

Guadalajara, Jalisco, a 07 siete de junio del año 2019 dos mil diecinueve.

V I S T O para resolver los autos del toca **672/2018**, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada fiador, en contra de la **sentencia definitiva** de fecha **26 veintiséis de septiembre del año 2018 dos mil dieciocho**, pronunciada por el **Ciudadano Juez * * * * *** de lo Civil del Primer Partido Judicial, con sede en Zapopan, Jalisco, en los autos del Juicio Civil Sumario, expediente **262/2017**, promovido por * * * * * como arrendador, en contra de * * * * * en su carácter de arrendatario y * * * * * en su carácter de fiador, y;

R E S U L T A N D O

1

RESOLUCIÓN DE PRIMERA INSTANCIA

El Juez natural pronunció la sentencia definitiva apelada en el juicio que nos ocupa, el día **26 veintiséis de septiembre del año 2018 dos mil dieciocho**, la cual fue engrosada con las siguientes proposiciones:

“PRIMERA.- Los presupuestos procesales, quedaron debidamente acreditados en autos.

*SEGUNDA.- La parte actora * * * * * justificó los hechos que constituyen su acción, no así la totalidad de sus prestaciones, mientras que el demandado * * * * * en su carácter de arrendatario al no haber contestado la demanda entablada en su contra, fue declarado en rebeldía y el demandado * * * * * en su carácter de fiador, no acredita sus excepciones, en consecuencia;*

*TERCERA.- Por lo antes expuesto, fundado y motivado, se declara rescindido el contrato de arrendamiento fundatorio y en consciencia su terminación, celebrado el día 15 quince de diciembre del año 2013 dos mil trece, entre el señor * * * * * como arrendador, con el señor * * * * * como arrendatario y * * * * * como fiador, con relación al inmueble destinado para bodega el que se ubica en la finca marcada con el * * * * *, * * * * *, * * * * * Jalisco, por haber incurrido en la falta de pago de rentas pactadas.*

CUARTA.- Se condena a la parte demandada, a la desocupación y entrega del inmueble arrendado, concediéndole un plazo de gracia de 15 quince días naturales para proceder en tales términos, de conformidad con lo que establece el artículo 688

del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, apercibido de lanzamiento a su costa en caso de no verificar voluntariamente dicha entrega.

QUINTA.- Se condena a los demandados ***** ***** en su carácter de arrendatario y fiador respectivamente, a pagar a favor de la parte actora ***** por concepto de rentas vencidas y no cubiertas a razón de la cantidad de **\$3,700.00** (tres mil setecientos pesos 00/100 m.n.), mensuales a partir del 15 quince de noviembre del año 2016 dos mil dieciséis, y hasta la total desocupación del inmueble arrendado, cantidad que será liquidable y cuantificable en ejecución de sentencia.

SEXTA.- Se condena a la parte demanda por la exhibición de los recibos mediante los cuales acredite encontrarse al corriente del pago respectivo a los servicios de energía eléctrica, agua potable, gas, teléfono, o cualquier servicio contratado por el inquilino, ó bien cubrir el importe del adeudo correspondiente, durante su permanencia en dicho inmueble es decir, del 15 quince de diciembre del año 2013 dos mil trece y hasta la total desocupación del inmueble arrendado, cantidad que será liquidable y cuantificable en ejecución de sentencia.

SÉPTIMA.- Se condena a la parte demanda al pago de los **intereses moratorios** a razón del **2.35% dos punto treinta y cinco por ciento mensual**, generados a partir del incumplimiento con respecto al pago de las pensiones rentísticas, es decir a partir del 15 quince de noviembre del año 2016 dos mil dieciséis y hasta la total liquidación de su adeudo, mismo que serán liquidables y cuantificables en ejecución de sentencia, mediante el incidente respectivo.

OCTAVA.- Se absuelve a la parte demandada al pago de lo reclamado por la parte actora en el inciso h) del escrito inicial de demanda, en términos de la cláusula Decima Primera del contrato de arrendamiento, por los razonamientos vertidos en esta resolución.

NOVENA.- Se absuelve a la parte demandada a pagar costas judiciales, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 143, fracción II, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE A LAS PARTES Y AGENTE SOCIAL.”

2

ACTUACIONES DE SEGUNDA INSTANCIA

Al trámite de la Alzada vinieron los autos a esta Octava Sala del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Jalisco, y mediante proveído de fecha 28 veintiocho de noviembre del año 2018 dos mil dieciocho, quedó radicado el trámite de apelación, confirmándose la calificación del grado, hecha por el juez de origen quien la **admitió en el sólo efecto devolutivo**, en términos del primer párrafo del artículo 639¹ del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco; así mismo, se tuvo al inconforme ***** ***** en su carácter de fiador, expresando los agravios que refiere le causa la resolución apelada, mediante escrito presentado

¹ **Artículo 639.-** En estos juicios sólo será admisible la apelación cuando se interponga contra la sentencia definitiva o contra la interlocutoria que declare procedente las excepciones de falta de personalidad o capacidad. En ambos casos, la apelación se admitirá en efecto devolutivo.

ante la Oficialía de Partes Común del Consejo de la Judicatura del Estado de Jalisco el día 16 dieciséis de octubre del año 2018 dos mil dieciocho, el cual obra glosados a fojas de la 02 dos a la 05 cinco en el presente toca, mismos que serán considerados en el momento procesal oportuno; así mismo, se tuvo al inconforme señalando domicilio para esta segunda instancia, sin que se le tuviera señalando como Abogados Patronos a los profesionistas que señaló, en virtud de la falta de protesta del cargo, teniéndoseles como simples autorizados acorde a lo dispuesto por el artículo 107² del Enjuiciamiento Civil del Estado de Jalisco.

En el mismo proveído se ordenó recabar certificación de la Secretaría General de Acuerdos del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, para efectos de informar si *****
***** y *****, se presentaron a señalar domicilio para esta segunda instancia y para el caso de haber omitido hacerlo, se les practiquen las notificaciones, aún las personales, mediante Boletín Judicial, en términos del referido numeral 107 del Enjuiciamiento Civil del Estado de Jalisco; así también, se ordenó dar vista al Agente de la Procuraduría Social, en virtud de advertirse que dentro del presente procedimiento se encuentran involucrados derechos de adultos mayores, para que dentro del término de 05 cinco días siguientes al que sea notificado, manifieste lo que a su representación social corresponda, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 68³ ter fracción II del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco.

Mediante acuerdo de fecha 13 trece de diciembre del año 2018 dos mil dieciocho, se tuvo a la Agente Social de la Sub Procuraduría de Representación Social *****
*****, desahogando la vista ordenada, realizando las manifestaciones que estimó pertinentes; en el mismo proveído, en virtud de la certificación levantada por el Maestro Raúl Fajardo Trujillo,

² **Artículo 107.-** Las partes, en el primer escrito o en la primera diligencia judicial en que intervengan, deben designar domicilio ubicado en el lugar del juicio para que se les hagan las notificaciones que deban ser personales y se practiquen las diligencias que sean necesarias. En su defecto, las notificaciones, aún las que conforme a reglas generales deban hacerse personalmente, se les harán por el boletín judicial o por medio de lista de acuerdos que se fijará en lugar visible y de fácil acceso en el tribunal en los lugares donde no se publique el boletín.

³ **Artículo 68 ter.-** Los agentes de la Procuraduría Social intervendrán en todos los juicios en los que:
II. Se afecte a la persona, bienes o derechos de incapaces mayores de edad y ausentes, adultos mayores o con discapacidad, a criterio del Juez; y

Oficial Mayor en funciones de Secretario de Acuerdos del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Jalisco, de la que se advierte que hizo constar, que no se encontró escrito alguno presentado por ***** ***** y *****, en el que señalen domicilio para recibir notificaciones en esta segunda instancia, en consecuencia de lo anterior y de conformidad a los artículos 106⁴ y 108⁵ primer párrafo, ambos del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, se ordenó realizarles las notificaciones subsecuentes, incluso las de carácter personal, por medio de Boletín Judicial, hasta en tanto señalen domicilio para esta Instancia; así también, se ordenó notificar con copia de los agravios, a la parte actora ***** *****, para que manifieste al respecto lo que a su derecho corresponda, lo anterior en el término de 05 cinco días, de conformidad a lo establecido en los artículos 135⁶ y 439 del Ordenamiento Procesal Civil de Jalisco citado.

