



SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
DEL ESTADO DE JALISCO

Av. Hidalgo No. 190 Zona Centro. Guadalajara, Jalisco. C.P. 44100

TERCERA SALA
TOCA No. 793/2013
EXP. No. 1150/2012
SENT. DEFINITIVA

PONENTE: MAG. *****

Guadalajara, Jalisco a ***** ,-----

V I S T O para resolver el Toca **793/2013**, formado con motivo de los Recursos de Apelación interpuestos en contra de la Sentencia Definitiva de fecha ***** , pronunciada por el Juez ***** de lo Civil del ***** Partido Judicial del Estado, en autos del Juicio Civil Sumario número **1150/2012** promovido por ***** , en contra de ***** y:-

R E S U L T A N D O:

1.- Con fecha ***** , la demandada ***** y el actor ***** , interpusieron sendos Recursos de Apelación en contra de la Sentencia Definitiva referida en el párrafo anterior, cuya parte propositiva es del tenor siguiente:-----

“**PRIMERA:** Este juzgado es **competente** para conocer y resolver el presente juicio. La **personalidad** de las partes quedó acreditada en autos. La vía **civil sumaria** elegida por la actora es la correcta.

SEGUNDA: La acción de rescisión es improcedente, y al no cubrirse un requisito de procedibilidad se dejan a salvo los derechos del actor.

Con relación a la acción de pago de rentas se declara parcialmente procedente, esto como consecuencia de la procedencia también parcial de la excepción de prescripción opuesta por la demandada.

TERCERA: En consecuencia se condena a la demandada ***** a pagar a favor del actor ***** las rentas vencidas y no pagadas a razón de \$***** (***** a partir del ***** más las que se sigan generando hasta el pago total de las mismas, esto con total independencia de que su obligación subsista hasta la total desocupación y entrega del inmueble arrendado,



SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA DEL ESTADO DE JALISCO

Av. Hidalgo No. 190 Zona Centro. Guadalajara, Jalisco. C.P. 44100

empero ante la improcedencia y la acción de rescisión no se está en el caso de condenarle a ello y por tanto la obligación de pago en este juicio en caso de llegar a ejecución de sentencia se cubre hasta la liquidación de la que resulte la última vencida en la fecha de pago.

CUARTA.- Con apoyo en el artículo 216 del Enjuiciamiento civil del estado de Jalisco se ordena agregar las actuaciones originales del expediente 828/2012 del índice de este juzgado a los presentes autos, instruyendo a la Secretaría de Acuerdos realice la anotación correspondiente en el Libro de Gobierno de dicha anualidad, así como en el registro en los sistemas de cómputo.

QUINTA.- Al No resultar procedentes la totalidad de las prestaciones y parcialmente procedente la excepción de prescripción, no ha lugar a hacer condena en costas a ninguna de las partes.

SEXTA.- En virtud de que la presente sentencia se dicta dentro del término de ley, con apoyo en la fracción VI del artículo 109 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco la publicación que de su pronunciamiento se haga en el Boletín Judicial surte efectos de notificación a las partes.

NOTIFÍQUESE.

2.- En proveído de fecha ***** el juez natural admitió en el solo efecto devolutivo las apelaciones interpuestas, por lo que ordenó la remisión de las actuaciones al Superior para la substanciación de la alzada, correspondiéndole a esta Sala conocer del presente negocio. -----

3.- Este Cuerpo Colegiado en auto del ***** del año en curso, se avocó al conocimiento de los citados recursos declarándolos admisibles, confirmando la calificación del grado hecha en primera instancia, así mismo tuvo a los apelantes señalando domicilio para recibir notificaciones, así como expresando los agravios que dicen les causa la resolución impugnada, de los cuales se ordenó poner a disposición de la contraria copia simple, tuvo a la apelante demandada designando abogados patronos, en tanto que al apelante actor designando abogado patrono y autorizado para recibir notificaciones, y se citó a las partes para sentencia, misma que hoy se pronuncia por los suscritos Magistrados, bajo el siguiente:-----

CONSIDERANDO:



SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA DEL ESTADO DE JALISCO

Av. Hidalgo No. 190 Zona Centro. Guadalajara, Jalisco. C.P. 44100

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. - - - - -

II.- Con fecha ***** del año en curso, los apelantes expresaron los agravios que dicen les causa la sentencia impugnada, los cuales obran glosados en el toca de apelación y se dan por reproducidos en obvio de innecesarias repeticiones como si a la letra se transcribiesen. Lo anterior con apoyo en la tesis del Octavo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo XII, noviembre de 1993, página 288, rubro: "AGRAVIOS. LA FALTA DE TRANSCRIPCIÓN DE LOS MISMOS EN LA SENTENCIA NO CONSTITUYE VIOLACIÓN DE GARANTÍAS.". - - - - -

