

Guadalajara, Jalisco, 15 quince de noviembre de 2017 dos mil diecisiete.

V I S T O para resolver el toca **673/2017**, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto en contra de la sentencia definitiva de 21 veintiuno de junio de 2017 dos mil diecisiete, pronunciada por el Juez Décimo Tercero de lo Civil del Primer Partido Judicial del Estado de Jalisco, en los autos del juicio civil sumario **799/2016**, promovido por * * * * * , a través de su apoderado general judicial para pleitos y cobranzas, * * * * * , en contra de * * * * * ; y:

R E S U L T A N D O :

1.- Antecedentes del juicio.- Por escrito presentado el 13 trece de septiembre de 2016 dos mil dieciséis, en la Oficialía de Partes Común del Consejo de la Judicatura del Estado de Jalisco, compareció * * * * * , a través de su apoderado general judicial para pleitos y cobranzas, * * * * * , a demandar en la vía civil sumaria a * * * * * , en ejercicio de la acción de desocupación, reclamando las siguientes prestaciones:

"A.- Por la rescisión del contrato de arrendamiento que tengo celebrado con la ahora demandada, respecto de la finca marcada con el número * * * * * , de la calle * * * * * , en la colonia * *

(cinco por ciento) mensual, calculado sobre saldos insolutos y los días de mora que transcurran, a partir del día 02 de noviembre del año 2014, mes en que la demandada incurrió en mora en sus pagos, mismos que serán calculados en el momento procesal oportuno, hasta la total desocupación y entrega del inmueble. Lo anterior, conforme a lo estipulado en la segunda cláusula del contrato fundatorio.--- **E.-** Por la desocupación y entrega material y jurídica del inmueble materia del arrendamiento, en el mismo buen estado en que la hoy demandada lo recibió, apegándome a la presunción que establece el artículo 2018 del Código Civil de Jalisco.--- **F.-** Por el pago de los daños que pudiera tener el inmueble, dado que esta parte no ha podido constatar el buen uso y cuidado del mismo, apegándome a la presunción que establece el artículo 2018 del Código Civil de Jalisco.--- **G.-** Por la presentación y entrega de las constancias con las que acredite encontrarse al corriente del pago de los servicios de energía eléctrica, de agua potable y alcantarillado, telefonía y/o cualquier otro servicio que hubiese sido contratado por el arrendatario, en servicio del bien inmueble. Todos estos pagos deberán de acreditarse en términos de la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento. Para el caso de que no acredite estar al corriente con el pago de los servicios con los que cuente el inmueble, se le deberá de condenar por el pago de los mismos, en términos del artículo 2005, fracción VII, del Código Civil del Estado de Jalisco.--- **H.-** Por el pago de los gastos, costas y demás consecuencias legales que origine el presente juicio.”

De la demanda de que se trata, correspondió conocer al Juez Décimo Tercero de lo Civil del Primer Partido Judicial del Estado de Jalisco, el que la admitió por auto de 20 veinte de septiembre de 2016 dos mil dieciséis, asimismo, se ordenó requerir a la parte demandada por la exhibición del último recibo de pago de rentas con el cual acreditara encontrarse al corriente con el pago de las mismas, respecto del inmueble objeto del contrato de arrendamiento, y de no hacerlo en el momento de la diligencia, se le embargaran bienes de su propiedad, para garantizar el pago de lo reclamado, y de igual manera, se ordenó su emplazamiento, además de prevenírsele para que manifestara bajo protesta de decir verdad si se encontraba en alguno de los supuestos que prevé el artículo 68 ter del enjuiciamiento civil local, igualmente, se fijó una fianza para garantizar los posibles daños y perjuicios que se pudieran ocasionar al demandado, en caso del secuestro de bienes de su propiedad, así también, se hizo del conocimiento a las partes que el Poder Judicial del Estado, a través del Instituto de Justicia Alternativa, proporciona los servicios de mediación, conciliación y arbitraje, como otra opción para la solución de su conflicto; posteriormente, el 10 diez de noviembre de 2016 dos mil dieciséis, se llevó a cabo la diligencia de requerimiento, embargo y emplazamiento; mediante proveído de 28 veintiocho de los mismos mes y año, se tuvo a * * * * * dando contestación a la demanda entablada en su contra y oponiendo las excepciones y defensas que de su escrito se advierten, a excepción de la falta de personalidad que hizo valer; el 11 once de enero de 2017 dos mil diecisiete, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia conciliatoria, dentro de la cual las partes no llegaron a convenio alguno; se

desahogó la audiencia de pruebas y alegatos, y finalmente, se reservaron las actuaciones para el dictado de la sentencia, la que se pronunció el 21 veintiuno de junio de 2017 dos mil diecisiete, bajo los siguientes resolutivos:

“PRIMERA.- La competencia, vía y personalidad queda acreditada en autos.--- **SEGUNDA.-** La actora no acreditó los requisitos de procedibilidad en el presente procedimiento, en lo que ve a su legitimación activa, en consecuencia;--- **TERCERA.-** Se absuelve al demandado de la totalidad de las prestaciones reclamadas en el presente sumario.--- **CUARTA.-** Se condena a la actora al pago de las costas correspondientes a la presente instancia, en los términos señalados en el considerando cuarto de la presente resolución.--- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.”**

2.- Interposición de la apelación, turno y calificación del grado.- Inconforme con la sentencia de primera instancia, * * * * *, a través de su apoderado, * * * * *, interpuso recurso de apelación, mismo que el juez admitió en el solo efecto devolutivo y ordenó la remisión de las actuaciones para su substanciación; en consecuencia, fueron turnadas a esta sala, la que se avocó al conocimiento de la controversia en estudio, confirmó la calificación del grado, tuvo a la parte inconforme expresando sus agravios, así como señalando domicilio para recibir notificaciones, se ordenó poner a disposición de la contraria, se previno a las partes para que manifestaran conformidad con publicación de

datos personales, y finalmente, se les citó para el dictado de la sentencia, misma que se pronuncia bajo los siguientes:

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

I.- Esta sala resulta 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.

II.- El 21 veintiuno de agosto de 2017 dos mil diecisiete, * * * * * , a través de su apoderado, * * * * * , expresó los agravios que dice causa la sentencia impugnada, los cuales son del contenido literal siguiente:

"AGRAVIOS:--- PRIMERO.- La sentencia recurrida, causa agravio a la parte que represento, por la indebida motivación y fundamentación al fallar de que mi representado no fue partícipe en el contrato de arrendamiento que nos ocupa, determinando que en el clausulado y contenido del contrato, no se evidencia el nombre de mi mandante o comparecencia, y que la firma que calza dicho documento -dicho sea de paso que no fue objetado ni impugnado- no expresa su voluntad o consentimiento para celebrar dicho acto jurídico, y por lo tanto, decretó la falta de legitimación activa de mi representado en la presente litis.--- De lo anterior, deviene la ilegal resolución, toda vez que mi representado sí compareció a la firma del arrendamiento en su carácter de arrendador, y fue

suscrito el instrumento privado, por el demandado y mi representado, con independencia si a la celebración compareció el apoderado; mi representado impuso su voluntad por medio de su firma al igual que el demandado, ambas partes obligándose entre sí, a cumplir el contenido del contrato, expresión que nace con el estampamiento de su voluntad que como es sabido se expresa con la firma o rúbrica.--- La legitimación activa de mi representado, se desprende precisamente del documento privado consistente en el contrato de arrendamiento, fundatorio y probatorio de la acción, mismo que dentro de la secuela del presente juicio, no fue impugnado de falsedad ni objetado, sin embargo, el demandado reconoce de manera clara y precisa que mi representado es el arrendador, tan es así que éste realizó **CONSIGNACIÓN DE LLAVES**, a favor de mi representado, y solicitó que se me pusiera en posesión física y jurídica siendo ésta una de las prestaciones reclamadas en mi demanda inicial, en su inciso **E).-**, el propio juzgador que hoy declara la falta de legitimación me entregó las llaves del inmueble materia del presente juicio, visible a foja 57 vuelta, de igual manera, al demandado se le tuvo por reconocidos los hechos que se desprenden de las preguntas aprobadas de legales realizadas en la declaración de parte a cargo del demandado, y que se dilucida claramente en la pregunta 1.- *que diga si reconoce como si lo es, que usted celebró contrato de arrendamiento con el señor* * * * * *

