

Guadalajara, Jalisco, a 26 veintiséis de Abril del año 2019 dos mil diecinueve.

V I S T O S para resolver los autos del toca número **154/2019**, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por *****, **en su carácter de abogado patrono de la parte demandada**, en contra de la **Sentencia Definitiva** pronunciada el día **12 doce de Diciembre del año 2018 dos mil dieciocho**, dictada por el **C. Juez ***** de lo Civil del ***** Partido Judicial del Estado de Jalisco**, en los autos del Juicio **Civil Sumario**, con número de expediente **354/2018**, promovido por *****, en contra de ***** **y *******, y;

R E S U L T A N D O:

1

El día **12 doce de Diciembre del año 2018 dos mil dieciocho**, fue dictada la sentencia correspondiente al Juicio Civil Sumario arriba mencionado, dentro de la cual se derivan las siguientes proposiciones:

“P R O P O S I C I O N E S

PRIMERA.- *Los presupuestos de competencia, personalidad, capacidad procesal, interés jurídico, legitimación de las partes y vía elegida se acreditaron a plenitud.*

SEGUNDA.- *La parte actora probó parcialmente su acción, en tanto que los demandados justificaron una de sus excepciones, en consecuencia:*

TERCERA.- *Se condena a ***** Y ***** en su condición de inquilino y fiador respectivamente, a pagar rentas a favor del actor ***** la cantidad de \$51,554.15 (CINCUENTA Y UN MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS 15/100), por concepto de multa impuesta por el Ayuntamiento de ***** Jalisco, por la falta de licencia del restaurant bar en el ejercicio fiscal del año 2017, ubicado en el inmueble marcado con el número 951 de la calle ***** del ***** de la ciudad de ***** Jalisco.*

CUARTA.- *Se condena a los demandados ***** Y ***** a pagar a favor de ***** la cantidad de \$15,524.00 (QUINCE MIL QUINIENTOS VEINTICUATRO PESOS 00/100 M.N.), por concepto de pago de energía eléctrica respecto del inmueble arrendado.*

*QUINTA.- Se absuelve a los demandados *****
***** Y *****
*****, del pago de la cantidad de \$40,480.00 (CUARENTA MIL
CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS 00/100 M.N.), que por concepto de Agua
Potable que reclama en el inciso c) de su reclamación con base en los argumentos
plasmados en el considerando de esta sentencia.*

*SEXTA.- Se absuelve a los demandados *****
***** Y *****, del
pago de las cantidades de \$600.00 (SEISCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), \$200.00
(DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) e intereses moratorios a razón del 8%, que
por concepto de pago de peces, utensilios e intereses que reclama en los incisos d) y
f) de su reclamación con base en los argumentos plasmados en el considerando de
esta sentencia.*

*SÉPTIMA.- Se absuelve a los demandados del pago de gastos y costas en términos
de lo previsto en el artículo 143, fracción II, del Enjuiciamiento Civil del Estado, ya
que la parte accionante no obtuvo la procedencia del total de sus pretensiones; por
ello, habrá de absolverse a la parte demandada de su pago.*

*OCTAVA.- Notifíquese a las partes este fallo tan solo por boletín judicial, al
haberse dictado dentro del plazo previsto en la ley.*

NOTIFÍQUESE.”

2

Consecuentemente, mediante escrito presentado ante el Juzgado de Origen con fecha **14 catorce de Enero del año 2019 dos mil diecinueve**, fueron presentados por *****, **en su carácter de abogado patrono de la parte demandada**, los agravios que en su concepto les causa a sus representados, la resolución de primer grado; 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 **11 once de Marzo del año 2019 dos mil diecinueve**, 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 **05 cinco de Abril del año 2019 dos mil diecinueve**, 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 base a lo dispuesto por el artículo 28 fracción I, relacionado con el 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 ****
*****, compareció mediante

escrito presentado ante la Oficialía de Partes del Consejo de la Judicatura del Estado de Jalisco, el día **25 veinticinco de Abril del año 2018 dos mil dieciocho** (fojas 01 uno a la 06 seis del expediente natural), a demandar a ******* y *******, reclamándoles los siguientes conceptos:

“CONCEPTOS:

a).- Por el pago de la multa derivada por la omisión en el pago de la licencia municipal para operar el bar con anexo a restaurant materia del contrato de arrendamiento, lo cual nos arroja la cantidad de \$51,554.15 (CINCUENTA Y UN MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS CON QUINCE CENTAVOS 15/100 M.N.), de conformidad con la cláusula QUINTA del fundatorio.

b).- Por el pago del servicio de luz a Comisión Federal de Electricidad por la cantidad de \$15,524.00 (QUINCEMIL(sic) QUINIENTOS VEINTE(sic) Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.) de conformidad con la cláusula QUINTA del fundatorio.

c).- Por el pago de la cantidad de \$40,480.00 (CUARENTA MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS 00/100 M.N.), por concepto de no liquidar el pago al Sistema Intermunicipal de los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado por sus siglas (SIAPA).