III.- Habiendo realizado el estudio correspondiente a los agravios expuestos por los apelantes, a los documentos fundatorios de la acción, así como a las actuaciones judiciales que nos fueron remitidas para la substanciación de la alzada, las cuales son de observancia obligatoria para los que resolvemos y arrojan efectos de valor probatorio pleno, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se llega a la conclusión de que los expresados por ambos apelantes resultaron unos infundados y otros insuficientes, ello con base en el siguiente estimativo de Derecho. - - - - -

Por lo que ve a la apelación interpuesta por

******* :- - - - -**

En el **Primer agravio** manifiesta la apelante que el señor ***** promovió medios preparatorios de juicio a fin de acreditar la relación contractual que lo une con la ahora apelante, sin expresar con precisión el fin u objeto de los mismos, invocando como fundamento el artículo 211 que establece que al pedir la diligencia



SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
DEL ESTADO DE JALISCO

Av. Hidalgo No. 190 Zona Centro. Guadalajara, Jalisco. C.P. 44100

preparatoria se debe expresar el motivo por el que se solicita y el litigio que se trata de seguir, mismo que no satisfizo, ya que en dicho escrito omitió establecer el objeto de los medios y el acto reconocimiento relativo a la aquí apelante, sin mencionar a título de que obligación o acto contractual reclama la posesión a ***** , - - -

Agravio infundado, tomando en consideración que de los aludidos medios preparatorios de juicio, específicamente del punto 2.- se aprecia que sí es precisó el motivo por el cual se solicitaron (que la apelante lo refiere como “fin u objeto”, pues al efecto se asentó *“Motivo por el cual promuevo dicha preparación de juicio, es el hecho de que bajo protesta de decir verdad se me informo que el inquilino falleció el día ***** y por tales motivos en el mes de ***** , me presente a su domicilio donde estoy rentando y me entreviste con una señora de nombre ***** la cual me manifestó que ella era la pareja del SR. ***** y que ella estaba viviendo allí y que pronto me desocuparía la vivienda, lo cual no ha sido posible que me la entregue y no estarme pagando rentas a pesar de estar habitando la vivienda que rente junto con sus hijos, y por tal motivo promuevo dichas diligencias para que afirme o confirme lo señalado en este escrito y me entregue la finca con sus frutos y acciones y me pague la renta por estar habitando la misma ya que fue pareja del hoy finado y estar viviendo sin pagar la renta mensual a partir del mes de ***** a razón de \$***** pesos por mes hasta su salida de la vivienda o entrega de la misma...”*; de igual manera de lo establecido en el éste punto, en relación con lo indicado en el punto primero, es dable apreciar el aspecto en torno al cual versaría la declaración que se está solicitando en dicha diligencia preparatoria. -----

Como **segundo motivo de inconformidad** refiere que el promovente de los medios preparatorios jamás acreditó que ***** haya dejado de existir, para de esta forma



SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
DEL ESTADO DE JALISCO

Av. Hidalgo No. 190 Zona Centro. Guadalajara, Jalisco. C.P. 44100

justificar que dicho trámite perjudicial fue derivado precisamente por el deceso del citado ***** ,-----

Agrega la inconforme que la calificación de las posiciones que se le formularon fue hecha de manera dogmática, porque la pregunta cuarta es contradictoria con lo que expone el actor cuando indica que él es el posesionario de la finca a que se refiere dicha posición, en la pregunta quinta no se deriva ninguna relación contractual con el actor, la pregunta sexta es confusa cuando al final en dos palabras pretende relacionar a la absolvente al cuestionarle “PAGABAN RENTA” sin exponer quienes, en la séptima se cuestionó “SE PAGABAN RENTA ***** POR MES”, sin exponer quien los pagaba, en la octava no deriva reconocimiento de obligación derivada de algún contrato y, en la novena no deriva ninguna obligación o reconocimiento de algún acto contractual.- -----

Argumenta igualmente que no existe hecho comprobado que justifique las acciones ejercitadas por la actora, toda vez que de ninguna forma quedó acreditado con los medios preparatorios de juicio la existencia del contrato de arrendamiento entre ***** y ***** , refiriendo que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1980 del Código Civil del Estado existe arrendamiento cuando las partes se obligan recíprocamente, una en permitir el uso goce temporal de un bien y la otra a pagar un precio por ello, agregando que si bien es cierto que la actora exhibe un contrato de arrendamiento relativo a la finca ***** de la calle ***** , colonia ***** , municipio de ***** , del mismo se aprecia que es de fecha ***** y se encuentra firmado por ***** como arrendador, ***** como arrendatario y ***** como fiador, contrato que sigue teniendo



SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA DEL ESTADO DE JALISCO

Av. Hidalgo No. 190 Zona Centro. Guadalajara, Jalisco. C.P. 44100

vigencia en atención a que ninguna de las partes a demandado su terminación, rescisión o la validez de la cláusula décima.- - -

