

Guadalajara, Jalisco; a 22 veintidos de mayo del año 2018 dos mil dieciocho.

**V I S T O S** para resolver los autos del toca número **242/2018**, formado con motivo del Recurso de Apelación interpuesto por \*\*\*\*\* en su carácter de abogado patrono de la parte demandada, en contra de la Sentencia Definitiva de fecha \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, pronunciada en los autos del Juicio **Civil Sumario**, promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\*, en el expediente \*\*\*\*\*/\*\*\*\*\* procedente del **Juzgado \*\*\*\*\***  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*; **y:**

## RESULTANDO:

1.- El C. Juez \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, bajo expediente \*\*\*\*\*/\*\*\*\*\*, pronunció sentencia cuya parte propositiva a la letra dice:

**PRIMERA.-** La personalidad de las partes, la competencia del Juzgado y la vía quedaron acreditadas en autos.

**SEGUNDA.-** La actora probó su acción, el demandada en parte justificó sus excepciones, en consecuencia:

**TERCERA.-** Por lo expresado en el cuerpo de esta resolución, se declara judicialmente **TERMINADO** el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, respecto del departamento número \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, letra \*\*\*\*\*, ubicado en \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, en la Colonia \*\*\*\*\*, en el municipio de \*\*\*\*\*, por lo que se condena al demandado inquilino \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, a la desocupación y



\*\*\*\*\*, se tuvo al apelante expresando agravios, se confirmó la calificación de grado hecha valer por el Juez Natural, y se citó para sentencia, misma que hoy se pronuncia.

### CONSIDERANDO:

I.- Esta Quinta Sala resulta legalmente competente para conocer del presente asunto, de conformidad a lo dispuesto por el numeral 48 fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

II.- \*\*\*\*\* en su carácter de abogado patrono de la parte demandada, compareció a expresar los siguientes agravios:

#### ‘EXPRESIÓN DE AGRAVIOS:

La resolución combatida causa agravios a mi patrocinada en virtud de que la misma es contraria a derecho, toda vez que no se constriñe a los lineamientos de los artículos 1; 2; 29; 87; 267; 286; 392; 403; del *Enjuiciamiento Civil del Estado*; artículos 1411; 1412; 2261, del *Código Civil del Estado* fundadamente; ya que al momento de resolverla en derecho el a-quo desafortunadamente expresa razones que no tienen cabida dentro del juicio ni en derecho y por ello la misma no es clara, no precisa, además de incongruente con la realidad sustancial, incumpléndose de la misma manera con el principio Constitucional de EXHAUSTIVIDAD, de que deben gozar las resoluciones judiciales; como a continuación se demostrará.

**1.- El artículo 87 del Enjuiciamiento Civil del Estado**, dispone: “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, condenando o absolviendo al demandado y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido controvertidos sin tomar en consideración hechos, ni pruebas distintas. Cuando los puntos litigiosos objeto del debate sean varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.

Los jueces y tribunales tienen la obligación de examinar de oficio los presupuestos procesales y los elementos de la acción ejercitada.”

**El artículo 286 del Enjuiciamiento Civil del Estado**, en lo que interesa dispone lo siguiente: “El actor debe

*probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones.”*

*Y por su parte el **diverso 287** previamente en lo que interesa: “El que niega solo está obligado a probar: I.- Cuando la negación envuelva la afirmación expresa de un hecho:...”*

**2.-** Los motivos de inconformidad de la sentencia definitiva, que ahora motivan la interposición del presente recurso de alzada, se fundamentan en que el a quo, al momento de resolverla, violentó los elementos intrínsecos que toda sentencia debe contener, a saber: CLARIDAD, PRECISIÓN, CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD

Se afirma lo anterior, en virtud de que el natural cuando valora en derecho las pruebas aportadas al sumario, lo hace apartándose de toda realidad procesal y que de actuaciones se desprende; puesto que no es verdad que, y en caso de disiente del natural; que con las pruebas aportadas en el juicio y analizando la procedencia de la acción ejercitada, se estime que la referida acción resultara parcialmente procedente, según sus razonamientos, que uno a uno a través de la exposición de los agravios se destruirán.

I.- En vista de ello, primero me permito identificar los puntos oscuros, **incongruentes** de la sentencia definitiva y comprobar después a través de la exposición fundada de los presentes agravios, que la misma no se ajusta a los principios constitucionales de congruencia ni de exhaustividad.

a).- Dentro de la recurrida el natural concluyó: **V ESTUDIO DE LA ACCIÓN** La acción de terminación puesta en ejercicio, encuentra su fundamento legal en lo previsto en el **artículo 2140 fracción I del Código Civil del Estado de Jalisco**, el cual dispone que: **el arrendamiento puede terminar, por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato.**

Así, mismo, el **diverso numeral 684 del Enjuiciamiento Civil del Estado**, dispone que **“Para que surta efectos de oposición del arrendador a la continuación de la ocupación del inmueble por el arrendatario, la demanda en que se ejercite la acción de terminación de contrato por tiempo definido deberá presentarse dentro de los treinta días naturales siguientes al vencimiento del mismo.”**

Con la exhibición por parte de la actora del contrato celebrado, quedó debidamente acreditada la relación contractual habida entre las partes, desprendiéndose de dicho contrato, la obligación del inquilino de satisfacer la renta pactada y de precio cierto.

La demanda fue presentada oportunamente, dentro de los 30 días siguientes a aquel en que feneció el plazo originalmente pactado, en términos de **numeral 684 del Enjuiciamiento Civil Local.**

Analizadas que fueron a las presentes actuaciones, la suscrita Juez llega a la conclusión de que la actora probó su acción, y el demandado en parte justificó sus excepciones, razón por la cual ha lugar a declarar y se declara judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, respecto del departamento número \*\*\*\*\*, letra \*\*\*\*\*, ubicado en \*\*\*\*\*, en la Colonia \*\*\*\*\*, en el municipio de \*\*\*\*\*, por lo que se condena al demandado inquilino \*\*\*\*\*, a la desocupación y entrega del referido inmueble, así como a pagarle a la actora las rentas vencidas y no cubiertas, a partir del mes de \*\*\*\*\*, y las que se siguieron venciendo hasta la concusión del contrato a razón de \$\*\*\*\*\*, y una vez vencido el contrato y hasta la total desocupación y entrega del inmueble arrendado, a razón de \$\*\*\*\*\*, por cada mes, más el impuesto al valor agregado, más los respectivos intereses por mora al tipo pactado del \*\*\*\*\*%, desde que se constituye en mora y hasta el pago total del adeudo.