En acuerdo del 11 once de enero del año 2019 dos mil diecinueve, se recibió el oficio 3460/2018 suscrito por el Doctor en Derecho ***** *****, Titular del Juzgado ***** de lo Civil del Primer Partido Judicial del Estado de Jalisco, mediante el cual solicitó le fueran remitidas las actuaciones y documentos exhibidos en el expediente 262/2017, por haber sido requeridos por el Juzgado ***** de Distrito en Materia Administrativa, Civil y de Trabajo en el Estado de Jalisco, relativo al juicio de amparo 3483/2018; motivo por el cual y en consecuencia, fueron enviados al A quo, con carácter de devolutivo, los autos y documentos para los efectos conducentes.

Mediante auto de fecha 15 quince de abril del año 2019 dos mil diecinueve, se tuvo por recibido el oficio número 1137/2019, suscrito por el Doctor en Derecho ***

⁴ **Artículo 106.-** Las notificaciones se harán, personales o por cédula; por el boletín judicial o por lista de acuerdos; por edictos; por correo, por telégrafo, por instructivo o por medios electrónicos, observándose en cada caso lo que se dispone en los artículos siguientes.

⁵ **Artículo 108.-** Entre tanto que un litigante no hiciera nueva designación del domicilio en donde se practiquen las diligencias y se le hagan las notificaciones, seguirán verificándose en el que para ello hubiere designado. En caso de no existir dicho domicilio, o de negativa de recibirlos en el señalado, se le harán por el boletín judicial o mediante lista de acuerdos, en el lugar donde aquél no se publique, y las diligencias en que debiera tener intervención se practicarán en el local del juzgado sin su presencia.

⁶ **Artículo 135.-** Se tendrán por señalados cinco días para la práctica de algún acto judicial o para el ejercicio de algún derecho cuando este Código no señale término.

*****, Titular del Juzgado ***** de lo Civil del Primer Partido Judicial en el Estado de Jalisco, mediante el cual realiza la devolución de los autos originales del expediente 262/2017, así como sus respectivos documentos; en consecuencia de ello, en virtud de que la parte actora no dio contestación a los agravios esgrimidos por su contraria, se ordenó turnar las actuaciones, a la vista de los Magistrados, para el pronunciamiento de la sentencia correspondiente.

Posteriormente, mediante auto de fecha 21 veintiuno de mayo del año 2019 dos mil diecinueve, a virtud de haber variado el personal de esta sala, se hizo del conocimiento de las partes, que a partir del 16 dieciséis de mayo del año en curso, funge como secretario de Acuerdos la Licenciada Carmen del Socorro Ramírez Vera y, por así permitirlo el estado procesal que guardan los autos, de conformidad a lo previsto en el artículo 439⁷ del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, se reiteró la reserva de las actuaciones para el dictado de la sentencia de esta segunda instancia, misma que hoy se pronuncia bajo los siguientes:

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

I

ESTUDIO DE PRESUPUESTOS PROCESALES.

La apelación es un medio de impugnación ordinario previsto en los artículos 434, 435, 437, 438, 439, 440, 441, 442 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Jalisco, medio por el cual el Tribunal de Alzada en términos de lo dispuesto por el artículo 424⁸ de la Ley invocada, puede confirmar, modificar o revocar las resoluciones emitidas por el Juez Natural. Tratándose de apelaciones contra el fallo definitivo de primera instancia, el Tribunal de Alzada debe estudiar los agravios formulados por el inconforme y de considerarlos fundados debe modificar o

⁷ **Artículo 439.-** Llegados los autos a la sala correspondiente, ésta resolverá en definitiva sobre la admisión y calificación de grado del recurso, pondrá a disposición de la contraria las copias del escrito de agravios y en el mismo auto citará para sentencia, la que pronunciará dentro de los treinta días siguientes. Si se declara inadmisibile la apelación en el mismo auto ordenará se devuelvan los autos al inferior y declarará ejecutoriada la resolución apelada.

⁸ **Artículo 424.-** Los recursos de revocación y apelación, tendrán por efecto el que se confirmen, revoquen o modifiquen las resoluciones impugnadas; y el recurso de queja, que se confirmen o revoquen los actos procesales efectuados con exceso o defecto en la ejecución de una resolución.

revocar la resolución apelada y con plenitud de jurisdicción proceder a analizar si fueron o no comprobados los presupuestos procesales, las condiciones o los requisitos de procedencia de la acción y superados éstos, sus elementos, en los que deberá analizar conjuntamente las excepciones y las pruebas que se hubieran rendido para tales fines; ello aún en el supuesto de que el Juez de la causa se hubiera pronunciado sobre aquéllos y esto no hubiese sido impugnado por la parte que venció; sirviendo de apoyo, el criterio⁹ que a continuación se transcribe:

“PRESUPUESTOS PROCESALES. SU ESTUDIO OFICIOSO ESTÁ CONFERIDO TANTO AL JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA COMO AL TRIBUNAL DE APELACIÓN.

Si bien el artículo 98 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, vigente a partir del 1o. de enero de 2005, establece como facultad para la autoridad judicial de esa entidad, la relativa a la apreciación y estudio de los presupuestos procesales, dicha atribución debe considerarse de obligada satisfacción, dado que las propias características que inciden en torno a éstos así lo determinan, en la medida en que sin estar colmados no podría constituirse y desarrollarse con validez y eficacia jurídica un procedimiento de carácter jurisdiccional, menos aún, concluir con una sentencia que resolviera el mérito de lo debatido por los interesados, imponiendo condena o absolviendo al demandado, o bien, mediante la declaración de la existencia de un derecho o la constitución de un estado de derecho, según fuera el caso; asimismo, al no existir limitante en el texto de ese numeral, en lo que a la jerarquía del órgano jurisdiccional se refiere, debe concluirse que el ejercicio de esa facultad oficiosa está conferido tanto al Juez de primera instancia como al tribunal de apelación, pues en dicho precepto sólo se hace alusión al concepto "autoridad judicial", sin imponerse en él alguna restricción de manera específica. En consecuencia, dada la oficiosidad que impera en relación con el estudio de su plena satisfacción, resulta inconcuso que la apreciación de tales exigencias a cargo de la autoridad jurisdiccional está justificada, sin importar el grado con que ejerza su competencia, ya que constituye una obligación de ineludible satisfacción, cuyo incumplimiento, por su trascendencia, se erige en una infracción legal que incide en detrimento de las partes contendientes, al posibilitar la resolución de un juicio mediante el pronunciamiento de una sentencia que se ocupe del fondo de lo debatido, cuando no existen condiciones

⁹ Criterio consultable bajo número de registro 164551 Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, Mayo de 2010, Materia(s): Civil, Tesis: VI.2o.C.717 C, Página: 2058.

para ello o que impiden precisamente que éste concluya de esa manera.”

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 50/2010. María del Rocío Hernández Hernández. 25 de marzo de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Juan Carlos Cortés Salgado.

Este órgano Colegiado, por cuestiones de estudio y claridad de lo que aquí habrá de exponerse, procederá al análisis en primer término de los presupuestos procesales y elementos de la acción para continuar con el estudio de los agravios hechos valer por el demandado ********* ********* en su carácter de fiador, respecto de la sentencia definitiva de fecha **26 veintiséis de septiembre del año 2018 dos mil dieciocho**, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 424 y 434 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco; ante ello, se utilizaran títulos y subtítulos, para mejor claridad y abordaje de los puntos jurídicos a estudio; para lo cual, resulta aplicable el criterio¹⁰ que enseguida se transcribe:

“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.

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, 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

¹⁰ Criterio consultable bajo número de registro: 2007668, Décima Época, Instancia: Primera Sala, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 11, Octubre de 2014, Tomo I, Materia(s): Civil, Tesis: 1a. CCCXXXVII/2014 (10a.), Página: 581.

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.”

Amparo directo en revisión 3960/2013. Nelia María Díaz Martínez. 9 de abril de 2014. Cinco votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío Díaz, Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena, Olga Sánchez Cordero de García Villegas y Jorge Mario Pardo Rebolledo. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretaria: Mónica Cacho Maldonado.

Amparo directo en revisión 4010/2013. Daniel Iván Campos Agüero. 9 de abril de 2014. Cinco votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío Díaz, Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena, Olga Sánchez Cordero de García Villegas y Jorge Mario Pardo Rebolledo. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretaria: Mónica Cacho Maldonado.

