

Guadalajara, Jalisco, a 12 doce de Febrero del año 2019 dos mil diecinueve.

V I S T O S para resolver los autos del toca número **716/2018**, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por **la parte demandada por conducto de su abogado patrono Licenciado** *****, en contra de la **Sentencia Definitiva** pronunciada el día **11 once de Septiembre 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 **92/2018**, promovido por *****, en contra de *****, y;

R E S U L T A N D O:

1

El día **11 once de Septiembre del año 2018 dos mil dieciocho**, fue dictada la sentencia correspondiente al Juicio Civil Sumario arriba mencionado y su aclaración de fecha **08 ocho de Octubre del año 2018 dos mil dieciocho**, dentro de la cual se derivan las siguientes proposiciones:

“PROPOSICIONES:

PRIMERA.- La Competencia, Vía y Personalidad queda acreditada en autos.

SEGUNDA.- La parte actora acredito su acción y el demandado ***** *****, no acreditaron(sic) sus excepciones y defensas.

TERCERA.- Se declara la Terminación por rescisión del contrato de arrendamiento celebrado entre *****, como arrendador, y ***** como arrendatario, respecto la finca marcada con el numero ***** *****, de la calle *****, en la colonia *****, en la municipalidad de *****, Jalisco.

CUARTA.- Se condena al demandado ***** *****, a la desocupación y entrega de la finca objeto del juicio, a favor de la parte actora.

QUINTA.- Se condena a la parte demandada al pago de las rentas vencidas y no pagadas a razón de \$13,500.00 (trece mil quinientos pesos 00/100 moneda nacional) desde el mes de Diciembre del año 2015 dos mil quince, hasta la total desocupación y entrega a la parte actora del inmueble dado en arrendamiento.

SEXTA.- Se reduce la tasa del interés moratorio pactado por las partes, en la cláusula segunda del sinalagmático fundatorio de la pretensión de la actora al 2.01% dos punto por ciento mensual.

SÉPTIMA.- Se condena al demandado al pago de los intereses moratorios a razón del 2.01% dos punto uno por ciento mensual, sobre las rentas vencidas y no pagadas, hasta su total liquidación.

OCTAVA.- Se condena al demandado a la exhibición de recibos de pago, o en su caso, el pago de los servicios de agua potable, energía eléctrica y gas que devengue la finca arrendada, desde el momento en que fue pactado el arrendamiento, hasta su total desocupación y entrega.

NOVENA.- Se condena al demandado al pago de las costas correspondientes a la presente instancia en los términos señalados en el considerando cuarto de la presente resolución.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.”

2

Consecuentemente, mediante escrito presentado ante el Juzgado de Origen con fecha **29 veintinueve de Octubre del año 2018 dos mil dieciocho**, fueron presentados por **la parte demandada por conducto de su abogado patrono Licenciado * * * * ***, los agravios que estima se le causan a su representado con la resolución de primer grado; motivos de queja los cuales, en el correspondiente apartado de ésta sentencia, 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 **10 diez de Diciembre del año 2018 dos mil dieciocho**, quedó radicada la causa de apelación bajo el número citado al rubro superior derecho del presente escrito, y agotados que fueron los trámites, mediante proveído de fecha **25 veinticinco de Enero 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, el actor *****, y el demandado *****, comparecieron por su propio derecho, presumiéndose que ambos 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 **31 treinta y uno de Enero del año 2018 dos mil dieciocho** (fojas 01 uno a la 04 cuatro del expediente natural), a demandar a

*****, reclamándole las siguientes prestaciones:

“PRESTACIONES:

I. Por la declaración de rescisión del contrato de arrendamiento que el suscrito tengo celebrado con el demandado, con motivo de la falta de pago de las rentas.

II. Por la desocupación y entrega material del inmueble arrendado.

III. Por el pago de la cantidad de \$337,500.00 (trescientos treinta y siete mil quinientos pesos en moneda nacional), correspondiente a las rentas mensuales adeudadas desde el 23 de diciembre de 2015, al 23 de enero de 2018, cada uno por la cantidad de \$13,500.00 (trece mil quinientos pesos en moneda nacional) mensuales, más las cantidades que se acumulen por las rentas que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega del inmueble arrendado.