d).- Por el pago de los peces (mascotas) que se encontraban dentro del bar con anexo restaurant ya descrito, y que eran un Pangacius con valor de \$600.00 (SEISCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) y un Plecostomus con valor de \$200.00 (DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), así como también diversos utensilios de cocina como son, cucharas, cuchillos tenedores, ollas, cazuelas, servilleteros, todos con un valor de \$3,000.00 (TRES MIL PESOS 00/100 M.N.), objetos y animales que se encontraban dentro del local comercial arrendado, desde tiempo anterior y durante el tiempo que duro dicho alquiler, y que los ahora demandados son responsables de los mismos, así como de realizar los pagos de los servicios a que se obligaron en el acuerdo de voluntades.

e).- Sumando todos los conceptos anteriores, demandamos y exigimos el pago de la Cantidad, de \$111,358.15 (CIENTO ONCE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS CON QUINCE CENTAVOS), resultante de todos(sic) de sumar todos los conceptos ya descritos, y que nos arrojan dicha cantidad ya descrita y es por lo que demando y exijo el pago.

f).- Por el pago de los intereses moratorios a razón de 8% mensual de la cantidad mencionada en el inciso que antecede, desde que surte efectos dicha multa municipal y los demás conceptos y adeudos de servicios no saldados como también peces y utilería de cocina, hasta el pago forzoso vía Judicial en la fecha en que se realice por este medio.

g).- Por el pago de gastos y costas que se origen(sic) por la tramitación del presente juicio que nos ocupa.”

**V
CONTESTACIÓN**

Por su parte, los codemandados *****
***** y *****
*****, comparecieron mediante escrito de fecha **20 veinte de Agosto del año 2018 dos mil dieciocho** (fojas 19 diecinueve a la 27 veintisiete de autos principales), a dar contestación a la demanda entablada en su contra, oponiendo las siguientes excepciones:

“EXCEPCIONES Y DEFENSAS LEGALES:

EXCEPCIÓN DE FALTA DE ACCIÓN.- Al Sr. *****
*****, no le ha nacido el derecho y por lo tanto carece de acción para demandarnos, lo anterior se demostrará durante la secuela de este procedimiento.

EXCEPCIÓN DE NO PROCEDENCIA DE LOS CONCEPTOS DEMANDADOS.- Desde luego que NO reconocemos la procedencia de lo demandado, esto en virtud de las incongruencias sobre los hechos narrados por mi contraparte tal y como ya mencionamos en el capítulo anterior, lo cual durante este procedimiento lo acreditaremos.

EXCEPCIÓN DE OSCURIDAD DE LA DEMANDA Y DOCUMENTOS FUNDATORIOS.- Esto debido a que en el escrito inicial de la demanda propuesto por la parte actora Sr. ***** no logra concatenar de ninguna manera los hechos que narra con el acervo probatorio que anexa, además de grave problema de que no es posible tener una identidad cierta del inmueble que se refiere en el contrato que anexa como fundatorio, lo anterior se demostrará en su momento procesal oportuno.

EXCEPCIÓN DE FALTA DE DOCUMENTOS FUNDATORIOS.- La parte actora en el presente Juicio no acompaña a su demanda ningún documento fundatorio para acreditar la acción que intenta, por lo anterior sus pretensiones no tienen sustento legal alguno. El artículo 90 del Código Procesal Civil en vigor, claramente establece: “ART. 90.- A todo escrito inicial de demanda o contestación, bien sea principal, incidental o de cualquiera otra índole, deberán acompañarse necesariamente el documento o documentos en que la parte interesada:

II.- Funde su derecho y los hechos constitutivos de sus acciones, excepciones o defensas...”

En el caso que nos ocupa la parte actora incumple este precepto, ya que no acompaña documento fundatorio alguno respecto de la acción que intenta. Ni es preciso a la hora de concatenar hechos con pruebas, por lo cual no estamos en posibilidad de preparar una defensa adecuada a nuestros intereses, y lo anterior da motivo a la presente excepción.

Además el artículo 29 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, establece claramente lo siguiente: “Intentada la acción y fijados los puntos cuestionados, no podrá modificarse ni alterarse, salvo en los casos en que la ley lo permita” es decir, a esta fecha la litis no podrá modificarse y desde luego la procedencia de la presente excepción radica en el incumplimiento de acompañar el documento o documentos en que la parte actora funde su Derecho.

Desde luego que la parte actora no podrá acompañar con posterioridad a su demanda ningún otro documento considerado fundatorio en los términos del artículo 93 del Código procesal civil que desde luego es de su conocimiento.

EXCEPCIÓN DE IMPRECISIÓN EN LOS HECHOS DE LA DEMANDA.- Misma que se hace consistir en que los hechos que narra el actor, son imprecisos, incongruentes y carentes de veracidad, lo cual nos deja en un evidente estado de

indefensión y cuarta nuestro derecho consagrado en el numeral 14 Constitucional y me imposibilita a dar una adecuada defensa a los mismos.”

