

Guadalajara, Jalisco a 05 cinco de abril del 2019 dos mil diecinueve.-

VISTOS de nueva cuenta para resolver los autos del Toca número 382/2018, formado con motivo del recurso de apelación que promueve el asesor legal de * * * * * en contra de la sentencia definitiva de fecha * * * * * , pronunciada por el Juzgado **** de lo Civil del Primer Partido Judicial del Estado, con sede en Zapopan, Jalisco, bajo el número de expediente * * * * */* * * * * , lo anterior bajo los lineamientos de la Ejecutoria de Amparo Directo número * * * * */* * * * * , del índice del Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito.-

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

1.- Consta de actuaciones que llegado el momento procesal oportuno, la Juez **** de lo Civil del Primer Partido Judicial dicta sentencia definitiva con fecha del * * * * * , cuya parte propositiva se surte al siguiente tenor:

“PRIMERA.- *La personalidad de las partes, la competencia de este juzgado y la vía elegida, fueron presupuestos procesales debidamente acreditados en autos, conforme los tres primeros considerandos de ésta resolución.-*

SEGUNDA.- * * * * * , no acreditó su acción, en tanto que * * * * * , justificó la excepción que opuso y que

TOCA. 382/2018
EXP. */******
OCTAVA SALA CIVIL
AMPARO DIRECTO */****.**

*nominó como falta de acción, y por su parte *****
***** , fue juzgado en contumacia, en consecuencia.-*

TERCERA.- *Se absuelve a *****
***** , ***** y *****
***** , de todas y cada una de las prestaciones que les
fueron reclamadas en juicio por *****.-*

CUARTA.- *Por los motivos expuestos y en la cantidad fijada en el
último considerando de la presente resolución, se condena a *****
***** a pagar a favor de *****
***** , **SOCIEDAD** (sic), las costas generadas en
esta instancia.-*

QUINTA.- *Toda vez que la presente resolución se emite dentro del
término de ley, de conformidad con lo dispuesto por la fracción VI del
artículo 109, en relación directa con el diverso 624, ambos ordenamientos
del Enjuiciamiento Civil del Estado vigente para la entidad, no ha lugar a
notificarla de manera personal a las partes.-”*

2.- Inconforme la parte actora en el juicio natural, por medio de su asesor legal interpone recurso de apelación, el cual fue admitido a trámite en efecto devolutivo en el Primigenio mediante proveído de fecha *****

***** , ordenando remitir para ello las actuaciones y medios de prueba al Superior Jerárquico para la sustanciación del mismo; los que resolvemos nos avocamos a su conocimiento y una vez que se admite y confirma la calificación de grado, llegando el momento procesal oportuno, esta Octava Sala pronuncia la sentencia correspondiente el día *****
***** , cuyo sentido es confirmar el fallo primario además de condenar en costas a *****
***** en lo que respecta a este trámite de Alzada.-

3.- En desacuerdo con el sentido de la resolución dictada

por esta Octava Sala, * * * * * por medio de su abogado patrono invoca y obtiene la protección y Amparo de la Justicia Federal, bajo la Ejecutoria número * * * * * del índice del * * * * * Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito.-

4.- En cumplimiento de la Ejecutoria antes descrita, se declara insubsistente la sentencia de fecha * * * * * y se ponen a la vista de los que resolvemos los autos del Toca 382/2018 para dictar nuevamente la resolución correspondiente, la que se ciñe a los lineamientos del fallo protector, respecto a los siguientes:

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

I.- Esta Octava Sala Civil del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, resulta competente para conocer y resolver la apelación promovida, conforme lo dispone el artículo 48 de la Ley Orgánica del Poder Judicial Jalisciense, el dispositivo 438 del Enjuiciamiento Civil del Estado, así como los numerales 192 y 193 de la Ley de Amparo.-

II.- Se tiene a la apelante por medio de su asesor jurídico manifestando lo conducente en vía de agravios, mismos que se tienen por reproducidos en obvio de repeticiones innecesarias como si se insertasen a la letra, lo anterior con apoyo en la Tesis emitida por el Octavo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, bajo número de registro 214290, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo XII, del mes

