

OCTAVA SALA CIVIL.
TOCA N° 4/2016
EXP N° 231/2015.
JDO. 8° DE LO CIVIL.
A.D. 227/2016-III
QUINTO TRIB. COLEG.

Guadalajara Jalisco, a 07 siete de Junio del año 2016
dos mil dieciséis. -----

V I S T O para resolver el **TOCA 4/2016** formado con motivo del **RECURSO DE APELACIÓN** interpuesto en contra de la **SENTENCIA DEFINITIVA** de fecha 22 veintidós de Octubre del año 2015 dos mil quince, pronunciada por la C. Juez Octavo de lo Civil del Primer Partido Judicial, en autos del Juicio *Civil Sumario* número **231/2015**, promovido por ***** en su carácter de Albacea a bienes de la sucesión de ***** en contra de ***** **Y EN ACATAMIENTO CABAL CON EL FALLO PROTECTOR DICTADO POR EL QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO EN EL JUICIO DE AMPARO DIRECTO NÚMERO 227/2016-III.** -----

R E S U L T A N D O:

1.- Con fecha 17 diecisiete de Noviembre de 2015 dos mil quince, ***** , con la representación apuntada respecto de la parte actora, interpuso Recurso de Apelación en contra de la Sentencia Definitiva de 22 veintidós de Octubre de 2015 dos mil quince, pronunciada por la C. Juez Octavo de lo Civil, cuya parte propositiva es del tenor siguiente: -----

“PROPOSICIONES:

OCTAVA SALA CIVIL.
TOCA N° 4/2016
EXP N° 231/2015.
JDO. 8° DE LO CIVIL.
A.D. 227/2016-III
QUINTO TRIB. COLEG.

PRIMERA.- La personalidad de las partes, la competencia del Juzgado y la vía elegida quedaron acreditados en autos. -----

SEGUNDA.- La actora **NO PROBÓ SU ACCIÓN**, en consecuencia: -----

TERCERA.- Por lo expresado en el cuerpo de esta resolución se absuelve al demandado *****
***** de todas y cada de las reclamaciones hechas en su contra, y se condena a la actora al pago de gastos y costas del presente juicio mismas que desde este momento se regulan de oficio en la cantidad de \$4,200.00 cuatro mil doscientos pesos, en los términos indicados en líneas anteriores. -----

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.” -----

2.- En proveído de 23 veintitrés de Noviembre del año 2015 dos mil quince, se admitió en EFECTO DEVOLUTIVO el recurso de apelación interpuesto, se ordenó la remisión de las actuaciones y documentos al Superior para la substanciación de la Alzada, correspondiéndole a esta H. Sala conocer del presente negocio; este Órgano Colegiado, por auto de 12 doce de Enero del 2016 dos mil dieciséis, se avocó al conocimiento del recurso en comento, declarándolo admisible, confirmando la calificación del grado hecho en Primera Instancia y con fecha 25 veinticinco de Febrero del año en curso, se dictó sentencia que **CONFIRMÓ** la resolución materia de la apelación. -----

3.- Inconforme con el fallo pronunciado por esta Sala, * * * *
* * * * * Albacea de la **SUCESIÓN A BIENES DE** * * * * *
* * * * *, parte actora, interpuso demanda de garantías, de la cual correspondió conocer al Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, bajo expediente 227/2016-III, el que mediante resolución de 19 diecinueve de Mayo de 2016 dos mil dieciséis, concedió a la quejosa el amparo y protección de la justicia federal **PARA EL EFECTO DE QUE:** -----

“1.- SE DEJE INSUBSISTENTE LA SENTENCIA RECLAMADA.-----

2.- SE PRONUNCIE OTRA EN LA QUE SE VALOREN LAS COPIAS CERTIFICADAS DE LOS MEDIOS PREPARATORIOS A JUICIO Y CONFESIONAL EN ELLA DESAHOGADA, CONFORME A LOS LINEAMIENTOS SEÑALADOS EN LA EJECUTORIA, PRESCINDIENDO DE TOMAR EN CONSIDERACIÓN EL DOCUMENTO PRIVADO ATINENTE AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO OFRECIDO POR EL DEMANDADO.-----