II

COMPETENCIA

Ésta Octava Sala del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Jalisco, resulta legalmente competente para conocer del presente asunto, de conformidad a lo dispuesto

por el artículo 62¹¹ fracción I, de la Constitución Política del Estado de Jalisco, en relación con el artículo 48¹² fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Jalisco.

III PERSONALIDAD

La personalidad de la parte actora ***** ***** en su carácter de arrendador y del demandado ***** ***** en su carácter de fiador, quedó acreditada respectivamente al comparecer ambos por su propio derecho; en tanto que el diverso demandado ***** *****, en virtud de no haber dado contestación a la demanda instaurada en su contra, le fue declarada la correspondiente rebeldía, mediante auto de fecha 06 seis de julio del año 2017 dos mil diecisiete; todo lo anterior acorde a lo establecido en los artículos 40¹³ y 42¹⁴ primer y segundo párrafo y primer párrafo del numeral 279¹⁵ todos del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco; mientras que la capacidad de los litigantes también se acreditó en los términos del artículo 1^o¹⁶ fracción III del citado Ordenamiento Procesal Civil de Jalisco, en virtud de ser mayores de edad y no obrar prueba o indicio que presuma limitación a sus derechos.

IV VÍA

¹¹ **Artículo 62.-** Al Supremo Tribunal de Justicia le corresponden las siguientes atribuciones:
I. Conocer de todas las controversias jurisdiccionales del orden penal, civil, de lo familiar y mercantil, de conformidad con lo que establezcan las leyes estatales y federales;

¹² **Artículo 48.-** Las salas que conozcan de la materia civil y mercantil en los asuntos de los juzgados de su jurisdicción, resolverán:
I. De los recursos de apelación y queja procesal que se interpongan en asuntos de su competencia;

¹³ **Artículo 40.-** Todo el que, conforme a la Ley, estén en el pleno ejercicio de sus derechos civiles puede comparecer en juicio.

¹⁴ **Artículo 42.-** Los interesados y sus representantes legítimos podrán comparecer en juicio por sí o por medio del procurador con poder bastante.

Las partes e interesados podrán designar por escrito, en cualquier etapa procesal, abogado patrono legalmente autorizado para el ejercicio profesional quien no podrá delegar en otro su función o nombrar diverso Abogado Patrono.

¹⁵ **Artículo 279.-** Trascurrido el término del emplazamiento sin haber sido contestada la demanda, se hará la declaración de rebeldía y se observarán las prescripciones del capítulo I del Título Décimo Segundo de este Código.

¹⁶ **Artículo 1.-** El ejercicio de las acciones requiere:
III. La capacidad para ejercitar la acción por sí o por legítimo representante; y

La vía Civil Sumaria elegida por el accionante *****
*****,
en su carácter de arrendador, es la adecuada en términos de la fracción II del artículo 618¹⁷ del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, el cual establece que se tramitaran como juicios sumarios, entre otros, los que versen sobre cualquier cuestión relativa a los contratos que tengan por objeto el cumplimiento de las obligaciones establecidas por la ley o por las partes en el arrendamiento.

V ACTUACIONES JUDICIALES

Las actuaciones judiciales que fueron remitidas para resolver el recurso de apelación interpuesto por el demandado *****
*** en su carácter de fiador, merecen valor probatorio pleno de conformidad a lo dispuesto por el numeral 402¹⁸ del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco.

VI ELEMENTOS DE LA ACCIÓN

Ahora bien, previo a entrar al estudio de los agravios expresados por las partes, atento al principio de congruencia y a efecto de cumplir con lo dispuesto en el primer y segundo párrafo del artículo 87¹⁹ del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, esta autoridad analizará de manera oficiosa, los elementos de la acción ejercitada, sin que ello prejuzgue sobre la procedencia o improcedencia de los agravios esgrimidos, sino que se realiza a fin de cumplir con lo dispuesto por el numeral antes citado.

¹⁷ Artículo 618.- Se tramitarán como juicios sumarios:

I. ...

II. Los que versen sobre cualquier cuestión relativa a los contratos de hipoteca, depósito, comodato, aparcería, transportes, hospedaje y los que tengan por objeto el cumplimiento de las obligaciones establecidas por la ley o por las partes en el arrendamiento:

¹⁸ Artículo 402.- Las actuaciones judiciales hacen prueba plena.

¹⁹ 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.

Lo anterior encuentra apoyo en la Jurisprudencia²⁰ que se transcribe a continuación:

“ACCIÓN. LOS PRESUPUESTOS PROCESALES Y ELEMENTOS DE ÉSTA, DEBEN SER ANALIZADOS DE OFICIO POR EL TRIBUNAL DE ALZADA, EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 87, ÚLTIMO PÁRRAFO, DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE JALISCO (EN VIGOR A PARTIR DEL UNO DE MARZO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO).

Si bien es cierto que conforme al criterio sustentado por la otrora Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, por regla general, el tribunal de alzada debe concretarse a examinar, exclusivamente, a través de los agravios, las acciones, excepciones o defensas que se hicieron valer oportunamente en primera instancia y en lo que atañe al estudio de la improcedencia de la acción sólo puede emprender ese examen, siempre y cuando en el pliego de agravios sometidos a su consideración se haga valer la correspondiente inconformidad, también lo es que dicha regla no se actualiza en el Estado de Jalisco tratándose de juicios iniciados con posterioridad al uno de marzo de mil novecientos noventa y cinco, fecha en que entró en vigor el actual texto del artículo 87, último párrafo, del Código de Procedimientos Civiles de esa entidad federativa, y a partir de la cual el tribunal de alzada actúa apegado a derecho cuando estudia, en forma oficiosa, los presupuestos procesales y los elementos de la acción intentada, aun en ausencia de agravios o excepciones. Lo anterior es así, porque una recta interpretación de lo dispuesto en el citado artículo, en relación con los diversos numerales 430 y 443 del referido ordenamiento, debe ser en el sentido de que el ad quem no está constreñido a realizar exclusivamente su estudio a la luz de los agravios que al efecto pudiera expresar el apelante, sino que, como órgano revisor y ante la falta de reenvío, está facultado para examinar en su integridad y con plenitud de jurisdicción esos aspectos, resolviendo lo conducente, aun con base en consideraciones propias que se aparten de las excepciones y defensas opuestas.”

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.

²⁰ Localizable con el número de Registro: 188454, Novena Época, Instancia: Primera Sala, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIV, Noviembre de 2001, Materia(s): Civil, Tesis: 1a./J. 96/2001, Página: 5.

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.

Preliminarmente se advierte de las actuaciones de origen, que el accionante *****, mediante escrito de fecha 21 veintiuno de marzo del año 2017 dos mil diecisiete, presentó ante la Oficialía de Partes Común del Consejo de la Judicatura del Estado de Jalisco, demanda en la **vía Civil Sumaria**, ejercitando la **acción de rescisión del contrato de arrendamiento celebrado el día 15 quince de diciembre del año 2013 dos mil trece**, en contra de ** ***** en su carácter de arrendatario y ***** ***** en su carácter de fiador, a quienes les reclamó lo siguiente:

“a).- La terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre el suscrito y los ahora demandados con fecha 15 quince de diciembre del año 2013 dos mil trece, en términos de lo previsto por las fracción III del artículo 683 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

b).- La desocupación y entrega de la finca materia del contrato de arrendamiento, misma que se ubica en el número 858 de la calle Turquesa colonia Mariano Otero, en el municipio de Zapopan, Jalisco con todas sus accesiones e instalaciones que por estar incorporadas al inmueble forman parte del mismo.

c).- El pago de cantidad de \$18,500.00 (DIECIOCHO MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M. N.) por concepto de rentas vencidas y no cubiertas correspondientes a los meses de noviembre y diciembre del año 2016 dos mil dieciséis, y enero, febrero y marzo del año en curso, a razón de \$3,700.00 (TRES MIL SETECIENTOS PESOS 00/100 M. N.) mensuales, que como pensión rentística fue estipulada por las partes en el contrato fundatorio de esta acción.

d).- El pago de las rentas que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega del inmueble materia del contrato de arrendamiento.

e).- El pago de los intereses causados a razón del 10 % diez por ciento por las rentas vencidas, así como los que se sigan generando por la mora en el pago de las mensualidades que se han dejado de cubrir y las que dejen de pagar hasta la desocupación del inmueble materia del arrendamiento.

g).- El pago de los adeudos que existan a la fecha de la desocupación por concepto de los servicios de gas, agua, teléfono, energía eléctrica y demás que resulten al momento de la entrega del inmueble.

h).- El pago de los gastos y costas en términos de la cláusula Décima Primera del fundatorio de la acción.”

