

Guadalajara, Jalisco, a 13 trece de Septiembre del año 2018 dos mil dieciocho.

V I S T O S para resolver los autos del toca número **763/2017**, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por **la parte demandada** *****
***** **y** *****
*****, en contra de la **Sentencia Definitiva** pronunciada el día **18 dieciocho de Septiembre del año 2017 dos mil diecisiete**, dictada por el **C. Juez** *****
***** **de lo Civil del** ***** **Partido Judicial con sede en** *****
*****, **Jalisco**, en los autos del Juicio **Civil Sumario**, con número de expediente **1117/2016**, promovido por *****
*****, en contra de *****
***** **y** *****
*****, y;

R E S U L T A N D O:

1

El día **18 dieciocho de Septiembre del año 2017 dos mil diecisiete**, fue dictada la sentencia correspondiente al Juicio Civil Sumario arriba mencionado, dentro de la cual se derivan las siguientes proposiciones:

“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.- *La parte actora acreditó en gran medida su acción y sus prestaciones, en tanto que el demandado fue declarado en rebeldía, en consecuencia:*

TERCERA.- *Se declara la terminación por rescisión del contrato de arrendamiento celebrado el día 01 Primero de enero del año 2016 dos mil dieciséis, por* *****
*****, *como arrendador y* *****
*****, *como arrendatario y* *****
***** *como fiador respecto del el(sic) inmueble con número oficial* *****
***** *DE LA CALLE(sic)* ***** *colonia* ***** *de*

esta Ciudad, ubicado en la confluencia de las calles *****
*****, de esta Ciudad. En consecuencia, se condena a la demandada a la entrega y desocupación del inmueble de referencia.

CUARTA.- De igual manera se condena a se condena(sic) a la demandada *****
*****, como arrendataria, a pagar a favor de *****
***** a pagar a favor de *****
*****, la cantidad de \$108,460.00 (CIENTO OCHO MIL CUATROCIENTOS SESENTA PESOS 00/100 M.N.) por concepto de rentas adeudadas y no cubiertas correspondientes a los meses de MAYO, JUNIO, JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE, DICIEMBRE DEL AÑO 2016 DOS MIL DIECISÉIS, Y DE ENERO A SEPTIEMBRE DEL AÑO 2017 DOS MIL DIECISIETE, a razón de \$6,380.00 (SEIS MIL TRESCIENTOS OCHENTA PESOS 00/100 M.N.) mensuales, más las que se sigan venciendo hasta la total entrega del inmueble materia del arrendamiento.

QUINTA.- Por otro lado, no resulta procedente la condena al pago del interés del 10% diez por ciento, como interés moratorio, pues como se advierte de la cláusula cuarta del contrato exhibido existe un pacto por una cantidad menor por lo que, se condena a las personas demandadas al pago del interés moratorio a razón del 7.5% siete punto cinco por ciento mensual en razón del pago de cada una de las mensualidades adeudada, de acuerdo a lo establecido en la cláusula CUARTA del contrato de arrendamiento materia de la presente demanda.

SEXTA.- También se condena a las(sic) por la exhibición de los recibos debidamente pagados de los servicios de electricidad, de agua potable del inmueble materia del contrato.

SÉPTIMA.- Finalmente, al no haber prosperado en su totalizadla totalidad de las prestaciones reclamadas se absuelve a las personas demandadas *****
***** Y *****
***** a pagar a favor de *****(*****) *****
*****, los gastos y costas generados en el presente juicio, de conformidad con lo establecido por los artículos 143 fracción II, 162, 540 y 602 del Ordenamiento Procesal Civil para el Estado.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.”

Consecuentemente, mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes del Juzgado de Origen con fecha **03 tres de Octubre del año 2017 dos mil diecisiete**, (fojas de la 09 nueve a la 17 diecisiete del toca de apelación), fueron planteados por los recurrentes ***

*** **y** ***

***, **en su carácter de parte demandada**, los agravios que en su concepto les causa la resolución impugnada; motivos de queja los cuales, en el correspondiente apartado de ésta resolución, se expondrán y serán tomados en cuenta en el pronunciamiento considerativo de ésta resolución de segunda instancia.

3

De igual forma, mediante proveído de fecha **21 veintiuno de Mayo del año 2018 dos mil dieciocho**, quedó radicada la causa de apelación bajo el número citado al rubro superior derecho del presente escrito, y agotados que fueron los trámites, mediante proveído de fecha **20 veinte de Agosto del año 2018 dos mil dieciocho**, se ordenó reservar los autos para dictar la resolución de segunda instancia, la cual a continuación se dicta:

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

I

COMPETENCIA

Ésta Octava Sala resulta legalmente competente para conocer del presente asunto, de conformidad a lo dispuesto por el numeral 62 fracción I de la Constitución Política del Estado de Jalisco, en relación con el artículo 48 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

II

PERSONALIDAD

La personalidad de las partes se encuentra ajustada a lo dispuesto por los artículos 40, 42 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles del Estado de

Jalisco.

Ello en virtud de que la parte actora *****
*****, y la parte demandada *****
***** **y** *****
*****, comparecieron por su propio
derecho; presumiéndose que todos están con capacidad
jurídica y en pleno uso y ejercicio de sus derechos tanto
civiles como institucionales.

III VÍA DE TRAMITACIÓN

La vía civil sumaria elegida es la idónea, en razón de
que trámites como el que nos ocupa tienen previsto el
procedimiento sumario, por lo que debe estarse al texto
del artículo 618 fracción II del Enjuiciamiento Civil del
Estado.

IV DEMANDA

Ahora bien, para los efectos a determinar en ésta
resolución de segunda instancia, cabe precisar que ****
*****, mediante escrito
presentado ante el Juzgado de Origen el día **13 trece de
Julio del año 2016 dos mil dieciséis** (fojas 01 uno a la
07 siete del expediente natural), a demandar a *****
***** **y** *****
*****, reclamándoles los siguientes
conceptos:

*“A).- Por la rescisión del contrato de ARRENDAMIENTO
respecto del local comercial marcado con el número ****
***** noventa y siete de la calle ***** de
la Colonia ***** de Esta Ciudad, CELEBRADO POR
LA SUSCRITA ***** **(en
su calidad de arrendadora)** Y LA AHORA DEMANDADA
*****, **(en
su calidad de arrendataria)** Y EL SEÑOR *****
***** **(en su calidad de Fiador de la citada
arrendataria)**, SIENDO EL DÍA 01 PRIMERO DE ENERO
DEL AÑO 2016 DOS MIL DIECISÉIS, REALIZADO EN ESTA
CIUDAD POR UN PERIDO(SIC) DE UN AÑO, TENIENDO
COMO FECHA DE VENCIMIENTO EL DÍA 31 DE
DICIEMBRE DEL AÑO EN CURSO, de tal manera que;*

dicha terminación del citado contrato de arrendamiento, en forma anticipada obedece a que la ahora demandada ***
***, me adeuda **EL PAGO DE RENTAS VENCIDAS, Y QUE NO HAN SIDO CUBIERTAS POR PARTE ARRENDATARIA, NI POR EL FIADOR** A PARTIR DEL 01 PRIMERO DE MAYO, JUNIO Y JULIO RESPECTIVAMENTE DEL AÑO 2016 DOS MIL DIECISÉIS HASTA ESTE MOMENTO SON 3 MESES VENCIDOS A RAZÓN DE CADA MENSUALIDAD DE \$5,500.00 (CINCO MIL QUINIENTOS PESOS MONEDA NACIONAL) MÁS EL 16% DEL I.V.A, ES DECIR \$880.00 OCHOCIENTOS OCHENTA PESOS MENSUALES, ESTO ES \$6,380.00 SEIS MIL TRESCIENTOS OCHENTA PESOS MENSUALES, SUMANDO LA CANTIDA(SIC) DE LOS TRES MESES DE RENTAS VENCIDAS QUE NO ME HAN CUBIERTO LOS HOY DEMANDADOS, SIENDO UN TOTAL DE **\$19,140.00 (DIECINUEVE MIL CIENTO CUARENTA PESOS MONEA(SIC) NACIONAL)**, y los demás mensualidades que se sigan venciendo hasta la entrega física y jurídica del citado local comercial. Lo anterior de conformidad legal en lo previsto en los artículos **2140 fracción VI y 2144 fracción I** del Código Civil en vigor.

Artículo 2144.- (transcribe texto)

B).- COMO CONSECUENCIA LÓGICA DE TAL RECLAMO, LA DESOCUPACIÓN Y ENTREGA MATERIAL Y JURÍDICA DEL INMUEBLE (LOCAL COMERCIAL) ANTES DESCRITO.

C).- A AMBOS DEMANDADOS POR EL PAGO DE RENTAS VENCIDAS, Y QUE NO HAN SIDO CUBIERTAS POR PARTE DE LA ARRENDADORA *
***, NI POR EL CITADO FIADOR** A PARTIR DEL 01 PRIMERO DE MAYO, JUNIO Y DEL MES DE JULIO RESPECTIVAMENTE DEL AÑO 2016 DOS MIL DIECISÉIS HASTA ESTE MOMENTO SON 3 MESES VENCIDOS A RAZÓN DE CADA MENSUALIDAD DE **\$5,500.00** (CINCO MIL QUINIENTOS PESOS MONEDA NACIONAL) MÁS EL 16% DEL I.V.A. ES DECIR \$880.00 OCHOCIENTOS OCHENTA PESOS MENSUALES, ESTO ES \$ 6,380.00 SEIS MIL TRESCIENTOS OCHENTA PESOS SUMANDO LA CANTIDA(SIC) DE LOS TRES MESES DE RENTA QUE NO SE ME HAN CUBIERTO LOS HOY DEMANDADOS, SIENDO UN TOTAL DE **\$19,140.00 (DIECINUEVE MIL CIENTO CUARENTA PESOS MONEDA NACIONAL)** Y LOS MESES QUE SE SIGAN VENCIENDO Y ACUMULANDO HASTA LA DESOCUPACIÓN DEL INMUEBLE ANTES MENCIONADO.