3.- RESUELVA CON PLENITUD DE JURISDICCIÓN LO QUE EN DERECHO CORRESPONDA.” -----

4.- En cumplimiento de lo anterior por auto de 02 dos de Junio del año en curso, se dejó insubsistente la Sentencia Definitiva de fecha 25 veinticinco de Febrero del año 2016 dos mil dieciséis, y se procede a dictar nueva resolución en los términos indicados por la ejecutoria Federal, que ahora se pronuncia bajo los siguientes: -----

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

I.- Esta Sala es competente para conocer y resolver el presente toca de apelación, de conformidad con lo dispuesto por la fracción I del artículo 48 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado. -----

II.- Las actuaciones judiciales y documentos que fueron remitidos para la substanciación de la Alzada son de observancia obligatoria para quienes resolvemos y arrojan efectos de valor probatorio pleno, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 402 del Enjuiciamiento Civil del Estado.-----

OCTAVA SALA CIVIL.
TOCA N° 4/2016
EXP N° 231/2015.
JDO. 8° DE LO CIVIL.
A.D. 227/2016-III
QUINTO TRIB. COLEG.

III.- Los agravios vertidos por la recurrente, se dan por transcritos en obvio de repeticiones ociosas, sin que sea violatorio de sus derechos humanos ni garantías individuales, dado que no existe dispositivo legal que obligue a su transcripción, además de que serán analizados y contestados en su totalidad, lo cual es permisible acorde al texto contenido en la jurisprudencia que por analogía resulta aplicable y se invoca a continuación:-----

Novena Época
Registro: 164618
Instancia: Segunda Sala
Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXXI, Mayo de 2010,
Materia(s): Común
Tesis: 2a./J. 58/2010
Página: 830

**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

OCTAVA SALA CIVIL.
TOCA N° 4/2016
EXP N° 231/2015.
JDO. 8° DE LO CIVIL.
A.D. 227/2016-III
QUINTO TRIB. COLEG.

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.-----

IV.- Se procede al comentario y calificación de los agravios esgrimidos por la apelante, anticipándose que **EN ACATAMIENTO CABAL CON EL FALLO FEDERAL** serán calificados como **sustancialmente fundados** para **REVOCAR** el sentido del fallo impugnado, de conformidad a los razonamientos y fundamentos de derecho siguientes:-----

AGRAVIOS.- En primer lugar debe precisarse que el punto total del motivo de disenso que se estudia, lo constituye la valoración de la prueba documental pública que la parte actora y apelante ofertó como fundatorio de su acción, consistente en el legajo de copias certificadas de los medios preparatorios a juicio civil sumario 451/2014, tramitados ante la misma Juez de los autos, probanza que en su opinión, merece valor probatorio pleno para demostrar el contrato de arrendamiento que afirma, en su oportunidad celebró el anterior albacea de la sucesión legítima que hoy representa, * * * * *
* * como arrendador, con el arrendatario * * * * *
* * * * *, mientras que la Resolutora Primaria solo le otorgó valor probatorio indiciario.-----

EN ACATAMIENTO ÍNTEGRO CON EL FALLO FEDERAL, el agravio es **fundado**, calificativo que emerge del hecho de que asiste razón a la impetrante cuando aduce que carece de fundamento legal la valoración que hizo la Inferior respecto a los medios preparatorios a juicio, toda vez que no existe dispositivo que establezca que sólo deba dárseles valor indiciario, sino que tienen valor probatorio pleno por constituir acciones judiciales donde se declaró confeso al futuro demandado.-----

En efecto, la parte actora acompañó a su demanda de origen copia certificada de los medios preparatorios a juicio 451/2014, tramitados ante el Juez Octavo de lo Civil del Primer Partido Judicial del Estado de Jalisco, con el propósito de justificar

OCTAVA SALA CIVIL.
TOCA N° 4/2016
EXP N° 231/2015.
JDO. 8° DE LO CIVIL.
A.D. 227/2016-III
QUINTO TRIB. COLEG.