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 **12 doce de Diciembre del año 2018 dos mil dieciocho**, (foja 64 sesenta y cuatro a la 74 setenta y cuatro de autos principales), en la que se dispuso propositivamente lo siguiente:

“PROPOSICIONES

PRIMERA.- Los presupuestos de competencia, personalidad, capacidad procesal, interés jurídico, legitimación de las partes y vía elegida se acreditaron a plenitud.

SEGUNDA.- La parte actora probó parcialmente su acción, en tanto que los demandados justificaron una de sus excepciones, en consecuencia:

*TERCERA.- Se condena a *****, en su condición de inquilino y fiador respectivamente, a pagar rentas a favor del actor *****, la cantidad de \$51,554.15 (CINCUENTA Y UN MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS 15/100), por concepto de multa impuesta por el Ayuntamiento de *****, Jalisco, por la falta de licencia del restaurant bar en el ejercicio fiscal del año 2017, ubicado en el inmueble marcado con el número ***** de la calle ***** del ***** de la ciudad de *****, Jalisco.*

*CUARTA.- Se condena a los demandados *****, a pagar a favor de *****, la cantidad de \$15,524.00 (QUINCE MIL QUINIENTOS VEINTICUATRO PESOS 00/100 M.N.), por concepto de pago de energía eléctrica respecto del inmueble arrendado.*

*QUINTA.- Se absuelve a los demandados *****, del pago de la cantidad de \$40,480.00 (CUARENTA MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS 00/100 M.N.), que por concepto de Agua Potable que reclama en el inciso c) de su reclamación con base en los argumentos plasmados en el considerando de esta sentencia.*

*SEXTA.- Se absuelve a los demandados *****, del pago de las cantidades de \$600.00 (SEISCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), \$200.00 (DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) e intereses moratorios a razón del 8%, que por concepto de pago de peces, utensilios e intereses que reclama en los incisos d) y f) de su reclamación con base en los argumentos plasmados en el considerando de esta sentencia.*

SÉPTIMA.- Se absuelve a los demandados del pago de gastos y costas en términos de lo previsto en el artículo 143, fracción II, del Enjuiciamiento Civil del Estado, ya que la parte accionante no obtuvo la procedencia del total de sus pretensiones; por ello, habrá de absolverse a la parte demandada de su pago.

OCTAVA.- Notifíquese a las partes este fallo tan solo por boletín judicial, al haberse dictado dentro del plazo previsto en la ley.

NOTIFÍQUESE.”

VII ESTUDIO DE LOS AGRAVIOS

Ahora bien, y en razón, a lo que el Juez Natural determinó en la sentencia impugnada, fueron planteados por *****, **en su carácter de abogado patrono de la parte demandada**, los agravios que según lo expresado, se le causan a sus representados con la resolución que es materia de apelación, los cuales se encuentran agregados a fojas 02 dos a la 09 nueve 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 jurisprudencial¹ 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

¹ 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.

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 haga el estudio de los mismos de manera global, situación prevista y permitida por la jurisprudencia de la Séptima Época², 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.

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.

² Criterio jurisprudencial localizable bajo número de registro: 241958, Tercera Sala, Semanario Judicial de la Federación, Volumen 48, Cuarta Parte, Materia(s): Civil, Página: 15.

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, manifiesta la parte apelante, en su primer motivo de queja que le causa agravios lo resuelto por el Juez Natural en la proposición Tercera, al condenar a la parte demandada al pago de rentas en favor del actor principal, pues –según el aquí recurrente- en ninguna de las prestaciones del escrito de demanda se reclama algún pago de rentas vencidas; asimismo, refiere el disidente que, resulta más grave y perjudicioso para los demandados, el segundo concepto al que condena el Juez Natural, es decir los \$51,554.15 (cincuenta y un mil quinientos cincuenta y cuatro pesos 15/100 moneda nacional), por concepto de una multa impuesta por el Ayuntamiento de *****, Jalisco, por falta de licencia de restaurante bar en el ejercicio fiscal del 2017 dos mil diecisiete. Al respecto señala el disidente que, desde el escrito de contestación, sus representados afirmaron haber firmado un contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en la calle ***** ***** número *****, en el *****, en *****, Jalisco, y que acordaron con el ahora actor *****, que el pago de la licencia del inmueble correspondiente al 2017 dos mil diecisiete ya había sido cubierta por él, y que para compensar que los ahora demandados haría uso del inmueble y de la licencia de giro comercial, a ellos les correspondería hacer el pago de la licencia del año 2018 dos mil dieciocho.

De igual forma, refiere el aquí apelante, que del análisis de las confesionales que obran en actuaciones a cargo de los demandados, en ningún momento reconocieron expresamente que se obligaron a pagar lo correspondiente a la licencia municipal del inmueble por los años 2017 dos mil diecisiete y 2018 dos mil dieciocho, siendo que el contrato de arrendamiento fue celebrado

por el plazo de un año; y en lo que respecta a las declaraciones de los testigos presentados por la parte actora, señala el apelante, que los únicos que tuvieron conocimiento de los acuerdos verbales a los que llegaron son el arrendador y el arrendatario, por lo tanto no es dable decir que dichas probanzas robustecen la convicción en cuanto a que los codemandados se obligaron a pagar lo correspondiente a la licencia municipal del año 2017 dos mil diecisiete.