IV. Por el pago de intereses moratorios a razón del 8% ocho por ciento mensual generado desde la fecha de vencimiento en el pago de la(sic) rentas antes señaladas, hasta la totalidad(sic) liquidación del adeudo.

V. Por la exhibición de los recibos con los que acredite encontrarse al corriente en el pago de los servicios de agua potable, suministro de energía eléctrica y de gas.

IV. Por el pago de(sic) cantidad de \$39,272.00 (treinta y nueve mil doscientos setenta y dos pesos en moneda nacional) que se adeuda al Sistema Intermunicipal de los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado, correspondiente al citado inmueble arrendado.

VII. Por el pago de gastos y costas que se generen con la tramitación del presente juicio.”

**V
CONTESTACIÓN**

Por su parte, el demandado *****
*****, compareció mediante escrito de fecha **27 veintisiete de Marzo del año 2018 dos mil dieciocho** (fojas 13 trece a la 16 dieciséis de autos principales), a dar contestación a la demanda entablada en su contra, oponiendo las siguientes excepciones:

“CAPITULO DE EXCEPCIONES:

EXCEPCIÓN FALTA DE ACCIÓN.- Falta de acción para demandar la rescisión del contrato de arrendamiento toda vez que el mismo se prorrogó en forma indefinida y no se me ha hecho la notificación correspondiente para dar por terminado el mismo.

EXCEPCIÓN FALTA DE ACCIÓN.- Para demandarte(sic) la rescisión por falta de pago de rentas, toda vez que como lo probare oportunamente si han hecho pago de las mismas.”

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 **11 once de Septiembre del año 2018 dos mil dieciocho**, (fojas 31 treinta y uno a la 39 treinta y nueve de autos principales), y su aclaración de fecha **08 ocho de Octubre del año 2018 dos mil dieciocho**, (foja 43 cuarenta y tres de autos principales), en la que se dispuso propositivamente lo siguiente:

“PROPOSICIONES:

PRIMERA.- La Competencia, Vía y Personalidad queda acreditada en autos.

SEGUNDA.- La parte actora acredito su acción y el demandado *****
*****, no acreditaron(sic) sus excepciones y defensas.

TERCERA.- Se declara la Terminación por rescisión del contrato de arrendamiento celebrado entre *****, como arrendador, y ***** como arrendatario, respecto la finca marcada con el numero *****
*****, de la calle *****, en la colonia *****, en la municipalidad de *****
*****, Jalisco.

CUARTA.- Se condena al demandado *****
*, a la desocupación y entrega de la finca objeto del juicio, a favor de la parte actora.

QUINTA.- Se condena a la parte demandada al pago de las rentas vencidas y no pagadas a razón de \$13,500.00 (trece mil quinientos pesos 00/100 moneda nacional) desde el mes de Diciembre del año 2015 dos mil quince, hasta la total desocupación y entrega a la parte actora del inmueble dado en arrendamiento.

SEXTA.- Se reduce la tasa del interés moratorio pactado por las partes, en la cláusula segunda del sinalagmático fundatorio de la pretensión de la actora al 2.01% dos punto por ciento mensual.

SÉPTIMA.- Se condena al demandado al pago de los intereses moratorios a razón del 2.01% dos punto uno por ciento mensual, sobre las rentas vencidas y no pagadas, hasta su total liquidación.

OCTAVA.- Se condena al demandado a la exhibición de recibos de pago, o en su caso, el pago de los servicios de agua potable, energía eléctrica y gas que devengue la finca arrendada, desde el momento en que fue pactado el arrendamiento, hasta su total desocupación y entrega.

NOVENA.- Se condena al demandado al pago de las costas correspondientes a la presente instancia en los términos señalados en el considerando cuarto de la presente resolución.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.”