El presente agravio es infundado, ya que, por una parte, el actor del juicio de origen tanto en el hecho 1 de su demanda como en el hecho 2 de los medios preparatorios de juicio hizo mención al fallecimiento del señor ***** , lo cual fue reconocido expresamente por la demandada al dar contestación a la demanda, como se puede apreciar de la contestación al hecho 1 y a la reclamación efectuada bajo inciso a).- - - - -

En lo que concierne a los argumentos que vierte en torno a la calificación de las posiciones relativas a la confesional que se rindió en los medios preparatorios de juicio, resultan igualmente infundados, toda vez que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 215 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en las diligencias preparatorias *“se aplicarán las reglas establecidas para la práctica de los medios de prueba que se quieran preconstituir”*, atento a lo cual al haber versado tales diligencias sobre la declaración de la futura demandada, misma que encuadra dentro de las reglas de la confesional, los requisitos a que habría de atenderse para su calificación en términos de lo establecido en los artículos 312 y 313 del citado cuerpo de leyes, son: que se formulen en términos precisos, que no sean insidiosas, que en cada una se contenga un solo hecho el cual deberá ser propio del que declara, en la inteligencia de que un hecho complejo puede comprenderse en una posición cuando por la íntima relación que exista entre sus elementos, no pueda afirmarse o negarse uno sin afirmar o negar el otro, así como el que se concreten a hechos que sean objeto de debate, atento a lo cual es de precisar lo siguiente: - - - - -

- - - - -

Por lo que respecta a la cuarta posición que se hizo consistir en *“como es cierto que habita la finca marcada en la calle ***** de la colonia ***** del municipio de ***** , Jalisco”* la misma no



SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA DEL ESTADO DE JALISCO

Av. Hidalgo No. 190 Zona Centro. Guadalajara, Jalisco. C.P. 44100

puede considerarse per se insidiosa, amén de que contrario a lo que precisa esta apelante, tampoco es dable estimarla contradictora con lo que expuso el promovente en el escrito inicial de los medios preparatorios, que de alguna manera hubiera podido ocasionar confusión en la absolvente u ocasionar que fuera ajena a lo referido en los medios preparatorios, pues en el escrito inicial de éstos si bien mencionó el promovente que era “posesionario” y propietario de tal finca, también lo es que dicha mención fue seguida de la narrativa en la que expuso que por tal motivo entregó la mencionada finca en arrendamiento en el mes de ***** al señor ***** quien habitaba dicha finca junto con su pareja y algunos niños, que se le informó que el inquilino falleció el ***** y por tales motivos en el mes de ***** se presentó al domicilio que esta rentando y se entrevistó con ***** , quien le manifestó que era la pareja de ***** y que ella estaba viviendo ahí. Por lo que concierne a las posiciones sexta y séptima, en que se le cuestionó respectivamente *“como es cierto que por estar habitando la finca ubicada en la calle ***** de la colonia ***** del municipio de ***** , Jalisco pagaban renta.”* y *“como es cierto que por estar habitando la finca ubicada en la calle ***** de la colonia ***** del municipio de ***** , Jalisco, se pagaban de renta la cantidad de \$***** pesos por mes”* tampoco pueden considerarse que tendieran a ofuscar la inteligencia de la absolvente pues debe tomarse en cuenta que en las posición quinta se le había cuestionado sobre si vivió como concubina con el finado ***** en tal finca; en tanto que por lo que ve a las posiciones octava y novena, las circunstancias que refiere la apelante no encuadran en ninguna de las previstas en el artículo que nos ocupa por lo que no cobran trascendencia alguna en lo relativo a la calificación de las mismas. - - - - -



SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA DEL ESTADO DE JALISCO

Av. Hidalgo No. 190 Zona Centro. Guadalajara, Jalisco. C.P. 44100

En lo que atañe al argumento que vierte en el sentido de que de ninguna forma quedó acreditado con los medios preparatorios de juicio la existencia del contrato de arrendamiento entre ***** y ***** , tal circunstancia es cierta; sin embargo ello de ninguna manera abona a la causa de esta inconforme, puesto que el juez natural nunca consideró acreditada la misma, por el contrario lo que refirió al valorar la mencionada diligencia preparatoria de juicio fue: - - - - -

*“... se advierten **suficientes**, para los fines pretendidos y cuando menos para demostrar que la **posesión** que tiene la ahora demandada respecto de la finca marcada con el número ***** de la calle ***** de la colonia ***** en ***** Jalisco, lo es derivada de un contrato de arrendamiento que inicialmente se celebró con ***** , y que el precio de la renta que se ha pagado asciende a \$***** (*****) mensuales, así como que actualmente habita el inmueble en compañía de sus hijos.”*, lo que se puede apreciar del Primer párrafo de la foja 13 de la sentencia. - - - - -