Además, manifiesta el disconforme que resulta gravosa la condena hecha por el Juez Natural, respecto al pago de la licencia del año 2017 dos mil diecisiete, en primer lugar, en virtud de que argumenta el quejoso que de la notificación de ejecución fiscal del día 15 quince de Marzo del año 2018 dos mil dieciocho, se desprende los conceptos que se desglosan por lo adeudado, siendo que dicha multa no se puede atribuir a los ahora demandados, pues dicha deuda acontece desde principios del año 2017 dos mil diecisiete, refiriendo que ellos tomaron posesión del inmueble hasta marzo de dicho año; del mismo modo, señala la parte apelante, que en todo caso, la condena al pago de la licencia deberá ser únicamente por lo que respecta al año 2018 dos mil dieciocho, y no a la multa y recargos que acaecen desde Febrero del 2017 dos mil diecisiete, fecha en que aún no tenían posesión del inmueble los arrendatarios, por lo que se encontraban imposibilitados para solventar el pago de la licencia del 2018 dos mil dieciocho, pues esta no se puede pagar sin antes solventar las multas, recargos y licencias que acontecen desde inicios del 2017 dos mil diecisiete.

Por otra parte, en el segundo motivo de disenso señala la parte apelante que, le causa agravio la proposición cuarta de la sentencia combatida, pues el Juez de Origen condena a la parte demandada al pago de la cantidad de \$15,524.00 (quince mil quinientos veinticuatro pesos 00/100 moneda nacional), por concepto de energía eléctrica; manifestando al respecto el aquí disidente, que si bien es cierto sus representados no niegan que el servicio de luz eléctrica correría por cuenta de ellos, argumentan que el Juez Natural no está haciendo una valoración correcta de las pruebas

ofertadas por la parte demandada, y mucho menos efectúa una compensación respecto a la cantidad dejada en depósito para las reparaciones o daños que pudieran ocasionarse, pues refiere la parte actora que el actor declaró y aceptó de manera expresa que del acuerdo que se llegó el día de la entrega del inmueble, él acepto quedarse con los dieciséis mil pesos que se entregaron al inicio de la relación contractual para solventar cualquier gasto que surgiera, por lo que el adeudo de \$15,524.00 (quince mil quinientos veinticuatro pesos 00/100 moneda nacional), por concepto de energía eléctrica quedó ampliamente solventado con el depósito en garantía con que se quedó el arrendador.

Los anteriores agravios resultan parcialmente fundados y en esa medida operantes para modificar la sentencia materia del recurso de apelación con base en las siguientes consideraciones:

Le asiste la razón a la parte apelante respecto a que, en forma incorrecta se asentó en la proposición tercera de la sentencia apelada, que se condenaba a la parte demandada a pagar “rentas”; sin embargo como se observa de la misma proposición tercera, también se precisó que la condena era por concepto de la multa impuesta por el Ayuntamiento de *****, es decir, erróneamente se anotó la palabra “rentas”, sin que el A quo hubiere realizado análisis respecto a dicho concepto, ya que como señala la parte apelante no formó parte de las prestaciones reclamadas por la parte accionante.

En consecuencia y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 87 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, lo procedente es modificar la sentencia apelada, para quedar tanto en la parte considerativa, como en la proposición tercera de la siguiente forma: “Se condena a ***** Y *****, en su condición de inquilino y fiador respectivamente, a pagar a favor del actor *****, la cantidad de \$51,554.15 (CINCUENTA Y UN MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS 15/100), por concepto de multa impuesta por el Ayuntamiento de *****, Jalisco, por la falta de licencia del restaurant bar en el ejercicio fiscal del año 2017, ubicado en el inmueble marcado con el número ***** de la calle ***** del ***** de la ciudad de *****, Jalisco.”. Por lo que ante la

ausencia de reenvío que rige nuestro sistema procesal, ésta Sala, está obligada a llevar a cabo la modificación correspondiente lo cual se realizará en la parte final de la presente resolución.

Lo anterior con fundamento en lo dispuesto por el criterio jurisprudencial³ siguiente:

“SENTENCIA INCONGRUENTE. ES AQUELLA QUE INTRODUCE CUESTIONES AJENAS A LA LITIS PLANTEADA O A LOS AGRAVIOS EXPRESADOS EN LA APELACIÓN. El principio de congruencia en una sentencia de primer grado consiste en que debe dictarse en concordancia con lo reclamado en la demanda y la contestación, y en la de segunda instancia, en atender exclusivamente los agravios expresados por el apelante, o los apelantes, en caso de adherirse al mismo la parte que obtuvo, o bien, cuando apela porque no obtuvo todo lo que pidió, porque de lo contrario se desnaturalizaría la esencia del recurso. Por ende, existe incongruencia en una resolución cuando se introducen en ésta elementos ajenos a la litis (alguna prestación no reclamada, una condena no solicitada), o bien, cuando el tribunal de alzada aborda el estudio de cuestiones no planteadas en la demanda, o en la contestación de ella, o que no fueron materia de la apelación porque el que obtuvo no apeló adhesivamente para que dicho tribunal de alzada estuviere en aptitud de estudiar las cuestiones omitidas por el inferior.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 99/97. María Antonieta Lozano Ramírez. 30 de abril de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Antonio Meza Alarcón. Secretario: Arturo Villegas Márquez.