VII ESTUDIO DE LOS AGRAVIOS

Ahora bien, y en razón, a lo que el Juez Natural determinó en la sentencia impugnada, fueron planteados por **la parte demandada por conducto de su abogado patrono Licenciado * * * * ***, los agravios que según lo expresado, se le causan a su representado con la resolución que es materia de apelación, los cuales se encuentran agregados a fojas 02 dos a la 07 siete 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

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.

transcripción, quedando al prudente arbitrio del juzgador realizarla o no, atendiendo a las características especiales del caso, sin demérito de que para satisfacer los principios de exhaustividad y congruencia se estudien los planteamientos de legalidad o inconstitucionalidad que efectivamente se hayan hecho valer.

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

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

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.

julio de 1971. Unanimidad de cuatro votos. La publicación no menciona el nombre del ponente.

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

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

En síntesis, manifiesta la parte apelante, en su primer motivo de queja que le causa agravio la sentencia impugnada, pues refiere que el Juez de la causa no toma en cuenta que se hizo valer como excepción la prórroga indefinida del contrato de arrendamiento, es decir que – según el recurrente- procedía la tácita reconducción del mismo, y por tanto previo a pedir la rescisión por el pago de rentas, se debió notificar la terminación del contrato para que se le concediera al demandado el término de ley para dar por terminado dicho contrato de arrendamiento de conformidad por lo dispuesto en el artículo 2035 del Código Civil del Estado de Jalisco.

Asimismo, señala el disidente que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2042 de la Ley Sustantiva Civil, todo lo relacionado con la duración del contrato, es de carácter público, y por tanto irrenunciable; por lo cual refiere que independientemente de la acción intentada por el actor resulta inoperante ya que debió en primer término notificar de la terminación del contrato por tiempo indefinido, pues el mismo se prorrogó de forma indefinida, operando la tácita reconducción. También argumenta el apelante que, no obstante que la acción de rescisión y la de terminación son acciones diferentes al existir, la acción de retracto no es procedente iniciar una sin primero dar por concluida la relación contractual, lo anterior, refiere el quejoso, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2143 del Código Civil del Estado de Jalisco.

Por otra parte, en el segundo motivo de disenso, manifiesta el recurrente que, el Juez Natural deja en estado de indefensión al demandado, al negar la admisión

de la prueba documental privada ofertada por el aquí apelante en su escrito de contestación, marcada con el número 1, ya que mediante auto de fecha 20 veinte de Abril del año 2018 dos mil dieciocho, el Juez de Origen, niega la admisión de dicha prueba, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 637 del la Ley Adjetiva Civil. Señalando el disidente que, esto resulta totalmente ilegal y violatorio al procedimiento, ya que –según el aquí apelante- dicha documental se ofreció para acreditar que la parte actora recibió rentas por la cantidad de \$290,000.00 (doscientos noventa mil pesos 00/100 m.n.), por lo que se debió admitir dicha documental, pues aún cuando el recibo no estaba firmado por el actor, quien debió negar o aceptar dicho recibo era el actor y en caso de objetar dicha documental, probar conforme a la carga de la prueba que ese recibo no lo había expedido el mismo o en su defecto preparar la prueba para acreditar su falsedad con la prueba idónea correspondiente; por lo tanto, concluye la parte apelante que se debió admitir dicha documental, pues refiere que el hecho que no llevara firma no le niega valor probatorio al documento.

Los anteriores motivos de inconformidad resultan infundados y como consecuencia inoperantes para modificar la sentencia materia del recurso de apelación, con base en las siguientes consideraciones:

En primer lugar, se considera que los agravios expresados por la parte apelante, respecto a que el Juez de Origen, no tomó en cuenta que se hizo valer como excepción la tácita reconducción del mismo; están constituidos de premisas falsas, dado que los hechos manifestados por el recurrente, son contradictorios a las actuaciones judiciales, pues como se puede observar, contrario a lo argumentado por el apelante, en la sentencia materia del recurso de apelación (foja 33 treinta y tres vuelta del expediente natural), se aprecia que el Juez Natural realizó el análisis correspondiente a dicha excepción opuesta por la parte demandada, determinando lo siguiente:

*“...Lo anterior en virtud de que no obstante que; la parte demandada también, señalo la **Excepción de falta de acción fundada en que el contrato de arrendamiento**, continuó por tiempo indeterminado conforme lo establece el artículo 2143 del Código Civil del Estado, ante la falta de aviso que establece el artículo 2035 del cuerpo de leyes anteriormente citado. Es de estimarse del todo infundado e*

improcedente, en razón de que del análisis de las actuaciones practicadas en el presente sumario, se tiene que la acción intentada por la parte actora, lo fue la rescisión del contrato de arrendamiento por la falta de pago de rentas, y no la terminación del contrato en los términos del artículo 2140 fracción I del Código Civil del Estado. De ahí que; toda vez que el contrato de arrendamiento como lo establece el numeral antes invocado en su fracción VI, también puede terminar por rescisión, y que el arrendador puede exigir la rescisión de conforme a lo que indica el artículo 2144 del cuerpo de leyes anteriormente citado, por la falta de pago de renta en los términos contractuales o legales, es de reiterarse la improcedencia de su excepción....”

De ahí que se considere que el agravio en estudio parte de premisas falsas, y por lo tanto resulta inoperante para revocar la resolución apelada. Tiene aplicación a lo anterior el criterio jurisprudencial de la Décima Época³, la cual a la letra dice:

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

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

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

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

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

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

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

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

Con independencia de lo anterior, los integrantes de este Cuerpo Colegiado consideramos acertada la determinación del Juez Natural al declarar improcedente la excepción de falta de acción, la cual se hizo consistir en que se prorrogó el contrato de arrendamiento, sin que se le hubiere hecho la notificación para dar la terminación del contrato; ya que del análisis de las actuaciones judiciales las cuales merecen valor probatorio pleno de conformidad a lo dispuesto por el artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se observa que si bien en el presente caso operó la tácita reconducción del contrato de arrendamiento, puesto que como se advierte del documento fundatorio de la acción, las partes en conflicto celebraron el contrato de arrendamiento respecto de la finca marcada con el número ***** de la calle *****, en la colonia *****, en *****, Jalisco, fijándose el pago de la mensualidad en la cantidad de \$13,500.00 (trece mil quinientos pesos 00/100 moneda nacional) con vigencia a partir del 23 veintitrés de Febrero del 2013 dos mil trece al 22 veintidós de Febrero del 2014 dos mil catorce; por lo tanto, al haber continuado el inquilino en el uso y disfrute del inmueble arrendado, después del vencimiento del contrato, sin que existiera oposición del arrendador, se actualizó la tacita reconducción; sin embargo, debemos señalar que la acción ejercitada por el accionante ***** *****, fue la rescisión del contrato de arrendamiento por falta de pago de las rentas a partir del 23 veintitrés de Diciembre del 2015 dos mil quince, lo cual se encuentra previsto en el artículo 2144 fracción I del Código Civil del Estado, que establece que el arrendador puede exigir la rescisión del contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta en los

términos contractuales; en tal sentido de las cosas, no por el hecho de haber operado la tácita reconducción, ello no es una razón, para que el demandado incumpla con su obligación del pago de rentas respecto del inmueble arrendado, así como que tampoco impide que el accionante ejercite la acción de rescisión del contrato de arrendamiento ante el incumplimiento en el pago de las rentas pactadas en el documento fundatorio de la acción. En consecuencia resulta infundado lo señalado por el apelante en cuanto a que no pueda ejercitarse la rescisión del contrato sin primero dar por concluida la relación contractual, ya que la ley prevé en el artículo 2140 fracción VI del Código Civil del Estado, como causa de terminación del contrato la rescisión; asimismo se prevé en el numeral 2144 fracción I del citado Cuerpo de Leyes, como causa de rescisión del contrato de arrendamiento la falta de pago de la renta en los términos contractuales y legales; de ahí que resulte inoperante el primero de los motivos de inconformidad. Tiene aplicación por lo que informa la tesis⁴ bajo la voz:

“ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDEFINIDO, PROCEDE LA ACCIÓN RESCISORIA POR FALTA DE PAGO DE LAS RENTAS EN LA FORMA Y TIEMPO CONVENIDOS, TRATÁNDOSE 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 un supuesto elemental que el inquilino pague el precio del arrendamiento en la forma que se obligó.

⁴ Consultable con número de registro 229817, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo II, Segunda Parte-I, Julio-Diciembre de 1988, Materia(s): Civil, Tesis: Página: 111.