TOCA. 382/2018
EXP. */******
OCTAVA SALA CIVIL
AMPARO DIRECTO */****.**

de Noviembre de 1993, página: 288, cuyo rubro y texto son del tenor siguiente.-

AGRAVIOS. LA FALTA DE TRANSCRIPCION DE LOS MISMOS EN LA SENTENCIA, NO CONSTITUYE VIOLACION DE GARANTIAS. *El hecho de que la sala responsable no haya transcrito los agravios que el quejoso hizo valer en apelación, ello no implica en manera alguna que tal circunstancia sea violatoria de garantías, ya que no existe disposición alguna en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal que obligue a la sala a transcribir o sintetizar los agravios expuestos por la parte apelante, y el artículo 81 de éste solamente exige que las sentencias sean claras, precisas y congruentes con las demandas, contestaciones, y con las demás pretensiones deducidas en el juicio, condenando o absolviendo al demandado, así como decidiendo todos los puntos litigiosos sujetos a debate.-*

III.- En estricto cumplimiento al fallo protector promovido por * * * * * a través de su abogado patrono, se procede a precisar los efectos para los que fue concedido el amparo impetrado.-

“a).- Deje insubsistente la sentencia reclamada; y,

b).- Emita otra, en la que atendiendo a lo expuesto en esta ejecutoria, deje intocado lo que no fue materia de reclamo, analice el agravio de la quejosa atinente a la prestación consistente en la falta de exhibición de los pagos de los servicios de agua, luz, cable, teléfono o cualquier otro contratado por la arrendataria, y hecho lo anterior, decida como en derecho corresponda respecto el pago de costas.-”

En esa tesitura, en los términos en que fue concedida la protección constitucional, lo conducente será abordar el estudio de los agravios esgrimidos en esta Instancia; anticipándose que resultan **parcialmente fundados y suficientes** para variar el sentido del fallo primigenio.-

Esencialmente, refiere como motivos de disenso, que *“las prestaciones reclamadas son independientes una de la otra, por lo que no obstante no sean señaladas de forma expresa*

como causal de rescisión, deben estudiarse de manera integral, ya que la demanda es una unidad y las acciones proceden en juicio aun y cuando no se señale su nombre o se haga de forma equivocada; por un lado, fue pretendida la declaración judicial de la falta de pago de rentas y por otro, la acreditación que la finca se encuentra libre de adeudo de conformidad a los servicios públicos, sin que esto último aconteciera, de ahí que debió condenar a la demandada a la exhibición de los comprobantes que corroboren tal situación y, por ende, a las costas judiciales originadas por este trámite; sin embargo, en forma errónea se declara improcedente en su totalidad y se sanciona en costas a su representación, sin haber agotado el estudio de cada una de sus pretensiones”.-

Agravios que serán respondidos en forma simultánea para una mejor metodología de estudio, ya que guardan una estrecha relación en cuanto a los cuestionamientos formulados, sirve de sustento lo expuesto por la Primera Sala de nuestro Más Alto Tribunal Constitucional bajo la Tesis CCCXXXVII/2014 de la Décima Época, visible en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 11, Octubre de 2014, Tomo I, página 581.-

AGRAVIOS EN LA APELACIÓN. EL TRIBUNAL DE ALZADA GOZA DE LIBERTAD PARA DETERMINAR EL ORDEN EN QUE LOS ESTUDIARÁ, A CONDICIÓN DE NO INCURRIR EN OMISIONES (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE QUINTANA ROO).- Los artículos 610 y 619 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Quintana Roo prevén la carga del apelante de expresar los agravios que le cause la resolución recurrida, así como el deber del tribunal de alzada de estudiarlos. En relación con este deber es conveniente que el tribunal referido siga un orden en su estudio, el cual dependerá del sentido de su resolución, así como de las razones y los fundamentos en que se apoya, por lo cual, una vez que identifica la materia sobre la que resolverá, puede comenzar por los presupuestos procesales o por las violaciones formales,

