

TOCA 274/2018  
EXP.161/2015  
TERCERA SALA.

GUADALAJARA, Jalisco; 15 quince de junio del año  
2018 dos mil dieciocho.

V I S T O, lo actuado en los autos del toca **274/2018**, relativo al Juicio **CIVIL SUMARIO** promovido por \* \* \* \* \* , en su carácter de Apoderado General Judicial para Pleitos y Cobranzas de los señores \* \* \* \* \* , en contra de \* \* \* \* \* , expediente número **161/2015**, para resolver en sentencia **Definitiva** y;

#### **R E S U L T A N D O:**

**1.-** Compareció \* \* \* \* \* , en su carácter de Apoderado General Judicial para Pleitos y Cobranzas de los señores \* \* \* \* \* , a demandar a \* \* \* \* \* , en su carácter de arrendataria, en la Vía Civil Sumaria, ejercitando la acción de Rescisión de Contrato de Arrendamiento, por las siguientes prestaciones:

**“...a).-** Por la Declaración judicial **QUE DECLARE LA RESCISIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** celebrado por el suscrito en mi carácter de arrendador y por la ahora demandada con el carácter antes indicado, respecto de todas las obligaciones contrariadas por la arrendataria, en el contrato cuyo objeto material resulta concerniente a la **FINCA MARCADA CON EL NÚMERO \* \* \* \* \* DE LA CALLE \* \* \* \* \* EN LA COLONIA EL \* \* \* \* \* EN LA CIUDAD DE \* \* \* \* \***, JALISCO. Toda vez que la demandada no ha cumplido con algunas de las obligaciones que impone el Código Civil del Estado de Jalisco, las cuales se actualizarán en causales de rescisión.- **b).-** Por la declaración judicial **QUE DECLARE LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** de acuerdo a lo señalado por el Código Civil del Estado de Jalisco.- **c).-** Por la **desocupación y entrega material y jurídica del inmueble dado en arrendamiento**, en el mismo buen estado en que fue entregado al inicio del arrendamiento y al corriente en el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el propio contrato así como el artículo 2005 del Código Civil del Estado de Jalisco y observando en todo caso lo establecido por la citada ley.- **d).-** Por la **desocupación y entrega material y jurídica del inmueble**

**dado en arrendamiento, con todos sus frutos mejores y accesiones,** y cumpliendo con ello lo establecido en las Cláusula Quinta del Contrato de Arrendamiento, toda vez que no se ha cumplido con el pago de rentas en los términos contractuales, la cantidad de renta pactada en la cláusula Cuarta, de tal manera que si la renta no es cubierta en los términos contractuales implica una violación al mismo y por ende resulta procedente el ejercicio de la presente acción, por lo cual solicitó **se me tenga EJERCITANDO LA ACCIÓN DE DESOCUPACIÓN DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO POR EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE JALISCO.- e).- Por el REQUERIMIENTO** que se haga a la arrendatario para que compruebe con los documentos respectivos, **estar ocupando legalmente el inmueble arrendado,** requerimiento que a de sujetarse a la disposición legal que mas adelante transcribo en lo conducente.- **f).- Por el pago total de rentas que han sido devengadas y las que lo sean en lo futuro y no pagadas en el tiempo y forma y hasta en tanto no se haga la entrega material y jurídica del inmueble** que ha quedado descrito en el inciso a) de este capítulo, de acuerdo a lo pactado en el Contrato de Arrendamiento de fecha 01 primero de Marzo de 2014 dos mil catorce, al igual reclamo que para el caso de pago fuera del plazo de las mensualidades vencidas y por vencer, **EL PAGO DE INTERESES MORATORIOS,** a razón del 7.5% siete punto cinco por ciento mensual de intereses moratorio de acuerdo a lo pactado en la Cláusula Cuarta del Contrato de Arrendamiento, ya sea por la falta de pago puntual de las rentas vencidas, y/o como consecuencia de la presente demanda, misma que deberá pagarse de acuerdo a lo establecido en Código Civil del Estado de Jalisco.- **g).- Por el pago de los servicios,** y conceptos adicionales como lo es el mantenimiento que para el funcionamiento del inmueble haya contratado el arrendatario y/o haya aprovechado aun cuando se haya contratado por distinta persona antes o durante el arrendamiento de conformidad con la cláusula décima tercera del contrato y el artículo 2005 fracción VII del Código Civil del Estado de Jalisco.- **h).- Por el pago de la pena convencional** establecida en la **cláusula Sexta** toda vez que se ha actualizado la causal de rescisión que textualmente dice: **“PERDERÁ EL INQUILINO EL DERECHO A UTILIZAR EL PLAZO HACIENDO EXIGIBLE LA DEVOLUCIÓN DE LA FINCA DE INMEDIATO, EN LOS CASOS PACTADOS...”.- i).- Por el pago de gastos y costas** que se originen con la tramitación del presente juicio, en los términos de la **cláusula séptima.** Así como el pago **por concepto de cobranza extrajudicial** establecida en el último párrafo de la **cláusula Tercera** del contrato de Arrendamiento...”.