la existencia verbal del contrato de arrendamiento que fue celebrado por el entonces albacea de la sucesión * * * * *, en los cuales se ofreció y desahogó prueba confesional a cargo del reo, el cual fue declarado confeso de las posiciones calificadas de legales, derivado de que no compareció al desahogo de dicha probanza. --

Luego, tales copias certificadas de los medios preparatorios constituyen actuaciones judiciales que merecen valor pleno, conforme lo establece el artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, que dice: -----

“Artículo 402.- Las actuaciones judiciales hacen prueba plena” -----

En ese sentido, a efecto de considerar la eficacia probatoria de la confesional ficta consignada en dichos medios preparatorios debe tomarse en cuenta que, además de que tal elemento de convicción no fue desahogado en el juicio natural, sino que se recibió en los apuntados medios preparatorios, el artículo 397 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, establece una regla explícita sobre la valoración que el Juzgador debe realizar de tal confesión. Dicho numeral dispone:-----

“Artículo 397.- La confesión no producirá el efecto probatorio a que se refieren los artículos anteriores, en los casos en que la ley lo niegue y en aquéllos en que venga acompañada de otras pruebas o presunciones que la hagan inverosímil o descubran la intención de defraudar a terceros. El Juez, en estos casos, debe razonar cuidadosamente esta parte de su fallo.” -----

Por otro lado, respecto de la confesión ficta, el precepto 393 de dicha codificación, señala: -----

“Artículo 393.- El declarado confeso, sin que haya hecho confesión, podrá rendir prueba en contrario

siempre que esta prueba no importe una excepción no opuesta en tiempo oportuno.” -----

Del transcrito artículo 397, interpretando en sentido contrario, se advierte que la confesión ficta, por sí sola, puede probar los hechos controvertidos y que no tendrá dicho efecto probatorio cuando la ley lo niegue y cuando vaya acompañada de otras pruebas o presunciones que la hagan inverosímil. De lo que se deduce que si no se dan estas dos condiciones, debe considerarse que la confesional ficta hace prueba plena. -----

En ese tenor, se considera incorrecta la valoración que la Inferior llevó a cabo respecto de las copias certificadas de los medios preparatorios a juicio 451/2014 exhibidos por la parte actora para el efecto de acreditar la existencia y condiciones del contrato de arrendamiento verbal, dado que como se explicó, tales merecen valor probatorio absoluto de acuerdo a lo que establece el artículo 402 del Enjuiciamiento Civil de la Entidad, y prueban plenamente la celebración del pacto de arriendo entre la sucesión a bienes de ***** a través de su representante legal –albacea- ***** como arrendador y ***** como arrendatario, respecto de una superficie aproximada de 500 quinientos metros cuadrados, de la finca marcada con el número ***** , de la calle ***** , Colonia ***** , en Guadalajara, Jalisco, para ser destinado como taller mecánico, a cambio del importe de \$3,500.00 (TRES MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.) mensuales. -----

Consiguientemente, está claro que el pacto de referencia colma los requisitos que todo contrato de arrendamiento de inmuebles debe contener de acuerdo a lo que establece el artículo 2023 de la Legislación Sustantiva Civil de la Entidad, pues a través de éste las partes contratantes se obligaron recíprocamente, una de ellas denominada arrendador, a permitir el uso o goce temporal de un bien, mientras que la otra llamada arrendataria, a pagar por ese uso o goce un precio cierto de acuerdo a lo que establece el artículo 1980 del mismo cuerpo normativo. -----

OCTAVA SALA CIVIL.
TOCA N° 4/2016
EXP N° 231/2015.
JDO. 8° DE LO CIVIL.
A.D. 227/2016-III
QUINTO TRIB. COLEG.