Más aún, el juez natural a fojas 10 y 12 de dicha resolución al realizar el estudio de las objeciones que se plantearon respecto de la documental pública consistente en los aludidos medios preparatorios de juicio, en lo conducente al aspecto que nos ocupa precisó, respectivamente lo siguiente: - - - - -

“...De ahí pues que a la demandada deba considerarse como causahabiente del arrendatario original”... *“Primeramente es importante señalar que si bien el actor precisó que la relación arrendaticia la celebró como ***** , de igual forma es cierto que señala que derivado de este contrato y con motivo de la relación personal que en vida existió entre aquel y ***** , es que la aquí demandada quien posee el inmueble arrendado. **Posesión** que es ampliamente reconocida por la demandada, como igual lo es que no cuenta con otro título diverso que ampare su legal posesión sobre el inmueble arrendado.- Lo cual la coloca en calidad de **causahabiente** y al continuar en la posesión del inmueble al amparo del mismo acto jurídico, ante el fallecimiento*



SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA DEL ESTADO DE JALISCO

Av. Hidalgo No. 190 Zona Centro. Guadalajara, Jalisco. C.P. 44100

del arrendatario original se **subrogó** en los derechos del contrato, por obvio también en las obligaciones, entre otras de pagar el precio de renta”.

En los mismos términos debe decirse que su mención de que el contrato de arrendamiento exhibido por el actor, celebrado entre
***** como arrendador,
***** como arrendatario y
***** como fiador, respecto de la finca
***** de la calle ***** ,
colonia ***** , municipio de
***** , de fecha ***** ,
sigue teniendo vigencia, lejos de favorecer a su causa la perjudica,
puesto que fue precisamente con base en la celebración de tal contrato y
en que consideró a la demandada como causahabiente del arrendatario
del citado contrato, en que el juez sustentó la legitimación pasiva de la
demandada aquí apelante, como se aprecia de lo establecido por dicho
resolutor primario en la foja 10 de la sentencia.- - - - -

Como **tercer motivo de disidencia** se duele de que se dictó sentencia en su contra sin existir un acto generador para haber sido demandada, en virtud de que no se demostró que la ahora apelante haya expresado su voluntad y consentimiento o aceptado expresamente los elementos necesarios para dar por existente un contrato de arrendamiento relativo al inmueble de previa mención y del cual le naciera obligación con ***** , puesto que jamás acepto en forma precisa y cierta tener en arrendamiento dicho inmueble.

De igual manera, refiere la apelante que oportunamente se objetaron las copias certificadas de los medios preparatorios de juicio y que precisó “A UN (sic) SIN RECONOCER QUE LA ACCIÓN INTENTADA EN ESTE PROCEDIMIENTO DEBIÓ HABER SIDO DIRIGIDA EN CONTRA DE LA SUCESIÓN DEL SEÑOR ***** ACOGIÉNDOME AL ARTÍCULO 12 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO, EN QUE CONTRA LA OBSERVANCIA



SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA DEL ESTADO DE JALISCO

Av. Hidalgo No. 190 Zona Centro. Guadalajara, Jalisco. C.P. 44100

DE LA LEY NO PUEDE ALEGARSE IGNORANCIA Y ADEMÁS LO PREVISTO POR EL 2652 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO QUE ESTABLECE QUE HERENCIA ES LA SUCESIÓN DE TODOS LOS BIENES DEL DIFUNTO Y DE TODOS SUS DERECHOS Y OBLIGACIONES QUE NO SE EXTINGUEN POR LA MUERTE". - - - - -

- - - - -

Así mismo manifiesta que la juez a quo fue omisa en valorar el texto pleno de los medios preparatorios de juicio, los cuales no irrigan obligación alguna a la ahora apelante, por lo que no le nace obligación a satisfacer el pago de la renta por no haber contraído tal obligación, por lo que dicho resolutor condena a la ahora apelante al pago de la renta hasta la total desocupación del inmueble, sin analizar que jamás hubo algún acto voluntario expreso por el cual se obligara como arrendataria o inquilina, más aún fue omisa en valorar las pruebas para fundar la rescisión del contrato de arrendamiento inexistente, por lo que en su opinión se deberá revocar la sentencia para absolver a dicha apelante. -

- - - - -

Por último, menciona la inconforme que el juez natural debió declarar procedente la excepción de falta de acción opuesta derivada de la falta de legitimación tanto activa como pasiva y al no haberlo hecho la resolución impugnada resulta infundada y le causa agravio. - - - - -

El agravio en estudio es en parte infundado y en otra insuficiente, atendiendo a lo siguiente: como ya se indicó al hacer el estudio de los agravios que anteceden, el juez en la resolución impugnada dejó debidamente establecido cuál era el acto generador en virtud del cual declaró la procedencia parcial de las acciones ejercitadas por la actora, siendo este precisamente la relación de causahabencia de la demandada ***** con el arrendatario ***** , respecto de lo cual no vierte argumento alguno para combatir tal determinación del a quo, careciendo por tanto de relevancia el que no se hubiese demostrado que esta apelante haya expresado su voluntad y consentimiento o aceptado expresamente los



SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA DEL ESTADO DE JALISCO

Av. Hidalgo No. 190 Zona Centro. Guadalajara, Jalisco. C.P. 44100

elementos necesarios para dar por existente un contrato de arrendamiento celebrado por ella relativo al inmueble de previa mención.