D).- POR EL PAGO DE INTERESES CONVENCIONALES PACTADOS EN EL PRESENTE CONTRATO RESPECTO DE TALES PENSIONES INSOLUTAS, A RAZÓN DEL 10% DIEZ

POR CIENTO MENSUAL, RESPECTO A CADA MES VENCIDO DEL PAGO DE LA RENTA DEL INMUEBLE EN COMENTO.

E).- Por la exhibición del último recibo mediante el cual demuestre la arrendataria, encontrarse al corriente del pago respectivo a los servicios de energía eléctrica o bien cubrir el importe del adeudo correspondiente, solidariamente con su fiador.

F).- POR EL PAGO DE COSTAS QUE SE ORIGINEN CON EL TRÁMITE DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO JUDICIAL.”

V CONTESTACIÓN DE DEMANDA

A) Por su parte, el codemandado *****
*****, compareció mediante escrito presentado con fecha **23 veintitrés de Septiembre del año 2016 dos mil dieciséis** (fojas 40 cuarenta a 44 cuarenta y cuatro de autos principales), a dar contestación a la demanda entablada en su contra, oponiendo las siguientes excepciones y defensas:

“I.- Opongo la excepción de improcedencia de la acción de cobro que ejercita mi contraria ya que contra(sic) a lo afirmado EL CONTRATO NO PUEDE SERVIR DE BASE DE LA ACCIÓN A MI CONTRA YA QUE TAL FUNDAMENTO NO SE ENCUENTRA FIRMADO POR LA ARRENDADORA Y SOLO SE PLASMO EL NOMBRE DE CADA UNO DE LAS PARTES PERO SIN QUE CONSTE LA RUBRICA DE LA ACCIONANTE.

POR LO QUE SI BIEN EXISTIÓ UN(SIC) RELACIÓN DE ARRENDAMIENTO LA AQUÍ ACTORA QUIEN ASÍ SE ASUME NO PUEDE CONSIDERARSE COMO TITULAR DE LA ACCIÓN YA QUE NO LO DEMUESTRA CON DOCUMENTO ALGUNO Y PRUEBA DE ELLO, DE QUE NO FUE FIRMADO EL CONTRATO (DE FECHA 01 DE ENERO DEL 2016) SE DEMUESTRA CON EL SIMPLE COTEJO O COMPARACIÓN DE LAS FIRMAS APRECIADAS EN ESTA CONTESTACIÓN Y LA INEXISTENTE DEL CONTRATO (EN EL CUAL SOLO SE IMPUSO SU NOMBRE SIN QUE HAYA ESTAMPADO SU FIRMA POR LO QUE EN ESTAS CONDICIONES SE ACTUALIZA LA FALTA DE ACCIÓN PARA MI CONTRARIA YA QUE EL CONTRATO NO PUEDE SERVIR DE BASE NI PUEDE EN CONSECUENCIA EXISTIR RESCISIÓN ALGUNA CUANDO EL DOCUMENTO GENERADOR DE LA ACCIÓN NO FUE FIRMADO POR QUIEN SE DICE TITULAR DEL DERECHO.

Para esta prueba desde este(sic) momento me remito al resultado que arroje la prueba pericial en grafoscopia y documentoscopia misma que al final de este escrito reúno sus requisitos.

MIENTRAS TANTO LA FALTA DE ACCIÓN ES PLAUSIBLE SU ACTUALIZACIÓN ANTE LA FALTA DE FIRMA DEL ARRENDADOR, Y SI BIEN EL QUE AFIRMA ESTA OBLIGADO A PROBAR DESDE ESTE MOMENTO ADICIONALMENTE OFREZCO DE MANERA RELACIONADA EL PROPIO CONTRATO DE FECHA 01 DE ENERO DEL AÑO 2016 EN LO QUE RESPECTA AL ESPACIO DE LA FIRMA DEL ARRENDAMIENTO.

*ES DECIR ANTE TODO ESTE TRIBUNAL AL ANALIZAR EL ESTUDIO DE FONDO DE LA ACCIÓN EJERCITADA Y VERIFICAR A SIMPLE VISTA EL CONTRATO DE RENTA DEL CUAL PODRÁ ADVERTIR QUE NO FUE FIRMADO POR LA ACTORA *****, DE AQUÍ ENTONCES QUE AUN DE OFICIO SEA IMPROCEDENTE LA DEMANDA YA QUE DE LA ESTIPULACIÓN LITERAL Y ANÁLISIS ESTRICTO DEL CONTRATO SE DERIVARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN Y LAS PRESTACIONES RECLAMADAS, DE AQUÍ QUE SEA ENTONCES IMPROCEDENTE LA ACCIÓN AL PRESENTAR UN CONTRATO CARENTE DE LOS REQUISITOS ELEMENTALES COMO LO ES LA FIRMA DEL ARRENDADOR.*

POR LO QUE HAGO MENCIÓN QUE CON INDEPENDENCIA DE LAS EXCEPCIONES OPUESTAS Y PRUEBAS RENDIDAS POR LOS SUSCRITOS DEMANDADOS... LA ACCIÓN POR SI SOLA PARA EL ACTOR RESULTA INSOSTENIBLE AL ESTAR APOYANDO ESTA (EN UN CONTRATO NO FIRMADO) Y POR TANTO EN UN INSTRUMENTO VICIADO DE ORIGEN... QUE NO REÚNE NI LAS CONDICIONES ELEMENTALES NO SOLO PARA DEMANDARNOS EN LA FORMA EN QUE LO HACE SI NO INCLUSIVE INVIABLE PARA HABERLE CONCEDIDO EL EMBARGO DE BIENES.

ES DECIR, QUE OCURRIENDO EL JUICIO AUN EN REBELDÍA DEL DEMANDADO EL ANÁLISIS DE LA ACCIÓN RESULTA DE OFICIO PARA ESTA AUTORIDAD EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 87 SEGUNDO PÁRRAFO DE LA LEY DEL ENJUICIAMIENTO CIVIL, YA QUE EL CONTRATO RESULTA SER EL DOCUMENTO GENERADOR DE LA ACCIÓN Y SOBRE EL CUAL DESCANSA EL DERECHO DE PETICIÓN DEL ACCIONANTE, Y TAL INSTRUMENTO NO PUEDE CONVALIDARSE O CONFIRMARSE POR LA CONDUCTA DESPLEGADA POR EL DEMANDADO YA QUE

LA ACCIÓN Y LA REUNIÓN A SUS ELEMENTOS
ATA/E(SIC) EXCLUSIVAMENTE AL ACTOR.

PONGO A SU CONSIDERACIÓN LA SIGUIENTE
JURISPRUDENCIA:

DEMANDA EN EL JUICIO NATURAL. EL ESTUDIO
INTEGRAL DEBE COMPRENDER LOS DOCUMENTOS
ANEXOS. (transcribe texto)

II.- Oponemos como excepción LA FALTA DE ACCIÓN
PARA EL ACTOR “y ausencia de causa para demandar”..
no solo remitiéndome a lo expuesto en la excepción
anterior, sino además como lo demostraremos en este
momento mediante la copia simple que promuevo como
prueba, ya le fue consignado en su favor a la arrendadora
aquí demandante los pagos de los meses de MAYO, JUNIO
JULIO Y AGOSTO DEL A/O(SIC) 2016 a razón de
\$6,380.00 cada mes... ello mediante la diligencia de
consignación Expediente *****/***** llevado
ante el juzgado Primero de *****,
Jalisco, y en el cual se contempla el pago verificado de los
meses adeudados bajo el recibo oficial numero *****
y entonces no existe causa o motivo determinante para
haberme demandado como así finalmente procedió mi
contraria.

Ya que mediante la consignación de las rentas DE FECHA
ANTERIOR A ESTA DEMANDA... se cumplió cabalmente
con nuestra i(sic) obligación de pago de rentas, así mismo
desde este momento puntualizamos de manera destacada,
que la relación de arrendamiento si existía desde hace
lustros, ya que me encuentro ocupando el local comercial y
cubriendo una renta a la Sra. *****
*****, mas no reconozco el contenido del CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO de fecha 15 DE JULIO de 2016, ni las
estipulaciones en el contenidas, YA QUE EN TODO CASO
TAL RELACIÓN DE ARRENDAMIENTO ES INDEFINIDA, Y
EL HECHO DE CONSIGNAR NO RELEVA EN MODO
ALGUNO AL ACTOR A REUNIR LOS ELEMENTOS DE LA
ACCIÓN EJERCITADA.