El actor a efecto fundar su demanda, realizó la narración de los siguientes:

H E C H O S

“1.- Con fecha 15 quince de diciembre del año 2013 dos mil trece, celebré contrato de arrendamiento con el ahora demandado señor *****, respecto del inmueble marcado *****, Jalisco, mismo que al no haberse renovado se convirtió en cuanto a su vigencia en un contrato por tiempo indefinido.

2.- En dicho contrato se pactó por concepto de renta la cantidad de \$3,700.00 (TRES MIL SETECIENTOS PESOS 00/100 M. N.) mensuales, asimismo, se pactó expresamente que la renta sería pagada por mensualidades adelantadas el día primero de cada mes, cláusula tercera del fundatorio.

Es el caso, que el arrendatario ha dejado de cubrir las rentas desde el mes de noviembre del año 2016 dos mil dieciséis, por lo que al no haber sido cubierto las rentas que quedaron mencionadas en el inciso c) del capítulo de prestaciones de esta demanda, se promueve el presente juicio para efecto de que se obligue al demandado al pago de las rentas vencidas y la desocupación del inmueble dado en arrendamiento, más el pago de las prestaciones accesorias reclamadas, pues se actualiza la causal prevista por la fracción III del artículo 683 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, para la procedencia del presente juicio de desocupación por la falta de pago de las pensiones a que se obligó el arrendatario y ahora demandado.

3.- En la misma cláusula tercera del contrato, se estableció que, en caso de que existiera mora en el pago de la renta “Él Arrendatario” pagará intereses a razón del 10% diez por ciento mensual hasta la fecha en cubra las rentas vencidas y no pagadas.

4.- Asimismo, compareció en dicho contrato de arrendamiento con carácter de Fiador el señor *****, quien se obligo de manera solidaria y mancomunada en el cumplimiento de las obligaciones contraídas por las partes, constituyéndose como deudor directo del arrendador, asumiendo la obligación durante todo el tiempo que dure la del arrendatario, hasta la devolución y entrega de la finca arrendada y el pago total de las rentas y consecuencias pactadas, tal y como se estableció en la cláusula Décima Sexta del contrato materia de este juicio de desocupación.

5.- En virtud de todo lo anterior, ante el incumplimiento del pago de rentas por parte del arrendatario promuevo el presente juicio de desocupación para efecto de que se dé por terminado el contrato de arrendamiento y se obligue al arrendatario a la desocupación del inmueble, así como al pago de las rentas vencidas y que se sigan venciendo hasta la entrega del mismo, así como el cumplimiento de las demás prestaciones accesorias reclamadas.”

Así también, a efecto de acreditar su dicho, ofreció los siguientes medios de convicción:

Documental Privada, que se hizo consistir en el Contrato de Arrendamiento de fecha 15 quince de diciembre del año 2013 dos mil trece, celebrado entre el suscrito y el ahora demandado *****, respecto del inmueble marcado *****,

*****, Jalisco; Esta prueba se relaciona y acredita los hechos señalados en los puntos 1, 2, 3, 4 y 5 de este escrito inicial de demanda, pues con dicho documento se demuestra la relación contractual y la procedencia del juicio de desocupación en términos de la fracción III del artículo 683 Código de Procedimientos Civiles del Estado, probanza que fue valorada de conformidad a lo establecido por el artículo 403 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco.

Presuncional, consistente en la consecuencia que la Ley o el Juez deducen de un hecho conocido para averiguar la verdad de otro desconocido; esta prueba se relacionó para acreditar los hechos señalados en los puntos 1, 2, 3, 4, y 5 del escrito inicial de demanda; la que fue valorada acorde a lo establecido en los numerales 402, 414 y 417 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco.

Por su parte el demandado *****
***** en su carácter de arrendatario al no comparecer a juicio, se le declara la correspondiente rebeldía, de conformidad al artículo 279 del Enjuiciamiento Civil del Estado, por lo que no existe probanza que valorar.

Mientras que el codemandado *****
***** **en su carácter de fiador**, al momento de producir contestación a la demanda entablada en su contra, negó la procedencia de todas y cada una de las prestaciones, por las causas que se mencionan al contestar los hechos de la demanda, mismos que se dan por reproducidos en obvio de repetición como si a la letra se insertasen. En cuanto a los hechos, todo lo que contesta al respecto la parte demandada y las excepciones opuestas se tienen por reproducidas en este apartado como si a la letra se transcribiesen.

Con el fin de acreditar sus excepciones, la parte codemandada *****
**** ofertó los siguientes elementos de convicción:

Documental Privada, consistente en el contrato fundatorio presentado por la contraria, el que hizo suyo, mismo que fue reseñado en líneas anteriores, el cual se le dio valor probatorio pleno de conformidad al artículo 403 del Enjuiciamiento Civil del Estado de Jalisco.

Testimonial, respecto de la cual se le declaró por perdido el derecho al no hacerse presente el oferente con sus testigos, en la audiencia de pruebas y alegatos celebrada en fecha 16 dieciséis de octubre del año 2017 dos mil diecisiete (fojas 34 treinta y cuatro y 35 treinta y cinco), por lo que se le hizo efectivo el apercibimiento ordenado en auto de fecha 06 seis de julio del año 2017 dos mil diecisiete.

Confesional de Posiciones, ofrecida a cargo de la parte actora señor *****, probanza que fuera desahogada en la audiencia de pruebas y alegatos celebrada en fecha 16 dieciséis de octubre del año 2017 dos mil diecisiete (fojas 34 treinta y cuatro y 35 treinta y cinco), en el que una vez que se encontró presente el absolvente, se procedió abrir el sobre de posiciones, siendo un total de 6 posiciones, (visible a foja 31 treinta y uno), los que únicamente se aprobaron la número 2 y 3, del cual se le formularon las mismas al absolvente y que da contestación como sigue: 2.- Que diga el absolvente como es cierto como lo es que el contrato de arrendamiento fundatorio de su acción se encuentra en consecuencia en un término indefinido; contestando el absolvente que : No es cierto, pero si se venció. 3.- Que diga el absolvente como es cierto como lo es, que al concluir el plazo de vigencia del contrato de arrendamiento fundatorio de su acción, permitió y consintió al arrendatario en la continuación del contrato de arrendamiento sin la suscripción u otorgamiento de un nuevo contrato de arrendamiento; contestando el absolvente: Si es cierto continuo, y estoy demandando por la falta del pago no porque se haya vencido el contrato; probanza la cual sólo tiene valor probatorio pleno lo que el confesante admite en su perjuicio pero no en lo que le beneficia, pues para que esto tenga valor necesita ser demostrado, de conformidad al artículo 395 del Enjuiciamiento Civil del Estado de Jalisco.

Instrumental de Actuaciones, que se hizo consistir en todas y cada una de las actuaciones que se han de practicar en el presente juicio en tanto resulten favorables a los intereses de la parte demandada; elemento de convicción al que se le dio un valor probatorio pleno de

conformidad al artículo 402 del Enjuiciamiento Civil del Estado de Jalisco.

Presuncional tanto legal y humana, que tiendan a favorecer a la parte demandada; elemento de convicción que se le dio valor probatorio de conformidad al artículo 414 y 417 del Enjuiciamiento Civil del Estado de Jalisco.

En tal orden de ideas; en principio tenemos, que conforme a lo previsto en los artículos 1980, 1981 y 1982²¹ del Código Civil del Estado de Jalisco, es arrendamiento aquél contrato por virtud del cual, las partes contratantes se obligan recíprocamente; una de ellas, denominada arrendador, a permitir el uso o goce temporal de un bien y; la otra, llamada arrendatario, a pagar por ese uso o goce, un precio cierto; así como que la renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada o determinable al momento del pago.

Así también, se establece que son susceptibles de arrendamiento, todos los bienes que pueden usarse sin consumirse por su primer uso, excepto aquéllos que la ley prohíbe arrendar y los derechos de personalidad, los bienes consumibles podrán arrendarse cuando se altere el destino natural del bien y se le dé otra aplicación que no lo consuma por su primer uso.