* * * * *
* * * * *
* * * * * **CON REFERENCIA AL LOCAL
COMERCIAL MARCADO CON EL NÚMERO** * * * * *

* * DE LA CALLE * * * * * * * * EN LA COLONIA * *

* , EN * * * * * * * * * * , * * * *

* * * * * * .--- Es evidente que mi representado se

encuentra debidamente legitimado para actuar en el

presente juicio, por todas las razones expresadas

que se desprenden de las actuaciones, dando como

resultado la ilegalidad de la sentencia recurrida en

esta instancia, a efecto de que la misma sea

modificada en términos legales, condenando al

demandado de las prestaciones reclamadas y que

fueron acreditadas en la secuela del presente juicio,

debiendo de resolver esta H. Sala, por no existir el

reenvío de actuaciones en esta instancia.--- En

actuaciones del presente juicio, existe un

reconocimiento pleno del demandado de haber

celebrado el contrato de mérito al existir

cumplimiento parcial de las prestaciones

reclamadas, esto es, la entrega y desocupación del

inmueble materia del presente juicio, por tal motivo,

es irrisorio que el a quo declare la falta de

legitimación de mi representado cuando es evidente

que el propio demandado reconoce el carácter de

arrendador al devolver la posesión de la finca a mi

representado, a través de la consignación de las

llaves, a efecto de que dejasen de correr el pago de

las partidas rentísticas, hecho que no fue valorado ni

por lo menos analizado por el a quo, lo cual causa

agravio latente a la parte que represento.--- De

igual forma, causa agravio la falta de estudio y

concatenación de los resultados de las probanzas

ofertadas, esto, debido a que el a quo no valoró que

el demandado no compareció a contestar las

preguntas que se le formularon en la prueba

declaración de parte, que unificado dicho resultado, con el contrato fundatorio, consignación de las llaves, solicitud de que se entregue a la parte que represento la posesión física del inmueble, y las diversas manifestaciones que evacúa el demandado en su escrito de consignación de llaves, siendo omisa en estudiar de manera congruente y exhaustiva las actuaciones que conforman este sumario, razones suficientes para modificar la sentencia recurrida, tomando en consideración que el demandado ha cumplido parcialmente, en la secuela del juicio con la entrega y desocupación del inmueble, tal y como obra en actuaciones. Por lo tanto, este agravio de la falta de valoración de las pruebas ofertadas, admitidas y desahogadas, causa agravio a la parte que represento de obtener el pago de las partidas rentísticas demandadas y los demás conceptos que en mi escrito inicial se reclaman al demandado, quien reconoce en el proceso judicial que nos ocupa que mi mandante es el arrendador del inmueble al entregar el mismo a la parte que represento, y que de igual manera, por su pasividad a declarar ante autoridad judicial, acepta que suscribió el contrato de arrendamiento con el arrendador * * * * * y que éste reconoce que es el propietario del inmueble materia de la presente litis.--- (transcribe datos de localización).--- CONFESIÓN FICTA, PRUEBA DE LA REQUISITOS PARA SU VALORACIÓN (LEGISLACIÓN CIVIL DE LOS ESTADOS DE MÉXICO, PUEBLA Y JALISCO).--- (transcribe texto).--- (transcribe datos de localización).--- CONFESIÓN FICTA. PUEDE POR

SÍ SOLA PRODUCIR VALOR PROBATORIO PLENO, SI NO SE DESTRUYE SU EFICACIA CON PRUEBA EN CONTRARIO.--- (transcribe texto).--- (transcribe datos de localización).--- CONTESTACIÓN NEGATIVA DE LA DEMANDA. NO DESVIRTÚA EL VALOR PROBATORIO DE LA CONFESIÓN FICTA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).--- (transcribe texto).--- (transcribe datos de localización).--- CONFESIÓN FICTA. CUANDO NO ESTÁ CONTRADICHA CON ALGÚN ELEMENTO PROBATORIO, LA PRESUNCIÓN LEGAL QUE GENERA ES SUFICIENTE PARA JUSTIFICAR LA EXISTENCIA DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).--- (transcribe texto).--- Cobrando aplicación los artículos 309, 323 fracción I, 328 TER fracción III, 392, 416 del código adjetivo civil del Estado de Jalisco.--- **SEGUNDO.-** De igual forma me causa agravio la sentencia definitiva que resolvió el juicio civil sumario que nos ocupa, en virtud de que el a quo no cumple con los principios que las sentencias deben contener, mismos que se encuentran contenidos en el artículo 87 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, cuyo tenor literal es el siguiente:--- **Artículo 87.** (lo transcribe).--- Del precepto citado se desprende, los requisitos o principios sustanciales que deben regir en una sentencia, mismos que son de imperativa observancia para ese órgano jurisdiccional, los cuales son:--- **Motivación.** Este requisito sustancial de la sentencia, es, además, una exigencia de carácter formal, impuesta al juzgador con la finalidad de fiscalizar su actuación y deliberación

intelectual sobre el caso que le ha sido planteado a su consideración; ello le permite comprobar que su decisión es un acto reflexivo, emanado de un estudio de las circunstancias particulares, y un acto discrecional de su voluntad autoritaria.---

Fundamentación. Por ésta, debe entenderse el señalamiento o interpretación jurídica por parte del juzgador, de las normas aplicables a la solución del litigio.---

Congruencia. Este requisito de fondo, obliga al órgano jurisdiccional a resolver de acuerdo a lo solicitado y probado, y le impide al juez, ocuparse de cuestiones que no hubiesen sido planteadas por las partes. Son éstas las que someten a la decisión del tribunal, la validez jurídica de las razones de sus pretensiones. Lo anterior implica: a) Que el fallo no contenga más de lo pedido por las partes; b) Que el fallo no contenga menos de lo pedido por las partes; y c) Que el fallo no contenga cuestiones distintas ni añadir otras que las partes no hubieran hecho valer.---

Así mismo, se puede definir la congruencia como "el principio normativo que busca delimitar el contenido y alcance de las resoluciones judiciales que deben proferirse a instancia de parte y de acuerdo con el sentido y alcance de tal instancia, para el efecto de que exista identidad jurídica entre lo resuelto y las pretensiones y excepciones de los litigantes, oportunamente aducidas, a menos que la ley otorgue facultades especiales para separarse de ellas.---

Exhaustividad. Ésta consiste en el agotamiento del estudio, por parte del órgano jurisdiccional, de todas y cada una de las cuestiones que las partes han puesto a su consideración para la

resolución del caso concreto, para un mejor entendimiento de este principio es necesario el estudio del artículo 87 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, que en lo conducente ordena: "... Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación, con las demás pretensiones deducidas oportunamente y con las pruebas recibidas en el pleito que tengan relación con los hechos sujetos a debate, ...", cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos, este precepto normativo delimita el contenido sustancial de la sentencia, al disponer que en ella, sólo puede decidirse sobre las cuestiones planteadas y por las partes.--- Sirviendo de sustento jurídico a lo anterior, las tesis de los datos de identificación, rubro y texto siguientes:---

SENTENCIAS, PRINCIPIO DE CONGRUENCIA EN LAS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO). (transcribe texto).--- **PRINCIPIO DE CONGRUENCIA. QUE DEBE PREVALECER EN TODA RESOLUCIÓN JUDICIAL.** (transcribe texto).--- **CONCEPTOS DE VIOLACIÓN. CUANDO EL QUEJOSO ARGUMENTE INOBSERVANCIA A LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD DE LA SENTENCIA IMPUGNADA EN EL AMPARO DIRECTO, BASTA QUE EN AQUÉLLOS MENCIONE CUÁLES FUERON LAS CONSIDERACIONES OMITIDAS.** (transcribe texto).--- De tal manera, que la sentencia definitiva dictada por el a quo no cumple con los principios anteriormente señalados, lo anterior, en razón de que no es congruente con las cuestiones planteadas

en la demanda, pues resuelve de manera ilegal e incongruente al determinar la falta de legitimación de la parte que represento, sin dar una verdadera interpretación al contrato fundatorio de la acción y las actuaciones que integran el presente juicio, como lo es, la consignación de las llaves a favor de la parte que represento, entregando la posesión física y material del inmueble materia del juicio, así mismo, el resultado de la declaración de parte en la cual reconoce que celebró contrato de arrendamiento con mi representado * * * * *
* * * * *
* * * * *, aunado a que el contrato de arrendamiento en el cual comparece mi representado en su carácter de arrendador, estampando su firma junto con el demandado, no fue objetado ni impugnada su autenticidad.--- El a quo, con motivos y fundamentos indebidos, dejó de observar los principios de congruencia y exhaustividad que deben de revestir las sentencias, puesto que omitió resolver a cabalidad las cuestiones planteadas en el juicio, en este caso, no entrar al estudio de fondo de la presente controversia, ni analizar los resultados de las probanzas desahogadas en el presente sumario, por el motivo que de manera ilegal determina que mi representado carece de legitimación activa para comparecer a este juicio, no obstante de haber comparecido en su carácter de arrendador en el contrato de arrendamiento fundatorio de la acción.”