Para ello tiene aplicación la siguiente Jurisprudencia:

ARRENDAMIENTO LAS CONSIGNACIONES DE LOS
PAGOS DE RENTAS DEBEN SER PUESTAS A DISPOSICIÓN
DEL JUZGADOR PARA TENER LA CERTEZA DE SU
EXISTENCIA Y CONSIDERAR QUE SE ENCUENTRA A
DISPOSICIÓN DEL ARRENDADOR. (transcribe texto)

Así como:

ARRENDAMIENTO. PAGO DE RENTAS. CORRESPONDE AL ARRENDATARIO DEMOSTRAR SU CUMPLIMIENTO.
(transcribe texto)

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.
(transcribe texto).”

B) De igual forma, la codemandada *****
*****, compareció mediante escrito presentado con fecha **07 siete de Diciembre del año 2016 dos mil dieciséis** (fojas 129 ciento veintinueve a 136 ciento treinta y seis de autos principales), a dar contestación a la demanda entablada en su contra, oponiendo las siguientes excepciones:

“I.- Opongo la excepción de improcedencia de la acción de cobro que ejercita mi contraria ya que contra(sic) a lo afirmado EL CONTRATO NO PUEDE SERVIR DE BASE DE LA ACCIÓN A MI CONTRA YA QUE TAL FUNDAMENTO NO SE ENCUENTRA FIRMADO POR LA ARRENDADORA Y SOLO SE PLASMO EL NOMBRE DE CADA UNO DE LAS PARTES PERO SIN QUE CONSTE LA RUBRICA DE LA ACCIONANTE, Y EL PRESENTE CONTRATO SOLO FUE MODIFICADO Y/O ALTERADO YA QUE COMO PUEDE OBSERVARSE DE LA COPIA FIEL DEL MISMO, (Y QUE SE ACOMPAÑO POR MI CODEMANDADO SR. *****
***** EN SU CONTESTACIÓN) EN ESTA COPIA FIEL NO SE ENCUENTRA LA RUBRICA DE LA ACTORA, POR LO QUE FUE IMPUESTO CON POSTERIORIDAD COMO ES OBVIO.

POR LO QUE SI BIEN EXISTIÓ UN(SIC) RELACIÓN DE ARRENDAMIENTO LA AQUÍ ACTORA QUIEN ASÍ SE ASUME NO PUEDE CONSIDERARSE COMO TITULAR DE LA ACCIÓN YA QUE NO LO DEMUESTRA CON DOCUMENTO ALGUNO Y PRUEBA DE ELLO, DE QUE NO FUE FIRMADO EL CONTRATO (DE FECHA 01 DE ENERO DEL 2016) SE DEMUESTRA CON EL SIMPLE COTEJO O COMPARACIÓN DE LAS FIRMAS APRECIADAS EN ESTA CONTESTACIÓN Y LA INEXISTENTE DEL CONTRATO (EN EL CUAL SOLO SE IMPUSO SU NOMBRE SIN QUE HAYA ESTAMPADO SU FIRMA POR LO QUE EN ESTAS CONDICIONES SE ACTUALIZA LA FALTA DE ACCIÓN PARA MI CONTRARIA YA QUE EL CONTRATO NO PUEDE SERVIR DE BASE NI PUEDE EN CONSECUENCIA EXISTIR RESCISIÓN ALGUNA CUANDO EL DOCUMENTO

GENERADOR DE LA ACCIÓN NO FUE FIRMADO POR QUIEN SE DICE TITULAR DEL DERECHO.

Para esta prueba desde este momento me remito al resultado que arroje la prueba pericial en grafoscopio y documentoscopia misma que al final de este escrito reúno sus requisitos.

MIENTRAS TANTO LA FALTA DE ACCIÓN ES PLAUSIBLE SU ACTUALIZACIÓN ANTE LA FALTA DE FIRMA DEL ARRENDADOR, Y SI BIEN EL QUE AFIRMA ESTA OBLIGADO A PROBAR DESDE ESTE MOMENTO ADICIONALMENTE OFREZCO DE MANERA RELACIONADA EL PROPIO CONTRATO DE FECHA 01 DE ENERO DEL AÑO 2016 EN LO QUE RESPECTA AL ESPACIO DE LA FIRMA DEL ARRENDAMIENTO.

*ES DECIR ANTE TODO ESTE TRIBUNAL AL ANALIZAR EL ESTUDIO DE FONDO DE LA ACCIÓN EJERCITADA Y VERIFICAR A SIMPLE VISTA EL CONTRATO DE RENTA DEL CUAL PODRÁ ADVERTIR QUE NO FUE FIRMADO POR LA ACTORA *****, DE AQUÍ ENTONCES QUE AUN DE OFICIO SEA IMPROCEDENTE LA DEMANDA YA QUE DE LA ESTIPULACIÓN LITERAL Y ANÁLISIS ESTRICTO DEL CONTRATO SE DERIVARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN Y LAS PRESTACIONES RECLAMADAS, DE AQUÍ QUE SEA ENTONCES IMPROCEDENTE LA ACCIÓN AL PRESENTAR UN CONTRATO CARENTE DE LOS REQUISITOS ELEMENTALES COMO LO ES LA FIRMA DEL ARRENDADOR.*

POR LO QUE HAGO MENCIÓN QUE CON INDEPENDENCIA DE LAS EXCEPCIONES OPUESTAS Y PRUEBAS RENDIDAS POR LOS SUSCRITOS DEMANDADOS... LA ACCIÓN POR SI SOLA PARA EL ACTOR RESULTA INSOSTENIBLE AL ESTAR APOYANDO ESTA (EN UN CONTRATO NO FIRMADO) Y POR TANTO EN UN INSTRUMENTO VICIADO DE ORIGEN... QUE NO REÚNE NI LAS CONDICIONES ELEMENTALES NO SOLO PARA DEMANDARNOS EN LA FORMA EN QUE LO HACE SI NO INCLUSIVE INVIABLE PARA HABERLE CONCEDIDO EL EMBARGO DE BIENES.

ES DECIR, QUE OCURRIENDO EL JUICIO AUN EN REBELDÍA DEL DEMANDADO EL ANÁLISIS DE LA ACCIÓN RESULTA DE OFICIO PARA ESTA AUTORIDAD EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 87 SEGUNDO PÁRRAFO DE LA LEY DEL ENJUICIAMIENTO CIVIL, YA QUE EL CONTRATO RESULTA SER EL DOCUMENTO GENERADOR DE LA ACCIÓN Y SOBRE EL CUAL DESCANSA EL DERECHO DE PETICIÓN DEL ACCIONANTE, Y TAL INSTRUMENTO NO PUEDE CONVALIDARSE O CONFIRMARSE POR LA

CONDUCTA DESPLEGADA POR EL DEMANDADO YA QUE LA ACCIÓN Y LA REUNIÓN A SUS ELEMENTOS ATA/E(SIC) EXCLUSIVAMENTE AL ACTOR.

PONGO A SU CONSIDERACIÓN LA SIGUIENTE JURISPRUDENCIA:

DEMANDA EN EL JUICIO NATURAL. EL ESTUDIO INTEGRAL DEBE COMPRENDER LOS DOCUMENTOS ANEXOS. (transcribe texto)

II.- Opongo como excepción LA FALTA DE ACCIÓN PARA EL ACTOR “y la ausencia de causa para demandar”.. no solo remitiéndome a lo expuesto en la excepción anterior, sino además como lo demostraremos en este momento mediante la copia simple que promuevo como prueba, ya le fue consignado en su favor a la arrendadora aquí demandante los pagos de los meses de MAYO, JUNIO JULIO Y AGOSTO DEL A/O(SIC) 2016 a razón de \$6,380.00 cada mes... ello mediante la diligencia de consignación Expediente 1279/2016 llevado ante el juzgado Primero de *****, Jalisco, y en el cual se contempla el pago verificado de los meses adeudados bajo el recibo oficial numero ***** y entonces no existe causa o motivo determinante para haberme demandado como así finalmente procedió mi contraria.

Ya que mediante la consignación de las rentas DE FECHA ANTERIOR A ESTA DEMANDA... se cumplió cabalmente con nuestra i(sic) obligación de pago de rentas, así mismo desde este momento puntualizamos de manera destacada, que la relación de arrendamiento si existía desde hace lustros, ya que me encuentro ocupando el local comercial y cubriendo una renta a la Sra. ***** *****, mas no reconozco el contenido del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO de fecha 15 DE JULIO de 2016, ni las estipulaciones en el contenidas, YA QUE EN TODO CASO TAL RELACIÓN DE ARRENDAMIENTO ES INDEFINIDA, Y EL HECHO DE CONSIGNAR NO RELEVA EN MODO ALGUNO AL ACTOR A REUNIR LOS ELEMENTOS DE LA ACCIÓN EJERCITADA.

Para ello tiene aplicación la siguiente Jurisprudencia:

ARRENDAMIENTO LAS CONSIGNACIONES DE LOS PAGOS DE RENTAS DEBEN SER PUESTAS A DISPOSICIÓN DEL JUZGADOR PARA TENER LA CERTEZA DE SU EXISTENCIA Y CONSIDERAR QUE SE ENCUENTRA A DISPOSICIÓN DEL ARRENDADOR. (transcribe texto)

Así como:

ARRENDAMIENTO. PAGO DE RENTAS. CORRESPONDE AL ARRENDATARIO DEMOSTRAR SU CUMPLIMIENTO. (transcribe texto)

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. (transcribe texto).”