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.”

Asimismo, existe criterio jurisprudencial que establece que, el contrato de arrendamiento exhibido en un juicio sobre rescisión, por falta de pago de las pensiones adeudadas, es la prueba de la existencia de la obligación del inquilino, de pagar sus rentas, y basta que el actor demuestre la existencia del contrato y que afirme la falta de pago de las pensiones, para que proceda tramitar, tanto la acción rescisoria, como la de pago de todas las rentas, desde la fecha del contrato, y al inquilino incumbe demostrar que hizo los pagos. Tiene aplicación caso que nos ocupa, el siguiente criterio jurisprudencial que a la letra dice:

“ARRENDAMIENTO. PRUEBAS DEL PAGO DE LAS RENTAS.- El contrato de arrendamiento exhibido en un juicio sobre rescisión, por falta de pago de las pensiones adeudadas, es la prueba de la existencia de la obligación del inquilino, de pagar sus rentas, desde la fecha del contrato; éste en sí mismo, es la prueba fundamental del derecho para exigir las pensiones pactadas, y basta que el actor demuestre la existencia del contrato y que afirme la falta de pago de las pensiones, para que proceda tramitar, tanto la acción rescisoria, como la de pago de todas las rentas, desde la fecha del contrato, y al inquilino incumbe demostrar que hizo los pagos, puesto que exigir tal prueba al arrendador, equivaldría a obligarlo a probar una negación; y si el inquilino sostiene que la ocupación no tuvo lugar por todo el tiempo cuyo pago se le exige, debe comprobar tal hecho.

Amparo civil directo 4105/29.-Godoy Enrique.-22 de julio de 1930.-Cinco votos.-La publicación no menciona el nombre del ponente.

Amparo directo 3934/29.-Mexican Manjak Co., S.A.-7 de octubre de 1933.-Unanimidad de cuatro votos.-La publicación no menciona el nombre del ponente.

Amparo directo 3750/32.-Pliego viuda de Haghembeck Paz.-1o. de diciembre de 1933.-Cinco votos.-La publicación no menciona el nombre del ponente.

Amparo civil directo 2010/30.-Dávila Sánchez Santiago.-
11 de diciembre de 1933.-Cinco votos.-La publicación no
menciona el nombre del ponente.

Amparo civil directo 1254/32.-G. viuda de Martínez
Rosa.-4 de septiembre de 1934.-Unanimidad de cuatro
votos.-La publicación no menciona el nombre del ponente.

Apéndice 1917-1995, Tomo IV, Primera Parte, página 76,
Tercera Sala, tesis 113.”

Así mismo, resulta aplicable el criterio
jurisprudencial⁵ que a la letra dice:

“PAGO O CUMPLIMIENTO. CARGA DE LA PRUEBA. El
pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde
demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor.

Amparo directo 3174/58.—Jorge Sayeg K.—9 de enero de
1959.—Cinco votos.—Ponente: José Castro Estrada.

Amparo directo 2020/58.—Castro Osnaya.—16 de enero
de 1959.—Cinco votos.—Ponente: Mariano Ramírez
Vázquez.

Amparo directo 5381/57.—Tomás Kasuski.—30 de abril
de 1959.—Cinco votos.—Ponente: Mariano Ramírez
Vázquez.

Amparo directo 7100/58.—Raquel Anaya viuda de
Serrano.—12 de junio de 1959.—Mayoría de cuatro
votos.—Disidente: Gabriel García Rojas.—Ponente: José
Castro Estrada.

Amparo directo 2118/62.—Luz García Lares, sucesión
de.—25 de febrero de 1963.—Cinco votos.—Ponente: José
Castro Estrada.

Apéndice 1917-2000, Tomo IV, Materia Civil,
Jurisprudencia, Suprema Corte de Justicia de la Nación,
página 261, Tercera Sala, tesis 308.”

⁵ Consultable con número de registro: 1013006, Instancia: Tercera Sala, Tipo de Tesis: Jurisprudencia,
Fuente: Apéndice de 2011, Tomo V. Civil Primera Parte - SCJN Primera Sección - Civil Subsección 2 -
Adjetivo, Materia(s): Civil, Tesis: 407, Página: 419.