De igual manera, los derechos y obligaciones del arrendador se encuentran establecidos en los artículos del 1995 al 2004 del Código Civil del Estado de Jalisco, y respecto a los derechos y obligaciones del arrendatario se contemplan del contenido de los artículos del 2005 al 2022 del Código Civil del Estado de Jalisco.

En ese orden, se precisa que, los demandados *****
***** en su carácter de arrendatario y *****

²¹ **Artículo 1980.-** Es arrendamiento aquél contrato por virtud del cual, las dos partes contratantes se obligan recíprocamente; una de ellas, denominada arrendador, a permitir el uso o goce temporal de un bien; y la otra, llamada arrendatario, a pagar por ese uso o goce, un precio cierto.

Artículo 1981.- La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada o determinable al momento del pago.

Artículo 1982.- Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse por su primer uso, excepto aquéllos que la ley prohíbe arrendar y los derechos de personalidad. Los bienes consumibles podrán arrendarse cuando se altere el destino natural del bien y se le dé otra aplicación que no lo consuma por su primer uso.

***** en su carácter de fiador, están obligados a satisfacer oportunamente el pago de las rentas en la forma y tiempo convenidos, de conformidad con lo establecido en los artículos 2005²² fracción I y 2401²³, ambos del Código Civil del Estado de Jalisco, desde el día en que se reciba el bien arrendado, salvo pacto en contrario, a utilizar el bien solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de él, a desocupar el bien, en caso de arrendamiento de inmuebles, y entregarlo al actor una vez cumplido el plazo fijado en el contrato o en la ley y a pagar las cantidades que resulten con motivo de los servicios con que cuente el bien materia del arrendamiento y al término de dicho contrato, el demandado tiene la obligación de entregar a la parte arrendadora la documentación que acredite que no dejó adeudos por tales conceptos, si no hubo convenio expreso, así como a pagar las rentas que se generen hasta que entregue el bien inmueble materia del arrendamiento en las condiciones que lo recibió. Lo anteriormente expuesto tiene su fundamento en lo dispuesto por los artículos 2005, 2006, 2007 y 2009 del Código Civil del Estado de Jalisco.

En el mismo sentido de las cosas, del sumario se aprecia que el actor ***** como arrendador, por su propio derecho, ejercita la acción de rescisión del contrato de arrendamiento fundatorio de la acción, que celebraron las partes contendientes, aduciendo que los demandados ***** en su carácter de arrendatario y ***** en su carácter de fiador, han incumplido en el pago de las rentas respecto del inmueble materia de la litis.

Luego, la acción de rescisión del contrato de arrendamiento que hace valer el actor ***** como arrendador, tiene su fundamento en lo previsto en los artículos 2140, fracción VI, 2144 fracción I del Código Civil del Estado de Jalisco, en relación con el numeral 683

²² Artículo 2005.- El arrendatario está obligado a:
I. Satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos;

²³ Artículo 2401.- La fianza es un contrato por el cual, una persona llamada fiador se compromete con el acreedor de una obligación, a pagar por el deudor, si éste no lo hace.

fracción III del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco.

Así tenemos en principio, que el artículo 2140 del Código Civil del Estado de Jalisco, dispone que el arrendamiento puede terminar en los supuestos siguientes:

“Artículo 2140.- *El arrendamiento puede terminar:*

- I. Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley o por estar satisfecho el objeto para el que fue arrendado el bien;*
- II. Por convenio expreso;*
- III. Por nulidad;*
- IV. Por confusión;*
- V. Por pérdida o destrucción total del bien arrendado, por caso fortuito o fuerza mayor;*
- VI. Por rescisión;**
- VII. Por expropiación del bien arrendado hecha por causa de utilidad pública; y*
- VIII. Por evicción del bien dado en arrendamiento.”*

En tanto que el diverso numeral 2144 del precitado Código Civil del Estado de Jalisco, prevé las causas por las que el arrendador puede exigir la rescisión del contrato:

“Artículo 2144.- *El arrendador puede exigir la rescisión del contrato de arrendamiento:*

- I. Por la falta de pago de la renta en los términos contractuales o legales;**
- II. Por usarse el bien arrendado con un objeto distinto del convenido o de la naturaleza o destino de dicho bien;*
- III. Por el subarriendo o traspaso de la cosa o bien sin autorización del arrendador;*
- IV. Por daños graves al bien arrendado, imputables al arrendatario;*
- V. Por variar la forma del bien arrendado, sin contar con el consentimiento expreso del arrendador; y*
- VI. Por la falta de pago de servicios públicos por más de dos meses o el tiempo que acuerden las partes, cuando se haya comprometido a realizarlo el arrendatario.*

En último término tenemos que el artículo 683 del Enjuiciamiento Civil Estatal, prevé la desocupación del bien en arrendamiento, en las hipótesis siguientes:

“Artículo 683.- *El juicio sumario por desocupación procede, cuando se funda:*

- I. En el vencimiento del término estipulado en el contrato;*
- II. En el cumplimiento del plazo que fija el Código Civil*

el numeral 403²⁴ del Enjuiciamiento Civil Estatal, se acredita la existencia del contrato de arrendamiento.

Aunado a que la parte demanda cuenta con la posesión del inmueble materia de la presente Litis, por ende, se estiman acreditados los elementos de existencia del contrato de arrendamiento, pues el reo disfrutó y disfruta aún el uso o goce temporal de un bien y se obligó a pagar por ese uso o goce un precio cierto y en dinero.

Por lo tanto y según se advierte de lo acreditado en autos, se estima cierta la existencia del contrato de arrendamiento celebrado por *****
*****, en su carácter de arrendador y *****
, en su carácter de arrendatario, acreditándose además que **
***, compareció a dicho pacto de voluntades como fiador del arrendatario, respecto del inmueble descrito anteriormente, con lo cual este último se obligó solidariamente respecto de los compromisos asumidos por su fiado en el precitado contrato de arrendamiento.

Respecto al segundo y tercero de los elementos enunciados, consistente en la exigibilidad de la obligación y el incumplimiento de esta, se estiman debidamente acreditados en autos, dado que según se advierte del contrato fundatorio acompañado al escrito de demanda inicial, se pactó el pago de renta mensual, por el uso del inmueble, a razón de \$3,700.00 (tres mil setecientos pesos 00/100 Moneda Nacional).

Así las cosas, la parte actora afirma en su escrito de demanda inicial, que el demandado no ha pagado las rentas desde el 15 quince de noviembre del año 2016 dos mil dieciséis; afirmación la anterior que no fue desacreditada en actuaciones.

En corolario a las anteriores premisas, este cuerpo colegiado estima, que se encuentra debidamente acreditado tanto la exigibilidad de la obligación, como el incumplimiento de esta, puesto que conforme a las reglas

²⁴ *Artículo 403.- Los documentos privados ofrecidos como prueba, cuando no fueren objetados o no quedare justificada la objeción respectiva, se tendrán por reconocidos y harán prueba plena, contra el colitigante, en cuanto tengan relación con el negocio, aun cuando el mismo colitigante no sea autor de ellos.*

que rigen la prueba, es a la parte demandada a quien le corresponde acreditar el pago de las rentas.

En consecuencia, al haberse establecido en el contrato fundatorio el monto de las rentas y la forma de su pago; al haber omitido el arrendatario y/o su fiador en su caso, satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos, tal como lo prevé la fracción I del artículo 2005²⁵ del Código Civil del Estado de Jalisco, ello deriva en que se actualice la rescisión del arrendamiento por la falta de pago de la renta en los términos contractuales o legales conforme al supuesto previsto en la fracción I del numeral 2144²⁶ de la precitada Legislación Civil Sustantiva de Jalisco; como consecuencia de lo anterior, la terminación del contrato, conforme a la fracción VI del diverso arábigo 2140²⁷ del citado Ordenamiento Civil Estatal; procediendo a su vez, la desocupación del bien arrendado, en términos de la fracción III del precepto legal 683²⁸ del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco.

Por lo anteriormente expuesto y fundado del estudio officioso de los presupuestos procesales y elementos de la acción, realizado por esta autoridad, acatando lo dispuesto en los párrafos primero y segundo del numeral 87 del Enjuiciamiento Civil Estatal, se advierte la procedencia de la acción intentada.

No obstante lo razonado con anterioridad, a fin de cumplir con el principio de exhaustividad del que deben estar dotadas las resoluciones judiciales, se analizarán los agravios expresados por la parte demandada, en su carácter de fiador.