VI SENTENCIA APELADA

En tal sentido de las cosas y luego de que quedaron agotadas las tramitaciones de primera instancia, el Juez apelado dictó sentencia definitiva con fecha **18 dieciocho de Septiembre del año 2017 dos mil diecisiete**, (fojas 201 doscientos uno a la 208 doscientos ocho de autos principales), en la que se dispuso propositivamente lo siguiente:

“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.- La parte actora acreditó en gran medida su acción y sus prestaciones, en tanto que el demandado fue declarado en rebeldía, en consecuencia:

TERCERA.- Se declara la terminación por rescisión del contrato de arrendamiento celebrado el día 01 Primero de enero del año 2016 dos mil dieciséis, por *****, como arrendador y *****, como arrendatario y ***** como fiador respecto del el(sic) inmueble con número oficial ***** **DE LA CALLE(sic)** ***** colonia ***** de esta Ciudad, ubicado en la confluencia de las calles *****, de esta Ciudad. En consecuencia, se condena a la demandada a la entrega y desocupación del inmueble de referencia.

CUARTA.- De igual manera se condena a se condena(sic) a la demandada *****, como arrendataria, a pagar a favor de ***** a pagar a favor de *****, la cantidad de

\$108,460.00 (CIENTO OCHO MIL CUATROCIENTOS SESENTA PESOS 00/100 M.N.) por concepto de rentas adeudadas y no cubiertas correspondientes a los meses de MAYO, JUNIO, JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE, DICIEMBRE DEL AÑO 2016 DOS MIL DIECISÉIS, Y DE ENERO A SEPTIEMBRE DEL AÑO 2017 DOS MIL DIECISIETE, a razón de \$6,380.00 (SEIS MIL TRESCIENTOS OCHENTA PESOS 00/100 M.N.) mensuales, más las que se sigan venciendo hasta la total entrega del inmueble materia del arrendamiento.

QUINTA.- Por otro lado, no resulta procedente la condena al pago del interés del 10% diez por ciento, como interés moratorio, pues como se advierte de la cláusula cuarta del contrato exhibido existe un pacto por una cantidad menor por lo que, se condena a las personas demandadas al pago del interés moratorio a razón del 7.5% siete punto cinco por ciento mensual en razón del pago de cada una de las mensualidades adeudada, de acuerdo a lo establecido en la cláusula CUARTA del contrato de arrendamiento materia de la presente demanda.

SEXTA.- También se condena a las(sic) por la exhibición de los recibos debidamente pagados de los servicios de electricidad, de agua potable del inmueble materia del contrato.

SÉPTIMA.- Finalmente, al no haber prosperado en su totalidad la totalidad de las prestaciones reclamadas se absuelve a las personas demandadas *****.*****
***** Y *****
***** a pagar a favor de *****(* ***)*****
*****, los gastos y costas generados en el presente juicio, de conformidad con lo establecido por los artículos 143 fracción II, 162, 540 y 602 del Ordenamiento Procesal Civil para el Estado.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.”

VII
ANÁLISIS CONFORME AL ARTÍCULO 87 DEL
CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL
ESTADO DE JALISCO.

Consecuentemente, y al estar facultado éste Tribunal de Alzada, para examinar en su integridad y con plenitud de jurisdicción, aún de forma oficiosa, los presupuestos procesales y los elementos de la acción intentada, procedemos al estudio de la acción, análisis y valoración de las pruebas ofertadas en el juicio, de conformidad a lo

dispuesto por el artículo 87 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que establece lo siguiente:

“Artículo 87.- 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.”

Además, de que lo anterior es permisible de acuerdo con la interpretación realizada a dicho numeral, en la Jurisprudencia por Contradicción de Tesis¹, que a la letra señala:

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

¹ Criterio localizable bajo número de registro: 188454, Primera Sala, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIV, Noviembre de 2001, Materia(s): Civil, Tesis: 1a./J. 96/2001, Página: 5.

actúa apegado a derecho cuando estudia, en forma oficiosa, los presupuestos procesales y los elementos de la acción intentada, aun en ausencia de agravios o excepciones. Lo anterior es así, porque una recta interpretación de lo dispuesto en el citado artículo, en relación con los diversos numerales 430 y 443 del referido ordenamiento, debe ser en el sentido de que el ad quem no está constreñido a realizar exclusivamente su estudio a la luz de los agravios que al efecto pudiera expresar el apelante, sino que, como órgano revisor y ante la falta de reenvío, está facultado para examinar en su integridad y con plenitud de jurisdicción esos aspectos, resolviendo lo conducente, aun con base en consideraciones propias que se aparten de las excepciones y defensas opuestas.

Contradicción de tesis 29/2001-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Cuarto y Tercero, ambos en Materia Civil del Tercer Circuito. 15 de agosto de 2001. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Ponente: Juventino V. Castro y Castro. Secretario: Roberto Javier Ortega Pineda. Tesis de jurisprudencia 96/2001. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de tres de octubre de dos mil uno, por unanimidad de cuatro votos de los señores Ministros: presidente en funciones Juventino V. Castro y Castro, Humberto Román Palacios, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Ausente: José de Jesús Gudiño Pelayo.”

En cuanto a los presupuestos procesales de personalidad, competencia y vía, los mismos se encuentran analizados en los considerandos I, II y III de la presente resolución.

Por lo tanto, procedemos al estudio de la acción de rescisión del contrato de arrendamiento promovida por la parte actora *****, misma que se encuentra prevista y definida por los artículos 1980, 1981, 1987, 2005 del Código Civil del Estado de Jalisco, así como lo dispuesto por el numeral 683 fracción III y demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco.

En base a lo anterior y para el efecto de determinar esta resolución de segunda instancia, se procede al estudio en primer lugar de las pruebas ofrecidas por la parte actora, siendo las siguientes:

DOCUMENTAL PRIVADA.- Consistente en el contrato de arrendamiento celebrado el día 01 Primero de Enero del 2016 dos mil dieciséis, por la señora *****
***** como “arrendador” y la señora *****
***** como “arrendatario” y el señor *****
*** como “fiador”, respecto de la finca marcada con el número ***** de la calle Reforma, del que se desprende que la vigencia del contrato se estipuló por el término de un año, pactándose el pago de la cantidad de \$5,500.00 cinco mil quinientos pesos mensuales 00/100 moneda nacional, más IVA y el pago de intereses moratorios del 7.5% siete punto cinco por ciento mensual.

A la anterior probanza se le concede valor probatorio pleno, de conformidad a lo dispuesto por el ordinal 403 del Enjuiciamiento Civil del Estado, demostrándose con la documental antes descrita la existencia del contrato de arrendamiento fundatorio de la acción, así como las condiciones que fueron pactadas por las partes.

INSPECCIÓN JUDICIAL.- La cual tuvo verificativo el día 19 diecinueve de Junio del 2017 dos mil diecisiete (foja 177 ciento setenta y siete a la 178 ciento setenta y ocho del expediente original), de la que se desprende lo siguiente:

*“a).- Se especifique y se asiente las características físicas del citado local comercial, (pintura exterior número de la finca o nomenclatura), ubicado en el número *****
***** de la calle ***** de la Colonia ***** de esta Ciudad. Al respecto este tribunal no puede advertir la nomenclatura del inmueble que indica la parte actora, y por ende, no es factible identificarlo; se da fe que se trata de un local comercial dedicado a la venta de aparatos electrónicos, celulares y accesorios, así como a la venta de vestidos y ropa. Pintada en color blanco con una franja azul en su parte inferior. Colindando en la calle reforma con la finca marcada con el número 97 noventa y siete, que cuenta con una puerta en metal color café, así como un negocio de venta de Tortas Ahogadas, “Ale” con el numero 97 noventa y siete.*

b.- Se realice una toma fotográfica del exterior del citado local comercial (mínimo unas cinco fotografías del citado local comercial), las que serán agregadas como parte integral de la audiencia.”

Medio de prueba que merece valor probatorio pleno de conformidad a lo dispuesto por el numeral 408 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, del que se desprende las características físicas del inmueble materia del presente juicio.

CONFESIONAL FICTA.- Que se hizo consistir en las cuestiones de hecho y derecho que la parte demandada aceptó expresamente al dar contestación a la demanda entablada en su contra.

Elemento de prueba que merece valor probatorio pleno de conformidad a lo dispuesto por el numeral 392 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

CONFESIONAL DE POSICIONES.- A cargo de *****
*****, quien al no haber comparecido al desahogo de la misma se le tuvo por confeso de las posiciones que fueron calificadas de legales, con fecha diecinueve de Junio del 2017 dos mil diecisiete (foja 177 ciento setenta y siete a la 178 ciento setenta y ocho del expediente original), por lo tanto se aceptó tácitamente lo siguiente:

*“1.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE COMO ES CIERTO COMO EN VERDAD LO QUE USTED CONOCE A LA C. ***
*****.”*

2.- REPROBADA.

3.- REPROBADA.

4.- REPROBADA.

5.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE COMO ES CIERTO COMO EN VERDAD LO QUE USTED DESDE EL PRIMER MES DEL CITADO CONTRATO SE ATRASO CON EL PAGO DE LA RENTA.

6.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE COMO ES CIERTO COMO EN VERDAD LO QUE USTED SIEMPRE HA PAGADO EN ABONOS PARCIALES EL PAGO DE LA REFERIDA RENTA DEL LOCAL COMERCIAL EN MENCIÓN.