III.- Previo al análisis de los agravios expresados por la parte apelante, este tribunal, ante la obligación que le

impone el artículo 87, penúltimo párrafo, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, procede al estudio oficioso de los presupuestos procesales para después hacer lo propio con los elementos de la acción, esto último acatando el principio de "*non reformatio in peius*".

Apoyan este aserto, las jurisprudencias sustentadas por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultables en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época, Libro XX, Mayo de 2013, Tomo 1, Páginas 337 y 336, que son de rubro y texto siguientes:

"PRESUPUESTOS PROCESALES. SU ESTUDIO OFICIOSO POR EL TRIBUNAL DE ALZADA, CONFORME AL ARTÍCULO 87 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE JALISCO, NO LO LIMITA EL PRINCIPIO DE NON REFORMATIO IN PEIUS. El citado precepto prevé que el tribunal de alzada debe analizar de oficio los presupuestos procesales. Ahora, si bien es cierto que la segunda instancia se abre sólo a petición de parte agraviada, también lo es que el ad quem puede modificar la resolución recurrida con base en los agravios expuestos y/o el examen oficioso que deba hacer de aquéllos, al estar constreñido a ello; de ahí que el requisito para actualizar la hipótesis referida conforme al citado artículo 87, penúltimo párrafo, es que exista recurso de apelación, es decir, que se inicie tal instancia para que el tribunal ad quem esté constreñido a estudiar los presupuestos procesales, al margen de que dicho estudio favorezca o afecte la situación del apelante y, por

tanto, su libertad de jurisdicción para analizar tales presupuestos no se encuentra limitada por el principio non reformatio in peius, locución latina que puede traducirse al español como "no reformar en peor" o "no reformar en perjuicio", utilizada en el ámbito del derecho procesal; ya que este principio opera cuando dichos presupuestos han quedado satisfechos."

"ELEMENTOS DE LA ACCIÓN. SU ESTUDIO POR EL TRIBUNAL DE ALZADA, CONFORME AL ARTÍCULO 87 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE JALISCO, ESTÁ LIMITADO POR EL PRINCIPIO DE NON REFORMATIO IN PEIUS. Acorde con el citado precepto, el tribunal de alzada debe examinar de oficio los elementos de la acción, con la salvedad de que, ya sea de oficio o porque exista agravio del apelante, el estudio del tribunal ad quem estará limitado por el principio "non reformatio in peius"."

Así, debe señalarse que los **presupuestos procesales** constituyen requisitos indispensables para tramitar con eficacia jurídica un proceso, o en su caso, para pronunciar la sentencia de fondo, los cuales se encuentran referidos en el caso concreto a los siguientes:

COMPETENCIA.- Tiene tal calidad el juez ante quien se radicó el asunto de la contienda, que comprende territorio y materia, pues se trata del ejercicio de una acción que deriva de un contrato de arrendamiento, y el inmueble objeto del mismo, se ubica en la comprensión territorial en donde éste ejerce jurisdicción; juzgador que en la especie está

facultado para interpretar y aplicar las leyes adjetivas y sustantivas en el orden civil, pues se trata de juez especializado en dicha materia, que es en la cual se accede a la acción emprendida por la parte actora, lo anterior, acorde a lo que previenen los artículos 161, fracción III, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, y 101, fracción II, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Jalisco.

PERSONALIDAD.- Se surte al tenor de lo dispuesto por los numerales 40, 41 y 42 del enjuiciamiento civil estatal; toda vez que, por una parte, el actor * * * * *
* * * * *
*, compareció por conducto de su apoderado general judicial para pleitos y cobranzas, * * * * *
* * * * *
*, tal y como se acredita con las copias certificadas del primer testimonio de la escritura pública * * * * *
* * * * *
* * * * *, pasada ante la fe del Notario Público * * * * *
* * * * * de * * * * *, * * * * *,
licenciado * * * * *
documental que por su carácter de pública es merecedora de valor pleno, siendo apta y bastante para dejar demostrado el mandato ahí otorgado, artículos 329, fracción III, y 399 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Jalisco, quien no obstante de que manifestó ser abogado, compareció asesorado de profesionales del derecho, por lo que, de igual forma, acreditó los extremos del numeral 2207 del Código Civil para el Estado de Jalisco; y por otra parte, el demandado * * * * *
* * * * *, compareció a juicio por su propio derecho, es mayor de edad y se presume su capacidad de ejercicio.

VÍA.- La civil sumaria elegida por el demandante, es la adecuada, pues se trata de una acción que deriva de la celebración de un contrato de arrendamiento, la cual de conformidad al ordinal 618, fracción II, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, debe tramitarse como juicio sumario.

En lo atinente a la **LEGITIMACIÓN**, al haber sido declarada por el juzgador como no acreditada al pronunciar la sentencia definitiva y que es materia de apelación, se reserva el estudio para ser analizada en conjunto con los agravios vertidos.

IV.- Estudio de los agravios.- Aduce, en esencia, el inconforme, que la sentencia recurrida le causa agravio por la indebida motivación y fundamentación, al fallar que no fue partícipe en el contrato de arrendamiento, determinando que en el clausulado y contenido del contrato, no se evidencia el nombre y comparecencia y que la firma que calza dicho documento no expresa su voluntad o consentimiento para celebrar dicho acto jurídico, por lo que decretó la falta de legitimación activa.

Lo que refiere, es ilegal pues indica que sí compareció a la firma del arrendamiento en su carácter de arrendador y fue suscrito el instrumento privado, por el demandado y el actor, que con independencia de si a la celebración compareció el apoderado, el actor impuso su voluntad por medio de su firma, al igual que el demandado, obligándose ambos a cumplir el contenido del contrato, expresión que nace con el estampamiento de su voluntad que se expresa con la firma o rúbrica.

Los anteriores motivos de inconformidad son **fundados**.

A efecto de dilucidar la calificativa otorgada, es importante acotar, que la legitimación en la causa o relación jurídica sustancial, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 39 Bis del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, es activa o pasiva y se refiere a la calidad de las partes en el juicio e implica que la acción debe ser intentada por el titular del derecho (activa) y contra la persona obligada por la ley para satisfacerlo (pasiva).

Apoya el anterior razonamiento, la jurisprudencia integrada por el Décimo Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, la cual es del tenor siguiente:

“LEGITIMACIÓN ACTIVA EN LA CAUSA. ES UNA CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN Y SÓLO PUEDE ANALIZARSE DE OFICIO POR EL JUZGADOR AL MOMENTO DE DICTAR SENTENCIA.

La legitimación activa en la causa no es un presupuesto procesal sino una condición para obtener sentencia favorable, esto es, se trata de una condición necesaria para la procedencia de la acción, y consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley, por lo que el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde, de tal manera que la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por ende, es evidente que sólo puede analizarse de oficio por el juzgador en el momento

En efecto, atendiendo al sentido literal de lo previsto en el artículo 1980 del Código Civil para el Estado de Jalisco, si para la existencia del contrato de arrendamiento basta que exista el arrendador, quien se obliga a permitir el uso o goce temporal de un bien y la otra, llamada arrendatario, quien se compromete a pagar por ese uso o goce, un precio cierto, resulta irrelevante que en el contrato no se mencione el nombre del arrendador, pues basta que al final del documento estampe su firma, para estimar satisfecho dicho requisito, pues precisamente, a través de la firma se expresa la voluntad de cumplir con la obligación consignada en dicho documento.