Por tanto, ante el evento de que contra lo resuelto por la Inferior, en autos sí quedó justificada la relación contractual que vincula a los contrincantes, con el documento idóneo para tal fin, de acuerdo con lo que establecen los artículos 90 y 267 fracción V del Enjuiciamiento Civil de la Entidad, dada la falta de reenvío que impera en nuestro sistema jurídico, este Órgano Colegiado abordará oficiosamente el estudio de la acción, bajo el anterior escenario jurídico. -----

CON LO ANTERIOR SE HA DADO CABAL CUMPLIMIENTO A LO ORDENADO EN LA EJECUTORIA FEDERAL, por cuanto a establecer el valor y alcance probatorio de la documental pública consistente en lo actuado en los medios preparatorios de juicio civil sumario supracitados. -----

V.- Consiguientemente, ante lo fundado de los motivos de disenso estudiados **Y SIGUIENDO CON LOS LINEAMIENTOS DEL VEREDICTO FEDERAL 227/2016-III**, por cuanto a la omisión por parte del *A quo* de analizar de manera adecuada la acción, -y dada la falta de reenvío que impera en nuestro sistema jurídico-, se procederá a continuación a realizar el estudio oficioso, tanto de los presupuestos procesales como de la acción, en uso de la atribución concedida por el numeral 87 del Enjuiciamiento Civil Estatal, que obliga no solo al Juez de los autos sino también a este Órgano Colegiado a analizar en forma oficiosa los mismos, ya que una recta interpretación de los numerales 430 y 443 del citado ordenamiento legal, debe ser en el sentido de que el *Ad quem* no está constreñido a realizar exclusivamente el 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, -cuando las haya-, de ahí que al advertirse que el Inferior no cumplió con su obligación impuesta en tal precepto legal, este Tribunal procederá al estudio de los mismos, en observancia con el texto de las jurisprudencias que se copian a continuación: -----

Jurisprudencia
Materia(s): Civil
Novena Época
Instancia: Primera Sala
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XIV, Noviembre de 2001
Tesis: 1a./J. 96/2001
Página: 5

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

OCTAVA SALA CIVIL.
TOCA N° 4/2016
EXP N° 231/2015.
JDO. 8° DE LO CIVIL.
A.D. 227/2016-III
QUINTO TRIB. COLEG.

Gudiño Pelayo. Ponente: Juventino V. Castro y Castro.
Secretario: Roberto Javier Ortega Pineda. -----

Tesis de jurisprudencia 96/2001. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de tres de octubre de dos mil uno, por unanimidad de cuatro votos de los señores Ministros: presidente en funciones Juventino V. Castro y Castro, Humberto Román Palacios, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Ausente: José de Jesús Gudiño Pelayo.-----

Novena Época
Registro: 190846
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
***** , Diciembre de 2000
Materia(s): Civil
Tesis: I.6o.C. J/25
Página: 1137

ACCIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA. -----

Si bien es cierto que el estudio de los elementos de la acción debe hacerse de oficio, también lo es que ello únicamente es así, en tratándose de las sentencias de primer grado, o bien de aquellas de segunda instancia, cuando el inferior omita su estudio y la Sala responsable resuelva en plenitud de jurisdicción; pero si existe por parte de aquél pronunciamiento al respecto, el tribunal de alzada sólo podrá ocuparse de su análisis cuando exista agravio en ese sentido. -----

SEXTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. -----

Amparo directo 2968/92. Luz María Ortega Zavala y otros. 11 de junio de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Enrique R. García Vasco. Secretario: José Guadalupe ****
***** -----

Amparo directo 9160/99. Inmobiliaria Valle de San José, S.A. de C.V. 24 de agosto de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo R. Parrao Rodríguez. Secretario: Sergio I. Cruz Carmona. -----

Amparo directo 1506/2000. Mario Federico Aponte y Arechaga. 24 de agosto de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Gilberto Chávez Priego. Secretario: Miguel Hernández Sánchez. -----

Amparo directo 966/2000. Gloria Regino Ferrer. 31 de agosto de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo R. Parrao Rodríguez. Secretario: Sergio I. Cruz Carmona.-----

Amparo directo 2356/2000. Fernando Rojas Zavala y otra. 21 de septiembre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente:

Gustavo R. Parrao Rodríguez. Secretario: Sergio I. Cruz
Carmona. -----

No. Registro: 177,094
Jurisprudencia
Materia(s): Civil
Novena Época
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXII, Octubre de 2005
Tesis: XI.2o. J/29
Página: 2075