7.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE COMO ES CIERTO COMO EN VERDAD LO QUE USTED SIEMPRE HA SIDO MOROSO EN CUANTO AL PAGO DE LAS RENTAS DEL MULTICITADO CONTRATO.

8.- REPROBADA.

9.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE COMO ES CIERTO COMO EN VERDAD LO QUE USTED A LA ACTUALIDAD LE ADEUDA A LA ACTORA 13 MENSUALIDADES A RAZÓN DE \$6,380.00.

10.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE COMO ES CIERTO COMO EN VERDAD LO QUE USTED EN LA ACTUALIDAD CONTINÚA OCUPANDO EL CITADO LOCAL COMERCIAL.

11.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE COMO ES CIERTO COMO EN VERDAD LO QUE USTED PRETENDE A TODA COSTA CONTINUAR OCUPANDO EL COTADO LOCAL.

12.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE COMO ES CIERTO COMO EN VERDAD LO QUE USTED SABE QUE EL REFERIDO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO TERMINO SU VIGENCIA.

13.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE COMO ES CIERTO COMO EN VERDAD LO QUE USTED HA SIDO OMISO EN EL PAGO DE LA RENTA DEL CITADO LOCAL COMERCIAL DESDE EL MES DE MAYO DEL AÑO 2016.

14.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE COMO ES CIERTO COMO EN VERDAD LO QUE USTED SE ATRASO POR MÁS DE TRECE MESES EN EL PAGO DE LA RENTA DEL CITADO LOCAL COMERCIAL.”

“1.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE COMO ES CIERTO COMO EN VERDAD LO ES QUE USTED CONOCE A LA C.
*****.”

2.- QUE DIGA LA ABSOLVENTE COMO ES CIERTO COMO EN VERDAD LO ES QUE USTED SIENDO EL DÍA 01 DE ENERO DEL AÑO EN CURSO CELEBRO UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN SU CALIDAD DE FIADOR CON LA HOY ACTORA.

3.- QUE DIGA LA ABSOLVENTE COMO ES CIERTO COMO EN VERDAD LO ES QUE OBJETO DEL CITADO ARRENDAMIENTO AL QUE HACE REFERENCIA FUE EN LOCAL COMERCIAL. (QUE SE UBICA EN EL NÚMERO **
***** DE LA CALLE ***** DE LA COLONIA ***** DE ESTA CIUDAD).

4.- QUE DIGA LA ABSOLVENTE COMO ES CIERTO COMO EN VERDAD LO ES QUE USTED PACTO CON LA HOY ACTORA QUE EL PRECIO DEL CITADO ARRENDAMIENTO FUE POR LA CANTIDAD DE \$5,500.00 MENSUALES (MÁS EL 16% POR CIENTO DEL I.V.A.).

5.- QUE DIGA LA ABSOLVENTE COMO ES CIERTO COMO EN VERDAD LO ES QUE USTED EN LA ACTUALIDAD LE ADEUDA A LA ACTORA EL PAGO DE LA RENTA CORRESPONDIENTE AL MES DE MAYO DEL AÑO EN CURSO (A RAZÓN DE \$6,380.00)

6.- QUE DIGA LA ABSOLVENTE COMO ES CIERTO COMO EN VERDAD LO ES QUE USTED EN LA ACTUALIDAD LE ADEUDA A LA ACTORA EL PAGO DE LA RENTA CORRESPONDIENTE AL MES DE JUNIO DEL AÑO EN CURSO (A RAZÓN DE \$6,380.00).

7.- QUE DIGA LA ABSOLVENTE COMO ES CIERTO COMO EN VERDAD LO ES QUE USTED EN LA ACTUALIDAD LE ADEUDA A LA ACTORA EL PAGO DE LA RENTA CORRESPONDIENTE AL MES DE JULIO DEL AÑO EN CURSO (A RAZÓN DE \$6,380.00).

8.- QUE DIGA LA ABSOLVENTE COMO ES CIERTO COMO EN VERDAD LO ES QUE USTED EN LA ACTUALIDAD LE ADEUDA A LA ACTORA EL PAGO DE LA RENTA TRES MESES DEL AÑO EN CURSO. (EQUIVALENTE A LA CANTIDAD DE \$19,140.00).

9.- QUE DIGA LA ABSOLVENTE COMO ES CIERTO COMO EN VERDAD LO ES QUE USTED ACTUALMENTE TIENE EN POSESIÓN EL LOCAL COMERCIAL EN CUESTIÓN.

10.- REPROBADA.”

Prueba confesional la cual merece valor probatorio pleno de conformidad a lo dispuesto por el numeral 392 del Código de Procedimientos Civiles del Estado. Tiene aplicación el criterio jurisprudencial² bajo la voz:

“CONFESIÓN FICTA, PRUEBA DE LA. REQUISITOS PARA SU VALORACIÓN (LEGISLACIÓN CIVIL DE LOS ESTADOS DE MÉXICO, PUEBLA Y JALISCO). De conformidad con diversas disposiciones de los Códigos de Procedimientos Civiles del Estado de Puebla y Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México (y que estuvieron vigentes hasta diciembre de dos mil cuatro y julio de dos mil dos, respectivamente), y de Jalisco (vigente) la prueba de la confesión ficta, produce presunción legal cuando no exista prueba en contrario y en este caso se le debe conceder pleno valor probatorio, para que adquiera dicho carácter, ya que su valoración en esta precisa hipótesis no queda al libre arbitrio del juzgador, porque se trata de una prueba tasada o legal; sin que esto implique que si se ofrecen o se llegaren a ofrecer otras pruebas, éstas puedan ser apreciadas por el juzgador para desvirtuar dicho medio de convicción, ya que en ese supuesto la propia ley le otorga el carácter de una presunción juris tantum.

Contradicción de tesis 76/2006-PS. Entre las sustentadas por el Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito; Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito; Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito; Segundo Tribunal

² Consultable con número de registro: 173355, Instancia: Primera Sala, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXV, Febrero de 2007, Materia(s): Civil, Tesis: 1a./J. 93/2006, Página: 126.

Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito; Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito; Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito (antes sólo Primero del Sexto Circuito); Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito; Quinto Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Primer Circuito y Sexto Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Primer Circuito. 8 de noviembre de 2006. Cinco votos. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretario: Carlos Mena Adame.

Tesis de jurisprudencia 93/2006. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha ocho de noviembre de dos mil seis.”

Elemento de convicción que es merecedor de pleno valor probatorio, de conformidad con lo que establece el numeral 392 y 395 de la Ley Adjetiva Civil.

INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.- Que se hizo consistir en todo lo actuado en el presente Juicio, constancias que merecen pleno valor al tenor de lo que dispone el artículo 402 del Enjuiciamiento Civil del Estado.

PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.- En su doble aspecto, y que se hizo consistir en todas las deducciones lógicas-jurídicas que benefician a la actora; de conformidad a lo dispuesto por el numeral 415 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Del enlace lógico jurídico de las probanzas ofrecidas mismas que ya fueron valoradas en lo individual pero que al adminicularlas entre sí conforme a lo establecido por el artículo 418 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, este Cuerpo Colegiado llega a la conclusión de que la parte actora acreditó su acción de rescisión del contrato de arrendamiento al haberse demostrado el vínculo contractual con el documento fundatorio de la acción en el que consta el contrato de arrendamiento celebrado el día 01 Primero de Enero del 2016 dos mil dieciséis, por la señora ***** como “arrendador” y la señora ***** ***** como “arrendatario” y el señor ***** ***** como “fiador”, respecto de la finca marcada con el número ***** ***** de la calle *****, del que se desprende

que la vigencia del contrato se estipuló por el término de un año, pactándose el pago de la cantidad de \$5,500.00 cinco mil quinientos pesos mensuales 00/100 moneda nacional, más IVA y el pago de intereses moratorios del 7.5% siete punto cinco por ciento mensual, documento que como anteriormente se precisó merece valor probatorio pleno de conformidad a lo dispuesto por el numeral 403 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, sin que la parte demandada hubiese acreditado encontrarse al corriente en el pago de las rentas, pues basta que la parte actora demuestre su existencia, como lo hizo en el caso a estudio y que afirme la falta de pago de las pensiones, para que proceda tramitar la acción de pago de todas las rentas, correspondiendo entonces al inquilino, demostrar que hizo los pagos, de conformidad a lo dispuesto en el criterio jurisprudencial de la Octava Época³, bajo la voz:

“ARRENDAMIENTO. PRUEBA DEL PAGO DE LAS

RENTAS. El contrato de arrendamiento exhibido en un juicio de rescisión de contrato por falta de pago, es la prueba de la existencia de la obligación del arrendatario de pagar las rentas, pues éste es la prueba fundamental del derecho para exigir las rentas pactadas y, una vez que el actor demuestre la existencia de aquél y afirme la falta de pago de las pensiones, procede la tramitación de la acción para el pago de las rentas estipuladas desde la fecha del contrato, mientras que al inquilino le corresponde comprobar que efectuó los pagos exigidos.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 8/89. Santos Medina Morales y coagraviados. 7 de febrero de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Humberto Schettino Reyna.

Amparo directo 412/89. Raúl Juárez Morales. 14 de noviembre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Alvarez.

Amparo directo 24/90. El Futuro del Vestido, S. A. de C.V. y otro. 31 de enero de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto

³ Consultable con número de registro: 222192, emitido por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicado en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo VIII, Julio de 1991, Tesis: VI.2o. J/135, Página: 92.