A ese respecto, conviene transcribir el contenido del artículo 68 del Código Civil para el Estado de Jalisco, que dispone:

“ARTÍCULO 68.- Firma es la expresión gráfica que estampa una persona para dejar constancia de su voluntad en el documento que con su persona está referido.--- Esta expresión gráfica es libre y solamente se tendrá como auténtica, para efectos de cotejo y comprobación, aquélla que se estampe en presencia de servidores públicos o con motivo de funciones oficiales.”

Por ello, si el aludido numeral 68, establece que la firma es la expresión gráfica que estampa una persona para dejar constancia de su voluntad, deriva que la suscripción de un documento, es idónea para identificar a la persona que se obliga en los términos que aparece que quiso hacerlo; pues el hecho de que en el contrato de arrendamiento no se haya citado al nombre del poderdante sino al final de éste, no

significa que no exista identidad del arrendador, ya que al haberse señalado el nombre, firma y carácter de * * * * *
* * * * *
* * * forma parte de la relación contractual y constituye el signo expreso e inequívoco de su voluntad, máxime si se toma en cuenta que el documento que contiene los derechos y obligaciones en el arrendamiento constituye un todo integral, salvo prueba en contrario, esto es, mientras no se demuestre que el poder notarial * * * * * , * * * * *
* * * * *
* * * * * , fue otorgado por diversa persona a favor de * * * * *
* * * * * , resulta objetivamente válido tener como arrendador al mencionado * * * * *
* .

Bajo ese orden de circunstancias, tomando en consideración que la legitimación en su modalidad activa, corresponde a una condición necesaria que presupone que la demanda sea presentada por quien tenga la titularidad del derecho cuestionado, esto es, que las pretensiones sean deducidas por aquella persona que la ley considera como particularmente idónea, para poner en movimiento la función jurisdiccional, deviene incuestionable que * * * * *
* * * * *
cuenta con legitimación en la causa para accionar con base en el contrato de arrendamiento en el que se obligó como arrendador.

Encuentra apoyo lo anterior, en la jurisprudencia integrada por la Segunda de la de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, del rubro y texto siguiente:

“LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA CONCEPTO.

Por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio de una instancia. A esta legitimación se le concede el nombre de ad procesum y se produce cuando el derecho que se cuestionara en el juicio es ejercitado en el proceso por que tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación ad causam que implica tener titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene la aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como representación legal de dicho titular. La legitimación ad procesum es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable.”²

En la especie, en el juicio del que deriva el recurso de apelación, se ejerció la acción de rescisión de contrato de arrendamiento, por lo que si la legitimación en la causa constituye una condición de la acción, dado que únicamente en el supuesto de que se acredite en la persona del actor y del demandado, tiene posibilidad de éxito la demanda, pues la falta de una o de otra parte, debe desestimarse, resulta incuestionable que en el caso concreto si quedó demostrada la identidad de la persona del actor, con aquel a quien la ley concede la acción, lo procedente será **revocar** la sentencia apelada.

² Visible en la página cincuenta y tres, del tomo VI del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación.

Sirve de apoyo la tesis emitida por el Cuarto Tribunal Colegiado del Décimo Quinto Circuito que dice:

“LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. CONSTITUYE UNA CONDICIÓN DE LA ACCIÓN Y NO UN PRESUPUESTO PROCESAL. Los presupuestos procesales son los requisitos sin los cuales no puede iniciarse ni tramitarse con eficacia jurídica un proceso. Por ello, se trata de cuestiones de orden público que deben ser analizadas incluso de oficio por el juzgador, antes de efectuar el estudio del fondo del asunto. Los presupuestos procesales deben distinguirse de las condiciones de la acción, ya que éstas son necesarias para que el actor obtenga una sentencia favorable. Entre los presupuestos procesales se encuentran la competencia, la procedencia de la vía, la personalidad y el litisconsorcio pasivo necesario. En cambio, entre las condiciones de la acción se encuentra la legitimación en la causa, que consiste en la calidad en virtud de la que una acción o derecho puede ser ejercido, por o contra una persona en nombre propio. Así, la legitimación en la causa puede ser vista desde dos ángulos: como la identidad de la persona del actor, con aquel a quien la ley concede la acción (legitimación activa), y como la identidad de la persona del demandado, con aquella contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva). La legitimación en la causa constituye una condición 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.”³

V.- Bajo los anteriores argumentos, es que esta sala colegiada con plenitud de jurisdicción y ante la ausencia de reenvío que prevalece en nuestro sistema procesal, se avoca al estudio de la causa de origen, actuando en funciones de juez sentenciador, con base en las facultades explícitamente conferidas por el artículo 430 del Código de Procedimientos Civiles el Estado de Jalisco, así como en la jurisprudencia emitida por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación⁴, toda vez que fue demostrado que * * * * * sí cuenta con legitimación activa, lo que habrá de realizarse a partir del considerando segundo, para quedar en los siguientes términos:

"II.- De la legitimación de las partes.- En esa tesitura, por lo que ve a la "**legitimación**", ésta se configura en los términos del artículo 39 bis de la Ley Procesal Civil para esta Entidad Federativa, pues del análisis de las prestaciones reclamadas y documentos aportados al proceso, se aprecia que tanto la parte actora, como los demandados poseen interés jurídico, es decir legitimación activa y pasiva en la causa, para acudir a este tribunal a defender sus derechos.

³ Época: Novena Época. Registro: 163322. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXII, Diciembre de 2010. Página: 1777.

⁴ Sexta Época, Registro: 913000, Instancia: Tercera Sala, Jurisprudencia, Fuente: Apéndice 2000, Tomo IV, Civil, Jurisprudencia SCJN, Materia(s): Civil, Tesis: 58, Página: 46. "**APELACIÓN, FACULTADES DEL TRIBUNAL DE.-** En el sistema procesal en que no existe el reenvío, el Tribunal de apelación debe examinar y resolver, con plenitud de jurisdicción, las cuestiones indebidamente omitidas en la sentencia apelada, reclamada en los agravios, sin limitarse a ordenar al inferior que la subsane, porque debe corregirlas por sí mismo."

III.- Síntesis de las actuaciones.- * * * * *

* * * * *, como apoderado general judicial para pleitos y cobranzas de * * * * *, como arrendador, demandó a * * * * *, en su calidad de arrendatario, la acción de desocupación y al efecto manifestó en los hechos, que el 1 uno de noviembre de 2013 dos mil trece, celebraron contrato de arrendamiento respecto de la finca * * * * *, de la calle * * * * *, en la colonia * * * * *, en * * * * *, * * * * *, inmueble que sería dedicado al comercio; que la vigencia sería de un año, contado a partir de la fecha de celebración para concluir el 31 treinta y uno de octubre de 2014 dos mil catorce, como renta mensual se pactó la cantidad de \$ * * * * *, * * * * * (* * * * * / * * * * * .), pagaderos los días 1 uno de cada mes, los que causarían un interés moratorio a razón del 5% cinco por ciento mensual, calculado sobre saldos insolutos y los días de mora que transcurriera, a partir del día del mes de que se trate; de igual forma se acordó, que al término del contrato, si el arrendatario continuase en posesión del inmueble, el pago por la pensión rentística sería de \$ * * * * *, * * * * * (* * * * * / * * * * * .) mensuales, hasta la desocupación del

basal, que la renta sería de \$* * * * *, * * * * *
* * * * *. * * * * * (* * * * * / * * * * *
* * * * * / * * * * *) mensuales, que
multiplicados por 21 meses nos arroja la cantidad
aquí reclamada.--- **C.-** Por el pago de las rentas que
se sigan generando a partir del mes de septiembre
del año 2016, a razón de \$* * * * *, * * * * *
* * * * *. * * * * * (* * * * * / * * * * *
* * * * * / * * * * *) mensuales, hasta la total
desocupación y entrega material y jurídica de la
finca arrendada.--- **D.-** Por el pago de los intereses
moratorios a razón del 5% (cinco por ciento)
mensual, calculado sobre saldos insolutos y los días
de mora que transcurran, a partir del día 02 dos de
noviembre del año 2014 dos mil catorce, mes en
que la demandada incurrió en mora en sus pagos,
mismos que serán calculados en el momento
procesal oportuno, hasta la total desocupación y
entrega del inmueble. Lo anterior, conforme a lo
estipulado en la segunda cláusula del contrato
fundatorio.--- **E.-** Por la desocupación y entrega
material y jurídica del inmueble materia del
arrendamiento, en el mismo buen estado en que la
hoy demandada lo recibió, apegándome a la
presunción que establece el artículo 2018 del Código
Civil de Jalisco.--- **G.-** Por la presentación y entrega
de las constancias con las que acredite encontrarse
al corriente del pago de los servicios de energía
eléctrica, de agua potable y alcantarillado, telefonía
y/o cualquier otro servicio que hubiese sido
contratado por el arrendatario, en servicio del bien