VII **AGRAVIOS**

En virtud a lo que el Juez de Primera Instancia dispuso en la sentencia definitiva apelada, el codemandado

²⁵ *Artículo 2005.- El arrendatario está obligado a:*
I. Satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos;

²⁶ *Artículo 2144.- El arrendador puede exigir la rescisión del contrato de arrendamiento:*
I. Por la falta de pago de la renta en los términos contractuales o legales;

²⁷ *Artículo 2140.- El arrendamiento puede terminar:*
VI. Por rescisión;

²⁸ *Artículo 683.- El juicio sumario por desocupación procede, cuando se funda:*
III. En la falta de pago de pensiones;

***** en su carácter de fiador, expresó los agravios que a su parecer le causa la sentencia apelada, los cuales se encuentran agregados al toca de apelación, cuya transcripción se estima innecesaria, sin que lo anterior represente una violación al procedimiento, ni le provoque estado de indefensión, pues los motivos de inconformidad que plantea serán íntegramente atendidos; además, es permisible conforme a lo sustentado en la jurisprudencia²⁹ que aquí se reproduce:

“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.

Tesis de jurisprudencia 58/2010. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del doce de mayo de dos mil diez.

VIII

²⁹ 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.

SINTESIS DE AGRAVIOS

Señala el apelante en su **primer agravio**, que es inexacta e incongruente la apreciación y valoración del Juez de Primera Instancia respecto a que la documental privada consistente en el citado contrato, sea suficiente para tener por acreditada las obligaciones a cargo del codemandado, derivadas de dicho acuerdo de voluntades cuyo cumplimiento aquí se reclama; en razón de que si bien es cierto, la parte actora exhibe y funda su acción en un contrato de arrendamiento que fue suscrito por las partes, refiere el apelante que dicho contrato es para que surtiera efectos por un plazo y tiempo determinado (15 de Diciembre del año 2013 al 14 de Diciembre del 2014) y no de un contrato indefinido, cuyo plazo terminó y que el arrendador consintió deliberadamente en su beneficio y en perjuicio del inconforme, haciéndolo de manera unilateral, sin tomar y/o hacer del conocimiento del apelante de tal variación y acuerdo entre éste y el arrendatario, por lo que la fundamentación y motivación de dicha autoridad resulta insuficiente; ya que además, refiere el apelante, que fue hasta el emplazamiento, cuando tuvo conocimiento que el arrendatario dejó de pagar sus rentas y de la aceptación de la parte actora de continuar con tal arrendamiento de manera indefinida.

Respecto al **segundo agravio**, refiere que el juzgador de origen no tomó en cuenta el reconocimiento expreso vertido ante dicha Autoridad por la parte actora en el desahogo de la confesional de posiciones ofrecida a su cargo, en particular al dar contestación a la posición número 2 dos que le fue formulada en el sentido siguiente: “2.- *Que diga el absolvente como es cierto como lo es que el contrato de arrendamiento fundatorio de su acción se encuentra en consecuencia en un término indefinido.*”, a lo que el actor confesó “*No es cierto, pero si se venció.*”; y que también en la posición 3 tres, la cual le fue formulada en los términos siguientes: “3.- *Que diga el absolvente como es cierto como lo es, que al concluir el plazo de vigencia del contrato de arrendamiento fundatorio de su acción, permitió y consintió al arrendatario en la continuación del arrendamiento sin la suscripción u otorgamiento de un nuevo contrato de arrendamiento.*”, a lo que el actor contesto que: “*Si es cierto, continuo, y estoy demandando por la falta de pago no porque se haya vencido el contrato....*”.

Respecto de lo cual, señala el apelante, que de lo contestado por la parte actora en dicha probanza, se aprecia, como lo apoya dicha Autoridad, pero no lo sostiene y aplica conforme a Derecho en su resolución, “ ... *PRUEBA CONFESIONAL, VALOR DE LA.;... tiene valor probatorio pleno lo que el confesante admite en su perjuicio pero no en lo que le beneficia...*”, manifestado el inconforme que es de concluirse que dicha resolución que hoy se impugna es agravante, porque carece de fundamentación y motivación suficiente, ya que a su consideración, no existe disposición legal expresa que manifieste que una de las partes debe estar ante una obligación incierta e indefinida de pago, desconociendo la certeza de un plazo o fecha de exigibilidad, que en este caso queda a merced, criterio y voluntad de una de las partes, cantidad o monto cierto y determinable a cubrir y/o el alcance de una obligación que por beneplácito y conveniencia de dos partes, queda un tercero sujeto de lo definido y pactado a lo indefinido, incierto y constreñido a que dicha obligación incierta e infinita acabe en enriquecimiento de otra, influyendo de manera negativa en el resultado de la ejecución, hecho que le deja a todas luces en estado de indefensión; y aún, suponiendo sin conceder que así fuera, únicamente le corresponde pagar por lo asumido en el contrato fenecido, una vez consumido el patrimonio del arrendatario.

A efecto de robustecer su agravio el recurrente cita diversas tesis aisladas, respecto de las cuales, en obvio de repeticiones innecesarias, este tribunal únicamente transcribe su voz a continuación:

“ARRENDAMIENTO. EL CONSENTIMIENTO NECESARIO PARA QUE EL FIADOR CONTINÚE OBLIGADO A GARANTIZAR LAS OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO DESPUÉS DE FENECIDO EL CONTRATO, ES MATERIA DE CONVENIO EXPRESO.”

“ARRENDAMIENTO. EL FIADOR NO ES DEUDOR SOLIDARIO CON EL ARRENDATARIO (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL ESTADO DE SONORA).”

IX ANÁLISIS DE LOS AGRAVIOS

Luego de que se procedió al estudio y análisis de manera íntegra de las actuaciones, así como de los documentos fundatorios de la acción inherente a éste

procedimiento, de ello, se evidencia que los agravios que hace valer el inconforme, en contra de la sentencia definitiva de fecha 26 veintiséis de septiembre del año 2018 dos mil dieciocho, se estiman infundados e inoperantes para variar el sentido de la sentencia definitiva apelada por los siguientes fundamentos y razonamientos de derecho:

Los agravios expuestos por el apelante, merecen el calificativo de infundados e inoperantes para variar el sentido de la resolución combatida, habida cuenta que contrario a lo argüido en su medio de impugnación, las obligaciones inherentes a la fiadora no terminan al vencerse el plazo establecido en el contrato de arrendamiento, a virtud de que así se encuentra pactado por las partes en la cláusula Décima Primera del fundatorio de la acción, tal como se transcribe a continuación:

*“DÉCIMA SEXTA.- *****
**** quien también asiste a la celebración del presente instrumento jurídico, se constituye en FIADOR DEL ARRENDATARIO, a favor del ARRENDADOR, obligándose solidaria y mancomunadamente en el cumplimiento de las obligaciones contraídas en el presente contrato por EL ARRENDATARIO, constituyéndose, por tanto, en deudor directo del ARRENDADOR. Renuncia expresamente a los beneficios de orden y excusión previstos por los artículos 2425 y 2426 del Código Civil para el estado de Jalisco, acepta que su obligación durará por todo el tiempo que dure la del ARRENDATARIO, hasta la devolución y entrega de la finca arrendada y pago total de renta y demás consecuencias pactadas en el presente Contrato, renunciando al beneficio establecido por el artículo 2143 del multicitado Código Civil para el Estado de Jalisco.”*

(Lo subrayado es un énfasis propio)

De lo que se puede colegir, con meridiana claridad, que el demandado (fiador), se obligó de manera solidaria y universal con las respectivas obligaciones inherentes al arrendatario, entre las que se encuentran las relativas al pago de rentas, constituyéndose además en deudor solidario, no sólo respecto de la vigencia originalmente pactada en el contrato, sin por todo el tiempo que dure la obligación del arrendamiento y hasta la total devolución del inmueble, advirtiéndose además que dichas obligaciones no cesan sino hasta la total entrega, pago o cumplimiento de todas las obligaciones contraídas en el referido contrato.

Además de que no debe perderse de vista lo que al efecto prevén los artículos 2143 y 2401 del Código Civil de Jalisco, que a continuación se transcriben:

“Artículo 2143.- Si después de terminado el plazo por el que se celebró el arrendamiento o su prórroga, el arrendatario continúa sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado, estando obligado el arrendatario a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato, actualizándose el pago de la renta conforme al interés legal establecido en el presente código.