Por otra parte, el segundo agravio expresado por la parte apelante, se considera inoperante para revocar la resolución apelada, ya que lo señalado respecto a que el Juez Natural dejó en estado de indefensión al demandado, al negar la admisión de la prueba documental privada ofertada por el aquí apelante en su escrito de contestación, marcada con el número 1,

refiriendo al respecto el apelante que, mediante auto de fecha 20 veinte de Abril del año 2018 dos mil dieciocho, el Juez de Origen, niega la admisión de dicha prueba; dicho motivo de queja está constituido de premisas falsas, dado que los hechos manifestados por el recurrente, son contradictorios a las actuaciones judiciales, pues como se puede observar, contrario a lo argumentado por el apelante, en actuaciones a foja 20 veinte del expediente original el Juez de Origen señaló al respecto lo siguiente: **“Se admiten el resto de las probanzas ofertadas por el demandado, por no ser contrarias a derecho, a la moral y tener relación con los puntos controvertidos en el presente juicio, teniéndose por desahogadas por así permitirlo su propia naturaleza, la documental privada a que alude en primer término, así como la instrumental de actuaciones y la presuncional legal y humana ofertadas por el demandado; lo anterior de conformidad con los artículos 291, 295 y 297 del Enjuiciamiento Civil Estatal.”**. En esa tesitura, y como ya se dijo, se considera que el agravio en estudio parte de premisas falsas, ya que la documental privada ofrecida por la parte demandada sí fue admitida; por lo tanto, tal agravio resulta inoperante para revocar la resolución apelada.

Tiene aplicación a lo anterior el criterio jurisprudencial de la Décima Época⁶, la cual a la letra dice:

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

⁶ Criterio jurisprudencial consultable bajo número de registro: 2001825, Segunda Sala, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro XIII, Octubre de 2012, Tomo 3, Materia(s): Común, Tesis: 2a./J. 108/2012 (10a.) Página: 1326.

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

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

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

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

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

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

Con independencia de lo anterior, los integrantes de esta Sala consideramos acertada la determinación del Juez de Origen al concluir en la sentencia recurrida, que la prueba documental privada ofrecida por el demandado consistente en el recibo por la cantidad de \$290,000.00 (doscientos noventa mil pesos 00/100 m.n.), carece de eficacia probatoria, ya que dicho documento carece de firma y por lo tanto, no justifica que la parte actora haya expedido el documento de referencia.

En consecuencia, ante lo inoperante de los motivos de inconformidad lo procedente al resolver es **CONFIRMAR** la sentencia materia del recurso de apelación.

VIII COSTAS DE SEGUNDA INSTANCIA

Por lo tanto, con apoyo en lo dispuesto por el artículo 142 fracción II del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Jalisco, al haberse resuelto el presente juicio con dos sentencias conformes de toda conformidad en su parte resolutive, se condena al demandado *****
*****, a pagar por concepto de costas originadas con motivo de la tramitación del juicio de segunda instancia el 5% cinco por ciento correspondiente a las prestaciones reclamadas dentro del escrito inicial de demanda, equivalente a la cantidad de \$22,275.00 (veintidós mil doscientos setenta y cinco pesos 00/100 m.n.), a favor de la parte actora *****
*****; importe que se considera justo, equitativo y congruente, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 146, 162 y 640 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco.

Resultando aplicable a lo anterior, el criterio jurisprudencial⁷, el cual a letra dice:

“COSTAS. EN LOS JUICIOS CIVILES SUMARIOS EL JUZGADOR ESTÁ FACULTADO PARA SEÑALAR, DE OFICIO, SU MONTO, PERO ELLO NO LO RELEVA DE LA OBLIGACIÓN DE FUNDAR Y MOTIVAR SU DETERMINACIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO). Es cierto que el artículo 640 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco en vigor, faculta al juzgador para que en los juicios civiles sumarios señale de oficio, en la sentencia, el monto preciso de las costas que deben cubrirse, pero esa oficiosidad no lo releva de la obligación de fundar y motivar la determinación respectiva, es decir, de expresar las razones fácticas y los preceptos legales en que se apoye para fijar ese monto, sobre todo si se considera que las costas son las erogaciones que las partes tienen que efectuar con motivo del juicio y que pueden ser de distinta índole y entidad, según se desprende del capítulo VII del título segundo de la citada ley procesal, al que, por cierto, se remite aquel precepto, lo que hace indispensable que el juzgador razone acerca de por qué establece un determinado contenido dentro de la medida