que sería dedicado al comercio; que la vigencia sería de un año, contado a partir de la fecha de celebración para concluir el 31 treinta y uno de octubre de 2014 dos mil catorce, que como renta mensual se pactó la cantidad de \$ * * * * *, * * * * * (* * * * * (* * * * * / * * * * *) , pagaderos los días 1 uno de cada mes, los que causarían un interés moratorio a razón del 5% cinco por ciento mensual, calculado sobre saldos insolutos y los días de mora que transcurran, a partir del día del mes de que se trate; de igual forma se pactó, que al término del contrato, si el arrendatario continua en posesión del inmueble, el pago por la pensión rentística ascendería a \$ * * * * *, * * * * * (* * * * * (* * * * * / * * * * *) mensuales, hasta la desocupación del inmueble, artículo 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Jalisco.

b.- Documental pública.- Consistente en fotocopias certificadas del primer testimonio de la escritura pública * * * * *, * * * * * * * * * * , pasada ante la fe del Notario Público * * * * * de * * * * *, * * * * *, licenciado * * * * * , documental que por su carácter de pública es merecedora de valor pleno, siendo apta y bastante para dejar demostrado que * * * * * . * * * *

* * * * * también conocido como * * * * * y * * * * *, confirió poder general judicial para pleitos y cobranzas, entre otros a * * * * * , artículos 329 fracción III y 399 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Jalisco.

c.- Testimonial.- La cual no fue admitida por las razones expuestas en el auto de 24 veinticuatro de febrero de 2017 dos mil diecisiete.

d.- Declaración de parte.- De la cual se tuvieron por reconocidos los hechos contenidos en las preguntas, medio de convicción que adminiculado con la contestación de la demanda y el contrato de arrendamiento valorado en párrafos que anteceden, es merecedor de valor pleno, de acuerdo a lo que dispone el numeral 328 ter del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Jalisco.

Por su parte, el reo al producir contestación a la demanda adujo en síntesis:

Que las prestaciones son totalmente improcedentes, puesto que negó haber firmado contrato alguno con * * * * * , empero reconoció como suya la firma que aparece en el documento fundatorio, impugnó la validez del contrato, argumentando que al realizar la debida observación y análisis de la demanda, advirtió varios aspectos

que por sí mismos hacen que resulte improcedente, dado que quien la firma no aparece en el contrato de arrendamiento, ya sea su nombre o algún tipo de obligación hacia el demandado, que el mencionado *

* * * * *

* * * * * solo firma el contrato de arrendamiento fundatorio de la demanda, sin embargo, no se advierte de éste, algún tipo de obligación o derecho que le asista, por lo que concluye que no se advierte del mismo algún tipo de obligación o derecho que le asista, por lo que agrega que el fundatorio de la acción no es bastante y suficiente para efecto de que se le admitiera la demanda. Que el contrato lo celebró con el licenciado *

* * * * *

* *, quien no se apersonó a juicio y que en el contrato no se hace mención en que calidad firma *

* * * * *

* * * * * en relación al licenciado *

* * * * *

* *, ya que en el documento solo se hace mención de que es apoderado legal, mediante poder notarial *

* * * * *

* *, * * * * *

* * * * * en relación al licenciado *

* * * * *

* *, pero no se menciona en dicho contrato de quien y en el juicio no se exhibió copia de dicho poder, lo que arguye, tendrá el efecto de que no acrediten la personalidad de la parte actora. En lo atinente a los hechos con relación al primero dijo que era totalmente falso, dado celebró contrato de arrendamiento con el licenciado *

* * * * *

* * * * * y nunca se le hizo de su conocimiento de que el poderdante era *

**SÉPTIMA SALA
TOCA 673/2017
EXP. 799/2016**

* * * * *
* * * * * y que si bien es cierto,
aparece su nombre y una firma, dentro del cuerpo
del contrato no se especifica alguna obligación del
demandado hacia el mencionado * * * * *
* * * * *, asimismo que nunca se acompaña copia en el
emplazamiento de que éste último tenga algún tipo
de derecho sobre la finca que renta.

En lo atinente a los hechos indicó que son
totalmente falsos ya que celebró contrato de
arrendamiento con el licenciado * * * * *
* * * * * y nunca se le dio
conocimiento de que el poderdante era * * * * *
* * * * * y que si bien aparece su nombre y una
firma, dentro del cuerpo del contrato no se
especifica alguna obligación del demandado hacia el
mencionado * * * * *
* * * * *, que sólo se
limita a firmar y que nunca se acompaña copia en el
emplazamiento de que éste último tenga algún tipo
de derecho sobre la finca que renta; que nunca dejó
de pagar rentas y menos desde el 2014 dos mil
catorce, que acompaña recibos de dichos pagos a la
contestación de la demanda.

Opuso como excepciones, **la de falta de personalidad**, que en auto de 28 veintiocho de noviembre de 2016 dos mil dieciséis, se mencionó que lo realmente planteado es una falta de

legitimación, la que sería objeto de estudio al pronunciar la sentencia definitiva.

Falta de acción, consistente en que la actora carece del derecho para promover la demanda e igualmente de motivo para ejercer la acción, ya que reitera, es falso que dejó de pagar rentas, y menos desde el 2014 dos mil catorce.

Obscuridad de la demanda, reitera que es falso que dejó de pagar rentas y que celebró contrato de arrendamiento con el licenciado * * * * *, * * * * *, así como que nunca se le hizo de su conocimiento que éste sea apoderado de * * * * *, * * * * *.

Ofreció como elementos de prueba:

Documental privada, consistente en el duplicado del contrato de arrendamiento fundatorio de la acción, el cual fue objetado por la contraria al ser una fotocopia simple.

Documental privada, consistente en el duplicado del contrato original de arrendamiento de 1 uno de noviembre de 2012 dos mil doce, el que fue objetado por ser copia simple.

Documental privada, consistente en el duplicado del contrato original de arrendamiento de 1 uno de noviembre de 2011 dos mil once, que fue objetado por la accionante por tratarse de una copia simple.

Documentales privadas, consistentes en once recibos de pago, por concepto de renta del inmueble materia del juicio, las cuales fueron objetadas por la parte actora, en cuanto a su alcance y valor probatorio, pues argumentó que no se advierte que exista consentimiento expreso de la voluntad y su elaboración es unilateral, no contiene firma, ni determina concepto alguno.

Las anteriores documentales, a excepción de la fotocopia simple del contrato de arrendamiento fundatorio de la acción, no son susceptibles de producir convicción, ya que al haber sido objetadas, el reo tenía la carga de justificar con otros medios de prueba el pago de las rentas que amparan dichos recibos.

Luego, por lo que respecta a la celebración de los dos anteriores contratos de arrendamiento, los mismos resultan inconducentes, por no guardar relación con algún punto controvertido, la celebración de los anteriores contratos es un aspecto que no es tema de discusión entre las partes, ni siquiera fue narrado por el actor o el demandado entre los hechos; de ahí que procedente resulte desestimarlos por inconducentes.

Finalmente, la copia simple del contrato de arrendamiento fundatorio de la acción, adminiculada con la original exhibida por la parte actora, es apta para crear convicción en el sentido de la celebración del arrendamiento de la finca * * * * *

* * * * *
*, de la calle * * * * * , en la colonia * * * * *
* * * * * , en * * * * * , * * * * *
* * .

Testimonial, que hizo consistir en el dicho de 2 dos testigos que se comprometió a presentar, la que no fue admitida por las razones expuestas en el auto de 24 veinticuatro de febrero de 2017 dos mil diecisiete.

Confesional a cargo de * * * * * , la que tampoco se admitió en el auto de referencia.