AGRAVIOS EN LA APELACIÓN. AL NO EXISTIR REENVÍO EL AD QUEM DEBE REASUMIR JURISDICCIÓN Y ABORDAR OFICIOSAMENTE SU ANÁLISIS, SIN QUE ELLO IMPLIQUE SUPLENCIA DE AQUÉLLOS. -----

Si bien es cierto que en la apelación contra el fallo definitivo de primer grado el tribunal de alzada debe concretarse a examinar, a través de los agravios, las acciones, excepciones y defensas que se hayan hecho valer oportunamente en primera instancia, porque de lo contrario el fallo sería incongruente, también lo es que esa regla es general dado que en la apelación no existe reenvío, por lo que el órgano jurisdiccional de segundo grado no puede devolver las actuaciones para que el a quo subsane las omisiones en las que hubiera incurrido, en aras de respetar ese principio de congruencia y no dejar inaudito a ninguno de los contendientes por lo que, a fin de resolver la litis natural en todos sus aspectos, el ad quem debe reasumir jurisdicción y abordar oficiosamente el análisis correspondiente, sin que ello implique suplencia de los agravios. -----

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO PRIMER CIRCUITO.-----

Amparo en revisión 125/89. Rosario Saucedo Rocha viuda de Alfaro. 8 de junio de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Murillo Delgado. Secretaria: Martha Yolanda García Verduzco. -----

Amparo directo 649/91. Ana María Cornejo García de Torres. 3 de junio de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Juan Díaz Ponce de León. Secretario: Moisés Duarte Briz. -

Amparo directo 494/2000. Juan Álvarez González. 30 de agosto de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Murillo Delgado. Secretaria: Libertad Rodríguez Verduzco. -

OCTAVA SALA CIVIL.
TOCA N° 4/2016
EXP N° 231/2015.
JDO. 8° DE LO CIVIL.
A.D. 227/2016-III
QUINTO TRIB. COLEG.

Amparo directo 277/2005. Antonio Ocampo Salgado. 29 de junio de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Murillo Delgado. Secretario: Pedro Garibay García. -----

Amparo directo 326/2005. Ignacio o José Torres Herrera, su sucesión. 10 de agosto de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Murillo Delgado. Secretaria: Libertad Rodríguez Verduzco. -----

La **PERSONALIDAD** de las partes, en tanto presupuesto procesal, siempre debe quedar satisfecha, pues sin ésta no es posible iniciar un juicio ni desarrollarlo válidamente, y tampoco queda debidamente integrada la litis, ya que implica analizar si una persona puede actuar a nombre de otra persona con el propósito de generar certeza de que la actuación de aquélla causará efecto válido en el representado, pues se trata de una cuestión de orden público. -----

A fin de dejar claro el concepto de personalidad, y en concreto, el de *personalidad de los litigantes*, se precisa ponderar el concepto doctrinario que el Maestro EDUARDO PALLARES¹ vierte sobre el particular:-----

PERSONALIDAD DE LOS LITIGANTES.- Esta frase tiene diferentes sentidos tanto en la doctrina como en las leyes y en la jurisprudencia. Por personalidad de los litigantes se entiende: a) El requisito para ser parte en un proceso o intervenir en él como tercero. Consiste en tener personalidad jurídica o lo que es igual, ser persona en Derecho. Se dice entonces que carecen de personalidad las instituciones sociales a quienes las leyes no las consideran como personas en Derecho, tales como las asociaciones mercantiles, las congregaciones religiosas y las iglesias; en nuestro Derecho, los clubes, las instituciones de beneficencia mientras no son reconocidas por la autoridad competente, y así sucesivamente. Por tanto, puede decirse, que el primer requisito para figurar como parte en un proceso es ser persona en Derecho; b) En segundo lugar, se entiende por personalidad de los litigantes, lo que en la doctrina se llama "*capacidad procesal*" o sea la facultad que la ley reconoce a determinadas personas y niega a otras, de ejercitar el derecho de acción procesal, es decir, de acudir a los

¹ "*Diccionario de Derecho Procesal Civil*", (1952), Editorial Porrúa, S. A., Primera Edición, pág.: 603.