Debiendo tomarse a cuenta como abono, el importe de los dos cheques que se reconoce por el actor haber recibido, cada uno por el importe de \*\*\*\*\*. Debiendo de igual manera acreditar estar al corriente en el pago de todos los servicios del inmueble, y de no hacerlo a que pague lo que resulte por tales conceptos.

Sin que se condene al pago de la diversa penalidad que bajo el inciso G) se pide en razón de que para la falta de desocupación oportuna se pactó diversa penalidad, misma que también se reclamó bajo el inciso e), que es el incremento en el precio de la renta. Entonces al tener como base un mismo evento dos penalidades, hemos de estarnos a la que menos perjuicio depare al reo, en términos del artículo 1327 del Código Civil Local.

Así también ha de condenarse al demandado al pago de gastos y costas del presente juicio, siendo los primeros regulados en ejecución de sentencia y las segundas desde este momento se regulan de oficio en la cantidad de \$\*\*\*\*\*, tomando como base el \*\*\*\*\*% de la suma de un año de rentas, y de acuerdo a lo que disponen los artículos 142, 146 y 640 del Enjuiciamiento Civil del Estado.

**EXPRESIÓN DE AGRAVIOS.-**



institución de crédito llamada librado, de pagar a la vista de un tercero llamado beneficiario o al portador una cantidad de dinero (artículos 176, 178 y 179). Luego, conforme a diversos criterios doctrinarios (Joaquín Rodríguez Rodríguez, en su obra denominada Derecho Mercantil, páginas 366 y siguiente, Editorial Porrúa, S.A., edición 1966; Felipe de J. Tena, en su texto Derecho Mercantil Mexicano, páginas 548 y siguiente, Editorial Porrúa, S.A., edición 1964 y Raúl Cervantes Ahumada en el libro Títulos y Operaciones de Crédito, página 135, Editorial Herrero, S.A.), el cheque es siempre pagadero a la vista y, por ende, las operaciones pagadas con tal documento no pueden constituir operaciones a crédito, sino que se consideran realizadas al contado, por más que no se paguen en efectivo, ya que el referido documento no es más que un sustituto del dinero, independientemente de que en la referida legislación se mencione que es un título de crédito, dado que le reviste naturaleza de instrumento de pago. Con base en lo anterior, se colige que si el cheque constituye una orden de pagar una suma de dinero contra una institución de crédito, siempre que en ésta tenga depositados el librador fondos de que pueda disponer, entonces el cheque es un instrumento de pago y no un instrumento de crédito, dado que quien expide un cheque lo hace como si pagara con dinero y quien lo recibe, lo hace como si hubiese sido en efectivo (moneda de curso legal); de modo que con la sola entrega del documento debe tenerse por pagada la obligación contraída, máxime si a quien se libra lo recibe en pago. Ahora bien, el hecho de que el beneficiario no haya dispuesto del dinero que ampara el cheque no implica el incumplimiento de la obligación, pues la existencia de fondos disponibles es un presupuesto de regularidad del documento que no influye para variar su naturaleza (como instrumento de pago), sino que en todo caso surge un derecho de crédito en favor del beneficiario para exigir el cumplimiento de obligaciones pecuniarias.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL TERCER CIRCUITO.

*Amparo directo 406/2003. Cúspide Empresarial, S.C. 20 de enero del 2004. Mayoría de votos. Disidente: Jaime C. Ramos Carreón. Ponente: Luis Francisco González Torres. Secretaria: Alma Delia Nieves Barbosa. Véase: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XIV, agosto de 2001, página 61, tesis 1a./J. 33/2001, de rubro: "CHEQUE. SE ENCUENTRA COMPRENDIDO EN EL SUPUESTO DE EXCEPCIÓN PREVISTO EN EL ARTÍCULO PRIMERO TRANSITORIO DEL DECRETO QUE REFORMÓ DIVERSAS DISPOSICIONES, ENTRE OTRAS, DEL CÓDIGO DE COMERCIO, PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL VEINTICUATRO DE MAYO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS." y Tomo X, octubre de 1999, página 1249, tesis VII.2o.C.63 C, de rubro: "CHEQUE. ES TÍTULO DE CRÉDITO Y POR ENDE SE ENCUENTRA COMPRENDIDO EN LA HIPÓTESIS LEGAL PREVISTA EN EL ARTÍCULO PRIMERO TRANSITORIO DEL DECRETO QUE REFORMÓ, ADICIONÓ Y DEROGÓ DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO DE COMERCIO, PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA*

*FEDERACIÓN EL VEINTICUATRO DE MAYO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS."*

181777. III.1º.A.112 A. Tribunales Colegiados de Circuito. Nova Época. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XIX, Abril de 2004, Pág. 1396.

Nota: Por ejecutoria del 27 de enero de 2016, la Primera Sala declaró inexistente la contradicción de tesis 102/2014 derivada de la denuncia de la que fue objeto el criterio contenido en esta tesis, al estimarse que no son discrepantes los criterios materia de la denuncia respectiva.

En ese contexto se tiene que no es suficiente para desacreditar el pago recibido por los cheques en comento, el argumento sostenido por el arrendador actor y avalado así por el juzgador, de que solo dos de los cuatro cheques en comento fueron efectivamente cobrados, ya que de acuerdo con el artículo 286 del Enjuiciamiento Civil del Estado, el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción, en relación con el diverso arábigo 287 del mismo cuerpo de leyes referido, que dispone "que el que niega sólo estará obligado a probar: II.- Cuando se desconozca la presunción legal que tenga a su favor el colitigante..."

Resulta obvio llegar a la anterior conclusión, en virtud de que como ya se demostró el cheque resulta ser un instrumento de pago (como su fuese dinero), luego entonces quien acepta recibir ese instrumento de pago, lo hace pagadero a la vista y por ende de conformidad con lo dispuesto por los artículos 176, 178, 179 y siguientes de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, se colige la presunción legal a favor del librador (mi patrocinado en este juicio), de pago, por ende se le revirtió la carga de la prueba al actor para haber justificado y demostrado por ende que efectivamente los dos cheques a los que se refiere no fueron liquidados como así lo afirma, ya dentro del sumario no existe absolutamente ninguna prueba que robustezca su afirmación y por ende la mismo debió quedar sin efecto ante la falta de comprobación.