Admitida la demanda ante el C. Juez Décimo Segundo de lo Civil y seguido el juicio, se desprende de actuaciones que con fecha 13 trece de febrero del año 2018 dos mil dieciocho, se dictó sentencia definitiva. Misma que su parte propositiva a la letra se transcribe:

**“...PRIMERA.-** Los presupuestos procesales de competencia personalidad y vía quedaron acreditados en autos.

**SEGUNDA.-** La parte actora acreditó la procedencia de su acción, mientras que la parte demandada no acreditó sus excepciones, en consecuencia.

**TERCERA.-** SE DECLARA judicialmente la terminación por rescisión del contrato de arrendamiento celebrado el día 01 primero de marzo del año 2014 dos mil catorce, entre el \* \* \* \* \* , como ARRENDADORES en el que fueron representados por \* \* \* \* \* , y por el Otro \* \* \* \* \* en su carácter de ARRENDATARIO respecto de la finca marcada con el número \* \* \* \* \* de la calle \* \* \* \* \* en la Colonia del \* \* \* \* \* en la ciudad de GUADALAJARA, Jalisco.-

**CUARTA.-** Se condena a \* \* \* \* \* a la desocupación y entrega del inmueble materia del arrendamiento, esto es la finca marcada con el número \* \* \* \* \* de la calle \* \* \* \* \* en la Colonia del \* \* \* \* \* en la ciudad de \* \* \* \* \* , Jalisco, con todos sus bienes y accesiones, de no hacerlo de manera voluntaria procédase a la ejecución forzosa de la misma.

**QUINTA.-** Se condena a \* \* \* \* \* a pagar a favor de la parte actora las rentas vencidas y no pagadas a partir del mes de marzo del año 2014 dos mil catorce y hasta la total desocupación del inmueble que deberá cuantificarse a razón de 2,500.00 dos mil quinientos pesos 00/100 m.n. por los primeros seis meses y \$2,600.00 dos mil seiscientos pesos 00/100 m.n. a partir del séptimo mes, atento a lo señalado en el contrato fundatorio de la acción, cantidad que habrá de cuantificarse en etapa de ejecución de sentencia mediante la incidencia respectiva.

**SEXTA.-** Se condena a la demandada \* \* \* \* \* a pagar los intereses moratorios a razón del 1.12% uno punto doce por ciento mensual, a partir de que se constituyó en mora, esto es, desde el mes de mayo del año dos mil dieciséis, hasta que sea cubierto el pago total de lo adeudado, al haberse considerado usurario el pactado por las partes en un 20 veinte por ciento, dando lugar a un abuso pecuniario de la parte actora (arrendadora), y con lo que se salvaguardan de los derechos fundamentales de la demandada únicamente el pago digno a la obligación contraída, conforme a los artículos 1976 y 1977 del Código Civil del Estado.

**SÉPTIMA.-** Se condena a \* \* \* \* \* a la entrega de los recibos con los que acredite estar al corriente en el pago de los servicios con que cuente el inmueble a partir de la celebración del contrato, de no hacerlo se ordena requerir por el monto acreditado en el etapa de ejecución de sentencia.

**OCTAVA.-** Se absuelve a la demandada del pago de la pena convencional dado que ha sido condenada la demandada al pago de los intereses que fueron reclamados y ambos constituyen la forma de cuantificar los daños y perjuicios por incumplimiento de una obligación de pago.

**NOVENA.-** Se absuelve al demandado del pago de los gastos y costas que se originaron con motivo del presente juicio, en virtud de que no resultaron procedentes todas las prestaciones.

**DÉCIMA.-** Tomando en consideración que de lo autos se advierte que la actora \* \* \* \* \* es adulto mayor en los términos del artículo 4 de la Ley para el Desarrollo Integral del Adulto en el Estado de Jalisco, se ordena dar vista al Agente de la Procuraduría Social para que como dependencia pública especializada en otorgar los apoyos necesarios al adulto mayor defina los alcances de su intervención de conformidad con la ley orgánica de la procuraduría social...”.