Confesional a cargo de * * * * * , de la cual se le declaró por perdido el derecho a su desahogo, durante la celebración de la audiencia de pruebas y alegatos.

Presuncional en su doble aspecto, la que no genera convicción dado que existen pruebas plenas de la celebración del contrato de arrendamiento, aunado a la conducta procesal desplegada durante la tramitación del juicio, de la que se advierte el desinterés en perfeccionar los elementos de prueba ofertados.

Y **la instrumental de actuaciones**, que tampoco favorece a los intereses del reo, pues omitió ofrecer pruebas para adminicular su dicho, así como que al no comparecer a la celebración de la audiencia de

pruebas y alegatos dejó de desahogar elementos de convicción con los cuales pudo favorecer sus intereses.

IV.- Estudio del fondo de las acciones intentadas y excepciones opuestas.- De lo referido anteriormente, se pone de manifiesto que la parte actora ejerció la acción de terminación⁵ del contrato por rescisión⁶, fundada en la falta de pago de las pensiones rentísticas por parte del arrendatario; asimismo y paralelamente. puso en movimiento la acción de pago de rentas, lo cual resulta válido dado que ambas acciones no se contraponen, a pesar de que tienen origen y fin distintos, ya que mientras que la de rescisión lo que persigue es el fin del contrato de arrendamiento, la segunda solo tiene como objetivo que se le cubran las pensiones rentísticas a que tienen derecho por la concesión del uso de una cosa.

Sirve de apoyo a lo anterior, la jurisprudencia de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de rubro y texto:

"ARRENDAMIENTO. LA RESCISIÓN DEL CONTRATO RELATIVO Y EL RECLAMO DE LAS RENTAS INSOLUTAS, SON ACCIONES INDEPENDIENTES QUE PUEDEN PLANTEARSE EN LA MISMA DEMANDA. La acción rescisoria presupone la existencia de un contrato bilateral, en

⁵ **Artículo 2140.-** El arrendamiento puede terminar: [...] **VI.- Por rescisión;...**"

⁶ **Artículo 2144.-** El arrendador puede exigir la rescisión del contrato de arrendamiento:
I. Por la falta de pago de la renta en los términos contractuales o legales;
[...]"

el que el incumplimiento de la obligación, por una de las partes, da derecho a la parte que sí cumplió a demandar la rescisión del contrato, de ahí que los hechos en que se funda dicha acción sean la celebración del contrato de arrendamiento y la exigibilidad de la rescisión, hechos que, desde luego, deben ser debidamente probados, dentro del contexto de lo expresamente pactado y tomando en cuenta lo que al efecto establece el Código Civil. Por otro lado, la acción de pago de rentas, no está encaminada estrictamente a obtener la terminación del contrato de arrendamiento, por la mora del arrendatario en el cumplimiento de su obligación, sino únicamente que éste cubra el pago de las mensualidades vencidas, al haber cumplido el arrendador con su obligación consistente en otorgar el uso y disfrute del bien arrendado. Por lo tanto, debe tomarse en cuenta que el derecho del arrendador a recibir el pago de las rentas vencidas y la correlativa obligación del arrendatario de pagarlas, deriva y tiene su fundamento en el uso y disfrute que el inquilino efectuó del inmueble, por ende si ese hecho ya aconteció, debe concluirse que para la procedencia de la acción de pago de rentas, basta que éstas estén vencidas y que previo requerimiento del arrendador no hayan sido cubiertas, en la inteligencia de que dicho requerimiento puede hacerse válidamente por medio del emplazamiento a juicio, pues en términos del artículo 259, fracción IV, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, dicho emplazamiento produce los efectos de una interpelación judicial.”

*Por cuestión de método los planteamientos de demanda y contestación, se abordarán en un orden distinto al propuesto, pues en primer término se atenderán los dirigidos a la legitimación activa, dado que el demandado afirma, que no celebró contrato con el actor * * * * * , que con quien lo hizo fue con el licenciado * * * * * , en calidad de apoderado pero que del cuerpo del fundatorio de la acción no se advierte quién es el poderdante, así como que la parte actora no acreditó con documento alguno estar legitimada y capacitada para demandar, pues asevera debió acreditar tener la disposición del bien que otorgó en arrendamiento.*

Así, en primer término debe acotarse que la legitimación activa en la causa, es una condición necesaria que presupone o implica la necesidad de que la demanda sea presentada por quien tenga la titularidad del derecho cuestionado, esto es, que las pretensiones sean entabladas por aquella persona que la ley considera como particularmente idónea para estimular en el caso concreto la función jurisdiccional.

Sirve de apoyo a lo anterior el criterio emitida por la otrora Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que a la letra dice:

"LEGITIMACIÓN AD CAUSAM. CONCEPTO. La legitimación "ad causam" es una condición para el

ejercicio de la acción que implica la necesidad de que la demanda sea presentada por quien tenga la titularidad de derecho que se cuestione; esto es, que la acción sea entablada por aquella persona que la ley considera como particularmente idónea para estimular en el caso concreto la función jurisdiccional.”⁷

*De ahí deriva que en el caso particular las pretensiones de la actora, encuentran vinculación, con la celebración de un contrato de locación, pues se reclama la rescisión por falta de pago de rentas, por lo que entonces se trata de ejercicio de una acción personal y no real, y la titularidad del derecho cuestionado emerge de la celebración del acto jurídico, y no es menester que se justifique la propiedad de bien, pues lo anterior no es punto que se discuta en la acción personal que emerge de un contrato de arrendamiento, por tanto, si en la especie comparece * * * * *, en su calidad de apoderado de quien fungió como arrendador en el contrato de referencia, resulta inconcusos que * * * * * se encuentra legitimado activamente, y por ello, resultan infundados los argumentos del demandado, pues de una interpretación armónica y sistemática del basal, se colige que el mencionado * * * * *, compareció a la celebración del acuerdo de voluntades, dado que así lo externo al haber*

⁷ Séptima Época del Semanario Judicial de la Federación, Tomo: 69 Cuarta Parte, Página 43.

plasmado su firma en señal de conformidad con las cláusulas pactadas.

Las anteriores consideraciones encuentran sustento en las razones que informan el criterio emitido por el Tercer Tribunal Colegiado del Segundo Circuito, bajo el rubro y texto siguiente.

"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."*⁸

No obsta decir, que respecto a las diversas excepciones de falta de acción y obscuridad de la demanda, el reo las hizo descansar en la propia falta de legitimación, por lo que al haberse dilucidado lo improcedente de la primera, quedan automáticamente respondidas las restantes defensas.

En ese orden de ideas, se procede al estudio de la acción de terminación del contrato por rescisión, fundada en la falta de pago de pensiones rentísticas y se arriba a la conclusión de que el actor no justificó la totalidad de los elementos, pues si bien se acreditó la existencia del contrato de

⁸ Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, tomo XI, Marzo de 1993, Página 218.

arrendamiento, no se logró justificar el relativo la mora, lo anterior encuentra sustento en lo que previene el artículo 87 del Enjuiciamiento Civil del Estado, y se apoya éste Tribunal de Alzada en el criterio jurisprudencial de observancia obligatoria en los términos del artículo 192 de la Ley de Amparo, sustentada por la Primera Sala de nuestro más Alto Tribunal del país, localizable en la Novena Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIV, Noviembre de 2001, página 5 y que a la letra dice:

"ACCIÓN. LOS PRESUPUESTOS PROCESALES Y ELEMENTOS DE ÉSTA, DEBEN SER ANALIZADOS DE OFICIO POR EL TRIBUNAL DE ALZADA, EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 87, ÚLTIMO PÁRRAFO, DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE JALISCO (EN VIGOR A PARTIR DEL UNO DE MARZO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO). *Si bien es cierto que conforme al criterio sustentado por la otrora Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, por regla general, el tribunal de alzada debe concretarse a examinar, exclusivamente, a través de los agravios, las acciones, excepciones o defensas que se hicieron valer oportunamente en primera instancia y en lo que atañe al estudio de la improcedencia de la acción sólo puede emprender ese examen, siempre y cuando en el pliego de agravios sometidos a su consideración se haga valer la correspondiente inconformidad, también lo es que dicha regla no se actualiza en el Estado de Jalisco tratándose de juicios iniciados con posterioridad al*

uno de marzo de mil novecientos noventa y cinco, fecha en que entró en vigor el actual texto del artículo 87, último párrafo, del Código de Procedimientos Civiles de esa entidad federativa, y a partir de la cual el tribunal de alzada actúa apegado a derecho cuando estudia, en forma oficiosa, los presupuestos procesales y los elementos de la acción intentada, aun en ausencia de agravios o excepciones. Lo anterior es así, porque una recta interpretación de lo dispuesto en el citado artículo, en relación con los diversos numerales 430 y 443 del referido ordenamiento, debe ser en el sentido de que el ad quem no está constreñido a realizar exclusivamente su estudio a la luz de los agravios que al efecto pudiera expresar el apelante, sino que, como órgano revisor y ante la falta de reenvío, está facultado para examinar en su integridad y con plenitud de jurisdicción esos aspectos, resolviendo lo conducente, aun con base en consideraciones propias que se aparten de las excepciones y defensas opuestas.”