⁷ Criterio jurisprudencial de la Novena Época, localizable bajo número de registro: 1013631, Tribunales Colegiados de Circuito, Apéndice 1917-Septiembre 2011, Tomo V. Civil Segunda Parte - TCC Primera Sección - Civil Subsección 2 – Adjetivo, Materia(s): Civil.

que la ley prevé, específicamente en el artículo 146 del mismo ordenamiento procesal.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL
TERCER CIRCUITO.

Amparo directo 2757/2000.—María del Carmen Domené Roel de la Peña y otro.—14 de diciembre de 2000.—Unanimidad de votos.—Ponente: Héctor Soto Gallardo.—Secretario: Carlos Muñoz Estrada.

Amparo directo 493/2002.—Luis Alfonso Ayala y otra.—3 de octubre de 2002.—Unanimidad de votos.—Ponente: Héctor Soto Gallardo.—Secretario: Abel Briseño Arias.

Amparo directo 604/2002.—José Antonio Ramírez Miramón.—31 de octubre de 2002.—Unanimidad de votos.—Ponente: Francisco José Domínguez Ramírez.—Secretaria: Martha Claudia Monroy Flores.

Amparo directo 654/2002.—América Arévalo Vargas y otro.—21 de noviembre de 2002.—Unanimidad de votos.—Ponente: Héctor Soto Gallardo.—Secretario: Abel Briseño Arias.

Amparo directo 690/2002.—Banco Bilbao Vizcaya México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBV-Probursa.—12 de diciembre de 2002.—Unanimidad de votos.—Ponente: Carlos Arturo González Zárate.—Secretario: Miguel Ivo Moreno Vidrio.

Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XVII, abril de 2003, página 926, Tribunales Colegiados de Circuito, tesis III.1o.C. J/35; véase ejecutoria en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XVII, abril de 2003, página 927.”

Asimismo, resulta aplicable al presente caso, la tesis jurisprudencial publicada en la Séptima Época⁸, bajo la voz:

“COSTAS. OFICIOSIDAD DE SU CONDENA EN JUICIOS SUMARIOS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO).

El artículo 142 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco indica como requisito para la procedencia del pago de costas, la solicitud de la parte contraria; empero, esta norma impera únicamente como

⁸ Tesis aislada localizable bajo número de registro: 248391, Tribunales Colegiados de Circuito, Semanario Judicial de la Federación, Volumen 199-204, Sexta Parte, Materia(s): Civil, Página: 57.

regla general, para procedimientos distintos al que rige en los juicios sumarios, pues para éstos, en cuanto a las costas, existe el precepto 640 del mismo ordenamiento, que señala la oficiosidad de su condena; así que no puede traerse a tal clase de asuntos aquel precepto que establece el pedimento de la parte contraria para que proceda la condena correspondiente, pues, se repite, en los juicios sumarios existe una norma especial que regula lo relativo a las costas de que se habla.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL TERCER CIRCUITO.

Amparo directo 1007/85. Jorge Toral Gómez. 25 de octubre de 1985. Unanimidad de votos. Ponente: Alfonsina Berta Navarro Hidalgo. Secretario: Hugo Gómez Avila.”

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

PROPOSICIONES:

PRIMERA.- Por los motivos y consideraciones expuestos en el cuerpo de la presente ejecutoria se **CONFIRMA** la **Sentencia Definitiva** pronunciada el día **11 once de Septiembre 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 **92/2018**, promovido por *****, en contra de *****.

SEGUNDA.- Se condena al demandado *****, a pagar por concepto de costas originadas con motivo de la tramitación del juicio de segunda instancia, la cantidad de \$22,275.00 (veintidós mil doscientos setenta y cinco pesos 00/100 m.n.), a favor de la parte actora *****, de conformidad a lo dispuesto por el numeral 142 del Código 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.