González Alvarez.

Amparo directo 54/90. Bárbara Gómez Rodríguez. 14 de febrero de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Arnoldo Nájera Virgen. Secretario: Nelson Loranca Ventura.

Amparo directo 189/91. María de los Angeles Castillo Reyes. 8 de mayo de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Humberto Schettino Reyna.”

Sin que pase desapercibido para los integrantes de ésta Sala que la parte demandada señaló en el escrito de contestación de demanda que se consignaron a favor de la arrendadora, los pagos de los meses de Mayo, Junio, Julio y Agosto del año 2016 dos mil dieciséis, mediante recibo oficial *****, en las diligencias de consignación en el expediente *****/***** ante el Juzgado Primero de lo Civil de ***** Jalisco; sin embargo, de acuerdo a lo estipulado por las partes ahora en conflicto en el documento fundatorio de la acción se aprecia que en la cláusula Décima Cuarta inciso b), se estipuló la pérdida del derecho a utilizar el plazo haciendo exigible la devolución de la finca de inmediato, cuando exista retraso en el pago de la renta mayor de treinta días independientemente de la cobertura de intereses moratorios, recargos o penalidad; por lo tanto, a la fecha de la consignación de la rentas que se realizó el día 16 dieciséis de Agosto del 2016 dos mil dieciséis, ya había operado la causal de rescisión del contrato de arrendamiento, de ahí que la citada consignación de rentas efectuadas por la parte demandada, de ninguna forma afecta la procedencia de la acción. En la inteligencia que dicha consignación de rentas que realizó la parte demandada, mediante el recibo oficial número *****, podrá presentarse en original para que sea tomando en consideración en el periodo de ejecución de sentencia.

VIII ESTUDIO DE LOS AGRAVIOS

Ahora bien, y en razón, a lo que el Juez Natural determinó en la sentencia impugnada, fueron planteados por **la parte demandada** ***** ***** **y** ***** *****, los agravios que según lo expresado, se les causan

con la resolución que es materia de apelación, los cuales se encuentran agregados a fojas 09 nueve a la 17 diecisiete del toca de apelación, cuya transcripción se estima ociosa, sin que lo anterior represente una violación al procedimiento, ni le provoque estado de indefensión, pues los motivos de inconformidad que plantean serán íntegramente atendidos; además, es permisible de acuerdo al siguiente criterio jurisprudencial⁴ que señala:

“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN. De los preceptos integrantes del capítulo X "De las sentencias", del título Primero "Reglas generales", del libro Primero "Del amparo en general", de la Ley de Amparo, no se advierte como obligación para el juzgador que transcriba los conceptos de violación o, en su caso, los agravios, para cumplir con los principios de congruencia y exhaustividad en las sentencias, pues tales principios se satisfacen cuando precisa los puntos sujetos a debate, derivados de la demanda de amparo o del escrito de expresión de agravios, los estudia y les da respuesta, la cual debe estar vinculada y corresponder a los planteamientos de legalidad o constitucionalidad efectivamente planteados en el pliego correspondiente, sin introducir aspectos distintos a los que conforman la litis. Sin embargo, no existe prohibición para hacer tal transcripción, quedando al prudente arbitrio del juzgador realizarla o no, atendiendo a las características especiales del caso, sin demérito de que para satisfacer los principios de exhaustividad y congruencia se estudien los planteamientos de legalidad o inconstitucionalidad que efectivamente se hayan hecho valer.

Contradicción de tesis 50/2010. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Segundo del Noveno Circuito, Primero en Materias Civil y de Trabajo del Décimo Séptimo Circuito y Segundo en Materias Penal y Administrativa del Vigésimo Primer Circuito. 21 de abril de 2010. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Margarita Beatriz Luna Ramos. Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Secretario: Arnulfo Moreno Flores.”

Luego tomando en consideración que los agravios expresados guardan una estrecha relación, procede que se

⁴ Criterio jurisprudencial localizable bajo número de registro: 164618, Segunda Sala, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, Mayo de 2010, Materia(s): Común, Tesis: 2a./J. 58/2010, Página: 830.

haga el estudio de los mismos de manera global, situación prevista y permitida por la jurisprudencia de la Séptima Época⁵, misma que a la letra dice:

“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.

Séptima Época, Cuarta Parte:

Volumen 27, página 14. Amparo directo 7113/66. Rodolfo I. González. 8 de marzo de 1971. Mayoría de cuatro votos. Disidente y Ponente: Mariano Ramírez Vázquez.

Volumen 31, página 13. Amparo directo 3482/68. María Catalina Suárez de Moreno. 1o. de julio de 1971. Cinco votos. Ponente: Mariano Azuela.

Volumen 31, página 13. Amparo directo 5832/69. Fraccionadora de Oriente, S. de R.L. y coagraviado. 5 de julio de 1971. Unanimidad de cuatro votos. La publicación no menciona el nombre del ponente.

Volumen 32, página 13. Amparo directo 3883/70. Bartolo José Palacios Luna. 19 de agosto de 1971. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Ernesto Solís López.

Volumen 47, página 13. Amparo directo 4396/71. Eulalia González viuda de Navarro. 6 de noviembre de 1972. Mayoría de cuatro votos. Disidente: Rafael Rojina Villegas. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez.”

En síntesis, señala la parte apelante en el primer motivo de inconformidad, que le causa agravio la sentencia impugnada ya que el Juez Natural realiza un deficiente análisis de la acción intentada, pues no se acató ni aplicó lo dispuesto por el artículo 686 de la Ley

⁵ Criterio jurisprudencial localizable bajo número de registro: 241958, Tercera Sala, Semanario Judicial de la Federación, Volumen 48, Cuarta Parte, Materia(s): Civil, Página: 15.

Procesal Civil en el Estado de Jalisco; pues refieren los recurrentes que no se tomó en cuenta que desde que se dio contestación a la demanda, se hizo del conocimiento del Juzgador que las mensualidades reclamadas de los meses de Mayo, Junio y Julio del año 2016 dos mil dieciséis, ya habían sido cubiertas mediante la consignación y deposito en su favor, ya que previamente se le exhibió el certificado de deposito correspondiente a la Secretaria de Finanzas del Estado, con número * * * * * * * *, y sin embargo, aún con la consignación efectuada el Juez de Origen, no suspendió el juicio y tampoco dio por concluido el juicio sumario, ni le dio vista a la contraria para que se pronunciara sobre dicha consignación, por lo que, según los aquí disidentes, existe una clara violación a las reglas del procedimiento.

El Primero de los motivos de inconformidad se considera inoperante para modificar la resolución recurrida, ya que del análisis de las actuaciones judiciales las cuales merecen valor probatorio pleno de conformidad a lo dispuesto por el numeral 402 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se desprende que en el escrito presentado con fecha 05 cinco de Septiembre del 2016 dos mil dieciséis, se acompañó la copia recepción de la diligencia de consignación de rentas, dirigida al Juez en turno de * * * * * Jalisco, el cual cuenta con sello original de recibido con fecha 16 dieciséis de Agosto del 2016 dos mil dieciséis, en el que se anotó la entrega de un recibo oficial por la cantidad de \$25,520.00 veinticinco mil quinientos veinte pesos, copia simple del IFE, copia simple de contrato de arrendamiento. Apreciándose que le asiste la razón al apelante en cuanto a que el Juez de Origen, no le dio vista a la parte contraria con el documento en comento, de acuerdo a lo dispuesto por el numeral 686⁶ del Código de

⁶ “**Artículo 686.** En el caso previsto por la fracción III del artículo 683, si en el acto de la diligencia el arrendatario hace entrega del valor de las pensiones reclamadas o justifica con los documentos correspondientes que las tiene pagadas, se asentará razón del hecho, se agregará el comprobante en su caso y se suspenderá la diligencia para dar cuenta al juez. En el primer caso, éste mandará entregar al demandante el valor de las pensiones exhibidas y dará por concluido el juicio sumario de desahucio sin condenación en costas para el arrendatario; en el segundo caso, o cuando al contestar la demanda o en cualquier estado del juicio hasta antes de pronunciarse sentencia se presenten los justificantes de pago, se mandará dar vista de ellos al actor para que, dentro del término de tres días, manifieste, bajo protesta de decir verdad, si acepta o no tales justificantes. Si estuviere conforme, también se dará por concluido el juicio sumario de desahucio con condenación en costas para él y, en caso contrario, continuará el procedimiento por sus demás trámites sin perjuicio de las acciones penales que procedan. --- Si antes de la celebración de la audiencia de pruebas y alegatos, el demandado exhibe el importe de las pensiones debidas, el

Procedimientos Civiles del Estado, que establece que: *cuando al contestar la demanda o en cualquier estado del juicio hasta antes de pronunciarse sentencia se presenten los justificantes de pago, se mandará dar vista de ellos al actor para que, dentro del término de tres días, manifieste, bajo protesta de decir verdad, si acepta o no tales justificantes.* Sin embargo, la parte demandada no realizó manifestación alguna al respecto; de ahí que resulta evidente que tales actos aparecen tácitamente consentidos en actuaciones, por lo que éste Tribunal de Alzada se encuentra impedido para analizar dicho motivo de agravio dada la falta de impugnación eficaz en aquel momento. Sirve de apoyo a lo anterior el contenido de la Jurisprudencia⁷ de la Novena Época, bajo la siguiente voz:

“ACTOS CONSENTIDOS. SON LOS QUE NO SE IMPUGNAN MEDIANTE EL RECURSO IDÓNEO. Debe reputarse como consentido el acto que no se impugnó por el medio establecido por la ley, ya que si se hizo uso de otro no previsto por ella o si se hace una simple manifestación de inconformidad, tales actuaciones no producen efectos jurídicos tendientes a revocar, confirmar o modificar el acto reclamado en amparo, lo que significa consentimiento del mismo por falta de impugnación eficaz.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 2/90. Germán Miguel Núñez Rivera. 13 de noviembre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Juan Manuel Brito Velázquez. Secretaria: Luz del Carmen Herrera Calderón.