TOCA. 382/2018
EXP. */******
OCTAVA SALA CIVIL
AMPARO DIRECTO */****.**

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

En apoyo del artículo 2140 fracción VI del Código Civil de la Entidad, es de decirse que la acción de rescisión puesta en marcha, es aquella que persigue la cesación de los efectos del arrendamiento en un momento anterior al día convenido para ello, encontrando su origen en el incumplimiento de los deberes adquiridos por su contraparte; de ahí que **a la fecha que se invoque la causa o motivo de inobservancia, debe necesariamente tornarse exigible¹ y no ser satisfecha** llegado el plazo para hacerlo.-

Dicho lo anterior, lo conducente es imponerse al

¹ Tesis *Compraventa. Obligaciones Sucesivas y no Simultáneas. Requisitos para que proceda la Acción de Rescisión por Incumplimiento.*- Visible en el Semanario Judicial y su Gaceta, Época Novena, Tomo XXXI, * * * * * del 2010, página 2812.

TOCA. 382/2018
EXP. */******
OCTAVA SALA CIVIL
AMPARO DIRECTO */****.**

contenido de las prestaciones reclamadas en su demanda inicial, en cuanto tengan relación directa con los hechos controvertidos en esta Instancia.-

*A).- La rescisión del Contrato de Arrendamiento celebrado entre la suscrita y los ahora Demandados, de fecha * * * * * , respecto de la finca marcada con el número * * * * * de la calle * * * * * en el Sector * * * * * en la colonia * * * * * de esta Ciudad, y como consecuencia la desocupación y entrega del mismo, en las mismas condiciones que guarda el inmueble, sin perjuicio o menoscabo a las existentes al momento de recibirlo, ni alguna que haya sido agregada, adicionada o restaurada, por la falta de cumplimiento a las obligaciones pactadas en el Contrato Fundatorio de la Acción, por la falta de pago de rentas al haber incumplido con el pago de rentas (sic) correspondiente al mes de * * * * * .-*

...

F).- Por la entrega de los recibos oficiales con que acredite estar al corriente en los pagos de los servicios contratados de Agua, Luz, Cable, Teléfono, o de cualquier otro Servicio que haya tramitado por su cuenta, tal y como se comprometió en la Clausula (sic) Cuarta del contrato fundatorio de la acción.-

E).- (sic) Por el Pago de Gastos y Costas Judiciales que se originen con motivo de la tramitación del presente Juicio, tal y como se señalo (sic) en la Clausula (sic) Decima (sic) Segunda del fundatorio de la acción.-

Si bien es cierto que la demanda constituye un todo y su interpretación debe ser integral, como acertadamente lo dice la parte recurrente, también lo es, que en los términos del artículo 29 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, **intentada la acción y fijados los puntos cuestionados, no podrán modificarse o alterarse, de ahí que el Tribunal se encuentra impedido de tener por insertos motivos que no fueron expuestos como causa de pedir para declarar concluido el contrato**, como lo es la falta de pago de los servicios contratados como causa de rescisión; ya que de la

demanda para dar por concluida su relación contractual.-

Por lo que se tornan **infundadas** las consideraciones de la parte apelante en el sentido que esta Alzada debía tener por inserta la prestación reclamada en el inciso “f” del capítulo de prestaciones de demanda, consistente en la falta de entrega de los recibos debidamente pagados, de agua, luz, cable, teléfono o cualquier servicio contratado por la arrendataria como causal para declarar la rescisión del contrato, al no existir causa de pedir para ello; el órgano que imparte justicia no está en facultad de subsanar la deficiencia, pues de hacerlo, quebrantaría el principio de contradicción que rige el proceso, que permite el equilibrio entre las partes y conduce a un pleno análisis judicial de la contienda, en los términos de los artículos 14, 16 y 17 Constitucionales.-

Los requisitos de existencia de la acción de rescisión de contrato por la falta de pensiones son: a) acreditar la relación contractual y b) afirmar que no ha sido cumplida la obligación por parte de la demandada, correspondiendo por ende a la parte deudora, probar que cubrió las rentas que se reclaman o, en su defecto, probar los hechos que justifiquen el impago, tal y como sustenta el Décimo Primer Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, en la Tesis Jurisprudencial I.11o.C. J/18, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXX, Agosto de 2009, página 1258.-