**TERCERO.-** Es ilegal y absurdo condenarse a mi representado al pago de gastos y costas debido a que como se desprende de la sentencia, el demandado **en parte justificó sus excepciones** y de acuerdo **al artículo 143 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, fracciones I y II**, en las que se establece que:

"artículo 143.- Se exceptúan de lo prevenido en el artículo anterior:

I. Los casos en que desestimada la demanda, lo sea igualmente la reconvencción y aquéllos en que tanto una como la otra se encontraren en parte procedentes;

II. Cuando ejercitada una acción sólo se estime procedente en parte"

Haciendo referencia dicho artículo a lo prevenido en el artículo 142 el cual establece quienes podrán ser condenados en costas.

Por lo tanto el demandado queda exceptuado de la presente condena al haber justificado en parte sus



excepciones, la de pago parcial (como así expresamente lo reconoció y sentenció el natural); por otra parte, además de ser ilógico, también resulta ilegal, lo que el H. juez establece en la segunda parte de sus proposiciones, siendo esto que la parte actora probó en totalidad su acción, cuando de la propia sentencia ahora recurrida se dispone por el natural lo contrario (la procedencia de excepciones) ¿cómo resulta esto posible si el demandado a la vez lo hizo en parte?

De allí la falta de congruencia de la sentencia recurrida.

**b).- Sigue sosteniendo en la recurrida el natural que: De acuerdo con el artículo 688 del Código Procesal Civil, se concede a la demanda un **PLAZO DE GRACIA DE 15 QUINCE DÍAS NATURALES PARA LA DESOCUPACIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO.****

De las excepciones y defensas invocadas solo quedó acreditada la de pago parcial, en la medida de los sesenta mil pesos que reconoce haber recibido la parte actora, y que de acuerdo con el estado de cuenta que el reo exhibe, si fueron pagados solo dos de los **\*\*\*\*\*** cheques que entrego el abogado del actor.

**EXPRESIÓN DE AGRAVIOS.-**

**CUARTO.-** Este agravio en lo específico ya quedó previamente expuesto, por lo que en obviedad de innecesarias repeticiones lo doy aquí por reproducido como si a la letra constara (me remito al agravio número dos del presente curso).

Del hecho que está al corriente en el pago de las rentas, solo es su versión, no hay elementos que la robustecen. Al igual que los acuerdos previos que asegura existieron. De la penalización que tilda de ilegal, se le hace saber que no contraviene lo dispuesto por el artículo 1313 del Código Civil Local, además de que solo se le condenó a cubrir una de las dos penas que en su momento se obligó. Del hecho que no existe mora, es solo su muy particular opinión, pues quien afirma haber pagado le corresponde la carga de la prueba, y en el caso particular no lo justifica. Del plazo del contrato que se convirtió en indefinido, no hay elementos para así establecer que ocurre, puesto que la demanda fue oportunamente presentada, hay legal oposición en términos del numeral 684 del Enjuiciamiento Civil Local. De la nulidad de la pena convencional, ya se dijo en líneas que preceden, no se hizo tal condena.

Tocante a nulidad de la cláusula décima quinta, en donde el propio inquilino se constituye como fiador, porque dice violenta el numeral 2401 del Código Civil. No se comparte su punto de vista, ya que su fundamento es que no es posible que siquiera imaginar la posibilidad de que el mismo deudor se erija como su propio fiador, más no aporta los elementos a esta autoridad de donde estriba la transgresión a la norma, porque no puede reunir la misma calidad de arrendatario y fiador. Además en su momento, al celebrar el contrato, y servirse de la finca alquilada, no tuvo impedimento ni signar en ambas calidades. Entonces ahora no puede ahora, invocar una causa de nulidad en la cual él mismo consistió (independientemente de que no hay

infracción a la ley, como asegura). Y de acuerdo con el artículo 1771 del Código Civil Local, el cumplimiento voluntario (pago de rentas en este caso), extingue cualquier acción de nulidad.

**QUINTO.-** Resulta preocupante que el natural ignore que el derecho es ante toda una ciencia y que esto se comprueba con el orden sistematizado de sus instituciones, prerrogativas, principios, constitución, leyes secundaria, doctrina, jurisprudencia, costumbre, esencialmente.

Luego entonces si bien es verdad en el **Código Civil del Estado**, no existe ninguna disposición que impida que el arrendador al mismo tiempo y en un mismo contrato se pueda erigir como fiador, también es un hecho incontrovertible que la naturaleza jurídica de ambas instituciones resultan dimetralmente opuestas.

Escapa de la óptica del juzgador que nuestro **Código Civil del Estado**, no resulta ser un instrumento casuístico, no es un recetario de cocina o un **\*\*\*\*\*** de operación del derecho; es decir, que no resulta ser un único instrumento legal que de manera absoluta resuelva todas las situaciones del fenómeno jurídico y por ende únicamente nos debemos remitir al mismo para resolver y entender lo que es el derecho.

Así las cosas se concluye que contrario a los sostenido por el natural, jamás en derecho un arrendador podría comparecer a constituirse al mismo tiempo en su propio fiador, ya que esto pugnaría con la esencia de ambas instituciones legales, basta para ello remitirnos a lo dispuesto por el **artículo 2401 del Código Civil**, que claramente dispone que la fianza es un contrato por el cual, una persona llamada fiador se compromete con el acreedor de una obligación, a pagar por el deudor, si este no lo hace.

Lo anterior significa que en la relación contractual en comento, existen tres partes; a saber, el acreedor, el deudor y el fiador.

Por último, el argumento de que al momento de signar el contrato y verse beneficiado con el arrendamiento mi representado, no tuvo empacho en aceptar esa doble calidad y que por ende no hay infracción a la ley, ello resulta aberrante, ya que las partes no pueden en sus pactos violentas disposiciones de orden público ni ir contra la naturaleza jurídica de las mismas, al tenor de lo dispuesto por el último párrafo del **artículo 1327 del propio Código Civil**, que dispone que cuando la duda recaiga sobre el objeto principal del contrato (en este caso fianza), de suerte que no pueda conocerse cuál fue la verdadera intención de las partes o la voluntad de los contratantes, el contrato será nulo.

Esta nulidad es absoluta y no puede sanearse en los términos que refiere el natural, es decir al tenor de lo dispuesto por el **artículo 1771 del Código Civil**, por los razonamientos aquí ya vertidos.

**c).-** Resulta incongruente y fuera de todo contexto legal por lo antes expuesto, la sentencia ahora recurrida.

En vista de ello queda patente la carencia de armonía o concordancia de la sentencia controvertida, por no valorar en derecho las constancia procesales.

Por ende de explorado derecho estudio es que el derecho no es una ciencia exacta y por ende exige de acuerdo a su naturaleza la interpretación de la norma abstracta y en esa interpretación desde luego surgen distintos resultados que no necesariamente se descalifican entre sí.