*Establecido lo anterior, nos encontramos que * * * * *
* * * * *
* compareció ante el órgano jurisdiccional, como apoderado de * * * * *
* * * * * *, en la vía civil sumaria, ejerciendo la acción de rescisión de un contrato de arrendamiento celebrado respecto de la finca * * * * *
* * * * *
* * * * * de la calle * * * * * *, en la colonia * * * * * *, en * * * * *
* * * *, * * * * * *, señalando como causa para*

ello, que el demandado no había cumplido con su obligación de pago de rentas desde el mes de noviembre de 2014 dos mil catorce.

Así, el accionante se colocó en el supuesto de hecho previsto por el artículo 2144, fracción I, del Código Civil, que establece que el arrendador puede exigir la rescisión del contrato de arrendamiento, por la falta de pago de la renta en los términos contractuales, ya que de su escrito inicial de demanda se advierte que ubica precisamente al demandado en el incumplimiento contractual, pues sostiene, el inquilino incumplió en el pago de rentas a partir del mes de noviembre de 2014 dos mil catorce.

Ahora bien, la acción rescisoria por la falta de pago de rentas en los términos contractuales, tiene como elementos de procedencia los siguientes:

1.- *La celebración de un contrato de arrendamiento por las partes, y,*

2.- *El incumplimiento en el pago de rentas en los términos en que se obligó el arrendatario.*

a).- *Así, para efecto de verificar la satisfacción del primer elemento debemos de remitirnos al análisis objetivo de la documental privada exhibida por la parte actora como documento causa de su pedir, la cual dada su calidad es merecedora de valor probatorio pleno en los términos de los artículos 337 y 403 del Enjuiciamiento Civil del Estado, al haber*

*sido plenamente reconocida por la parte demandada al momento de contestar y exhibir una copia fotostática simple del mismo contrato de arrendamiento, acto jurídico, que se traduce en uno de locación, pues a través del mismo la parte actora en su calidad de arrendadora se obligó a permitir el uso o goce temporal del bien inmueble que se precisa corresponde al * * * * *
* * * * *
* **de la calle** * * * * * , **en la colonia** * * * * *
* * * * * , **en** * * * * * , * * * * *
* * * * * , en tanto que el arrendatario, parte demandada, a pagar por ese uso o goce, un precio cierto y en dinero, quedando así satisfecho el primero de los elementos constitutivos de la acción, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el numeral 1980 del Código Civil.*

b).- *En cuanto al incumplimiento en el pago de rentas en los términos en que se obligó el arrendatario, debemos de atender lo dispuesto por los artículos 1577, 1593 y 2005 fracción I, 2007 del Código Civil, que establecen, que el pago o cumplimiento es la entrega del bien o cantidad debida, o la prestación de hacer o no hacer que se hubiere prometido, el cual debe de hacerse del modo que se hubiese pactado y nunca podrá hacerse parcialmente sino en virtud de convenio expreso o por disposición de ley, que el arrendatario está obligado a satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos, que ésta será pagada en el lugar convenido o a falta de convenio, en el lugar en que le sea entregado el bien al arrendatario.*

Que sobre el supuesto que nos ocupa cobra relevancia el criterio de observancia obligatoria para este Tribunal en los términos del artículo 192 de la Ley de Amparo, relativa a la jurisprudencia aprobada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que a la letra dice:

"ARRENDAMIENTO. CUANDO SE RECLAMA LA RESCISIÓN DEL CONTRATO RESPECTIVO POR FALTA DE PAGO DE LA RENTA, EL ACREDITAMIENTO DE LA MORA ES UN ELEMENTO CONSTITUTIVO DE LA ACCIÓN QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO POR EL JUZGADOR (MODIFICACIÓN DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 37/2003). Cuando se ejerce la acción de rescisión del contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta, para acreditar su procedencia el acreedor debe demostrar, además de su relación jurídica con el demandado, que la obligación que reclama es exigible, pues de lo contrario no se acredita el incumplimiento y, por ende, no puede solicitarse la resolución del contrato con base en esa causa. Ahora bien, conforme al Código Civil para el Distrito Federal, una persona se constituye en mora desde que no paga la prestación debida en los plazos y términos convenidos o, a falta de éstos, en los establecidos en la ley. Así, en virtud de la indivisible relación entre el incumplimiento y la mora, y de que no puede darse aquél sin que la obligación sea exigible, se concluye que cuando se reclama la rescisión del contrato de arrendamiento y se hace

valer la causa de incumplimiento por falta de pago de la renta, el acreditamiento de la mora es un elemento constitutivo de la acción que debe estudiarse de oficio por el juzgador, incluso si la parte demandada no alega la falta de exigibilidad de la obligación, ya sea porque no se venció el plazo para el pago o porque no se realizó el requerimiento correspondiente.”⁹

Así, en razón del criterio antes transcrito, y de la indivisible relación entre el incumplimiento y la mora, se analiza dicho supuesto jurídico, para lo cual, este tribunal, se remite a la obligación así adquirida en el contrato de locación, en lo que corresponde al precio de la renta, por cuanto a la literalidad, de la cláusula segunda, que es del tenor siguiente:

*"El arrendatario se obliga a pagar al Representante Legal mensualmente por concepto de renta la cantidad de \$ * * * * *, * * * * *, * * * * *
* * * * * (* * * * *
* * * * *)
cuya renta será liquidada el día 01 uno de cada mes, caso contrario dichas cantidades causaran el 5% (cinco por ciento mensual) por concepto de interés moratorio, independientemente a la rescisión de contrato."*

Así, se concluye, que en el caso particular, las partes contratantes no establecieron convención alguna por cuanto al lugar en que debería de satisfacerse las

⁹ Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo: XXVI, Agosto de 2007, Página 5.

rentas, por lo que opera la hipótesis a que se refiere el numeral 2007 del Código Civil, que establece que a falta de convenio, la renta deberá de satisfacerse en el lugar en que le sea entregado el bien al arrendatario, por lo que si de conformidad con lo dispuesto por los artículos 1995 fracción I, y 2006 del Código Civil, el arrendador esta obligado, a transmitir el uso o goce temporal del bien arrendado, entregándolo al arrendatario, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido, y que la obligación de la satisfacción del precio de la renta opera partir de que se reciba el bien; en el particular y por sus características se ubica en nomenclatura y calle que los contratantes identifican y de lo que no existe discrepancia; concluye este tribunal que la entrega del bien se realiza por tradición y efecto del contrato, por extensión y analogía pues cae en obligación de dar la cosa en uso por el plazo establecido —artículo 1522 del Código Civil— en el propio inmueble que es materia del mismo, pues si se fuere otro el lugar en que se verificara ello, lo anterior debe derivar de la convención así establecida por las partes, artículo 691 de la ley procesal civil.

Bajo el anterior sentido de cosas nos encontramos que para efecto de justificar el segundo de los elementos constitutivos de la acción rescisoria ejercida, esto es, el incumplimiento y mora en el pago de las rentas en los términos en que se obligó el arrendatario, en el particular es menester que la parte actora acredite que requirió al obligado en la ubicación del inmueble el cobro de las rentas

adeudadas y que no obtuvo satisfacción; pues conforme a las particularidades antes destacadas que se vinculan y relacionan con la obligación de pago de rentas, opera el segundo de los supuestos, que exigen en armonía los numerales 2007 del Código Civil y 691 del Código de Procedimientos Civiles, ambos del Estado de Jalisco; luego, en el particular tenemos si bien la parte actora estableció en el planteamiento de su demanda que el reo le adeudaba las pensiones de renta a partir de la mensualidad de noviembre de 2014 dos mil catorce; sin embargo, es carente de hecho alguno que se vincule al requerimiento de dichas obligaciones al reo en el bien materia del arrendamiento, para efecto de constatar la verificación del supuesto necesario para la mora, conforme a las particularidades destacadas, pues lo anterior debe de actualizarse antes del planteamiento de la demanda.