Amparo en revisión 393/90. Amparo Naylor Hernández y otros. 6 de diciembre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Juan Manuel Brito Velázquez. Secretaria: María Dolores Olarte Ruvalcaba.

Amparo directo 352/2000. Omar González Morales. 1o. de septiembre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente:

juez dará por terminado el negocio sin condenación a costas. Si la exhibición del importe se realiza con posterioridad, el juez también dará por terminado el negocio, pero impondrá al arrendatario la condenación en costas, a menos que juntamente con la rescisión del contrato, se hubiere demandado la desocupación del inmueble por otra diversa casual, en cuyo caso continuará el procedimiento.”

⁷ Criterio jurisprudencial localizable con número de registro 176608, emitido por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXII, Diciembre de 2005, Tesis: VI.3o.C. J/60, Página: 2365.

Teresa Munguía Sánchez. Secretaria: Julieta Esther Fernández Gaona.

Amparo directo 366/2005. Virginia Quixihuitl Burgos y otra. 14 de octubre de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Norma Fiallega Sánchez. Secretario: Horacio Óscar Rosete Mentado.

Amparo en revisión 353/2005. Francisco Torres Coronel y otro. 4 de noviembre de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Filiberto Méndez Gutiérrez. Secretaria: Carla Isselín Talavera.”

Además, como quedó precisado en el considerando que antecede al realizar el análisis de la acción de conformidad a lo dispuesto por el numeral 87 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, la consignación de rentas que realizó la parte demandada, mediante el recibo oficial número *****, podrá presentarse en original para que sea tomado en consideración en el periodo de ejecución de sentencia.

Por otra parte, en el agravio marcado con el número dos, refieren los disidentes que en la audiencia que se fijó para el día 07 siete de Agosto a las 14:15 horas el Juez Natural, no se tomó en consideración el estado de salud precario de la codemandada ***** ***** ni la condición vulnerable de adulto mayor que tiene, pues el Juez Natural fue omiso en tomar las medidas preventivas prudentes y sobre la audiencia certificó que el actor se desistía de la confesional, sin embargo, pasa por alto las pruebas de la parte demandada que podían haberse desahogado; señalando la parte apelante que en el presente caso, resultaba procedente suspender la audiencia para que la codemandada antes mencionada tuviera la oportunidad de pronunciarse sobre las pruebas confesional y documental que ofreció pero no como sucedió con el actor que se desistió de la confesional, pues –según los disidentes- se violaron en su perjuicio, las garantías de debido proceso y el derecho humano a la impartición de justicia, al ignorar la condición precaria de salud y no darle vista al agente social continuando con la secuela del proceso, y sin tomar en cuenta la totalidad de las pruebas y documentos exhibidos, entre las cuales se incluye la consignación de rentas la cual fue recibida en el expediente *****/***** del mismo

Juzgado Primero del Décimo Cuarto Partido Judicial, sin que hubiere sido relacionada en la audiencia respectiva.

Asimismo señalan los recurrentes, que no debe perderse de vista que al ser dos los codemandados, y al no haber designado representante común, la constancia médica de la codemandada *****, surtía efectos para suspender al menos el procedimiento y en todo caso constatar la condición precaria de salud de la misma, para entonces si continuar con la secuela ordinaria del juicio, ya que tampoco se logró advertir cual fue el resultado de las pruebas ofrecidas por el codemandado.

El anterior motivo de inconformidad, de igual forma, se considera inoperante para modificar la resolución apelada, ya que el agravio expresado por la parte apelante, respecto a que no se tomó en cuenta la condición vulnerable de adulto mayor que tiene, y que haya sido omiso en tomar las medidas preventivas; está constituido de premisas falsas, dado que los hechos manifestados por los recurrentes, son contradictorios a las actuaciones judiciales, pues como se puede observar, contrario a lo argumentado por la parte apelante, en el auto de fecha 15 quince de Julio del año 2016 dos mil dieciséis, se requirió a la parte demandada para que manifestara bajo protesta de decir verdad al momento de dar contestación a la demanda, si se encontraba en algunos de los supuesto del numeral 68 ter del Código de Procedimientos Civiles del Estado, apercibido que de no realizar manifestación alguna, el procedimiento se seguiría bajo su mas estricta responsabilidad; asimismo, se advierte a foja 177 ciento setenta y siete del expediente original que el Juez Natural, al tener conocimiento de que la demandada *****, tenía la edad 70 setenta años, ordenó dar vista al Agente Social para que promoviera lo que a su representación legal correspondiera, de conformidad a lo dispuesto por el numeral 68 ter del Código de Procedimientos Civiles del Estado. Por lo tanto, el Juez si tomó en cuenta la condición de adulto mayor, considerándose que el agravio está constituido de premisas falsas y por lo tanto resulta inoperante para revocar la resolución apelada. Tiene aplicación a lo

anterior el criterio jurisprudencial de la Décima Época⁸, la cual a la letra dice:

“AGRAVIOS INOPERANTES. LO SON AQUELLOS QUE SE SUSTENTAN EN PREMISAS FALSAS. Los agravios cuya construcción parte de premisas falsas son inoperantes, ya que a ningún fin práctico conduciría su análisis y calificación, pues al partir de una suposición que no resultó verdadera, su conclusión resulta ineficaz para obtener la revocación de la sentencia recurrida.

Amparo directo en revisión 63/2012. Calsonickansei Mexicana, S.A. de C.V. 8 de febrero de 2012. Cinco votos. Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Secretario: Juan José Ruiz Carreón.

Amparo directo en revisión 2981/2011. Arrendadora y Comercializadora de Bienes Raíces, S.A. de C.V. 9 de mayo de 2012. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: José Fernando Franco González Salas. Ponente: Luis María Aguilar Morales. Secretaria: Úrsula Hernández Maquívar.

Amparo directo en revisión 1179/2012. Ingeniería de Equipos de Bombeo, S.A. de C.V. 30 de mayo de 2012. Cinco votos. Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Secretario: Juan José Ruiz Carreón.

Amparo directo en revisión 2032/2012. Martha Aidé Sarquis Ávalos. 22 de agosto de 2012. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: José Fernando Franco González Salas. Ponente: Margarita Beatriz Luna Ramos. Secretario: Fausto Gorbea Ortiz.

Amparo directo en revisión 2061/2012. Banco Nacional de México, S.A., Integrante del Grupo Financiero Banamex. 22 de agosto de 2012. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: José Fernando Franco González Salas. Ponente: Margarita Beatriz Luna Ramos. Secretario: Fausto Gorbea Ortiz.

Tesis de jurisprudencia 108/2012 (10a.). Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del veintinueve de agosto de dos mil doce.”

Asimismo, no le asiste la razón a la parte apelante que deba suspenderse el procedimiento y en todo caso constatar la condición precaria de salud de la

⁸ Criterio jurisprudencial consultable bajo número de registro: 2001825, Segunda Sala, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro XIII, Octubre de 2012, Tomo 3, Materia(s): Común, Tesis: 2a./J. 108/2012 (10a.) Página: 1326.

demandada *****
***, ya que de conformidad a lo dispuesto por el artículo 67⁹ del Código de Procedimientos Civiles del Estado, está prohibido dictar trámites no previstos en la legislación.

De igual forma, resulta inoperante el agravio expresado por la parte apelante, ya que está constituido de premisas falsas, lo señalado respecto a que no se haya designado representante común; ya que como se advierte a foja 141 ciento cuarenta y uno del expediente original, sí se designó como representante de los codemandados a *****, lo cual fue acordado en el proveído de fecha 10 diez de Enero del 2017 dos mil diecisiete.

Finalmente, en el tercer motivo de queja señalan los apelantes que, resulta ilegal la sentencia definitiva combatida, pues –según los disconformes- existe una notaria deficiencia en el estudio de la acción, no hubo sobreseimiento de este juicio en relación con el iniciado ya ante el Juzgado Segundo de lo Civil bajo el expediente 84/2017, así como la admisión del presente juicio habiéndose encontrado en curso la misma acción en otro juicio anterior. Refieren al efecto los recurrentes que, la acción puesta en ejercicio deviene de otro juicio este bajo expediente 84/2017, y que en términos de los artículos 90 y 93 del Enjuiciamiento Civil del Estado de Jalisco, tenía que haber exhibido el contrato que refiere en relación a los hechos, y que además no se corrió traslado con el mismo, manifestando la parte apelante que la actora no acompaña los documentos básicos ni las actuaciones para la pretensión que intenta, por lo que no se configuran los elementos de la acción, pues la actora por conducto de su apoderado legal, demanda la rescisión del contrato el cual lo presenta sin la firma de ella misma.