Por lo que en vía de lo fundado y procedente de los agravios en comento, se deberá dictar por este H. Tribunal y en ausencia de reenvío una nueva resolución que revoque la ahora impugnada y dicte otra apegada derecho.”

III.- Se hace constar que se tienen a la vista los autos originales del juicio Civil Sumario número \*\*\*\*\*/\*\*\*\*\*\* procedentes del Juzgado \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* del Primer Partido Judicial en el Estado, las cuales son merecedoras de eficacia probatoria plena por tratarse de actuaciones judiciales, en atención a lo previsto por el ordinal 402 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, previo a entrar al estudio de los agravios esgrimidos por el apelante, este Tribunal de apelación en los términos del artículo 87 del cuerpo de leyes antes invocado, abordará el examen de oficio de los presupuestos procesales y de los elementos de la acción ejercitada, siendo su estudio obligatorio, con independencia de que se planteen agravios ó excepciones sobre esos aspectos, pues así lo exige el artículo 87 en cita toda vez que, la Ad quem no está constreñida 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 con plenitud de jurisdicción esos aspectos resolviendo lo conducente, aún con base en consideraciones propias que se aparten de las excepciones opuestas.

Cobra aplicación a lo antes resuelto, la jurisprudencia por contradicción de tesis que a continuación se cita:

**"ACCIÓN. LOS PRESUPUESTOS PROCÉSALES Y ELEMENTOS DE ÉSTA, DEBEN SER ANALIZADOS DE OFICIO POR EL TRIBUNAL DE ALZADA, EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 87 ULTIMO PÁRRAFO, EL 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 otra 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 solo puede emprender ese examen, siempre y cuando en el pliego de agravios sometidos a su consideración 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, aún 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 con plenitud de jurisdicción esos aspectos resolviendo lo conducente, aún con base en consideraciones propias que se aparten de las excepciones opuestas." Jurisprudencia sustentada por la

Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en la pagina 5, Tomo XIV, Noviembre de 2001, Novena Época del Semanario Judicial de la Federación.

Bajo ese contexto, este tribunal de alzada procede a ocuparse de los presupuestos procesales, y de los elementos de la **acción de Terminación** ejercitada por la actora.

#### ESTUDIO OFICIOSO DE LOS PRESUPUESTOS PROCÉSALES.

**PERSONALIDAD.-** queda debidamente acreditada en autos, toda vez que \*\*\*\*\*, comparece a formular la demanda por su propio derecho, mientras que el demandado \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, compareció a dar contestación, sin que se desprenda algún dato o indicio que haga creer fundadamente limitación a las capacidades de goce y ejercicio, con fundamento en lo previsto en los artículos 40 y 41 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Jalisco.

**COMPETENCIA.-** La competencia del juzgado de primera instancia para conocer del juicio de origen, se satisface plenamente de conformidad con lo establecido por los artículos 149 y 161 del Enjuiciamiento Civil del Estado, en función de la ubicación de la cosa que se encuentra dentro de la circunscripción territorial del Segundo Partido Judicial.

Así mismo, esta Quinta Sala resulta legalmente competente para conocer de la apelación interpuesta por el actor en el juicio de origen, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 48 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

**LA VÍA CIVIL SUMARIA.-** Elegida por la actora, en concepto de este cuerpo colegido, es la correcta ya que por disposición expresa del artículo 618 Fracción II de la Ley Procesal Civil para el Estado.

**ACCIÓN:** La acción de usucapión puesta en ejercicio por la parte actora resulta procedente, esto en razón de haberse acreditado a cabalidad los elementos que integran, atendiendo a los razonamientos y fundamentos que a continuación se exponen:

**B) ESTUDIO OFICIOSO DE LOS ELEMENTOS DE LA ACCIÓN DE RESCISIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR LA FALTA DE PAGO DE RENTAS.**

Por lo que ve al estudio de los elementos de la acción de rescisión de contrato de arrendamiento que demanda la parte actora en el juicio principal, en concepto de este cuerpo Colegiado, no se encuentran debidamente acreditados, por las siguientes consideraciones:

Analizadas que son las actuaciones que integran el juicio de origen, se advierte que compareció \*\*\*\*\* \*\*\*\*, por su propio derecho, demandando en la vía **Civil Sumaria** a \*\*\*\*\*, por las siguientes:

**PRESTACIONES**

**A).-** La Declaración Judicial de la terminación del contrato de arrendamiento celebrado con la ahora demandado respecto de departamento numero \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), letra \*\*\*\*\* \*\*, ubicado en \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), de la Colonia \*\*\*\*\* \*, en el Municipio \*\*\*\*\*, en virtud de que el contrato de arrendamiento feneció el día \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, establecido por las partes.

**B).- Como consecuencia de dicha declaración de judicial de terminación del contrato de arrendamiento, le demando la desocupación y entrega inmediata del inmueble marcado como departamento numero \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), de la Colonia \*\*\*\*\*, en el Municipio \*\*\*\*\*.**

**C).- Por el pago de las rentas vencidas correspondiente a los \*\*\*\*\*, todas de \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), a razón de la cantidad de renta mensual de \$\*\*\*\*\*.**

**D).- Por el pago de las rentas vencidas correspondientes al mes de \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), a razón de la cantidad de renta mensual de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), como consecuencia de seguir ocupando el inmueble arrendado, ya habiendo fenecido la vigencia del contrato basal, y no haberse celebrado uno nuevo, como lo establece la \*\*\*\*\*.**

**E).- Por el pago de todas aquellas mensualidades que se sigan venciendo durante la secuela del presente juicio a partir de la presentación de la demanda y hasta la total desocupación y entrega real a partir de la finca materia de la presente controversia, a razón de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), mensual mas el Impuesto al Valor Agregado correspondiente, como lo establece la \*\*\*\*\* del documento basal.**

**F) Por el pago del interés moratorio a razón del \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*%) mensual sobre saldos insolutos, estipulados en la \*\*\*\*\*, por la falta del pago oportuno de la renta de la finca materia de la presente litis.**

**G) Por el pago de la pena equivalente a dos meses de renta, a razón de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*) mas el impuesto al Valor Agregado correspondiente, correspondiente a dos meses de renta en razón del retraso en la desocupación del inmueble arrendado por el termino de la vigencia del contrato basal, estipulado en la \*\*\*\*\*.**

**H) Por la exhibición de los últimos recibos de pago de consumo de agua, energía eléctrica y servicio telefónico y cualquier otro servicio que haya contratado durante la vigencia del contrato, hasta el momento de la entrega y desocupación del inmueble, para que demuestre que tales servicios o impuestos se encuentran debidamente pagados y para el supuesto que no los exhiba se le requiera el pago correspondiente de cada uno de los recibos adeudados, aso como el pago de las multas, intereses moratorios, gastos de cobranza y ejecución y todos aquellos gastos, que cada uno de ellos llegaran a generar por el incumplimiento de su pago oportuno, los cuales se cuantificaran en ejecución de sentencia.**

**I) Por el pago de gasto y costas que se originen por motivo de la tramitación del presente juicio.**

**Al respecto, el accionante señala en su capítulo de hechos de la demanda, toralmente que:**

1.- Con fecha \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*) \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), celebramos contrato de arrendamiento con el señor \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*; respecto del departamento número \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), letra "\*\*\*\*\*", ubicado en Avenida \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), de la Colonia \*\*\*\*\* en el Municipio \*\*\*\*\*; el cual se acompaña al presente en original como **ANEXO ÚNICO**.