**2.-** Inconforme la parte demandada \* \* \* \* \*, \* \* \* \* \*, interpuso recurso de apelación en contra de la resolución impugnada, por lo que una vez admitido, se ordenó enviar autos y documentos al Superior para la substanciación de la alzada, correspondiendo a esta Sala conocer del presente negocio; quien tuvo a bien avocarse al conocimiento del mismo, y ante quien se tuvo al apelante expresando los agravios que le causa la resolución combatida mediante su escrito presentado en la Oficialía de Partes del Consejo de la Judicatura del Estado de Jalisco, el día 28 veintiocho de febrero del año 2018 dos mil dieciocho, los cuales se encuentran glosados en el toca de apelación que nos ocupa y mismos que a la letra se transcriben:

“... **AGRAVIOS:** 1.- El Juez de la causa, resuelve que la acción puesta en marcha por el actor es procedente con motivo de que según su parecer acreditó su acción con los diversos medios de prueba aportados en la audiencia de pruebas celebrada con fecha 17 de enero del 2018 esto sin considerar que la celebración de dicha audiencia se encuentra viciada de nulidad, esto es así en razón a que tal y como consta de la constancia de desahogo de la misma se advierte el cúmulo de irregularidades que acontecieron en la misma y que fueron en

*perjuicio de la de la voz, esto en virtud de que su desahogo se realizó aun y cuando la suscrita advertí al personal del juzgado que la suscrita me sentía con malestar de salud, esto en razón de que padezco de problemas en la matriz y presión alta y en el momento de la audiencia aconteció una hemorragia de la cual tenía que ser atendida en ese momento, sin embargo no se me autorizó retirarme y la audiencia continuó su camino, y al no poder continuar en pie la de la voz decidí retirarme a que me proporcionaran atención médica, trasladándome a un puesto de socorro para ser atendida donde estuvo el resto de la tarde en observación y tratamiento para la hemorragia y la presión alta que presentaba, tal y como se advierte del acta de desahogo la suscrita me retire sin firmar en virtud de que ya no podía ni siquiera entender lo que se me estaba preguntando aunado a que la suscrita fui patrocinada por un defensor de la procuraduría social del estado que al no contar yo con los medios económicos y al no acceder a firmar un convenio al que yo no estaba de acuerdo me indujo a que le firmara un documento que ahora me doy cuenta era una revocación de su mandato como abogado patrono, escrito que acordaron a la mitad de a audiencia referida y en la que desde el inicio de la supuesta audiencia yo no estaba ya siendo apoyada legalmente por abogado alguno, por lo que el desahogo de la misma se realizó en completo perjuicio de la misma dejándome en completo estado de indefensión.-*

*Desde ese momento es importante destacar, que el Juez de la causa pronuncia la resolución de manera incongruente con la litis, con motivo a que, en la misma únicamente atiende al contenido de los medios de prueba aportados por el actor sin que considere cuestión alguna sobre lo presentado por esta parte demandada.*

*2.- por otra parte la resolución causa agravio a esta parte por la naturaleza de la violación, se debe abordar de manera primaria que el Juez de la causa dejó de acatar el contenido del artículo **87** del Código Procesal Civil de la Materia en las Entidad, (sic) ya que decidió la controversia sin apreciar los hechos acontecidos en el desahogo de las pruebas en la audiencia respectiva y por ende resuelve en beneficio de la actora sin apreciar las excepciones opuestas por esta parte demandada en mi contestación, pronunciando su sentencia de manera por demás incongruente, lo que se advierte en la sentencia reclamada, donde el Togado únicamente se limitó a pronunciarse sobre las pruebas de la parte actora.-*

*Se debe tener presente, que el actor tanto al absolver posiciones CONFESO EXPRESAMENTE que el contrato fundatorio de la acción se realizó de manera unilateral y que la de renta a la suscrita situación que simplemente paso desapercibida en perjuicio de la suscrita contraviniendo el contenido del numeral 87 del Código de Procedimientos Civiles de la Entidad se obliga al Natural a resolver conforme a la demanda y su contestación, numeral que el Juez no acató, trayendo como consecuencia el dictado de una sentencia incongruente y en nuestro perjuicio, respecto del tema de la incongruencia aquí dilucidado, toma aplicación de manera obligatoria el contenido de la jurisprudencia emitida en contradicción de tesis de jurisprudencia número 34/99 aprobada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que se localiza en la Novena Época, Registro: 193136, Instancia: Primera Sala, Jurisprudencia,*

Fuente: *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Tomo: X, Octubre de 1999, Materia (s) Civil, Tesis 1ª/J 34/99. Página 226, misma que invoco en los términos de los artículos 192 y 196 de la Ley de Amparo, Jurisprudencia que dejó de aplicar el natural pese a que le obliga, cuyo rubro y texto dicen:

... **“SENTENCIAS CIVILES, CONGRUENCIA DE LAS (LEGISLACIÓN PROCESAL CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ).** El principio de congruencia de las sentencias que establece el artículo 57 del código procesal civil para el Estado de Veracruz, implica la exhaustividad que debe regir en las mismas, es decir, la obligación del juzgador de decidir las controversias que se sometan a su conocimiento, tomando en cuenta todos y cada uno de los argumentos aducidos tanto en la demanda, como aquellos en que se sustenta la contestación a ésta y demás pretensiones hechas valer oportunamente en el pleito, de tal forma que se condene o absuelva al demandado, resolviendo, sobre todos y cada uno de los puntos litigiosos que hubieran sido materia del debate, debiéndose tomar en cuenta que en tratándose de una reconvencción, el actor principal se convierte a su vez en demandado, pues constituye propiamente una contrademanda que el reo hace valer frente al actor en el mismo juicio en que fue emplazado. Por ello si esa reconvencción se presenta oportunamente y cumple con los requisitos de forma, el juzgador al resolver deberá necesariamente atender y decidir en la misma sentencia, tanto lo deducido por la parte actora en su escrito de demanda, como lo alegado por la demandada en la acción reconvenccional; todo ello en exacta concordancia con lo establecido en los numerales 57 y 214 del código adjetivo civil de la entidad antes referida.

Por las mismas razones, respecto del tema de la congruencia de las resoluciones judiciales, y que apoya nuestro argumento en el sentido de que la resolución del juez natural es incongruente, en contradicción al artículo 87 de la Ley Adjetiva de la Materia, al no haber resuelto la controversia apreciando la demanda y su contestación, toma aplicación de manera obligatorio en los términos de los artículos 92 y 96 de la Ley de Amparo, la Jurisprudencia que se localiza en el No. Registro: 195.706, Jurisprudencia, Materia(s). Administrativa, Común, Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, VII, Agosto de 1998. Tesis: I. 1º. A. J/9. Página: 764, cuyo rubro y texto rezan:

**PRINCIPIO DE CONGRUENCIA. QUE DEBE PREVALECER EN TODA RESOLUCIÓN JUDICIAL.** En todo procedimiento judicial debe cuidarse que se cumpla con el principio de congruencia al resolver la controversia planteada, que en esencia está referido a que la sentencia sea congruente no sólo consigo misma sino también con la litis, lo cual estriba en que al resolverse dicha controversia se haga atendiendo a lo planteado por las partes, sin omitir nada ni añadir cuestiones no hechas valer, ni contener consideraciones contrarias entre sí o con los puntos resolutivos.

En las apuntadas condiciones, no queda más al Honorable Tribunal de Alzada que **REVOCAR LA SENTENCIA COMBATIDA**, y dictar otra en la que se resuelva en estricto apego al numeral **87** del Código procesal de la Materia en la Entidad, debiendo decidirse el pleito en vista a la totalidad de la demanda, su contestación y las pruebas aportadas en el ordinario.

2.2. Por su parte, no escapa de la vista que el Juez de la causa, no advirtió que el poder con el que el abogado de la parte actora comparece atreves de poder general para pelitos y cobranzas, sin que atendiera sobre la vigencia del mismo, esto en razón a que el mismo, se

TOCA 274/2018  
 EXP.161/2015  
 TERCERA SALA.

*apersona en su carácter de apoderado del señor \* \* \* \* \* estudio de fondo que debió apreciar el Juez natural y del que se determina la falta de personalidad para comparecer al juicio en nombre del actora, sin que pase inadvertido que dicho poder no contiene cédula profesional para ejercer el derecho y sin firmar este la audiencia, obligación que le concernía presentar adjunto al poder de representación por lo que la determinación del asunto es errado y determina una inexacta aplicación de la ley.*

*2.3.- De esta manera, contrario a lo resuelto por el Juzgador Inferior, las acciones puesta en marcha por el actor en lo principal no se encuentran plenamente acreditadas, debiéndose revocar la sentencia de primera instancia en la que se consideren los agravios vertidos por esa parte demandada...”*

**3.-** Expresados los agravios anteriormente señalados, se ordenó correr traslado de los mismos a la parte contraria, y finalmente se citó a las partes para sentencia, misma que hoy se pronuncia.

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

**I.-** La competencia de los integrantes de la Tercera Sala del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, para conocer y decidir de la Segunda Instancia en este juicio, se encuentra debidamente acreditada de conformidad con la fracción I del artículo 48 de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Entidad.