Cualesquiera de las partes podrá solicitar la terminación del contrato de arrendamiento en los términos del Artículo 2035 de este código.

Las obligaciones contraídas por un tercero con objeto de garantizar el cumplimiento del arrendamiento, cesan al término del plazo determinado, salvo convenio en contrario.

“Artículo 2401.- La fianza es un contrato por el cual, una persona llamada fiador se compromete con el acreedor de una obligación, a pagar por el deudor, si éste no lo hace.”

(Lo subrayado y en negritas es un énfasis propio)

Así las cosas, resulta evidente que la parte demandada y fiador en el juicio de origen se encuentra constreñido a responder por las obligaciones de su fiado y, por ende, se encuentra comprometido con las obligaciones contraídas por el arrendatario, si este no lo hace, como si la deuda fuera suya, debiendo responder solidariamente por el cumplimiento de lo pactado en el fundatorio de la acción.

Aunado a lo anterior, no pasa por desapercibido para los integrantes de este cuerpo colegiado, el hecho que, del propio contrato base de la acción se advierte que el fiador, expresamente renunció al beneficio establecido por el artículo 2143 del multicitado Código Civil para el Estado de Jalisco, lo que deriva en que **las obligaciones que contrajo con el objeto de garantizar el cumplimiento de las obligaciones de su fiado con motivo del arrendamiento, no cesaron al término del plazo determinado, a virtud de existir pacto en contrario, esto es, la renuncia a dicho derecho, conforme lo establece dicho dispositivo legal, en armonía a lo pactado en el fundatorio de la acción.**

Cobrando aplicación por las razones que en el se aprecian, el criterio³⁰ que a continuación se transcribe:

“FIADOR EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. PROCEDE CONDENARLO AL PAGO DE LAS RENTAS NO CUBIERTAS POR EL ARRENDATARIO, INCLUSO DE AQUELLAS QUE TODAVÍA NO SEAN EXIGIBLES A LA FECHA DE PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA, Y HASTA QUE SU FIADO HAGA ENTREGA DE LA LOCALIDAD ARRENDADA EN LOS TÉRMINOS CONVENIDOS.

Si del contrato de arrendamiento se advierte que el fiador se obligó a pagar las rentas en caso de que el arrendatario no lo hiciera, hasta que éste entregara la localidad arrendada a satisfacción del arrendador, conforme a los artículos 2425, fracción I, 2426, 2429, 2794 y 2842 del Código Civil para el Distrito Federal, resulta procedente condenarlo al pago de las rentas aún no generadas a la presentación de la demanda, en virtud de que si el arrendatario continúa en posesión del bien arrendado, aquél debe pagar las mensualidades rentísticas no cubiertas y que se sigan generando hasta la total desocupación y entrega del bien en los términos convenidos, ya que no es posible considerar que por el hecho de que se trate de rentas futuras o aún no vencidas en la fecha en que se inició el juicio, debe obligarse al arrendador a entablar tantas demandas como fueran necesarias sólo para exigir su pago.”

DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 259/2006. Los Tocayos, S.A. de C.V. 18 de mayo de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: María Concepción Alonso Flores. Secretaria: María Luz Silva Santillán.

De ahí lo acertado en la resolución emitida por la Juez de origen al condenar al demandado fiador, a pagarle al actor las rentas vencidas y no cubiertas a partir de la correspondiente al mes de noviembre de 2016 dos mil dieciséis e incluso las que siguieran venciendo hasta la total desocupación y entrega del inmueble arrendado, tal como se aprecia en la proposición quinta de dicha resolución, y no como lo refiere el apelante, que dejó de tener el carácter de fiador y que, por ende, su obligación feneció al termino de la vigencia del contrato primigenio.

³⁰ *Época: Novena Época, Registro: 173765, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXIV, Diciembre de 2006, Materia(s): Civil, Tesis: I.11o.C.158 C, Página: 1341.*

Ya que no es óbice para considerar como acertado lo resuelto por el juez de origen, en torno a la condena en el pago de la referidas rentas, lo aducido por el apelante en el sentido de que el contrato se volvió como indefinido al término del plazo pactado en el contrato de arrendamiento basal, a virtud de que, no obstante ello las obligaciones del fiador continúan; resultando aplicable el criterio³¹ que a continuación se transcribe:

“ARRENDAMIENTO. FIADOR, SUBSISTENCIA DE LA OBLIGACION DEL, AL OPERAR LA TACITA RECONDUCCION DEL.

De prorrogarse la vigencia de un contrato de arrendamiento, con motivo de la tácita reconducción, subsisten las obligaciones del fiador, si expresamente se constituyó en responsable solidario, hasta la entrega material del bien y del pago acordado, como si fuera el inquilino.”

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 1081/92. Pedro Castro Pérez. 26 de agosto de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Salvador Bravo Gómez. Secretario: Jaime Arturo Cuayahuitl Orozco.

Máxime que, en principio, la acción principal reclamada se hizo consistir en la rescisión del contrato de arrendamiento por falta de pago de las rentas en la forma pactada primigeniamente y, subsidiariamente, la entrega del bien arrendado, así como por la terminación del contrato, para lo cual se estaría en un supuesto fáctico diverso; ya que no debe de perderse de vista que el contrato que por ministerio de ley se volvió indefinido, no trae consigo la imposibilidad de poderlo rescindir por alguna de las causas legalmente pactadas en el documento base de la acción, lo anterior obedece al hecho de que si el arrendatario no cumple con su obligación de pagar la renta en el término que se comprometió, es procedente que el arrendador le demande la rescisión de la relación contractual de arrendamiento, aun cuando el contrato que dio origen a la misma se encuentre prorrogado por haber operado su tácita reconducción, toda vez que es un supuesto elemental, que el inquilino pague el precio del arrendamiento en la forma que se obligó, lo que en el presente caso se actualizó, tal como se aprecia en los artículos 2143 y 2144 del Código Civil del Estado de

³¹ *Época: Octava Época, Registro: 216306, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo XI, Mayo de 1993, Materia(s): Civil, Tesis:, Página: 296.*

Jalisco, en concomitancia a las prestaciones reclamadas; dispositivos que a continuación se transcriben:

“Artículo 2143.- *Si después de terminado el plazo por el que se celebró el arrendamiento o su prórroga, el arrendatario continúa sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado, estando obligado el arrendatario a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato, actualizándose el pago de la renta conforme al interés legal establecido en el presente código.”*

“Artículo 2144.- *El arrendador puede exigir la rescisión del contrato de arrendamiento:*

Por la falta de pago de la renta en los términos contractuales o legales;”

(Lo subrayado y en negritas es un énfasis propio)

Resultando aplicable el criterio³² que a continuación se cita, mismo que si bien interpreta artículos de diverso ordenamiento procesal, tales dispositivos se encuentran en idéntica redacción que los correlativos del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco:

“ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDEFINIDO, PROCEDE LA ACCIÓN RESCISORIA POR FALTA DE PAGO DE LAS RENTAS EN LA FORMA Y TIEMPO CONVENIDOS, TRATANDOSE DE UN CONTRATO DE.

De conformidad con los artículos 2486 y 2487 del Código Civil para el Distrito Federal, en el supuesto de que terminado un contrato de arrendamiento y su prórroga, si la hubo, al continuar el arrendamiento sin oposición del arrendador en el goce y uso del inmueble, el arrendamiento se prorrogará por tiempo indefinido y el inquilino deberá pagar la renta que corresponde al tiempo que exceda al estipulado en el contrato, con arreglo a lo pactado, pues en términos de la fracción I del artículo 2425 del mismo ordenamiento, es obligación del arrendatario pagar la renta en la forma y tiempo que se convino, y si éste no cumple con su obligación de pagar la renta en el término que se comprometió, es procedente que el arrendador le demande la rescisión de la relación arrendaticia, aun cuando el contrato que dio origen a la misma se encuentre prorrogado por haber operado su tácita reconducción, toda vez que es

³² *Época: Octava Época, Registro: 229817, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo II, Segunda Parte-1, Julio-Diciembre de 1988, Materia(s): Civil, Tesis:, Página: 111.*

un supuesto elemental que el inquilino pague el precio del arrendamiento en la forma que se obligó.”

QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 1925/88. Industrias Auge, S.A. 14 de julio de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Ponce Farías. Secretario: Alejandro Javier Pizaña Nila.