Tribunales en demanda de justicia, llevando a cabo todos los actos procesales necesarios para ello. En este caso, la personalidad se limita a lo que Carnelutti llama “*las partes en sentido formal*”, es decir, las personas que materialmente tienen en el ejercicio de la acción procesal, sean o no sean partes en el sentido material. Carecen de esa personalidad los menores de edad, los interdictos por causa de enfermedad, los quebrados para determinada clase de procesos, y así sucesivamente. La capacidad procesal puede ser plena o incompleta como sucede en los casos de los menores emancipados y en los habilitados de edad. A la incapacidad plena, se refiere el artículo 45 del Código Procesal, que dice: “*Para los que no se hallen en el caso del artículo anterior, comparecerán sus representantes legítimos o los que deban suplir su incapacidad con arreglo a Derecho*”. -----

El principio general que rige esta materia es que todo aquel que se encuentre en pleno ejercicio de sus derechos civiles, puede comparecer en juicio (art. 44). -----

Acotado lo anterior, es dable colegir que todo el que conforme a la ley esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles puede comparecer en juicio, pues así lo establece el artículo 41 de la Legislación Procesal Civil de la Entidad, de ahí que si en la especie, la actora ***** , acudió como Albacea de la sucesión a bienes de ***** en términos de lo que establece el artículo 3020 del Código Civil de la Entidad, mientras que ***** lo hizo por propio derecho, sin que exista controversia alguna en torno a su capacidad para ejercitar la acción con dicho carácter, a la luz del numeral 1 fracción III del mismo cuerpo normativo, y a proponer excepciones y defensas de acuerdo a lo que estatuye el ordinal 31 del mismo cuerpo normativo, respectivamente, tomando en consideración que ambos son mayores de edad y no obra prueba o indicio que haga presumir que tienen limitado su derecho de ejercicio, reconocido en el texto de los diversos artículos 46 y 47 en relación con el 19, 20, 21 y 23 de la Ley Sustantiva Civil también para el Estado.-----

Mientras que la **LEGITIMACIÓN** de la actora se demostró, tomando en consideración que la calidad de arrendador dimana de los supramencionados medios preparatorios a juicio número 451/2014, con los que se demostró la existencia del contrato de

OCTAVA SALA CIVIL.
TOCA N° 4/2016
EXP N° 231/2015.
JDO. 8° DE LO CIVIL.
A.D. 227/2016-III
QUINTO TRIB. COLEG.

arrendamiento, en el cual la sucesión a bienes de * * * * *
* * * * *
* * * * * , funge como arrendadora, es decir, se demostró el
carácter de arrendador que tiene la sucesión legítima apuntada,
por lo que está claro que al ostentarse como lo hizo, sólo
necesitaba demostrar la existencia del contrato de arrendamiento,
porque la acción que del mismo se desprende es de carácter
personal y no real, de ahí que no puede dudarse que la
legitimación de la accionante quedó plenamente colmada con la
exhibición de las constancias relativas a los medios preparatorios
a juicio que anexó como documento base de su acción, cuya
eficacia probatoria es plena según se dijo, lo que además
encuentra sustento en el texto de la siguiente jurisprudencia: -----

Sexta Época
Registro: 913042
Instancia: Tercera Sala
Jurisprudencia
Fuente: Apéndice 2000
Tomo IV, Civil, Jurisprudencia SCJN,
Materia(s): Civil
Tesis: 100
Página: 80
Genealogía:
APENDICE '65: TESIS 77, PG. 254. -----

ARRENDAMIENTO. LEGITIMACIÓN DEL ARRENDADOR.- -----

La calidad de arrendador dimana del contrato de arrendamiento, por lo que, quien se ostenta como tal en un juicio, no necesita acompañar documento probatorio de la propiedad ni de que el dueño le ha conferido la facultad para arrendar; le basta con el contrato de arrendamiento, porque la acción o defensa que del mismo se desprenden son de carácter personal y no real. -----

Sexta Época:-----

Amparo directo 2519/55.-Eduardo Ventura.-22 de marzo de 1956.-Cinco votos.-Ponente: Gilberto Valenzuela.-----