**II.-** Previo al estudio de los agravios se procede a realizar el estudio oficioso inherente a los presupuestos procesales y la legitimación, en observancia obligatoria a la Jurisprudencia 96/2001, de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en el Tomo XIV, correspondiente al mes de Noviembre del 2001, en la página 5, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

<p><b>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,</b></p>
---

**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.**



***Contradicción de tesis 29/2001-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Cuarto y Tercero, ambos en Materia Civil del Tercer Circuito. 15 de agosto de 2001. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Ponente: Juventino V. Castro y Castro. Secretario: Roberto Javier Ortega Pineda.***

***Tesis de jurisprudencia 96/2001. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de tres de octubre de dos mil uno, por unanimidad de cuatro votos de los señores Ministros: presidente en funciones Juventino V. Castro y Castro, Humberto Román Palacios, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Ausente: José de Jesús Gudiño Pelayo.***

**COMPETENCIA:** La misma se surte plenamente, toda vez que la controversia gira en torno al ejercicio de la acción de terminación por rescisión del contrato de arrendamiento que se reclama, y conforme a las reglas de competencia se advierte en función de haberse demostrado que la ubicación del bien inmueble arrendado, se encuentra dentro de la circunscripción territorial que abarca el Primer Partido Judicial, lo anterior en los términos que establece el artículo 161 fracción III del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con relación al artículo 101 fracción II de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Jalisco; aunado a la sumisión tácita derivada de que el actor compareció a ejercitar la acción y la demandada a producir su contestación sin controvertir cuestión de competencia alguna, lo anterior conforme al numeral 158, fracciones I y II, del cuerpo legal citado en primer término.

**VÍA:** La vía Civil Sumaria elegida por el actor resulta la adecuada, toda vez que el ejercicio de la acción de terminación por rescisión del contrato de arrendamiento que se ejercita, cuenta con

una tramitación especial prevista el numeral 618, fracción II, del Enjuiciamiento Civil de la Entidad.

**PERSONALIDAD:** Por lo que se refiere a la demandada \* \* \* \* \*, esta compareció a juicio por su propio derecho, manifestando ser mayor de edad, razón por la cual se actualiza la presunción de encontrarse en pleno ejercicio de sus derechos al no existir prueba en contrario, conforme al ordinal 40 del Código Procesal Civil Local.

Por lo que ve a la parte actora, el examen de este presupuesto procesal el juez primario lo realizó en forma errónea.

En efecto, la personalidad de la parte actora fue analizada por el juzgador del conocimiento partiendo del supuesto de que tal carácter lo ostentan \* \* \* \* \*, y que estos comparecieron a juicio por conducto de su apoderado \* \* \* \* \*, sustentado su apreciación en la exhibición del poder consignado en escritura pública \* \* \* \* \*, \* \* \* \* \* pasada ante la fe del Notario Público número \* \* \* \* \* de \* \* \* \* \* Jalisco; sin embargo, tal conclusión discrepa de las constancias que obran en el juicio de origen.

Así es, del escrito prístino de instancia se advierte que \* \* \* \* \*, compareció a juicio manifestando tener el carácter de apoderado general judicial para pleitos y cobranzas de \* \* \* \* \*, y que acredita tal carácter con copia certificada de la escritura pública \* \* \* \* \*, \* \* \* \* \* de fecha 31 treinta y uno de diciembre de 2014 dos mil catorce, pasada ante la fe del Notario Público número \* \* \* \* \* de \* \* \* \* \* Jalisco; sin embargo, dicha representación no es posible tenerla por acreditada conforme consta en el sumario por dos razones, a saber:

La primera, porque el juez pasó por alto que la copia certificada de la escritura pública \* \* \* \* \*, \* \* \* \* \* de fecha



del actor, con aquel a quien la ley concede la acción, denominada legitimación activa, y como la identidad de la persona del demandado, con aquella contra la cual es concedida la acción, conocida como legitimación pasiva. Además, dicha legitimación debe ser analizada de oficio por el juzgador, previo al estudio del fondo de la litis, al ser una condición para la procedencia de la acción, porque únicamente en el supuesto de que se acredite la legitimación del actor y del demandado, tiene posibilidad de éxito la demanda, pues si falta en una o en otra parte, la demanda tiene que ser desestimada, lo que encuentra sustento legal en los siguientes criterios Constitucionales:

*“Novena Época*

*Registro: 189294*

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito*

*Jurisprudencia*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*

*Tomo XIV, Julio de 2001*

*Materia(s): Civil, Común*

*Tesis: VI.2o.C. J/206*

*Página: 1000*

**LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.** *La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados.*

*SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.*

*Amparo en revisión 410/91. Margarita Bertha Martínez del Sobral y Campa. 10 de septiembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rángel. Secretario: José Mario Machorro Castillo.*

*Amparo en revisión 340/93. Salvador Cuaya Pacheco y otros. 15 de marzo de 1994. Unanimidad de votos.*