ARRENDAMIENTO. PAGO DE RENTAS. CORRESPONDE AL ARRENDATARIO DEMOSTRAR SU CUMPLIMIENTO.- *Quando el arrendador demanda la rescisión del contrato de arrendamiento basada en la falta de pago de las rentas convenidas o cuando se demanda el pago de rentas, para que prospere su acción sólo debe acreditar la*

TOCA. 382/2018
EXP. */******
OCTAVA SALA CIVIL
AMPARO DIRECTO */****.**

relación contractual con el demandado y afirmar que el deudor no ha cumplido con sus obligaciones, puesto que al ser un hecho negativo la ausencia del pago, no se le puede obligar a probarlo, toda vez que ello iría en contra de la lógica y del derecho; por tanto, corresponde al deudor probar un hecho positivo, esto es, que pagó las rentas que se le reclaman o, en su defecto, probar los hechos que justifiquen el impago.-

Indudablemente al día en que se presenta su escrito inicial, es decir el * * * * * de * * * * * del * * * * * , acredita la demandada encontrarse al corriente del arriendo, lo que vuelve improcedente de plano lo reclamado en cuanto a su causa de rescisión, ya que a dicho momento, no existe adeudo alguno por tal concepto.-

Sin embargo, no obstante resulte a la postre improcedente la acción de rescisión instaurada, es una obligación contractual y una causa de pedir en su escrito inicial **la entrega de los recibos oficiales con que acredite la arrendataria estar al corriente de los pagos de servicios contratados al fin del arrendamiento**, lo anterior en atención a la Constancia nominada “Notificación de Intención de desocupar el inmueble arrendado”³ que exhibe la demandada y la diligencia de fecha * * * * * de * * * * * del * * * * * practicada por el funcionario facultado del Juzgado de origen, por medio de la cual se pone en posesión material a la actora del inmueble; sin embargo no fue analizada tal prestación, como efectivamente lo alega la disidente en vía de agravio, de ahí que **fundados** resultan sus motivos de queja al respecto.-

³ Por medio de la cual pretende hacer de conocimiento a su arrendadora, su intención de desocupar el inmueble el día * * * * * de * * * * * del * * * * * .-

Por lo que al no pronunciarse el primigenio sobre la totalidad de las pretensiones de la actora, vulnera en su perjuicio su derecho humano al acceso a una Tutela Judicial Efectiva que consagra el artículo 17 Constitucional, ya que el mismo exige a las autoridades judiciales resolver todos los puntos sometidos a su consideración; en el mismo sentido y acorde a dicho precepto se pronuncia el numeral 87 del Código de Procedimientos Civiles de este Estado, al señalar que todas las resoluciones deben de ser claras, precisas y acordes a las promociones de las partes, debiendo resolver sobre todo lo pedido.-

De ahí que la congruencia de las resoluciones implica no solo que las mismas sean coherentes o armónicas consigo mismas, sino también con la litis, tal y como se haya fijada; lo que implica que la Autoridad debe ocuparse de las personas, cosas, acciones y excepciones que sean objeto de debate, por consiguiente, resolver conforme a las prestaciones deducidas y analizar lo estrictamente planteado por los interesados, sin tergiversar sus argumentos.-

La Natural pasa por alto el hecho que la actora allegó como medios de prueba diversos pagos consistentes en los servicios públicos suministrados en el inmueble, **de los cuales alega, fueron cubiertos por su cuenta, siendo que es una obligación contractual asumida por su contraria;** por otro lado, además que obran en autos, **recibos de cobro por los servicios de luz eléctrica así como de agua potable y alcantarillado al momento de la diligencia de la entrega del**

TOCA. 382/2018
EXP. */******
OCTAVA SALA CIVIL
AMPARO DIRECTO */****.**

inmueble; mismos que aun y cuando no hubieran sido expresamente referidos como elementos de convicción, en los términos del artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, debían tenerse por desahogados por su propia naturaleza.-

Lo que le obligaba a hacer un análisis comparativo de la naturaleza, tiempo y valor de esos documentos a fin de definir la procedencia o improcedencia de la reclamación, sobre todo porque se aprecia que la diligencia (*el día * * * * * de * * * * * del * * * * * de * * * * **) de entrega de la finca arrendada, fue por su abandono.-