Por cuanto al argumento que vierte en torno a la objeción que refiere haber realizado a los medios preparatorios de juicio, que hizo consistir en que debieron haberse instaurado en contra de la sucesión del señor ***** , no contra ella, el mismo resulta insuficiente, toda vez que el juez natural a fojas 10 y 11 de la sentencia, resolvió lo relativo a tal objeción estableciendo que no le asistía la razón a la demandada, por lo siguiente: - - - -

“...precisamente porque conforme a las posiciones que le fueron formuladas y de las que se le declaró confesa, prueba que tiene valor probatorio pleno en términos de artículo 392 Y 395 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, se acredita que la demandada es poseedora de la finca objeto del contrato, posesión que por cierto de igual forma, reconoce en su escrito de contestación de demanda y que incluso admite tenerla derivada de la posesión que en su momento y en vida del antes citado se entregó con motivo del arrendamiento cuya rescisión se relama.

De ahí pues que a la demandada deba considerarse como causahabiente del arrendatario original, sin que resulte necesario demandar en la forma y términos que pretende, esto es, en contra de la sucesión a bienes de quien fue el arrendatario original, pues finalmente la posesión que derivó al amparo del contrato se encuentra en su poder, sin que dentro de este sumario justifique que cuenta con un diverso título que ampre dicha posesión, por ello basta que haya sido legalmente emplazada, para ser oída en juicio formal, para tener por demostrada su legitimación en la causa que se demanda...” Habiendo sustentado dicha determinación en las tesis bajo rubros: “ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A CASA HABITACIÓN. NO TERMINA CON LA MIERTE DEL ARRENDATARIO, POR LO QUE PARA LA DEFENSA DEL DERECHO D ELOS CAUSAHABIENTES BASTA CON QUE SEA OÍDO Y VENCIDO EN JUICIO ALGUNO DE ELLOS.” “ARRENDAMIENTO. MOVACION DE CONTRATO, NO LA ACREDITAN LOS RECIBOS DE RENTA EXPEDIDOS AL CAUSAHABIENTE DEL INQUILINO FALLECIDO.” y “ARRENDAMIENTO. MUERTE DE LOS CONTRATANTES, NO ES CONDICION PARA JUICIO DE, QUE SE ABRA EL DIVERSO JUICIO SUCESORIO SEGUN EL ARTICULO 2448-H DEL CODIGO



SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA DEL ESTADO DE JALISCO

Av. Hidalgo No. 190 Zona Centro. Guadalajara, Jalisco. C.P. 44100

CIVIL.”, sobre lo que abundó dicho resolutor a fojas 11 al hacer el estudio de la excepción que sobre el mismo aspecto se opuso. - - - - -

- - - - -

Atendiendo a lo referido y toda vez que esta apelante no vierte argumento alguno para combatir tales razonamientos del a quo, los mismos deben prevalecer, cobrando aplicación a ello la siguiente tesis de jurisprudencia.

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

Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Octava Época. Tribunales Colegiados de Circuito. Tomo 81, Septiembre de 1994. Tesis: V.2o. J/105. Página: 66

En otro orden de ideas, tampoco le asiste la razón a esta inconforme por cuanto a que el juez natural haya sido omiso en valorar el texto pleno de los medios preparatorios de juicio, toda vez que de la foja 13 de la sentencia se advierte que al valorar éstos tomó en consideración todas las posiciones que fueron calificadas como legales en dicho trámite prejudicial y se pronunció sobre la eficacia de las mismas en los siguientes términos: - - - - -

*“... se advierten suficientes para demostrar que la posesión que tiene la ahora demandada respecto de la finca marcada con el número ***** de la calle ***** de la colonia ***** en ***** , Jalisco, lo es derivada de un contrato de arrendamiento que inicialmente se celebró con ***** y que el precio de la renta que se ha pagado asciende a \$***** (*****) mensuales, así como que actualmente habita el inmueble el compañía de sus hijos.”*

De lo transcrito es dable advertir que el juez estimó que de los medios preparatorios se desprendían elementos para derivar obligación a cargo de la ahora apelante, los cuales no consistieron en que la demandada hubiese intervenido directamente como arrendataria o



SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA DEL ESTADO DE JALISCO

Av. Hidalgo No. 190 Zona Centro. Guadalajara, Jalisco. C.P. 44100

inquilina en el contrato de arrendamiento y, se itera, no son combatidos por la aquí inconforme. - - - - -

En cuanto a su mención de que el juez de origen fue omiso en valorar las pruebas para fundar la rescisión del contrato de arrendamiento inexistente, es de indicar que el mismo resulta inoperante tomando en consideración que de la sentencia que dio origen a esta alzada se aprecia que el juez declaró improcedente la acción rescisoria.-

- - - - -

Por lo que respecta a las manifestaciones que realiza respecto a que el juez natural debió declarar procedente la excepción de falta de acción opuesta, derivada de la falta de legitimación tanto activa como pasiva, resultan insuficientes puesto que respecto de la falta de legitimación pasiva el juez natural se pronunció a fojas 10, lo cual ya fue objeto de previa transcripción y se da por reproducido en este apartado en obvio de innecesarias repeticiones y, respecto de la legitimación activa se pronunció a fojas 20, en los términos que se indican en el párrafo siguiente, considerando en ambos casos el juez natural que no le asistía la razón a la demandada:- - - - -

- - -

“Ahora bien, la parte reo no logra demostrar que la posesión que tiene del inmueble derive de algún otro contrato o que su contrario, que fue de quien recibió la posesión (porque así lo reconoce y esto a través del arrendamiento celebrado con quien en vida inició a promover el inmueble) no cuente con libre disposición sobre el bien para habérselo dado en arrendamiento, pues tan se demuestra que tuvo la disposición de entregárselo en arrendamiento que por esa razón la demandada habita el inmueble e incluso aún en este supuesto no puede valerse ahora de ello, en la medida misma que la facultad que reconoció para servirse de la finca no puede ahora desconocerla para dejar de cumplir con las obligaciones que de la relación personal emergen, a lo que se suma si se toma en cuenta que la legitimación del arrendar (sic) lo es y deriva del contrato de arrendamiento y no precisamente de ser el propietario del bien. Sostener lo contrario conduciría al absurdo criterio de tener por buena la legitimación de quien suscribió el contrato como arrendadora para obtener la posesión del bien objeto del arrendamiento y, posteriormente, ya en posesión del bien demandar la nulidad de



SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA DEL ESTADO DE JALISCO

Av. Hidalgo No. 190 Zona Centro. Guadalajara, Jalisco. C.P. 44100

ese mismo contrato, por estimar que no tiene esa legitimación quien le proporcionó dicha posesión."

Bajo dicha tesisura y al no expresar esta apelante, razonamientos para combatir lo resuelto por el juez a quo respecto a tales aspectos, los mismos deben prevalecer en los términos resueltos por dicho a quo. - - - - -

En lo que respecta a la apelación interpuesta por

*****; - - - - -

En su **Primer punto** refiere que le agravia la resolución que dio origen a esta alzada, al haberse establecido que la acción de rescisión de contrato por falta de pago de rentas no es procedente por falta de requisitos de procedibilidad, dejando a salvo sus derechos, ello toda vez que, indica el inconforme, dentro de los medios preparatorios de juicio se indicó cual era el status de la hoy demandada ***** , persona ésta a la que se cuestionó en forma personal y directa sobre la calidad que tenía al estar habitando la propiedad, así como el por qué se encontraba habitándola y si adeudaba rentas por habitar en dicha propiedad, habiendo condenado el juez a la demandada al pago de las rentas, resultando consecuencia legal, por así haberse reclamado, la entrega del inmueble materia del juicio con sus frutos y acciones, resultando ilógico que el juez condene al pago de las renta y no a la desocupación del inmueble arrendado, puesto que tienen como consecuencia una misma vertiente. - - - - -

- - - - -

Como **segundo agravio** se duele de que el juez no tomara en cuenta lo manifestado en la contestación de demanda, donde la demandada manifiesta que habita el inmueble materia del juicio porque vivía con el finado, quien era el arrendatario y al fallecer no tuvo a donde irse, por lo que está haciendo uso de la propiedad sin pagar rentas, lo que en opinión de este apelante da motivo a que se ordene la entrega del inmueble con sus frutos y acciones.- - - - -



SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA DEL ESTADO DE JALISCO

Av. Hidalgo No. 190 Zona Centro. Guadalajara, Jalisco. C.P. 44100

En su **tercer motivo de inconformidad** refiere que le agravia que el juez haya negado la entrega del inmueble, señalando que se debió haber abierto juicio sucesorio intestamentario a nombre de ***** , ya que en opinión del disidente ello es un acto meramente de carácter familiar, el cual no le correspondía promover, agregando que la demandada en forma ilegal habita una propiedad de la que no tiene derecho, y la está habitando con el carácter de inquilina, por lo que como consecuencia legal se debe ordenar la entrega a la actora ahora apelante de la misma, tomando en cuenta que se ofertó como prueba documental el contrato de arrendamiento que hizo con el finado ***** , con lo que se demostró que si hubo arrendamiento sobre el inmueble materia de juicio.-----