<p><i>Ponente: Clementina Ramírez Moguel Goyzueta.</i></p> <p><i>Secretario: Gonzalo Carrera Molina.</i></p> <p><i>Amparo en revisión 680/95. Fabio Jaime Mendoza Chávez. 17 de enero de 1996. Unanimidad de votos.</i></p> <p><i>Ponente: María Eugenia Estela Martínez Cardiel.</i></p> <p><i>Secretario: Enrique Baigts Muñoz.</i></p> <p><i>Amparo directo 728/98. Salvador Navarro Monjaraz. 27 de noviembre de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Antonio Meza Alarcón. Secretario: Enrique Baigts Muñoz.</i></p> <p><i>Amparo directo 244/2001. Benito Galindo Macedo. 7 de junio de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.”</i></p>
--

En el caso a estudio, de los autos de primer grado se aprecia que \* \* \* \* \*, se apersonaron a juicio mediante escrito presentado el 08 ocho de abril de 2015 dos mil quince (fojas 35), ante el juez del conocimiento, a efecto de revocar al supuesto apoderado \* \* \* \* \* y señalar domicilio procesal; y según acuerdo de fecha 16 dieciséis de abril de 2015 dos mil quince (folios 36), se les tuvo a los comparecientes en su carácter de *parte actora* y respecto a su petición, no les fue proveída de momento sino hasta que ratificaran su recurso de cuenta.

En escrito inmediato siguiente, obra recurso signado por \* \* \* \* \* y \* \* \* \* \*, ambos de apellidos \* \* \* \* \* (fojas 37 y 38), mediante el cual manifiestan ser Apoderados Generales Judiciales para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración de \* \* \* \* \* , y acompañan al efecto copia certificada de la escritura pública \* \* \* \* \* \* \* de fecha 21 veintiuno de mayo de 2015 dos mil quince, pasada ante la fe del Notario Público número \* \* \* \* \* de \*



TOCA 274/2018  
EXP.161/2015  
TERCERA SALA.

representación no le fue reconocida porque mediante acuerdo de fecha 18 dieciocho de febrero de 2015 dos mil quince (fojas 08 de autos de primer grado), se admitió a trámite la demanda interpuesta por \* \* \* \* \*, por su propio derecho, y no con el carácter con que se ostentó.

Aunado a lo anterior, el contrato de arrendamiento con efectos a partir del 01 primero de marzo del año 2014 dos mil catorce, y vencimiento al 28 veintiocho de febrero de 2015 dos mil quince, fue suscrito entre \* \* \* \* \*, como arrendador y por \* \* \* \* \* en su carácter de arrendatario, respecto de la finca marcada con el número \* \* \* \* \* de la calle \* \* \* \* \* en la Colonia del \* \* \* \* \* en la ciudad de \* \* \* \* \*, Jalisco; sin que pueda considerarse que el primero compareció como apoderado de \* \* \* \* \*, como lo sostuvo el juez de origen en su sentencia, porque dicho acto contractual nada establece al respecto; aunado a que la supuesta copia certificada del poder que consta en escritura pública \* \* \* \* \*, además de ya haberle negado valor probatorio alguno, habría sido otorgado el día 31 treinta y uno de diciembre de 2014 dos mil catorce, es decir, en fecha posterior a la celebración del contrato de marras.

En este orden de ideas, si quien suscribió el contrato lo fue \* \* \* \* \*, es evidente que es éste quien se encuentra legitimado activamente en la causa y no \* \* \* \* \*, a quienes indebidamente se les dio intervención en el juicio desde que comparecieron por escrito presentado el día 08 ocho de abril de 2015 dos mil quince (fojas 35), pues aunado a lo anterior, del escrito inicial de demanda no se advierte medio de prueba alguno relacionado con la propiedad del inmueble que acredite la titularidad del mismo.

Así la situación, no queda más que revocar el fallo de primer grado y ordenar la reposición del procedimiento y al estar trabada la litis, la reposición debe ordenarse a partir del proveído de fecha 16 dieciséis de abril de 2015 dos mil quince (fojas 36), donde se proveyó la petición de \* \* \* \* \*, a quienes indebidamente se les dio intervención en el juicio desde que comparecieron por escrito presentado el día 08 ocho de abril de 2015 dos mil quince (fojas 35); lo anterior, en atención al derecho de tutela judicial efectiva y por economía procesal. En efecto, el acceso a la tutela jurisdiccional comprende tres etapas, a las que corresponden tres derechos que lo integran: 1) una previa al juicio, a la que atañe el derecho de acceso a la jurisdicción; 2) otra judicial, a la que corresponden las garantías del debido proceso; y, 3) una posterior al juicio, que se identifica con la eficacia de las resoluciones emitidas con motivo de aquél. En estos términos, el derecho fundamental de acceso a la jurisdicción debe entenderse como una especie del diverso de petición, que se actualiza cuando ésta se dirige a las autoridades jurisdiccionales, motivando su pronunciamiento. Su fundamento se encuentra en el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, conforme al cual corresponde al Estado mexicano impartir justicia a través de las instituciones y procedimientos previstos para tal efecto.