2.- En dicha relación contractual se estableció como duración del arrendamiento un periodo de \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*) comprendido a partir del \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*) al \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*); situación que acredito con el contenido de la \*\*\*\*\* del propio Contrato de Arrendamiento que acompañó como fundatorio de la acción, así mismo que a la fecha de vencimiento la ARRENDATARIA devolvería la posesión del inmueble objeto del documento basal, en el mismo buen estado en que lo recibí, renunciando expresamente al derecho de prórroga.

3.- Se pactó como renta mensual la cantidad de \$\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*) más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente cantidad que sería pagadera dentro de los primeros cinco días de cada mes en el domicilio del ARRENDADOR o vía transferencia electrónica en la cuenta bancaria que el ARRENDADOR especificara para dicho caso, contenido dentro de la \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.

4.- De igual forma en la Cláusula antes citada se estableció que al finalizar la vigencia del contrato exhibido como documento basal, la ARRENDATARIA siguiera ocupando el inmueble sin autorización del ARRENDADOR, expresada únicamente mediante la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento, pagaría como concepto de renta mensual la cantidad de \$\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*) correspondiente, más la inflación de conformidad con lo expresado en el Índice Nacional de Precios al Consumidor, publicado por el Banco de México, situación que se ha manifestado al encontrarse el demandado ocupando hasta la fecha del inmueble arrendado.

5.- Del mismo modo, dentro de la \*\*\*\*\* se pactó que si al finalizar el contrato de arrendamiento, la ARRENDATARIA no desocupaba y hacía la entrega del inmueble al ARRENDADOR en el plazo establecido, sería motivo para requerir el pago de la pena equivalente a dos meses de renta equivalente a la cantidad pagada durante la vigencia del contrato basal, que da la cantidad de \$\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*) \*\*\*\*\*) en razón del retraso en la entrega del inmueble arrendado, solicitando se haga efectiva dicha penalidad como consecuencia de continuar con la posesión del inmueble arrendado, a pesar de haber finalizado la vigencia del contrato, esto es el \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.

6.- Así mismo, en la \*\*\*\*\* se pacto el pago del \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*%) mensual por concepto de intereses moratorios sobre saldos insolutos en caso de falta de pago oportuno, situación en la



que se encuentra la parte demandada como consecuencia de ser omiso en los pagos de la pensión rentística a la que esta obligado.

7.- De igual forma se tiene establecido en la \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* que la parte ARRENDATARIA se encargaría de realizar los pagos agua, energía eléctrica, teléfono del bien dado en arrendamiento, comprometiéndose a conservarlo y entregarlo sin adeudo alguno al momento de regresar el inmueble arrendado.

8.- Ahora bien, en citado instrumento las partes establecieron la vigencia del contrato basal, así como que el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas en el contrato basal, dará lugar a la terminación del mismo; es así que el arrendatario adeuda la pensión rentística a la cual esta obligado desde el mes \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, además de seguir en posesión del inmueble materia del arrendamiento, a demás de ello, que el término de la vigencia del contrato basal ha fenecido, motivo por el cual se demanda al ARRENDATARIO por esta vía judicial.

9.- En base a lo anterior es que se recurre a su Señoría para demandar al arrendatario la declaración judicial de terminación del contrato basal, como consecuencia de ello, la desocupación y entrega inmediata del inmueble arrendado, así como el pago de las rentas vencidas en base a la cantidad de \$ \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*/\*\*\*\*\*); porque no se ha celebrado un nuevo contrato, la pena por el retraso en la entrega del inmueble en la cantidad de \$ \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*/\*\*\*\*\*); así como los intereses moratorios generados por dicho incumplimiento a la tasa del \*\*\*\*\*% \*\*\*\*\* sobre las cantidades adeudadas y las demás prestaciones reclamadas, así como el pago de gastos y costas que se generen por este juicio, siendo la presentación de este escrito inicial del demanda la expresión más fehaciente de la voluntad del suscrito para oponerse a la continuación de la ocupación del multicitado inmueble por parte del hoy demandado.

## Ofreciendo como pruebas para acreditar su acción las siguientes:

I.- **DOCUMENTAL PRIVADA.**- Consistente en el contrato de arrendamiento exhibido como fundatorio de la acción, del que se desprende que el arrendador \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, el arendatario \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* respecto del inmueble materia del arrendamiento es el departamento identificado con el número \*\*\*\*\*, letra \*\*\*\*\*, de la finca ubicada en \*\*\*\*\*, en la colonia \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, en el municipio \*\*\*\*\*, el término del arrendamiento es de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, a partir del \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, para terminar el día \*\*\*\*\*



*IMPROCEDENTE, por los mismos razonamientos en el inciso inmediato anterior ya establecidos y que en obvio de innecesarias repeticiones, solicito se tengan aquí por reproducidos.*

*E).- Por lo que se refiere el presente punto que ahora se contesta, hay que decir que a la fecha de contestación de la demanda las rentas generadas del contrato de arrendamiento y las obligaciones contraídas en el mismo, se encuentran completamente satisfechas y por ello la prestación ahora controvertida resulta IMPROCEDENTE, ello en atención de los acuerdos previos dispuestos entre las partes.*

*F).- Al no existir mora en el cumplimiento de las obligaciones condensadas entre las partes, no resulta procedente el reclamo que ahora se contraviene*

*G).- Esta penalización que ahora se me reclama, se controvierte por ser completa y absolutamente ilegal.*

*H).- Improcedente resulta el reclamo que aquí se contesta, ya que no se actualiza el supuesto para su reclamo.*

*I).- RESULTA IMPROCEDENTE el reclamo de pago de gastos y costas judiciales, ello en atención a que el suscrito no dio motivo legal alguno para que se le demandara, por lo que dicha sanción deberá ser a cargo del actor; ello por haber intentado una demanda infundada del todo y por estarme asesorando la suscrita desde la contestación y dirección del presente juicio por profesionistas legalmente autorizados para ejercer la profesión de abogado.*

**Así mismo la demandada en cuanto a los hechos, manifestó lo siguiente;**

1.- Es cierto.