En su **Cuarto y último punto** refiere que por los motivos precisados con anterioridad, se debe modificar la proposición segunda de la sentencia que dio origen a esta alzada para condenar al pago de rentas y como consecuencia a la entrega del inmueble.-----

Dada la íntima relación entre los agravios expresados por este apelante su estudio se realiza en forma conjunta, sin que ello le depare perjuicio alguno, ya que serán analizados todos los aspectos en que se hacen consistir, como se sostiene en la tesis que a continuación se transcribe:-

AGRAVIOS, EXAMEN DE LOS. Es obvio que ninguna lesión a los derechos de los quejosos puede causarse por la sola circunstancia de que los agravios se hayan estudiado en su conjunto, esto es, englobándolos todos ellos, para su análisis, en diversos grupos. Ha de admitirse que lo que interesa no es precisamente la forma como los agravios sean examinados, en su conjunto, separando todos los expuestos en distintos grupos o bien uno por uno y en el propio orden de su exposición o en orden diverso, etcétera; lo que importa es el dato sustancial de que se estudien todos, de que ninguno quede libre de examen, cualesquiera que sea la forma que al efecto se elija.



SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA DEL ESTADO DE JALISCO

Av. Hidalgo No. 190 Zona Centro. Guadalajara, Jalisco. C.P. 44100

En Primer término es de referir que contrario a lo que sostiene el apelante, la acción rescisoria no es una consecuencia necesaria de la procedencia de la acción de pago de rentas, pues si bien acorde a lo dispuesto por el artículo 2144 del Código Civil el arrendador puede exigir la rescisión del contrato de arrendamiento, entre otras causas por “ *I.- Por la falta de pago de la renta en los términos contractuales o legales*”, también lo es que no es la única causa por la que puede solicitar dicha rescisión, como se aprecia de las demás fracciones del citado artículo; así mismo, la acción de pago de rentas y la acción rescisoria son acciones independientes y como tales requieren de requisitos de procedencia diferentes, los cuales fueron analizados por el juez natural de la foja de la 15 a la 19 de la sentencia, por lo que la procedencia de la citada en Primer término no implica necesariamente la de la segunda, no obstante que ambas, en el caso que nos ocupa se sustenten por el actor en la falta de pago de las rentas, siendo que como lo precisó el juez a quo, la orden de desocupación y entrega del inmueble “es consecuencia únicamente de la declaración de rescisión o terminación del contrato”, no de la de condena al pago de rentas, pues esta sólo constituye “*una **condena pecuniaria** cuya resolución se limita al pago mismo y en su caso la ejecución.*”- - - - -

Cobra aplicación a lo anterior lo establecido en la siguiente tesis de jurisprudencia:- - - - -

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 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



SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA DEL ESTADO DE JALISCO

Av. Hidalgo No. 190 Zona Centro. Guadalajara, Jalisco. C.P. 44100

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.

Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Novena Época. Registro: 176593. Primera Sala. Jurisprudencia. Tomo XXII, Diciembre de 2005. Materia(s): Civil. Tesis: 1a./J. 146/2005. Página: 63

En el mismo orden de ideas, resulta infundado el argumento que vierte por cuanto a que el juez hubiera negado la entrega del inmueble, señalando que se debió haber abierto juicio sucesorio intestamentario a nombre de ***** , toda vez que adverso a tal manifestación del apelante, de la resolución impugnada se aprecia que el juez al resolver la excepción que opuso la demandada basándose precisamente en ello, la declaró infundada y, en cambio, el sustento que empleó para negar la desocupación del inmueble fue el haber resultado improcedente la acción rescisoria, cuyo estudio realizó a fojas 15, 16, 17 (último párrafo), 18 (Primer, tercer y Cuarto párrafo) y 19 (primero, segundo y tercer párrafo), motivando dicha improcedencia esencialmente en lo siguiente: - - - - -

*“... de las posiciones formuladas en los medios preparatorios NO se advierte alguna tendiente a demostrar que se haya pactado **domicilio cierto para el pago** y al no demostrarse por el actor que haya interpelado a la demandada específicamente sobre este punto (domicilio para el cumplimiento de la obligación de pago) con antelación del ejercicio de su **acción de rescisión** es **suficiente** para determinar que no se demuestran los elementos de acción de rescisión...”*

...