De ahí que lo consecuente, será proceder a realizar la comparativa correspondiente para establecer posibles divergencias de aquellos recibos que se encontraron al momento de entregar la posesión material de la finca dada en arriendo (diligencia de fecha ** * * * * de * * * * ** del ** * * * **, así como de los recibos de pago por los servicios de agua potable y luz eléctrica allegados por la parte actora⁴ el día ** * * * ** de ** * * * ** del mismo año, en contrario a las documentales ofertadas por la parte demandada.-

1.- El recibo de cobro correspondiente al consumo de luz eléctrica del periodo que corre del * * * * *

⁴ Consta en la Ejecutoria de Amparo en su página 33 “... no se advierte pronunciamiento respecto a las demás documentales obrantes en autos relacionadas con el tema del pago de servicios públicos, que allegó la actora como prueba de que ella realizó cuatro pagos...”; sin embargo se desprende de actuaciones, la existencia de dos comprobantes de pago respecto de servicios de agua y luz según corresponda, así como cinco recibos oficiales erogados a favor del ayuntamiento; lo anterior en los términos del escrito de cuenta del asesor legal de la parte actora que consta a foja 16 dieciséis del expediente de origen.-

TOCA. 382/2018
EXP. */******
OCTAVA SALA CIVIL
AMPARO DIRECTO */****.**

de cobro que fue encontrado el día de la diligencia, **máxime que se desprende del último de mención, que la fecha límite de pago sería el **** de del ****, lo que hace evidente que al día de la impresión del historial de adeudos, dicho cobro no estaba vencido.-**

De ahí que **no se acredita por parte de la demandada encontrarse al corriente del suministro de dicho servicio (luz eléctrica) al fin del arriendo**, por el contrario, el asesor legal de la parte actora al pretender ampliar la demanda, refiere que su representada realiza el pago de la cantidad de \$ ****, ****** PESOS **** MONEDA NACIONAL**, acompañando para ello la ficha de pago de fecha **** de **** del ****, motivo de la erogación que dejó de cubrir la inquilina; suma idéntica al pago pretendido en el recibo encontrado el día de la diligencia (14 catorce días naturales atrás).-

En consecuencia, una vez que dicha ficha de depósito surte pleno valor en los términos del numeral 403 del Enjuiciamiento Local Civil, es apta para acreditar que la demandada no se encontraba al corriente del suministro de luz eléctrica, una vez que de ningún medio de prueba distinto a los ya expuestos, pone en duda que la arrendadora no hubiera cubierto en lugar de la obligada el pago y corresponde a un periodo en el cual se encontraba en posesión del inmueble, se trató de una prestación reclamada y una obligación contractual:

acreditar encontrarse al corriente en el pago de servicios públicos hasta el día de la conclusión del arrendamiento.-

2.- El recibo de cobro correspondiente al consumo de agua potable expedido por el Sistema Intermunicipal de Agua Potable y Alcantarillado, correspondiente al periodo del **** de **** al **** del **** del ****. Del cual da cuenta el Secretario Ejecutor del Juzgado **** de lo Civil del Primer Partido al momento del desahogo de la diligencia ordenada en auto del día ** **** y su verificativo el día ****, ambas del mes de ** **** del ****, el cual a petición de la parte actora se glosa para constancia en autos (consta en foja 12 doce del expediente de origen), misma que surte pleno valor en los términos de los numerales 402 y 403 de la Ley Adjetiva Civil del Estado, **sin embargo a la poste, no es apto para acreditar el adeudo de \$****, ****, ****** /**** **MONEDA NACIONAL** que documenta, toda vez que dicho recibo se emite un día antes de aquel que fuera presentado por su contraria al contestar la demanda y se pronuncian ambos por el mismo periodo de facturación, refiriendo la segunda de las documentales la leyenda “*Saldo Actual ******” y acompaña además la ficha de pago que corrobora la erogación por su cuenta, por lo que evidentemente se encuentra cubierto el pago.-

3.- La ficha de pago de fecha de fecha ****

TOCA. 382/2018
EXP. ***/****
OCTAVA SALA CIVIL
AMPARO DIRECTO ***/****.

**** de **** del ****
****, expedido por el Sistema Intermunicipal de Agua Potable y Alcantarillado, la cual ampara un pago de \$****.