Amparo directo 75/2001. José Margarito Raymundo Hernández Durán. 23 de marzo de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretaria: Martha Gabriela Sánchez Alonso.

Amparo directo 198/2001. S.D. Group, S.A. de C.V. 21 de mayo de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.

³ Consultable con número de registro: 187909, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XV, Enero de 2002, Materia(s): Civil, Tesis: VI.2o.C. J/218, Página: 1238.

Amparo directo 204/2001. Sucesión intestamentaria a bienes de Felipe Álvaro Corona Luna. 17 de septiembre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Ma. Elisa Tejada Hernández. Secretario: Raúl Ángel Núñez Solorio.

Amparo directo 393/2001. María del Pilar Leticia Rivera Rodríguez. 31 de octubre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.

Nota: Por ejecutoria de fecha 6 de octubre de 2004, la Primera Sala declaró inexistente la contradicción de tesis 63/2004-PS en que participó el presente criterio.”

De igual forma, resulta fundado lo señalado por el apelante en cuanto a que el Juez Natural no efectuó una valoración correcta de las pruebas ofertadas por la parte demandada, ya que no realiza la compensación respecto a la cantidad dejada por la parte demandada como depósito para las reparaciones o daños que pudieran ocasionarse, ya que como se observa del contrato fundatorio de la acción, específicamente en la cláusula décima segunda se estipuló lo siguiente:

“DÉCIMA SEGUNDA.- EL ARRENDATARIO entrega a EL ARRENDADOR al momento de la firma del presente contrato la cantidad de \$16,000.00 (DIECISÉIS MIL PESOS 00/100 M.N.), por concepto de un mes de depósito. Cantidad que le será devuelta al momento de que desocupe el inmueble arrendado y lo entregue al corriente en el pago de los servicios de telefonía, luz, baja de la licencia municipal, etc., sirviendo el presente contrato de legal recibo del mismo, salvo que sea empleado en reparaciones y compostura o daños del propio inmueble.”

De lo anterior se desprende que, al momento de celebrarse el contrato fundatorio de la acción, el arrendatario entregó la cantidad de \$16,000.00 (dieciséis mil pesos 00/100 moneda nacional) por concepto de depósito; lo cual al ser concatenado con la confesión del accionante *****, en la audiencia de fecha 26 veintiséis de Septiembre del 2018 dos mil dieciocho (fojas 54 cincuenta y cuatro a la 55 cincuenta y cinco del expediente original) concretamente al dar respuesta a las posiciones 4 cuatro, 5 cinco y 6 seis, se observa lo siguiente:

*“4.- QUE DIGA EL DECLARANTE CUAL ES LA CANTIDAD QUE SE LE ENTREGO POR CONCEPTO DE MES DE RENTA COMO DEPOSITO AL INICIO DE LA RELACIÓN CONTRACTUAL.
A LA CUARTA.- DIECISÉIS MIL PESOS.*

*5.- QUE DIGA EL DECLARANTE SI REGRESO LA CANTIDAD DADA COMO DEPOSITO AL INICIO DE LA RELACIÓN CONTRACTUAL.
A LA QUINTA.- NO, PORQUE NO ME ENTREGARON NINGÚN RECIBO CORRESPONDIENTE, A LO QUE SE HABÍAN COMPROMETIDO EN EL CONTRATO, TANTO DE AGUA, LUZ COMO DE LICENCIAS MUNICIPALES, ASÍ COMO LA MULTA POR LA CLAUSURA QUE TUVIERON EN EL MES DE FEBRERO DE 2018, SOLAMENTE(SIC) ME DIJERON QUE ESTABA TODO PAGADO, SIN ENTREGARME NINGÚN RECIBO O COMPROBANTE DE PAGO.*

*6.- QUE REFIERA EL DECLARANTE BAJO QUE ACUERDO SE QUEDO CON LA CANTIDAD DE \$16,000 (DIECISÉIS MIL PESOS) OTORGADO AL PRINCIPIO DE LA RELACIÓN CONTRACTUAL.
A LA SEXTA.- LOS DIECISÉIS MIL PESOS QUEDARON COMO DEPOSITO EN GARANTÍA, PARA CUBRIR ADEUDOS, CUALQUIER ADEUDO DE LICENCIAS, PAGOS DE LUZ, AGUA, ASÍ COMO DE UN INVENTARIO QUE SE FIRMO Y HABÍA QUEDADO PARA PAGOS PENDIENTES Y DICHA CANTIDAD NO CUBRÍAN PRÁCTICAMENTE NADA, DE TODOS LOS ADEUDOS QUE DEJARON.”*