*Así las cosas para la procedencia de la acción de rescisión cuando NO se pacto domicilio para el pago conforme a la contradicción de tesis que a continuación se invoca, **es necesario que, previo al ejercicio de la acción, el actor interpele al arrendatario** y/o sus causahabientes en este caso, cuestión que incluso no es*



SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA DEL ESTADO DE JALISCO

Av. Hidalgo No. 190 Zona Centro. Guadalajara, Jalisco. C.P. 44100

*necesario sea expuesta en la defensa del reo mediante excepción expresa pues finalmente se trata de una **condición necesaria** para la procedencia de la acción.”*

...

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)...”

...

*...para la acción de rescisión por falta de pago de rentas, cuando en el contrato no estableció domicilio para el pago, pues para su procedencia **resulta necesario demostrar que el deudor fue requerido previamente al ejercicio de la acción por el pago de las rentas que sustentan la acción rescisoria o que en su caso existe pacto expreso para el domicilio de pago**, pues de lo contrario aplica la regla general prevista en el artículo 1597 del Código Civil para el estado de Jalisco **domicilio legal que en este caso corresponde al de la finca materia del arrendamiento**, conforme lo dispone el diverso 2007 de la misma ley sustantiva, en relación al 691 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco.*

*Por lo que si el actor no demostró con prueba alguna la **condicionante** definida en **Jurisprudencia** no es posible hacer declaración a su favor sobre la acción de rescisión del contrato de arrendamiento y por consecuencia tampoco sobre la desocupación y entrega del bien...”*

Siendo de agregar que tales razonamientos del juez no son combatidos por el apelante, ante lo cual deben prevalecer, por la insuficiencia de sus agravios, lo que encuentra apoyo en la siguiente jurisprudencia: - - - - -

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

Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Octava Época. Tribunales Colegiados de Circuito. Tomo 81, Septiembre de 1994. Tesis: V.2o. J/105. Página: 66

Tampoco le asiste la razón al apelante en el sentido de que el juez no hubiese tomado en cuenta que la demandada habita el inmueble materia del juicio porque vivía con el finado, quien era el arrendatario y



SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA DEL ESTADO DE JALISCO

Av. Hidalgo No. 190 Zona Centro. Guadalajara, Jalisco. C.P. 44100

que ella ha continuado en posesión del inmueble, pues ello fue precisamente en lo que se sustentó tal resolutor para considerar legitimada pasivamente a la demandada en el juicio de origen; sin embargo, ello al igual que su diversa mención de que con el contrato de arrendamiento se demostró que sí hubo arrendamiento sobre el inmueble materia de juicio, en nada abonan a las pretensiones de este apelante, toda vez que, se itera, fue por circunstancias diversas por las que el juez decretó la improcedencia de la rescisión, que inciden esencialmente en que al no haberse señalado domicilio para el pago de la renta, previo a la presentación de la demanda, debió requerirse a la demandada en el inmueble arrendado por el pago de las mismas, las cuales no son combatidas. - - -

Por lo anterior, contrario a las pretensiones de este apelante, sus motivos de inconformidad no logran combatir la determinación del juez natural en torno a la improcedencia de la acción rescisoria, misma que, de proceder es la que traería como consecuencia la orden de desocupación y entrega del inmueble. - - - - -

Ante la improcedencia de los agravios, este Órgano Colegiado CONFIRMA la resolución impugnada, sin que haya lugar a establecer condena en costas a cargo de ninguno de los apelantes al no darse ninguna de las hipótesis previstas en el artículo 142 del Código de Procedimientos Civiles del Estado. - - - - -

Finalmente, ha de resolverse este trámite de alzada en los términos de los artículos 86, 87, 88, 434, 435, 437, 438, 439 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles del Estado, conforme a las siguientes;-

PROPOSICIONES:



SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
DEL ESTADO DE JALISCO

Av. Hidalgo No. 190 Zona Centro. Guadalajara, Jalisco. C.P. 44100

PRIMERA.- Los agravios expresados por los apelantes resultaron unos infundados y otros insuficientes. - - - - -

SEGUNDA.- Se **CONFIRMA** la Sentencia Definitiva de fecha ***** , pronunciada por el Juez ***** de lo Civil del ***** Partido Judicial del Estado, en autos del Juicio Civil Sumario número **1150/2012** promovido por ***** , en contra de ***** . - - - - -

TERCERA.- No ha lugar a establecer condena en costas por el trámite de esta alzada, al no darse ninguna de las hipótesis previstas en el artículo 142 del Código de Procedimientos Civiles del Estado. - - - - -

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. - - - - -

NOTIFÍQUESE la presente resolución por medio de **BOLETÍN JUDICIAL**, en virtud de haberse dictado dentro del término previsto por el artículo 439 del Código de Procedimientos Civiles del Estado. - - - - -

Así lo resolvieron los Magistrados ***** , ***** y ***** (ponente), integrantes de la Tercera Sala del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Jalisco, ante la presencia del Secretario de Acuerdos Licenciado ***** quien autoriza y da fe. - - - - -