*/**** MONEDA NACIONAL que presenta el asesor legal de la parte actora el día **** de **** del ****; misma que es merecedora de pleno valor en atención al numeral 403 de la Ley Adjetiva Civil Jalisciense y apta para acreditar su contenido; ahora bien, no obstante dicho monto es enterado con posterioridad a la entrega material de la finca (**** de **** del ****), también lo es que la arrendataria acredita encontrarse al corriente en el pago de dicho servicio hasta el día **** de dicha anualidad, aun cuando lo liquidara el **** de **** del multicitado año; por lo que del enlace armónico de la totalidad de las documentales exhibidas, no logra justificar la arrendataria la falta de adeudos por dicho servicio hasta el día que se da por concluido el arriendo, a decir de la **“Notificación de Intención de Desocupar el Inmueble Arrendado”** y menos aún, a su entrega material (**** de **** del ****).-

En consecuencia, en los términos de los numerales 387, 389 y 403 del Enjuiciamiento Civil Local, al no existir manifestación en contrario sobre el hecho que fue la propia actora quien cubrió la cantidad de \$****.
****/****

MONEDA NACIONAL a los pocos días de haber tomado la posesión material del inmueble; **que no existe distinta documental que ampare a la demandada haber cubierto el cobro del suministro del servicio a partir del * * * * ***
*** * * * *** **de * * * * *** **hasta la entrega jurídica y material del bien;** además de desprenderse del recibo que se encuentra glosado en autos, que el cobro pretendido de la paraestatal, lo hace mes con mes en forma vencida, es decir por el suministro ya prestado (de conformidad a los conceptos denominados “*periodo facturado*” “*fecha de emisión*” y “*fecha de vencimiento*”, otorgando un plazo aproximado de cinco semanas para cubrir el monto generado por el consumo, **generando en esta Alzada presunciones de carácter humano suficientes** para arribar a la conclusión que la erogación realizada por la actora por dicho concepto, es respecto a un intervalo de tiempo donde *** * * * ***
*** * * * ***,
se encontraba en posesión del bien.-

Ya que expone en su contestación de demanda, encontrarse al corriente del servicio de agua potable con las documentales que acompaña, las cuales únicamente documentan que el día * * * * *
de dicho año fueron cubiertos los adeudos generados por el consumo del vital líquido hasta el día * * * * *
*** * * * *** **del * * * * ***
*** * * * ***.-

Por lo que en su oportunidad habrá de variar el sentido del fallo.-

del artículo 4° de la Ley de Ingresos del Municipio de Guadalajara correspondiente al año * * * * * , por lo que resulta ser éste último, un rubro ajeno al motivo o título de la demanda para el inicio de la controversia judicial.-

El concepto “acción” supone la preexistencia de un derecho subjetivo que se hace valer en un juicio para invocar en beneficio propio la observancia del derecho por parte del Estado, de ahí que la facultad de la promovente no conlleva a la mera posibilidad de obrar, sino además, consagra la condición que se cumpla la norma mediante una declaración de justicia, aún en contra de los intereses de otro⁵; por su parte, el vocablo “pretensión” etimológicamente hace referencia a los verbos querer o desear, por tanto debe interpretarse como una manifestación de la voluntad que hace valer la demandante de aquello que **quiere o exige mediante el ejercicio de la acción**, es decir, el objeto jurídico perseguido y la razón que le da origen, para que la Juez pueda acogerla o rechazarla.-⁶

Sin embargo, no pasa desapercibido que la cantidad que dice el asesor legal recurrente que es adeudada por la demandada, de conformidad a los servicios de suministro o las erogaciones hechas a favor del Ayuntamiento, es inferior al depósito otorgado a la celebración del Contrato, aun y cuando se hiciera efectiva la penalización a la arrendataria por desocupar el inmueble en un momento anterior al término

⁵ Tesis “*Acción, Derecho Sustantivo como Elemento de la*”.- Visible en el Semanario Judicial de la Federación, Volumen 23, Séptima Parte, página 13.-

⁶ La Acción Procesal y sus Diferencias con la Pretensión y Demanda; Johanna Montilla Bracho, páginas 99,100 y 101, Volumen II Número 2 (Julio-Diciembre 2008).-