Por último, refiere la parte apelante que era procedente la acumulación e inclusive debió remitirse al Juez de manera oficiosa los presentes autos al expediente *****/***** del Juzgado Segundo de lo Civil;

⁹ “Artículo 67.- Queda expresamente prohibido dictar otros trámites que los que para cada caso determina este Código. Queda igualmente prohibido dictar auto mandando agregar un escrito a sus antecedentes, dar cuenta con él, sentar certificaciones que no sean las prevenidas por la ley y en general, toda tramitación inútil para la sustanciación del recurso.”

pues manifiestan los quejosos, que de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 32 del Código Procesal Civil, se daba la litispendencia, acumulación o conexidad en la causa, sea cual fuere la denominación que se le quisiera dar, dándose a conocer al Juzgador las irregularidades de las constancias del juicio anterior, y por lo tanto el Juez Natural, de oficio, debió realizar el estudio integral de las constancias.

Los anteriores agravios se consideran inoperantes para modificar la resolución recurrida, ya que se trata de actos derivados de actos consentidos, en virtud que la parte apelante estuvo en aptitud de promover el recurso ordinario de defensa correspondiente, en contra del auto de fecha 13 trece de Julio del año 2017 dos mil diecisiete, en el cual se determinó que no era factible que en el procedimiento se resolviera lo relativo a la conexidad de causa, ya que la excepción debe plantearse en el juicio que refiere fue emplazado; de ahí que resulta evidente que tales actos aparecen tácitamente consentidos en actuaciones, por lo que éste Tribunal de Alzada se encuentra impedido para analizar dicho motivo de agravio dada la falta de impugnación eficaz en aquel momento. Sirve de apoyo a lo anterior el contenido de la Jurisprudencia¹⁰ de la Novena Época, bajo la siguiente voz:

“ACTOS CONSENTIDOS. SON LOS QUE NO SE IMPUGNAN MEDIANTE EL RECURSO IDÓNEO. Debe reputarse como consentido el acto que no se impugnó por el medio establecido por la ley, ya que si se hizo uso de otro no previsto por ella o si se hace una simple manifestación de inconformidad, tales actuaciones no producen efectos jurídicos tendientes a revocar, confirmar o modificar el acto reclamado en amparo, lo que significa consentimiento del mismo por falta de impugnación eficaz.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 2/90. Germán Miguel Núñez Rivera. 13 de noviembre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Juan Manuel Brito Velázquez. Secretaria: Luz del Carmen Herrera Calderón.

¹⁰ Criterio jurisprudencial localizable con número de registro 176608, emitido por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXII, Diciembre de 2005, Tesis: VI.3o.C. J/60, Página: 2365.

Amparo en revisión 393/90. Amparo Naylor Hernández y otros. 6 de diciembre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Juan Manuel Brito Velázquez. Secretaria: María Dolores Olarte Ruvalcaba.

Amparo directo 352/2000. Omar González Morales. 1o. de septiembre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Teresa Munguía Sánchez. Secretaria: Julieta Esther Fernández Gaona.

Amparo directo 366/2005. Virginia Quixihuitl Burgos y otra. 14 de octubre de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Norma Fiallega Sánchez. Secretario: Horacio Óscar Rosete Mentado.

Amparo en revisión 353/2005. Francisco Torres Coronel y otro. 4 de noviembre de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Filiberto Méndez Gutiérrez. Secretaria: Carla Isselín Talavera.”

De igual forma, se considera inoperante para modificar la resolución apelada, el agravio expresado por la parte apelante, respecto a que la actora no acompañó los documentos básicos ni las actuaciones para la pretensión que intenta, por lo que no se configuran los elementos de la acción; ya que se considera que el agravio está constituido de premisas falsas, pues la parte actora sí acompañó el documento fundatorio de la acción, por lo tanto, resulta inoperante para revocar la resolución apelada. Tiene aplicación a lo anterior el criterio jurisprudencial de la Décima Época¹¹, la cual a la letra dice:

“AGRAVIOS INOPERANTES. LO SON AQUELLOS QUE SE SUSTENTAN EN PREMISAS FALSAS. Los agravios cuya construcción parte de premisas falsas son inoperantes, ya que a ningún fin práctico conduciría su análisis y calificación, pues al partir de una suposición que no resultó verdadera, su conclusión resulta ineficaz para obtener la revocación de la sentencia recurrida.

Amparo directo en revisión 63/2012. Calsonickansei Mexicana, S.A. de C.V. 8 de febrero de 2012. Cinco votos. Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Secretario: Juan José Ruiz Carreón.

¹¹ Criterio jurisprudencial consultable bajo número de registro: 2001825, Segunda Sala, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro XIII, Octubre de 2012, Tomo 3, Materia(s): Común, Tesis: 2a./J. 108/2012 (10a.) Página: 1326.

Amparo directo en revisión 2981/2011. Arrendadora y Comercializadora de Bienes Raíces, S.A. de C.V. 9 de mayo de 2012. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: José Fernando Franco González Salas. Ponente: Luis María Aguilar Morales. Secretaria: Úrsula Hernández Maquívar.

Amparo directo en revisión 1179/2012. Ingeniería de Equipos de Bombeo, S.A. de C.V. 30 de mayo de 2012.

Cinco votos. Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Secretario: Juan José Ruiz Carreón.

Amparo directo en revisión 2032/2012. Martha Aidé Sarquis Ávalos. 22 de agosto de 2012. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: José Fernando Franco González Salas. Ponente: Margarita Beatriz Luna Ramos. Secretario: Fausto Gorbea Ortiz.

Amparo directo en revisión 2061/2012. Banco Nacional de México, S.A., Integrante del Grupo Financiero Banamex. 22 de agosto de 2012. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: José Fernando Franco González Salas. Ponente: Margarita Beatriz Luna Ramos. Secretario: Fausto Gorbea Ortiz.

Tesis de jurisprudencia 108/2012 (10a.). Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del veintinueve de agosto de dos mil doce.”

Por último, se considera de igual forma infundado y como consecuencia inoperante lo señalado por la parte apelante, respecto a que no se haya acreditado los elementos de la acción ejercitada, ya que como se analizó en el considerando que antecede al realizar el estudio oficioso de la acción de acuerdo a lo dispuesto por el numeral 87 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en el presente caso sí se actualizaron los elementos de la acción de rescisión del contrato de arrendamiento, consideraciones a las cuales nos remitimos en obvio de repeticiones innecesarias.

En consecuencia, ante lo inoperantes de los agravios expresados, lo procedente al resolver es **CONFIRMAR** la resolución materia del recurso de apelación, con base en las consideraciones anteriormente señaladas.

COSTAS DE SEGUNDA INSTANCIA

Sin que se haga especial condenación en costas por lo que a esta segunda instancia se refiere, al no actualizarse en el presente trámite de alzada ninguna de las hipótesis previstas por el artículo 142 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

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

PROPOSICIONES:

PRIMERA.- Por los motivos y consideraciones expuestos en el cuerpo de la presente ejecutoria se **CONFIRMA** la **Sentencia Definitiva** pronunciada el día **18 dieciocho de Septiembre del año 2017 dos mil diecisiete**, dictada por el **C. Juez * * * * *** **de lo Civil del * * * * *** **Partido Judicial con sede en * * * * ***, **Jalisco**, en los autos del Juicio **Civil Sumario**, con número de expediente **1117/2016**, promovido por *** * * * *** *** * * * ***, en contra de *** * * * *** *** * * * *** **y * * * * *** *** * * * ***.

SEGUNDA.- Sin que se haga especial condenación en costas por lo que a esta segunda instancia se refiere, al no actualizarse en el presente trámite de alzada ninguna de las hipótesis previstas por el artículo 142 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

TERCERA.- Por recibido el escrito suscrito por *** * * *** *** * * * ***, presentado ante la oficialía de ésta Sala el día 21 veintiuno de Agosto del año 2018 dos mil dieciocho, a lo que solicita en el sentido de sustituir al absolvente y que se fije nueva fecha para el desahogo de la prueba confesional, dígasele que se esté a lo ordenado en el auto de fecha 20 veinte de Agosto del 2018 dos mil dieciocho; por otra parte, como lo

solicita se le tiene señalando domicilio para recibir notificaciones en esta Segunda Instancia, acorde a lo dispuesto por el artículo 107 del Enjuiciamiento Civil del Estado.

CUARTA.- Para los efectos de ejecución, con testimonio certificado de la presente, devuélvase oportunamente al Juzgado de procedencia las documentales del caso, háganse las anotaciones en el

libro de gobierno y en su oportunidad archívese este toca como caso totalmente concluido.

Notifíquese por medio de boletín judicial, en virtud de que la presente resolución se dictó dentro del término previsto por los artículos 109 fracción VI y 439 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Jalisco, por ello su publicación en dicha gaceta surte efectos de notificación a las partes.

Así lo resolvieron y firman los **MAGISTRADOS** integrantes de la Octava Sala del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado **Maestro FELIPE SÁNCHEZ MONTES DE OCA (Presidente), Maestro ROBERTO RODRÍGUEZ PRECIADO (Ponente) y Doctor JOSÉ CARLOS HERRERA PALACIOS**, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 36 de la Ley Orgánica del Poder Judicial en el Estado, actúa en la Secretaría de Acuerdos el Licenciado **FABIÁN HUITRADO ARECHIGA**, quien da fe.

Toca.- 763/2017.
Octava Sala.
Pág.-36

MRRP/AXMS/lcg