En tal sentido de las cosas, del anterior medio de prueba se desprende que el accionante reconoce haber retenido la cantidad que fue entregada como depósito para cubrir los adeudos que hayan dejado los demandados con motivo del contrato de arrendamiento, por lo tanto, dado que no se encuentra justificado que dicha suma hubiera sido utilizada para realizar pagos establecidos en el contrato fundatorio de la acción, como pudieran ser para reparaciones y composturas o daños del propio inmueble, sino que se retuvo precisamente para los adeudos que fueron reclamados en el presente juicio, por ello, los integrantes de este Cuerpo Colegiado consideramos que lo procedente al resolver es modificar la sentencia materia del recurso de apelación para el efecto de que dicha cantidad de \$16,000.00 (dieciséis mil pesos moneda nacional), sea tomada en consideración y por ello descontada del monto total a que fue condenada la parte demandada.

Por otra parte, respecto al diverso motivo de inconformidad expresado por el disidente, en el cual señala que le causa agravio la condena por la cantidad \$51,554.15 (cincuenta y un mil quinientos cincuenta y cuatro pesos 15/100 moneda nacional), por concepto de una multa impuesta por el Ayuntamiento de *****,

Jalisco, ya que refiere que acordaron con el ahora actor *****, que el pago de la licencia del inmueble correspondiente al 2017 dos mil diecisiete ya había sido cubierta por él, y que para compensar que los ahora demandados harían uso del inmueble y de la licencia de giro comercial, a ellos les correspondería hacer el pago de la licencia del año 2018 dos mil dieciocho; y que contrario a lo señalado por el Juez Natural, aduce el apelante que las confesiones que obran en actuaciones a cargo de los demandados, en ningún momento reconocieron expresamente que se obligaron a pagar lo correspondiente a la licencia municipal del inmueble por los años 2017 dos mil diecisiete y 2018 dos mil dieciocho.

Al respecto los integrantes de este Cuerpo Colegiado consideramos que el anterior agravio resulta infundado y como consecuencia inoperante para modificar la sentencia recurrida, ya que del análisis del documento fundatorio de la acción se observa que las partes celebraron el contrato de arrendamiento por el plazo de un año, comenzando a surtir efectos a partir del día 15 quince de Marzo del año 2017 dos mil diecisiete, concluyendo el 15 quince de Marzo del año 2018 dos mil dieciocho, así como por concepto de renta mensual se fijó la cantidad de \$16,000.00 (dieciséis mil pesos 00/100 m.n.), estipulándose en forma expresa en la cláusula quinta del contrato de arrendamiento, lo siguiente:

“QUINTA.- Será por cuenta de EL ARRENDATARIO el pago de los servicios por el suministro de energía eléctrica y la Licencia Municipal, gas, agua potable, y servicios de telefonía Internet y televisión por cable debiendo al momento de desocupar el inmueble arrendado entregar los recibos respectivos que acrediten que se encuentra al corriente en el pago de los mismos.”

Por lo que, con lo anterior se acredita que las partes ahora en conflicto en forma expresa acordaron que el arrendatario realizaría el pago de la licencia municipal; sin que la parte demandada justificara sus excepciones y defensas expuestas en el escrito de contestación de demandada, respecto a que existió un acuerdo diverso al que se estipuló en el contrato fundatorio de la acción, en cuanto a que el arrendador había pagado la licencia

municipal, incumpliendo la parte demandada con lo dispuesto por el artículo 286⁴ del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Además, los demandados *****
***** y *****
*****, al dar contestación al punto primero de los hechos de la demanda, reconocieron la celebración del contrato de arrendamiento de fecha 15 quince de Marzo del 2017 dos mil diecisiete, en el cual se precisó en forma clara que el arrendatario se haría cargo del pago de la licencia municipal, por lo tanto y de conformidad a lo dispuesto por el numeral 1306⁵ del Código Civil del Estado de Jalisco, las partes se obligan en la manera y términos en que aparezca que quisieron obligarse, estipulándose en el presente caso en forma clara los términos y condiciones en que se obligaron las partes ahora en conflicto.

Tiene aplicación al presente caso, por lo que informa la tesis⁶, bajo la voz:

“CONTRATOS, LA VOLUNTAD DE LAS PARTES ES LA LEY SUPREMA, PERO NO PUEDE REBASAR NI MODIFICAR LO ESTABLECIDO POR LA LEY, TRATÁNDOSE DE. Si bien es cierto, que tratándose de contratos, la voluntad de las partes es la ley suprema, también lo es, que dicho principio se encuentra restringido a que la voluntad de las partes sólo puede ejercerse dentro de los cauces de la ley, o sea, la voluntad individual no puede rebasar ni modificar lo establecido por la ley.
TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGESIMO CIRCUITO.