TOCA. 382/2018
EXP. */******
OCTAVA SALA CIVIL
AMPARO DIRECTO */****.**

previsto (***** de ***** del *****
*****), de conformidad a las
cláusulas segunda y tercera del contrato de marras.-

*“**SEGUNDA.-** ... Las partes contratantes ... señalan como precio del ARRENDAMIENTO la cantidad de \$*****
* (***** pesos *’*/*****
M.N.)... EL ARRENDATARIO se obliga a entregar en este acto al ARRENDADOR, el importe de 2 meses de depósito...”*

TERCERA.-** ...El término de duración del presente contrato, será de 3 años... con vencimiento el ** de ***** del ***** Salvo pacto en contrario se podrá reducir el tiempo, siempre y cuando el ARRENDATARIO avise con anticipación de 30 treinta días por escrito al ARRENDADOR y como penalización no se le entregará un mes de anticipo...”*

Por lo que en la etapa de ejecución de sentencia a fin de cubrir los montos materia de la condena, deberá considerarse la suma otorgada en calidad de depósito a la firma del contrato de marras.-

Finalmente, del contenido de los artículos 142 y 143 del Enjuiciamiento Civil de la Entidad, el Legislador prevé dos criterios alternativos para imponer la sanción en costas, por un lado, aquel que se sustenta en la subjetividad de la Juzgadora y por otro, **en atención a una disposición expresa de la Ley;** el primero resulta ser una atribución valorativa para sancionar al litigante a indemnizar a su contraria por las posibles erogaciones causadas cuando a su consideración actúe con temeridad, mala fe o se conduzca con una notoria falta de probidad durante el trámite judicial; mientras que en el segundo, **la condena queda fuera de cualquier percepción o juicio de valor, ya que se trata de un caso específicamente previsto, por lo que su estudio se constriñe a las hipótesis**

expuestas por la Legislación, bastando que alguno de los contendientes se sitúe en una o más de ellas para tener verificativo.-

De ahí que no obstante, no fuera procedente la rescisión que persigue la parte actora, ya que se tiene a la demandada realizando actos válidos en su defensa, no justifica a la postre esta última, encontrarse al corriente en el pago de los servicios suministrados al inmueble hasta la conclusión del arriendo.-

Al imponerse a la segunda de las fracciones del numeral 143 de la Ley Adjetiva Civil, se vuelve inatendible la sanción en costas por disposición expresa del Legislador.-

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

...

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

Máxime que la teleología⁷ que norma la institución jurídica de las costas procesales, es tutelar el detrimento patrimonial de quien se ha visto en la necesidad de hacer erogaciones pecuniarias para defenderse de una reclamación no justificada, lo que a la postre acontece parcialmente; por lo que los razonamientos expuestos por la parte recurrente en el sentido que al no justificar la demandada encontrarse al

⁷ Atribuir un significado a partir de la finalidad del precepto, que va más allá del simple texto, exige encontrar la finalidad propuesta con su creación.- *Métodos de interpretación jurídica.- Víctor Emilio Anchondo Paredes, páginas 48 y 49. Biblioteca Virtual del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM.-*

TOCA. 382/2018
EXP. */******
OCTAVA SALA CIVIL
AMPARO DIRECTO */****.**

corriente en el pago de los servicios de suministro, es causa suficiente para condenar en costas a su favor, son notoriamente **infundados.-**

IV.- En atención a los artículos 14 y 17 Constitucionales en cuanto a las formalidades que debe revestir a todas las resoluciones judiciales, a los numerales 2140 y 2144 de la Ley Civil de la Entidad y los dispositivos 29, 83, 86, 87, 142, 143, 424, 438 y 439 del Código de Procedimientos Civiles Jalisciense, **parcialmente fundados y suficientes para variar el sentido del fallo recurrido** resultan los motivos de queja que expone la parte disidente, en consecuencia, lo conducente será **MODIFICAR** la sentencia definitiva de fecha * * * * *
* * * * *
* * * * * dictada por el Juzgado ***** de lo Civil del Primer Partido Judicial, bajo el expediente * * * * *
*/ * * * * *, de conformidad a los lineamientos de la Ejecutoria del Amparo Directo * * * * */ * * * * * del índice del ***** Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito.-

Ante la falta de reenvío que impera en nuestro sistema jurídico, en los términos de los artículos 423, 424 y relativos del Código de Procedimientos Civiles del Estado, deberá subsistir la parte propositiva del fallo primario en los siguientes términos:

“PRIMERA.- INTOCADA...