2.- Es verdad lo pactado en el contrato basal, sin embargo omito referir mi gratuito demandante de los acuerdos posteriores que tuvimos las partes al respecto.

3.- Es cierto.

4.- En un principio así se dispuso en el contrato, sin embargo posteriormente esto cambió por acuerdo de las mismas partes.

5.- Es cierto, sin embargo dicho acuerdo por violentar normas de orden público, deviene en ilegal.

6.- El pacto es verdad, sin embargo el supuesto hipotético para su actualización no se surtió en la especie dado el principio rector de todo pacto contractual (la autonomía de la voluntad contractual), que posteriormente fue modificado por las partes.

7.- Es cierto, pero irrelevante para el derrotero procedimental en este juicio.

8.- Es parcialmente cierto, ya que por acuerdo posterior entre las partes, decidimos prorrogar del contrato en cuanto a su vigencia original.

9.- No es procedente lo reclamado en este punto, toda vez que al momento de la presentación de la demanda no se adeudaba cantidad alguna de rentas al actor.

## PRUEBAS.-

**CONFESIONAL.-** A cargo del actor \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, mismo que fue desahogado en la audiencia de pruebas y alegatos de fecha \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, en la que dicho absolvente al dar contestación a las posiciones que se le calificaron de legales, manifestó que no es cierto que el contrato de referencia se extendió en cuanto a su vigencia, que no es su firma que calza en los cheques, pero sí recibió los cheques por conducto de su abogado, cobro dos y los otros dos no los puede cobrar por insuficiencia de fondos, en específico el 403 y 404 esos no los cobró y los tiene todavía en su poder.

Probanza la anterior a la que se le concede valor probatorio pleno de acuerdo con el artículo 392 del Enjuiciamiento Civil Local.

**DOCUMENTAL PRIVADA.-** Consistentes en :

A).- En un estado de cuenta expedido por Banco Santander a nombre \*\*\*\*\*.

Documental a la que se le concede valor probatorio acorde a lo dispuesto por el artículo 403 del Enjuiciamiento Civil Local y concatenado con la confesional desahogada a cargo de la parte actora, quien reconoce haber recibido el pago de los cheques 401 y 402, que ahí figura cada uno por \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*.

Una fotocopia simple, de la cual se advierte \*\*\*\*\*  
\*\* cheques, con firma de recibido al contado. Documental a la que de igual forma, no obstante que se trata de una copia simple, se le concede valor al haber sido reconocido por el actor al absolver posiciones, que recibió el importe de dos de esos cheques, y corroborado con el estado de cuenta antes citado. En tanto que los otros \*\*\*\*\* cheques, no hay constancia de que fueron efectivos, es decir no acreditó el reo que los cubrió, como aconteció con los otros dos que si figuran reflejados en el estado de cuenta.

Para mejor comprensión del asunto a dilucidar es necesario transcribir el siguiente artículo 684 del Código de Procedimientos Civiles.

Artículo 684.- Para que surta efectos de oposición del arrendador a la continuación de la ocupación del inmueble por el arrendamiento, la demanda en que se ejercite la acción de terminación de contrato por tiempo definido deberá presentarse dentro de los treinta días naturales siguientes al vencimiento del mismo.

**Ahora bien para acreditar la acción intentada y cumplir con la carga probatoria prevista en el artículo 286 del Enjuiciamiento Civil del Estado de Jalisco, la parte actora aporto los siguientes elementos probatorios, de los que se comparte el criterio de la A quo:**

De lo anterior se colige que la parte actora cumplió con las cargas encomendadas en el contrato materia del juicio y para tal efecto se tiene a la vista de esta Ad quem el documento fundatorio, esto es el contrato de **arrendamiento** que celebraron las partes el día \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, con fecha de vencimiento \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, mismo que ya fue debidamente valorado en párrafos anteriores, del que se advierte particularmente en la \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*; “ El plazo de duración del presente contrato será de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, empezando a surtir sus efectos el día \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, terminando el día \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*; Por lo tanto a la fecha de vencimiento, “LA ARRENDATARIA” devolverá a “EL ARRENDADOR” la posesión del inmueble objeto de este contrato, en el mismo buen estado en que lo recibió, junto con sus mejoras y accesorios...”

Asimismo de la \*\*\*\*\* del contrato fundatorio de la acción se advierte textualmente lo siguiente, “*LA ARRENDATARIA pagara a EL ARRENDADOR por concepto de renta mensual, respecto el inmueble arrendado, la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*) mas el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A) Cantidad que será pagadera de forma mensual y por adelantado a mas tardar \*\*\*\*\**

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*), en el domicilio de EL  
ARRENDADOR ubicado en \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), de la Finca ubicada en \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*); de la Colonia \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*), del Municipio de \*\*\*\*\* C.P. \*\*\*\*\*....”

De lo anterior se concluye que tal como acertadamente lo determino la A quo en la sentencia impugnada que; “la actora probó su acción, y el demandado en parte justificó sus excepciones, razón por la cual ha lugar a declarar y se declara judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, respecto del departamento número \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*), letra \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*), ubicado en \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*), en la colonia \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*), en el municipio \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*); por lo que se condena al demandado inquilino \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*), a la desocupación y entrega del referido inmueble, así como a pagarle a la actora las rentas vencidas y no cubiertas, a partir del mes de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*), y las que se siguieron venciendo hasta la concusión del contrato a razón de \$\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*), y una vez vencido el contrato y hasta la total desocupación y entrega del inmueble arrendado, a razón de \$\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*), por cada mes, mas el impuesto al valor agregado, mas los respectivos intereses por mora al tipo pactado del \*\*\*\*\*% \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*), desde que se constituye en mora y hasta el pago total del adeudo. Debiendo tomarse en cuenta como abono, el importe de los dos cheques que se reconoce por el actor haber recibido cada uno por el importe de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*). Debiendo de igual manera acreditar estar al corriente en el pago de todos los servicios del inmueble, y de no hacerlo a que pague lo que resulte por tales conceptos. Sin que se condene al pago de la diversa penalidad que bajo el inciso G) se pide, en razón de que para la falta de desocupación oportuna se pactó diversa penalidad, misma que también se reclamo bajo el inciso e), que es el incremento en el precio de la renta. Entonces al tener como base un mismo evento dos penalidades, hemos de estarnos a la que menos perjuicio depare al reo, en términos del artículo 1327 del Código Civil Local...