Amparo directo 5729/58.-Ana María Molina de Beck.-12 de marzo de 1959.-Unanimidad de cuatro votos.-Ponente: José Castro Estrada. -----

Amparo directo 6027/58.-Joaquín Villa Palacios.-15 de junio de 1959.-Cinco votos.-Ponente: José López Lira. -----

Amparo directo 100/61.-Antonio Ortigón F.-10 de agosto de 1962.-Cinco votos.-Ponente: Mariano Ramírez Vázquez. -----

Amparo directo 4056/61.-Agustín Andrade.-* * * * * de agosto de 1962.-Unanimidad de cuatro votos.-Ponente: Rafael Rojina Villegas. -----

Apéndice 1917-1995, Tomo IV, Primera Parte, página 66, Tercera Sala, tesis 98. -----

La **COMPETENCIA DEL JUZGADO**, es otro presupuesto procesal que debe quedar cabalmente satisfecho en un proceso, dado que de acuerdo a la Ley Adjetiva Civil de la materia, existe un conjunto de reglas para la distribución de las competencias, tratándose de Juzgados del fuero común, especializados por diversas materias, con base en dos elementos fundamentales: ----

- a) La naturaleza intrínseca de la acción,-----
- b) La materia, y, -----
- c) El territorio. -----

El mismo tratadista EDUARDO PALLARES², define a la competencia como: -----

La porción de jurisdicción que se atribuye a los tribunales que pertenecen al mismo orden jurisdiccional. Se distingue lógicamente de la jurisdicción como el todo se distingue de la parte. La jurisdicción civil común se distribuye entre los juzgados Civiles, de Paz, Salas de los Tribunales, Juzgados Pupilares y familiares. Esa distribución otorga determinada jurisdicción a cada uno de ellos y fija su competencia. -----

Consecuentemente, sobre lo antes explicado, es dable concluir que en la especie, la competencia del Juez de los autos se surte al tenor de lo dispuesto por la fracción III del artículo 161 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, toda vez que en el caso se ejercita una acción personal, pues tal característica tiene la acción de rescisión de contrato de arrendamiento por falta

² “Diccionario de Derecho Procesal Civil”, (1952), Editorial Porrúa, S. A., Primera Edición, pág.: 162.

OCTAVA SALA CIVIL.
TOCA N° 4/2016
EXP N° 231/2015.
JDO. 8° DE LO CIVIL.
A.D. 227/2016-III
QUINTO TRIB. COLEG.

de pago, razón por la cual resulta competente el Juez del domicilio de la cosa, y tomando en consideración que el bien inmueble objeto del arriendo se encuentra ubicado en el Municipio de Guadalajara, Jalisco, que pertenece a la zona metropolitana, es inconcuso que se encuentra dentro del territorio de la Jurisdicción de la Juez de Primer Grado, que hasta ahora ha venido conociendo del asunto, quien pertenece al Primer Partido Judicial, acorde a lo que dispone el numeral 101 fracción II de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, toda vez que se controvierten cuestiones de orden civil, debiendo agregar a lo anterior que en el caso, existe además sometimiento expreso por parte de la actora y tácito por parte del demandado, en términos de lo que dispone el numeral 156 del Enjuiciamiento Civil para el Estado, dado que ninguno de ellos controvertió tal aspecto.-----

Finalmente, en lo que concierne a la **VÍA**, que como presupuesto procesal también se analiza de manera oficiosa, debe destacarse que de acuerdo al Maestro EDUARDO PALLARES³, la define como:-----

VÍA. La manera de proceder en un juicio siguiendo determinados trámites. Vía ordinaria, vía sumaria y sumarísima, equivalen al modo de proceder en los juicios ordinarios, sumarios y sumarísimos. La vía ejecutiva equivale a juicio ejecutivo, y así sucesivamente.-----

En base a lo cual, en opinión de quienes resolvemos la VÍA CIVIL SUMARIA elegida por la actora en el juicio principal, es la adecuada, toda vez que de acuerdo a la naturaleza del juicio, es decir, al tratarse de un procedimiento en el que se ejerció una acción personal concerniente al cumplimiento de un contrato de arriendo, existe vía específica para su ejercicio en la Codificación Procesal Civil, atento a lo que dispone el numeral 618 Fracción II del cuerpo de leyes mencionado.-----

ESTUDIO OFICIOSO DE LA ACCIÓN.-----

³ “Diccionario de Derecho Procesal Civil”, (1952), Editorial Porrúa, S. A., Primera Edición, pág.: 784.