Cobra aplicación el criterio de rubro y tenor siguiente:

*“Época: Décima Época*

*Registro: 2015595*

*Instancia: Primera Sala*

*Tipo de Tesis: Jurisprudencia*

*Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación*

*Libro 48, Noviembre de 2017, Tomo I*

*Materia(s): Constitucional*

*Tesis: 1a./J. 90/2017 (10a.)*

*Página: 213*

**DERECHO FUNDAMENTAL DE ACCESO A LA JURISDICCIÓN. SU CONTENIDO ESPECÍFICO COMO**



**PARTE DEL DERECHO A LA TUTELA JURISDICCIONAL EFECTIVA Y SU COMPATIBILIDAD CON LA EXISTENCIA DE REQUISITOS DE PROCEDENCIA DE UNA ACCIÓN.**

*De la tesis de jurisprudencia de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación 1a./J. 42/2007, (1) de rubro: "GARANTÍA A LA TUTELA JURISDICCIONAL PREVISTA EN EL ARTÍCULO 17 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. SUS ALCANCES.", deriva que el acceso a la tutela jurisdiccional comprende tres etapas, a las que corresponden tres derechos que lo integran: 1) una previa al juicio, a la que atañe el derecho de acceso a la jurisdicción; 2) otra judicial, a la que corresponden las garantías del debido proceso; y, 3) una posterior al juicio, que se identifica con la eficacia de las resoluciones emitidas con motivo de aquél. En estos términos, el derecho fundamental de acceso a la jurisdicción debe entenderse como una especie del diverso de petición, que se actualiza cuando ésta se dirige a las autoridades jurisdiccionales, motivando su pronunciamiento. Su fundamento se encuentra en el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, conforme al cual corresponde al Estado mexicano impartir justicia a través de las instituciones y procedimientos previstos para tal efecto. Así, es perfectamente compatible con el artículo constitucional referido, que el órgano legislativo establezca condiciones para el acceso a los tribunales y regule distintas vías y procedimientos, cada uno de los cuales tendrá diferentes requisitos de procedencia que deberán cumplirse para justificar el accionar del aparato jurisdiccional, dentro de los cuales pueden establecerse, por ejemplo, aquellos que regulen: i) la admisibilidad de un escrito; ii) la legitimación activa y pasiva de las partes; iii) la*

*representación; iv) la oportunidad en la interposición de la acción, excepción o defensa, recurso o incidente; v) la competencia del órgano ante el cual se promueve; vi) la exhibición de ciertos documentos de los cuales depende la existencia de la acción; y, vii) la procedencia de la vía. En resumen, los requisitos de procedencia, a falta de los cuales se actualiza la improcedencia de una acción, varían dependiendo de la vía que se ejerza y, en esencia, consisten en los elementos mínimos necesarios previstos en las leyes adjetivas que deben satisfacerse para la realización de la jurisdicción, es decir, para que el juzgador se encuentre en aptitud de conocer la cuestión de fondo planteada en el caso sometido a su potestad y pueda resolverla, determinando los efectos de dicha resolución. Lo importante en cada caso será que para poder concluir que existe un verdadero acceso a la jurisdicción o a los tribunales, es necesario que se verifique la inexistencia de impedimentos jurídicos o fácticos que resulten carentes de racionalidad, proporcionalidad o que resulten discriminatorios.*

*Amparo directo en revisión 993/2015. HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria en su calidad de fiduciario en el fideicomiso F/251704. 17 de febrero de 2016. Unanimidad de cuatro votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío Díaz, Norma Lucía Piña Hernández y Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena. Ausente: Jorge Mario Pardo Rebolledo. Ponente: Arturo Zaldívar Lelo de Larrea. Secretario: Arturo Guerrero Zazueta.*

*Recurso de reclamación 557/2016. Eric y/o Erick David Flores Altamirano y otros. 5 de octubre de 2016. Cinco votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío Díaz, Jorge Mario Pardo Rebolledo, Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena y Norma Lucía Piña Hernández. Ponente: Arturo Zaldívar Lelo de Larrea. Secretario: Julio César Ramírez Carreón.*

*Recurso de reclamación 1090/2016. Gabriela Domínguez. 30 de noviembre de 2016. Cinco votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío Díaz, Jorge Mario Pardo Rebolledo, Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena y Norma Lucía Piña Hernández. Ponente: Jorge Mario Pardo Rebolledo. Secretario: Guillermo Pablo López Andrade.*