... De las excepciones y defensas invocadas solo quedo acreditado la del pago parcial, en la medida de los sesenta mil pesos que reconoce haber recibido la parte actora, y que de acuerdo con el estado de cuenta que el reo exhibe, si fueron pagados solo \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* cheques que entrego al abogado del actor...

Por lo expuesto y fundado se colige que del enlace y confrontación de los elementos de convicción antes descritos se concluye que la parte actora \*\*\*\*\*, acredito los hechos constitutivos de su acción de Terminación de Contrato de Arrendamiento, como lo es la existencia del contrato de arrendamiento fundatorio de la acción, la vigencia y terminación del mismo, en tanto que la demandada acredito parcialmente sus excepciones.

**IV.-** Habiendo realizado el estudio correspondiente a los agravios esgrimidos, los suscritos Magistrados llegamos a la conclusión que los motivos de inconformidad expresados por el apelante \*\*\*\*\* **en su carácter de abogado patrono del demandado**, resultan ser por una parte infundados e inoperantes y por otra fundados y suficientes, para variar el fallo que se revisa, lo anterior es así con base en los razonamientos jurídicos que a continuación se precisan.

Sustancialmente el apelante se duele que le causa agravios la sentencia recurrida, debido a que en la misma es contraria a derecho, ya que no es clara, precisa y es incongruente, incumpliendo la misma con el principio de exhaustividad, esto en virtud que al valorar las pruebas aportadas al sumario, lo hace apartándose de toda realidad procesal, pues no es verdad que la acción resulte parcialmente procedente, ahora bien resulta incongruente la existencia de dos penalizaciones como en el caso de que no se desocupe la finca arrendada el inquilino quedaba

obligado este a pagar un incremento en el precio de la renta para pasar de \*\*\*\*\* mensuales a \*\*\*\*\* mensuales mas el pago de \*\*\*\*\*% \*\*\*\*\* en concepto de interés moratorio así como el pago que resulte de la cantidad de dos meses de renta, lo cual resulta excesivo con dolo y mala fe.

De igual forma resulta ilegal, el mecanismo que implementó el natural para acreditar de forma parcial el pago de los \*\*\*\*\* cheques valiosos por la cantidad de \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* cada uno, que fueron entregados al actor, puesto que el actor afirmó que recibió los cuatro cheques por conducto de su abogado, advirtiendo que dos de los cuatro no los pudo cobrar, sin embargo, no es razón suficiente para descartar el pago de los \*\*\*\*\*, -valor total de los cuatro cheques-, dado que el cheque resulta ser un instrumento de pago y las obligaciones pagadas con dicho instrumento se consideran pagadas de contado, independientemente de existir fondos suficientes o no para cubrirlas, maxime que la carga de la prueba era del actor a efecto de demostrar que esos dos cheques que refiere no fue posible liquidarlos, lo cual dentro del sumario no aconteció, al no existir pruebas que robustezcan su afirmación.

Ahora bien es ilegal y absurdo la condena al pago de gastos y costas, ya que el demandado en parte justifico sus excepciones y de acuerdo con el numeral 143 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, fracciones I y II, el demandado queda exceptuado de la presente condena al haber justificado en parte sus excepciones.

Por otro lado si bien es cierto que el Código Civil del Estado, que el arrendador al mismo tiempo y en un mismo contrato se



pueda erigir como fiado, también es un hecho incontrovertible que la naturaleza jurídica de ambas instituciones resulta opuesta, ya que las partes no pueden en sus pactos violentar disposiciones de orden publico ni ir contra la naturaleza jurídica de las mismas al tenor de lo dispuesto por el artículo 1327 del Código Civil, por ende la nulidad es absoluta y no puede sanearse en los términos que refiere el natural, es decir al tenor de lo dispuesto por el artículo 1771 del Código Civil.

Los agravios que expone el apelante; y que son analizados en el orden de su presentación, a juicio de los que ahora resolvemos, resultan ser por una parte infundados e inoperantes y por otra fundados y suficientes para variar el fallo impugnado. Lo anterior, es así, con base en los argumentos y consideraciones jurídicas que a continuación se esgrimen.

Los que ahora resolvemos consideramos que no le asiste la razón al recurrente, esto es así en virtud de lo que ve al primero de sus agravios la sentencia recurrida si resulta ser clara, precisa y congruente con la demanda y su contestación, esto apegándose a lo establecido por el numeral 87 del Enjuiciamiento Civil del Estado, lo anterior es así, en virtud de que el Juez de los autos realiza una correcta valoración a las pruebas ya que las examina en primer término de manera individual, esto bien con el propósito de advertirse si satisfacen o no los requisitos que establece nuestra legislación, y en caso de que alguna de las pruebas ofertadas por las partes incumplan con alguno de los requisitos que señala la ley, poder restarles valor probatorio esto de acuerdo al principio inmerso en el artículo 297 párrafo segundo del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Jalisco, el cual a la letra menciona:

**Artículo 297.-** Al día siguiente en que termine el período de ofrecimiento de pruebas, el Juez dictará resolución en la que determinará las que se admitan sobre cada hecho, pudiendo señalar día y hora para el desahogo de una o todas, sucesivamente y sin que la imposibilidad de rendir una de ellas impida la recepción de las restantes; igualmente podrá limitar el número de testigos prudencialmente.

No se admitirán diligencias de prueba contra derecho, contra la moral, o sobre hechos que no hayan sido controvertidos por las partes, sobre hechos imposibles o notoriamente inverosímiles.

Más sin embargo si reúnen los requisitos, procede establecer su alcance probatorio tal y como se desprende del artículo 418 del mismo ordenamiento, el cual dice:

**Artículo 418.- La valorización de las pruebas se hará de acuerdo con el presente Capítulo, a menos que por el estrecho enlace de las pruebas rendidas y de las presunciones formadas, el tribunal adquiera convicción distinta, respecto de los hechos materia del litigio. En este caso, deberá fundar y motivar el juez cuidadosamente esta parte de su sentencia.**

Por lo tanto, posteriormente al haber realizado su análisis en lo individual, deberán apreciarse en su conjunto mediante su enlace o confrontación, según el caso en lo particular y así poder lograr la correcta aplicación de la ley, lo cual aplica correctamente el A quo.