De ello, deriva la improcedencia de la acción de terminación del contrato de arrendamiento, fundado en la falta de pago de las rentas a que se contrajo el demandado en calidad de arrendatario.

Ahora bien, respecto de la acción de pago de rentas, tenemos que resulta procedente, dado que sus elementos se colman al justificar que se otorgó el uso y disfrute que el demandado efectuó del inmueble, así como la falta de pago de las rentas vencidas.

Efectivamente, como ya se dijo, la parte actora justificó que otorgó al demandado el uso y disfrute del inmueble materia de arriendo, ello, con el contrato de arrendamiento exhibido por la parte actora, celebrado entre la parte actora como arrendador y el demandado como arrendatario, respecto del inmueble * * * * *
 * * * * *
 * de la calle * * * * *, en la colonia * * * * *
 * * * * *, en * * * * *
 * * * * *, * * * * *, en el
 que se acordó como pago de renta mensual la cantidad de \$* * * * *, * * * * *, * * * * *
 * * * * * (* * * * * / * * * * *
 * * * * *) pagadero el día 1 uno de cada mes, siendo que el demandado al momento de producir contestación a la demanda promovida en su contra reconoció tal hecho, de ahí que se tenga por satisfecho el elemento en cita.

Igualmente, la falta de pago de las pensiones rentísticas, quedó acreditada, toda vez que el actor en su demanda señaló que le adeudaba el demandado las rentas generadas a partir de noviembre de 2014 dos mil catorce. Luego, conforme a los razonamientos ya expuestos en líneas anteriores, se advierte que la carga de la prueba corresponde al demandado, esto es, la obligación de justificar el pago de las rentas le correspondía al arrendatario, lo que en la especie no ocurrió y por ello resulta procedente dicha acción.

inquilino, ante el impago de rentas y la imposibilidad fáctica para usar y disponer de la localidad arrendada, los que habrán de regularse en ejecución de sentencia y mediante el incidente respectivo.

Bajo ese contexto, si los intereses moratorios pactados en materia locativa, responden a una compensación resarcitoria, con relación a la indisponibilidad del bien arrendado y el impago de la renta por el uso y goce del mismo, conforme lo apuntado, es inconcuso que no pueden ser objeto de análisis sobre la usura (implicada en el tráfico de dinero), sino en su caso, de los límites de la pena convencional, los cuales, mientras no rebasen en valor ni cuantía la obligación principal, de modo alguno puede dar lugar a modificar la obligación originaria, atento a lo previsto en el artículo 1313 del Código Civil para el Estado de Jalisco.

En apoyo a lo anterior se invoca la tesis que emitió el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Novena Época, Tomo XXXI, Junio 2010, página 886, bajo el rubro y texto:

"ARRENDAMIENTO. APLICACIÓN DE LA PENA CONVENCIONAL POR INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE PAGO DE RENTAS (MODIFICACIÓN DE LA JURISPRUDENCIA NÚMERO 459, VISIBLE EN LA PÁGINA 319, TOMO IV, DEL APÉNDICE DE 1995 DE RUBRO "ARRENDAMIENTO. PENA CONVENCIONAL POR EL INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES DE

TRACTO SUCESIVO."). Del contenido de los artículos 1840 y 1843 del Código Civil para el Distrito Federal se desprende la facultad de los contratantes de estipular una sanción para el caso de que alguno incumpla con las obligaciones a su cargo, o bien, cuando no lo haga en los términos y condiciones pactados; asimismo establecen un límite a esa libertad contractual porque se prohíbe que la cláusula penal exceda en valor y cuantía a la obligación principal, lo que implica la posibilidad de que pueda haber una pena por cada incumplimiento, pero no que se puedan aplicar varias penas al mismo incumplimiento. Por tanto si en el contrato de subarrendamiento la pena se pactó para cada mes de renta que dejara de cubrir la subarrendataria, esto se traduce en que el incumplimiento (falta de pago) podía generarse cada mes porque si la obligación se debe cumplir mensualmente a través del pago de las pensiones rentísticas, la falta de observancia de esta obligación se puede presentar cada vez que la subarrendataria dejara de pagar la renta mensual y por ende, la pena convencional podría aplicarse en cada ocasión, sin embargo el hecho de que la sanción puede aplicarse por diversos incumplimientos generados cada mes, no implica en modo alguno que pueda generarse el pago de la pena durante cada mes posterior en que permaneciera insoluto el pago de ese mes y que esa misma fórmula se aplique a cada mes de incumplimiento, hasta la fecha de desocupación del inmueble, puesto que la aplicación de la pena convencional deriva del incumplimiento de una obligación, por lo que si no se cumplió con la

obligación de pago de la renta en los términos convenidos, esa es la causa por la que tendrá que pagar la pena pactada y el hecho de que siga transcurriendo el tiempo no significa un nuevo incumplimiento de la misma obligación, por lo que no hay causa por la que deba pagar la pena convenida por el mismo mes, durante cada mes posterior hasta la fecha de desocupación, esto es, no procede aplicar una pena varias veces a un mismo incumplimiento y no puede generar una acumulación por ese mismo concepto durante cada mes que permanezca el incumplimiento.”

De igual forma, procedente resulta condenar al demandado a justificar que durante el tiempo que duró el arriendo se encontró al corriente en el pago de los servicios prestados al inmueble, por ser consecuencia inherente al uso del bien, de no hacerlo el actor deberá justificar dichos conceptos en ejecución de sentencia y a través de la incidencia correspondiente.

Al haber resultado improcedente la acción de terminación del contrato de arrendamiento por falta de pago de las rentas, se absuelve de las prestaciones derivadas de dicha acción, máxime que el propio arrendatario hizo la entrega del bien y el actor no hizo manifestación alguna sobre el estado del inmueble ni sobre la existencia de daño alguno, de igual forma, por no haber procedido la totalidad de prestaciones reclamadas, se absuelve al reo respecto del pago de gastos y costas generados con motivo de la primera instancia, acorde a lo que

dispone el artículo 143, fracción I del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Jalisco.”

VI.- Sin condena en costas por lo que a esta segunda instancia se refiere, al no surtirse alguno de los supuestos que sanciona el artículo 142 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco.

Con fundamento, además, en los artículos 427, 431, 435, 436, 451, 639 y demás relativos y aplicables del referido ordenamiento, se resuelve la presente apelación de acuerdo con las siguientes:

PROPOSICIONES:

PRIMERA.- Los agravios vertidos por la parte apelante resultan **fundados**; en consecuencia:

SEGUNDA.- Se **revoca** la sentencia definitiva de 21 veintiuno de junio de 2017 dos mil diecisiete, pronunciada por el Juez Décimo Tercero de lo Civil del Primer Partido Judicial del Estado de Jalisco, en los autos del juicio civil sumario **799/2016**, promovido por * * * * *, a través de su apoderado general judicial para pleitos y cobranzas, * * * * *, en contra de * * * * *; para quedar en los términos precisados en la parte considerativa de esta resolución.

TERCERA.- Sin condena en costas de segundo grado.

CUARTA.- Con testimonio de lo anterior, vuelvan los autos originales y sus anexos al juzgado de su procedencia, y en su oportunidad, archívese el presente toca como asunto concluido.

Así lo resolvieron y firmaron los Magistrados integrantes de la Séptima Sala del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Jalisco, Licenciado en Derecho **HÉCTOR D. LEÓN GARIBALDI**, Maestro en Derecho **JORGE LEONEL SANDOVAL FIGUEROA** y Doctor en Derecho **JOSÉ DE JESÚS COVARRUBIAS DUEÑAS (ponente)**, firmando en unión de la Secretario de Acuerdos, Licenciada **DIANA ARREDONDO RODRÍGUEZ**, quien autoriza y da fe.

JJCD/BEGP