Amparo directo 368/93. Francisco Javier Chandomi Hernández. 1o. de julio de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: José Gabriel Clemente Rodríguez.”

⁴ **Artículo 286.** *El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones.*

⁵ **Artículo 1306.-** *En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos en que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente señalados por la ley.*

⁶ *Criterio consultable con número de registro 214887, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo XII, Septiembre de 1993, Materia(s): Civil, Página: 197.*

Además, si bien le asiste la razón al apelante en cuanto a que el codemandado *****, no reconoció hecho alguno que le perjudique, en el desahogo de la prueba confesional la cual tuvo verificativo el día 26 veintiséis de Septiembre del 2018 dos mil dieciocho (foja 54 cincuenta y cuatro del expediente original), sin embargo, como se observa del escrito de contestación de demanda, el antes mencionado aceptó la celebración del contrato y por lo tanto, la obligaciones existentes en el mismo, sin que se hubiere justificado cambio en las cláusulas pactadas por las partes.

Y por lo que respecta a la confesión del codemandado *****, la cual tuvo verificativo en la audiencia de fecha 26 veintiséis de Septiembre del 2018 dos mil dieciocho (foja 54 cincuenta y cuatro del expediente original), de la cual se advierte lo siguiente:

*“1.- ¿Qué diga el absolvente como es cierto como lo es que; Usted conoce al señor *****?”*

A LA PRIMERA.- SI.

*2.- ¿Qué diga el absolvente como es cierto como lo es que; Usted firmo contrato de arrendamiento del local comercial y de servicios “bar anexo a restaurant con razón social de nombre *****”?*

A LA SEGUNDA.- SI.

*3.- ¿Qué diga el absolvente como es cierto como lo es que; Si firmó por un año contrato de arrendamiento con el señor ***** ***** del local antes mencionado?*

A LA TERCERA.- SI.

4.- ¿Qué diga el absolvente como es cierto como lo es que; Dicho contrato de arrendamiento del local comercial y de servicio dio inicio el 15 de marzo del 2017 y concluyo el 15 de marzo del 2018?

A LA CUARTA.- SI.

*5.-¿Qué diga el absolvente como es cierto como lo es que; Si conoce el domicilio del local comercial y de servicios denominado ***** dado en arrendamiento a usted?*

A LA QUINTA.- SI.

6.- ¿Qué diga el absolvente como es cierto como lo es que; Si pagó en el año 2017 la licencia municipal para operar el restaurant bar dado en arrendamiento a usted?

A LA SEXTA.- NO, EL ME DIJO QUE LA TENÍA PAGADA.

7.- *¿Qué diga el absolvente como es cierto como lo es que; Si pagó la licencia municipal para operar el ya mencionado restaurant bar para el transcurso del año fiscal 2018?*

A LA SÉPTIMA.- NO.

8.- *¿Qué diga el absolvente como es cierto como lo es que; Que diga el absolvente si tiene manera de comprobar el pago de licencia municipal para operar dicho restaurant, referente al año fiscal 2017?*

A LA OCTAVA.- NO, EL ME DIJO QUE LA TENÍA PAGADA.

9.- *¿Qué diga el absolvente como es cierto como lo es que; Que diga el absolvente si tiene manera de comprobar el pago de licencia municipal para operar dicho restaurant, referente al año fiscal 2018?*

A LA NOVENA.- NO.

10.- Reprobada.

11.- Reprobada.

12.- Reprobada.

13.- Reprobada.

14.- *¿Qué diga el absolvente como es cierto como lo es que: Si reconoce su firma dentro del contrato de arrendamiento que nos ocupa?*

A LA DÉCIMA CUARTA.- en estos momentos, se le pone a la vista el documento a que hace referencia la pregunta, a lo que contesto: SI.”

Prueba confesional que como acertadamente señaló el Juez Natural, merece valor probatorio pleno de conformidad a lo dispuesto por el numeral 395 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, de la que se desprende que reconoce el absolvente conocer al señor *****, que sí firmó el contrato de arrendamiento del local comercial y de servicios bar anexo a restaurante con razón social de nombre *****, por el término de un año, que dio inicio el 15 quince de Marzo del 2017 dos mil diecisiete y concluyó el 15 quince de Marzo del 2018 dos mil dieciocho, que conoce el domicilio del local comercial dado en arrendamiento, que no pagó en el año 2017 dos mil diecisiete la licencia municipal para operar el restaurante bar, porque le dijeron que estaba pagada, y que no pagó la licencia municipal para operar el ya mencionado restaurante bar para el transcurso del año fiscal 2018 dos mil dieciocho.

Por lo tanto, el codemandado reconoce haber firmado el contrato, así como que no realizó el pago de las licencias municipales correspondientes, aduciendo que el actor *****, le dijo que se

encontraba pagada la relativa al año 2017 dos mil diecisiete, sin embargo, no se justifican tales hechos con ningún medio de convicción, es decir, no se aportaron pruebas en cuanto que haya existido modificación en el contrato original en el que se comprometió a pagar las licencias municipales.