Ahora bien, por lo que manifiesta de la existencia de dos penalizaciones, en el sentido que deberá pagar un incremento a la renta pactada una vez vencido el contrato de arrendamiento, mas el pago de \*\*\*\*\*%\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* por concepto de intereses moratorios, así como el pago de la cantidad que resulte de dos meses de renta, lo cual resulta infundado e inoperante, toda vez que el incremento a la renta no es una penalidad como erróneamente lo ve el apelante, ya que del contrato de arrendamiento en su \*\*\*\*\* se desprende que "... si al finalizar la vigencia del presente contrato LA ARRENDATARIA sigue ocupando el inmueble arrendado sin



artículo 2401 del Código Civil, resulta erróneo toda vez que al celebrar el contrato de arrendamiento y servirse de la finca alquilada no tuvo impedimento en signar por ambas calidades entonces ahora no puede invocar por dicho aspecto una causa de nulidad que el mismo consintió, máxime que no hay infracción a la ley y de acuerdo al artículo 1771 del Código Civil Local, el cumplimiento voluntario –pago de rentas- extingue cualquier acción de nulidad contrario a lo que refiere el apelante, de ahí lo inoperante de su agravio.

Ahora bien por lo que ve a su tercer agravio el mismo resulta fundado para modificar la sentencia recurrida, esto en el sentido de la parte demandada justifico en parte sus excepciones y de conformidad con el numeral 143 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, fracciones I, II establecen:

**Artículo 143.-** Se exceptúan de lo prevenido en el artículo anterior:

I. Los casos en que desestimada la demanda, lo sea igualmente la reconvencción y aquéllos en que tanto una como la otra se encontraren en parte procedentes;

II. Cuando ejercitada una acción sólo se estime procedente en parte;

III. Cuando entablada una acción y contestada la demanda, el demandado se allane a cumplir lo reclamado; y

IV. En los demás casos en que, a juicio del Juez, el punto haya sido verdaderamente dudoso o existan razones de apariencia suficientes para fundar la creencia u opinión sustentada por el perdidoso en el juicio.

De ahí que el demandado quede exceptuado al pago de gastos y costas, al haber justificado en parte sus excepciones, de ahí lo procedente de su agravio.

Por lo tanto así las cosas, y por los motivos vertidos anteriormente al resultar fundados y suficientes los agravios hechos valer, los que ahora resolvemos, consideramos

pertinente, que debe modificarse la sentencia recurrida únicamente por lo que ve a su proposición QUINTA la cual deberá quedar de la siguiente manera:

**PRIMERA.-** La personalidad de las partes, la competencia del Juzgado y la vía quedaron acreditadas en autos.

**SEGUNDA.-** La actora probó su acción, el demandada en parte justificó sus excepciones, en consecuencia:

**TERCERA.-** Por lo expresado en el cuerpo de esta resolución, se declara judicialmente **TERMINADO** el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, respecto del departamento número \*\*\*\*\*, letra \*\*\*\*\*, ubicado en \*\*\*\*\*, en la Colonia \*\*\*\*\*, en el municipio de \*\*\*\*\*, por lo que se condena al demandado inquilino \*\*\*\*\*, a la desocupación y entrega del referido inmueble, así como a pagarle a la actora las rentas vencidas y no cubiertas, a partir del mes de \*\*\*\*\*, y las que se siguieron venciendo hasta la concusión del contrato a razón de \$\*\*\*\*\*, y una vez vencido el contrato y hasta la total desocupación y entrega del inmueble arrendado, a razón de \$\*\*\*\*\*, por cada mes, más el impuesto al valor agregado, más los respectivos intereses por mora al tipo pactado del \*\*\*\*\*%, desde que se constituye en mora y hasta el pago total del adeudo. Debiendo tomarse a cuenta como abono, el importe de los dos cheques que se reconoce por el actor haber recibido, cada uno por el importe de \*\*\*\*\*.

**CUARTA.-** Debiendo de igual manera acreditar estar al corriente en el pago de todos los servicios del inmueble, y de no hacerlo a que pague lo que resulte por tales conceptos.

**QUINTA.-** Se absuelve al demandado a cubrir los gastos y costas de este proceso, en virtud de estar en los supuestos de las fracciones I y II del artículo 143 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco .

**SEXTA.-** Se absuelve al reo de la prestación exigida bajo el inciso g) de la demanda inicial.

**SÉPTIMA.-** De acuerdo con el artículo 688 del Código Procesal Civil, se concede a los demandados un **PLAZO DE GRACIA DE 15**

**QUINCE DÍAS NATURALES PARA LA  
DESOCUPACIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO.”**

IV.- Sin que proceda hacer condenación en costas por lo que a ésta Segunda Instancia se refiere al no actualizarse ninguno de los supuestos previstos en el artículo 142 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Jalisco.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 86, 87, 427, 434, 435, 437, 451 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Jalisco, se resuelve el presente toca de apelación con las siguientes:

**PROPOSICIONES:**

**PRIMERA.-** Los agravios propuestos por el apelante resultaron por una parte infundados e inoperantes y por otra fundados y suficientes, para modificar el sentido del fallo combatido, en consecuencia:

**SEGUNDA.-** Se **MODIFICA** la Sentencia Definitiva de fecha  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*,  
pronunciada en los autos del **Juicio Civil Sumario**, promovido  
por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , en el expediente \*\*\*\*\*/  
\*\*\*\*\* procedente del **Juzgado** \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* ,  
\*\*\*\*\* , debiendo quedar la misma en los términos plasmados en el  
considerando III de la presente resolución.

**TERCERA.-** No se realiza especial condena en costas respecto de esta segunda instancia, por no actualizarse ninguna de las hipótesis que para tal efecto establece el artículo 142 del Código de Procedimientos Civiles del Estado del Jalisco.

**CUARTA.-** Al haberse pronunciado la presente Sentencia dentro del término legal de treinta días que establece el numeral 439 del Enjuiciamiento Civil del Estado, no es menester ordenar su notificación personal a las partes en base a lo que previene el artículo 109 Fracción VI, del cuerpo de Leyes anteriormente citado.

**QUINTA-** Con testimonio de lo anterior vuelvan los autos al Juzgado de su origen y en su oportunidad archívese el Toca como asunto concluido.

### **NOTIFÍQUESE.**

Así lo resolvió la Quinta Sala del H. Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, la cual se encuentra integrada por los Licenciados Magistrados, **ARCELIA GARCÍA CASARES (PONENTE)**, **JAVIER HUMBERTO ORENDAIN CAMACHO** y **MARCELO ROMERO G. DE QUEVEDO** actuando ante la presencia del Secretario de Acuerdos la C. Licenciada **IRMA LORENA RODRÍGUEZ GUTIÉRREZ**, quien autoriza y da fe.

AGC/jjgr