Y de igual manera, por las razones expuestas, se invoca el criterio³³ que a continuación se transcribe:

“ARRENDAMIENTO. ES LEGAL DEMANDAR SU TERMINACIÓN POR FALTA DE PAGO DE RENTAS, AL FUNDARSE EN UNA CAUSA DE RESCISIÓN DEL CONTRATO RELATIVO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN).

De la fracción IV del artículo 2377 del Código Civil del Estado de Nuevo León se advierte que la rescisión es una de las maneras de terminación del contrato de arrendamiento, sin embargo, las diversas formas de terminar el contrato contenidas en las demás fracciones de ese precepto (convenio expreso, nulidad, confusión, cumplimiento del plazo del contrato, etcétera), no deben confundirse con las causales de rescisión de éste, toda vez que el artículo 2383 del ordenamiento legal en cita establece: "El arrendador puede exigir la rescisión del contrato: I. Por falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 2346 y 2348; II. Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2319; III. Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 2374.". Lo que implica que sólo en esas tres hipótesis puede solicitarse la terminación del contrato de arrendamiento por rescisión. Por tanto, es legal que el actor demande la terminación de un contrato de arrendamiento por falta de pago de rentas, pues está solicitando que se declare la conclusión de dicho acuerdo de voluntades, fundándose en una causa de rescisión.”

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL CUARTO CIRCUITO.

Amparo directo 308/2007. Ana María Dávalos González. 20 de septiembre de 2007. Mayoría de votos. Disidente: Martín Alejandro Cañizales Esparza. Ponente: Juan Manuel Rochín Guevara. Secretario: Fernando Ureña Moreno.

³³ *Correspondiente a la Novena Época, Registro: 170969, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXVI, Noviembre de 2007, Materia(s): Civil, Tesis: IV.2o.C.71 C, Página: 716.*

Sin que tampoco pase por desapercibido por quienes integramos esta sala, que de actuaciones, no quedó acreditado por ninguno de los demandados (arrendatario o fiador), el haber cumplido de manera total con las obligaciones de pago de las rentas pactadas, por las cantidades que les fueron reclamadas como prestación principal, resultando igualmente aplicable al caso en particular lo que al efecto se interpreta en la jurisprudencia³⁴ que a continuación se transcribe:

“ARRENDAMIENTO. PAGO DE RENTAS. CORRESPONDE AL ARRENDATARIO DEMOSTRAR SU CUMPLIMIENTO.

Cuando 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 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.”

DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 288/2002. Guadalupe Gatica Zárate. 30 de mayo de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretario: Francisco Javier Rebolledo Peña.

Amparo directo 145/2005. Rogelio Agis Ubaldo. 10 de marzo de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco Javier Sandoval López. Secretario: Francisco Juri Madrigal Paniagua.

Amparo directo 701/2008. Francisco Zamora Montero. 13 de noviembre de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Eduardo Jacobo Nieto García, secretario de tribunal autorizado para desempeñar las funciones de Magistrado, en términos del artículo 81, fracción XXII, de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, en relación con el artículo 52, fracción V, del Acuerdo General del Pleno del Consejo de la Judicatura Federal, que reglamenta la organización y funcionamiento del propio consejo. Secretario: Edgar Oswaldo Martínez Rangel.

³⁴ Correspondiente a la Novena Época, Registro: 166732, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXX, Agosto de 2009, Materia(s): Civil, Tesis: 1.11o.C. J/18, Página: 1258.

Amparo directo 777/2008. Rafael Estrada Rosas. 22 de enero de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: Eduardo Jacobo Nieto García, secretario de tribunal autorizado para desempeñar las funciones de Magistrado, en términos del artículo 81, fracción XXII, de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, en relación con el artículo 52, fracción V, del Acuerdo General del Pleno del Consejo de la Judicatura Federal, que reglamenta la organización y funcionamiento del propio consejo. Secretario: Edgar Oswaldo Martínez Rangel.

*Amparo directo 341/2009. *****. 25 de junio de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Aurelio Serret Álvarez. Secretario: Edgar Oswaldo Martínez Rangel.*

En otro orden de ideas, se estima que también resulta infundado e inoperante el diverso motivo de agravio expuesto por el apelante, en el sentido de que el actor confesó en la respectiva prueba ofrecida a su cargo, que el contrato de arrendamiento se encontrara vencido y que se continuo con el arrendamiento, a virtud que, tal como se razonó en párrafos precedentes, la acción ejercitada es la de rescisión por la falta de pago de la rentas, en ese sentido de las cosas, el hecho de que el actor haya declarado en la confesional a su cargo que el contrato se encontraba vencido, no significa que por ese hecho el arrendatario dejara de cumplir con las obligaciones inherentes al arrendamiento, como lo es el pago de las pensiones rentísticas, máxime que continuaba ocupando y disponiendo del bien arrendado, puesto que si bien el contrato se convirtió en indefinido, ello no impedía tampoco que el arrendador demandara la rescisión ante el impago de las rentas.

En tal sentido de las cosas, en corolario a lo antes expuesto y ante lo infundado e inoperante que resultaron los agravios esgrimidos por el apelante *****
*****, en su carácter de fiador; lo que en el caso procede es confirmar en sus términos la sentencia apelada por estar ajustada a derecho.

Por lo anteriormente expuesto, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 1, 83, 86, 87, 88, 89, 286, 418, 430, 434, 435, 451 y 456 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, el presente trámite de apelación se resuelve con las siguientes:

X
SE CONFIRMA RESOLUCIÓN APELADA

En tal orden de ideas, al haber resultado infundados e inoperantes los agravios expuestos por la parte apelante se **CONFIRMA** la **sentencia definitiva** de fecha **26 veintiséis de septiembre del año 2018 dos mil dieciocho**, pronunciada por el **Ciudadano Juez * * * * *** de lo **Civil del Primer Partido Judicial, con sede en Zapopan, Jalisco**, en los autos del Juicio **Civil Sumario** expediente **262/2017**, promovido por *** * * * *** como arrendador, en contra de *** * * * *** en su carácter de arrendatario y *** * * * *** en su carácter de fiador, por los motivos y consideraciones de derecho expuestos en la presente sentencia.

XI
COSTAS DE SEGUNDA INSTANCIA

Por lo que ve a esta segunda instancia, no se impone condena en el pago de gastos y costas a ninguna de las partes, por no actualizarse alguno de lo supuestos previstos por el artículo 142 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco.

Por lo anteriormente expuesto y con base en los artículos 1, 40, 83, 86, 87, 88, 266, 286, 411, 418 y 430 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, se dicta resolución de segunda instancia con las siguientes:

PROPOSICIONES:

PRIMERA.- Los agravios que hizo valer el apelante *** * * * *** en su carácter de fiador, resultaron infundados e inoperantes para variar el sentido de la sentencia apelada.

SEGUNDA.- Por los fundamentos y motivos que se han dejado expuestos en la parte considerativa de esta resolución se **CONFIRMA** la **sentencia definitiva** de fecha **26 veintiséis de septiembre del año 2018 dos mil dieciocho**, pronunciada por el **Ciudadano Juez * * * * *** de lo **Civil del Primer Partido Judicial, con sede en Zapopan, Jalisco**, en los autos del Juicio **Civil Sumario**

expediente **262/2017**, promovido por *****
***** como
arrendador, en contra de *****
***** en su carácter de arrendatario y *****
***** en su carácter de
fiador.

TERCERA.- Por lo que ve a esta segunda instancia, no se impone condena en el pago de gastos y costas a ninguna de las partes, por no actualizarse alguno de lo supuestos previstos por el artículo 142 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco.

CUARTA.- Con testimonio certificado de la presente resolución vuelvan los autos al Juzgado de su origen y en su oportunidad archívese el presente Toca como asunto concluido.

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

Así lo resolvió la Octava Sala del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Jalisco, integrada por los **Magistrados Doctor ROBERTO RODRÍGUEZ PRECIADO (Presidente y Ponente), Maestro FELIPE SÁNCHEZ MONTES DE OCA y Doctor GONZALO JULIÁN ROSA HERNÁNDEZ, en sustitución del Magistrado Doctor JOSÉ CARLOS HERRERA PALACIOS, quien cuenta con licencia de incapacidad médica, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 36 y 53 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Jalisco, actúa en la Secretaría de Acuerdos el Licenciada CARMEN DEL SOCORRO RAMÍREZ VERA, quien da fe.**

M´RRP/jna/ryso