Por otra parte, del análisis del documento expedido por el Ayuntamiento de *****, Jalisco, se observa que es relativo a una multa por la cantidad de \$51,554.15 (cincuenta y un mil quinientos cincuenta y cuatro pesos 15/100), impuesta por la falta de licencia del restaurante bar en el ejercicio fiscal del año 2017 dos mil diecisiete, sin que la parte demandada haya justificado haber realizado el pago como se encontraba obligada derivada del contrato fundatorio de la acción; además, si bien es cierto que en el documento se aprecia la siguiente leyenda: “...el periodo de refrendo de licencias, tanto en giros como en anuncios se iniciará el primero de enero concluirá el día ultimo de febrero, pudiendo prorrogarse con carácter general cuando así lo determine acuerdo escrito, la Tesorería Municipal, no excediendo dicha prorroga del día ultimo del mes de abril...”, sin embargo, dicha especificación es respecto de refrendo de licencias, además, que ello no excluye de la obligación que tenía el arrendatario de realizar el pago correspondiente por la licencia municipal, la cual reconoció no haber pagado, sin justificar sus manifestaciones con las que pretende excluir su obligación.

En consecuencia, y al haber resultado parcialmente fundados los agravios expresados por la parte apelante, lo procedente al resolver es **MODIFICAR** la resolución apelada, por lo tanto ante la ausencia de reenvío que rige nuestro sistema procesal, ésta Sala, está obligada a llevar a cabo la modificación correspondiente, lo que se aborda en claro acatamiento al criterio jurisprudencial visible en la Octava Época⁷, bajo la voz:

“APELACIÓN, FACULTADES DEL TRIBUNAL DE. En el sistema procesal en que no existe reenvío, el Tribunal de apelación debe examinar y resolver, con plenitud de jurisdicción, las cuestiones indebidamente omitidas en la

⁷ Criterio jurisprudencial localizable bajo número de registro: 208192, emitido por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación Tomo XV-2, Febrero de 1995, Tesis: VI.2o.562 C, Página: 223.

sentencia apelada, reclamadas en los agravios, sin limitarse a ordenar al inferior que las subsane, porque debe corregirlas por sí mismo.

Amparo directo 141/88. Ruperto Ramírez Díaz. 24 de mayo de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Alvarez.

Amparo directo 42/92. Sucesión a bienes de Esther Ruiz Bello y otro. 11 de febrero de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Armando Cortés Galván.”

Así pues, por lo fundado y motivado en la parte considerativa de la presente resolución, por virtud de la modificación de la sentencia definitiva, de esta manera la parte propositiva de la misma deberá quedar en los siguientes términos:

PRIMERA.- Intocada.

SEGUNDA.- Intocada.

TERCERA.- Se condena a *****
***** Y *****,
en su condición de inquilino y fiador respectivamente, a pagar a favor del actor *****, la cantidad de \$51,554.15 (CINCUENTA Y UN MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS 15/100), POR CONCEPTO DE MULTA impuesta por el Ayuntamiento de *****, Jalisco, por la falta de licencia del restaurant bar en el ejercicio fiscal del año 2017, ubicado en el inmueble marcado con el número ***** de la calle ***** del ***** de la ciudad de *****, Jalisco.

CUARTA.- Se condena a los demandados *****
***** Y *****, a pagar a favor de *****, la cantidad de \$15,524.00 (QUINCE MIL QUINIENTOS VEINTICUATRO PESOS 00/100 M.N.), por concepto de pago de energía eléctrica respecto del inmueble arrendado.

Debiendo descontarse del total de las cantidades a que fueron condenados los demandados *****
***** Y *****, lo relativo al monto que fue entregado como depósito por la suma de \$16,000.00 (DIECISÉIS MIL PESOS MONEDA NACIONAL).

QUINTA.- Intocada.

SEXTA.- Intocada.

SÉPTIMA.- Intocada.

OCTAVA.- Intocada.

NOTIFÍQUESE.

VIII COSTAS DE SEGUNDA INSTANCIA

Sin que se haga especial condenación en costas por lo que a ésta 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 **MODIFICA** la **Sentencia Definitiva** pronunciada el día **12 doce de Diciembre del año 2018 dos mil dieciocho**, dictada por el **C. Juez * * * * *** **de lo Civil del * * * *** *** * * *** **Partido Judicial del Estado de Jalisco**, en los autos del Juicio **Civil Sumario**, con número de expediente **354/2018**, promovido por *** * * * *** *** * * * ***, en contra de *** * * * *** *** * * * *** **y * * * * *** *** * * * ***.

SEGUNDA.- Sin que se haga especial condenación en costas por lo que a ésta 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.- Para los efectos de ejecución, con testimonio certificado de la presente, devuélvanse 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 **Doctor ROBERTO RODRÍGUEZ PRECIADO (Ponente), Doctor JOSÉ CARLOS HERRERA PALACIOS, y Maestro FELIPE SÁNCHEZ MONTES DE OCA,** 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 ARÉCHIGA,** quien da fe.