*Recurso de reclamación 1207/2016. José Luis García Valdez. 11 de enero de 2017. Cinco votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío Díaz, Jorge Mario Pardo Rebolledo, Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena y Norma Lucía Piña Hernández. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretaria: Monserrat Cid Cabello.*

*Recurso de reclamación 1492/2016. Leonel Bruce Bragdon Jolly. 25 de enero de 2017. Unanimidad de cuatro votos de los Ministros José Ramón Cossío Díaz, Jorge Mario Pardo Rebolledo, Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena y Norma Lucía Piña Hernández. Ausente y Ponente: Arturo Zaldívar Lelo de Larrea; hizo suyo el asunto Jorge Mario Pardo Rebolledo. Secretario: Fernando Cruz Ventura.*

*Tesis de jurisprudencia 90/2017 (10a.). Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de quince de noviembre de dos mil diecisiete.”*

Bajo los argumentos lógico-jurídicos expuestos con antelación, no resta más a este Honorable Tribunal, que REVOCAR la Sentencia Definitiva pronunciada con fecha 13 trece de febrero del año 2018 dos mil dieciocho, y ORDENAR REPONER EL PROCEDIMIENTO hasta inclusive el auto de fecha 16 dieciséis días del mes de abril de 2015 dos mil quince, dictado por el C. Juez Décimo Segundo de lo Civil del Primer Partido Judicial en el Estado de Jalisco, dentro de los autos del Juicio CIVIL SUMARIO que, bajo el

número de expediente 161/2015, promovió \* \* \* \* \*,  
\* \* \* \* \*, en contra de \* \* \* \* \*  
\* \* \* .

***“Zapopan Jalisco, a los 16 dieciséis días del mes de abril de 2015 dos mil quince.-***

***Por recibido el escrito signado por \* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*, presentado el 08 ocho de abril de 2015 dos mil quince; visto su contenido, y en relación a lo que solicitan, dígaseles que no ha lugar a proveer de conformidad su petición toda vez que no son parte en el juicio.***

***Lo anterior es así toda vez que quien suscribió la demanda inicial lo fue \* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*, y aun cuando manifestó comparecer con el carácter de apoderado de \* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*, dicha representación no le fue reconocida, aunado a que mediante acuerdo de fecha 18 dieciocho de febrero de 2015 dos mil quince (fojas 08 de autos), se admitió a trámite la demanda interpuesta por \* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*, por su propio derecho, y no con el carácter con que se ostentó; circunstancia esta última que además no podría proveerse de conformidad puesto que la copia certificada de la escritura pública \* \* \* \* \*, \* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \* pasada ante la fe del Notario Público número \* \* \* \* \* de \* \* \* \* \*, Jalisco, y zona conurbada de \* \* \* \* \*, carece de la firma del Fedatario Público que la certifica, de ahí que carezca de valor probatorio alguno al no cumplir el requisito previsto por el artículo 89, fracción III, inciso D) de la Ley del Notariado del Estado de Jalisco; por tanto, es evidente que los comparecientes no son parte en el juicio y por ello***



**NOTIFÍQUESE** la presente resolución por **BOLETÍN JUDICIAL**, en virtud de haberse pronunciado dentro del término previsto por la ley, artículo 118 en relación con el numeral 439, ambos del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, y con testimonio de la presente resolución, vuelvan autos y documentos a su lugar de origen y en su oportunidad archívese el toca como asunto concluido.

Se ordena **dar vista al C. AGENTE DE LA PROCURADURÍA SOCIAL ADSCRITO** con fundamento en el artículo **68 TER**, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, lo anterior para que haga valer lo que a su representación corresponda, **por intervenir un adulto mayor**.

Así lo resolvieron por UNANIMIDAD los integrantes de la Tercera Sala del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado de Jalisco, C. Magistrada MARIA EUGENIA VILLALOBOS RUVALCABA, y los CC. Magistrados CARLOS OSCAR TREJO HERRERA y SALVADOR CANTERO AGUILAR (quien fue ponente), ante el Secretario de Acuerdos Licenciada ALEJANDRA GUADALUPE ROMERO NÚÑEZ, que actúa y da fe, en sentencia definitiva aprobada en sesión de 15 quince de junio del año 2018 dos mil dieciocho, dictada en los autos del toca 274/2018.

MAGISTRADA MARIA EUGENIA VILLALOBOS RUVALCABA.  
PRESIDENTE DE LA TERCERA SALA

MAGISTRADO CARLOS OSCAR  
TREJO HERRERA.

MAGISTRADO SALVADOR  
CANTERO AGUILAR.

TOCA 274/2018  
EXP.161/2015  
TERCERA SALA.

SECRETARIO DE ACUERDOS  
LICENCIADA ALEJANDRA GUADALUPE ROMERO NÚÑEZ.