**SEGUNDA.- * * * * * justificó
parcialmente sus pretensiones, en tanto que * * * * ***

***** ,
*** , justificó parcialmente sus excepciones, por su parte
***** , fue juzgado
en contumacia, en consecuencia.-

TERCERA.- Improcedente resulta la acción de rescisión puesta en marcha, sin embargo, al fin del arriendo no acredita la parte demandada encontrarse al corriente de los servicios públicos de Agua Potable y Luz Eléctrica suministrados al inmueble, por los razonamientos y causas expuestos en el Considerando III de esta resolución.-

CUARTA.- Se condena a *****
***** , ***** así como
también a ***** a
pagar a favor de ***** las
cantidades de \$ ***** ,
***** PESOS *****
***** MONEDA NACIONAL y \$ *****
***** MONEDA
NACIONAL, por motivo de los adeudos devengados por los servicios de agua potable y luz eléctrica respectivamente, los cuales dejó de cubrir la arrendataria, no obstante fuera su obligación contractual; sin embargo en ejecución de sentencia, deberá tomarse en consideración el depósito que obra a favor de la arrendadora en los términos de las cláusulas segunda y tercera del contrato de marras, así como del cuerpo de esta resolución; absolviéndose a los reos del resto de las prestaciones reclamadas.-

TOCA. 382/2018
EXP. */******
OCTAVA SALA CIVIL
AMPARO DIRECTO */****.**

QUINTA.- Se absuelve a la parte demandada al pago de costas, una vez que el reclamo judicial que formula la actora es procedente en forma parcial.-

NOTIFÍQUESE.-”

Por lo anteriormente dicho, es de resolverse en atención a las siguientes:

PROPOSICIONES:

PRIMERA.- Por los motivos y fundamentos expresados en la presente resolución y siguiendo los lineamientos de la Ejecutoria del Amparo Directo * * * * * */* * * * * del índice del ***** Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, **parcialmente fundados** resultan los oprobios expuestos en esta Instancia, en consecuencia se **MODIFICA** la sentencia definitiva de fecha * * * * *
* * * * *
* * * * * , pronunciada por el Juzgado ***** de lo Civil del Primer Partido Judicial del Estado, con sede en Zapopan, Jalisco, bajo el número de expediente * * * * * */* * * * * , a fin de subsistir en su parte propositiva en los términos del Considerando IV de esta resolución.-

SEGUNDA.- No se hace especial condena en costas en lo que esta Instancia se refiere, lo anterior de acuerdo a las razones apuntadas en el último de los Considerandos de la presente determinación judicial.-

TOCA. 382/2018
EXP. */******
OCTAVA SALA CIVIL
AMPARO DIRECTO */****.**

TERCERA.- Con testimonio de la presente resolución, devuélvase los autos originales y documentos fundatorios al Juzgado de origen y, en su oportunidad archívese el presente Toca como asunto concluido.-

CUARTA.- En virtud que la sentencia definitiva fue dictada con motivo de una Ejecutoria de Amparo, en los términos del numeral 109 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, notifíquese personalmente a las partes.-

QUINTA.- En cabal cumplimiento a la Ejecutoria de Amparo, gírese atento oficio al ***** Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, a efecto que se tenga dando a esta Autoridad, cabal cumplimiento a la misma, esto con copia debidamente certificada de la resolución que se sigue.-

CÚMPLASE Y NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-

Así lo resolvieron por unanimidad los Magistrados integrantes de la Octava Sala Civil del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado de Jalisco, **ROBERTO RODRÍGUEZ PRECIADO, FELIPE SÁNCHEZ MONTES DE OCA (ponente), y JOSÉ CARLOS HERRERA PALACIOS**, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 36 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, en presencia del Secretario de Acuerdos Licenciado **FABIÁN HUITRADO ARÉCHIGA**, quien autoriza y da fe.-