Entrando en materia en lo que concierne a la acción, se revela de la pieza de autos que la actora * * * * *, -con la representación que ostenta- ejercitó en contra del demandado, la acción de rescisión de contrato de arrendamiento verbal, por falta de pago de rentas, reclamando los siguientes conceptos:-----

a).- Por la rescisión del contrato de arrendamiento que tenemos celebrado y al que posteriormente me referiré, de conformidad a lo previsto por la fracción VI del artículo 2140 del Código Civil del Estado; -----

b).- Como consecuencia de lo anterior, por la desocupación y entrega de la finca arrendada y aún por el lanzamiento a costa del demandado; -----

c).- Igualmente, de acuerdo a lo señalado en los medios preparatorios de juicio que son aquí los fundatorios de la acción se le reclama por concepto de rentas adeudadas, la cantidad de \$* * * * *,* * * * *. * * * * *
* * * * *
* * * * */* * * * *. * * * * *
* . como consecuencia de la omisión del ahora demandado de pagar las rentas correspondientes a los meses de enero del año 2012 dos mil doce a la fecha siendo por ende **38** treinta y ocho meses, a razón de **\$3,500.00 TRES MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.** por mes, respecto de la finca o fracción a que posteriormente me referiré, mas los que se sigan venciendo hasta la total conclusión del presente juicio a razón de la segunda de las cantidades señaladas en este inciso;---

d).- Por el pago de los intereses moratorios al tipo legal mensual sobre cada una de las rentas insolutas desde su constitución en mora y hasta el pago total de las cantidades reclamadas; -----

e).- Por el pago de los gastos y costas que se originen por la tramitación de la presente demanda.-----

Luego, a fin de cumplir con el contenido del numeral 267 fracción V del Enjuiciamiento Civil del Estado, relató los siguientes Hechos (TEXTUAL):-----

"1. Con fechas * * * * *
* * * * *

OCTAVA SALA CIVIL.
TOCA N° 4/2016
EXP N° 231/2015.
JDO. 8° DE LO CIVIL.
A.D. 227/2016-III
QUINTO TRIB. COLEG.

***** fallecieron mis progenitores, los señores *****

***** denunciándose la
correspondiente sucesión intestamentario en forma acumulada,
correspondiendo conocer del trámite, el Juzgado Segundo de lo
Familiar, registrándose el expediente con el número 1334/1998 y
en el curso de su trámite, en acuerdo de fecha 1° primero de
febrero del año 2006 dos mil seis, se me discernió el cargo de
Albacea de la indicada sucesión, circunstancia que quedó
acreditada dentro de los autos de los medios preparatorios a juicio
tramitados por la suscrita ante el Juzgado el Juzgado Octavo de lo
Civil en el expediente 451/2014, tal y como se aprecia del legajo
de copias certificadas que como fundatorias de la acción se
acompañan a la presente demanda.-----

2. Debo señalar que entre los bienes que conforman el caudal
hereditario de la indicada sucesión, se encuentra la finca marcada
con el número ***** de la calle *****
***** de la colonia ***** de
esta ciudad, siendo el caso de que desde mucho tiempo anterior a
mi designación de ALBACEA, la ocupa el señor *****
***** como consecuencia de que
se la entregó en arrendamiento verbal el en dicha posesión para la
instalación de un taller de reparación de automóviles. -----

Así la finca de mérito se identifica de la siguiente forma:-----

- "Finca urbana actualmente marcada con el número *****
***** de la calle *****
***** colonia ***** del Sector *****
***** de esta ciudad construida sobre el lote de terreno
situado en la acera oriente de la manzana *****
del cuartel ***** con una superficie de 625.80
metros cuadrados y las siguientes medidas y linderos: AL
ORIENTE en 19.00 metros con la calle *****
***** (actualmente *****
*****); AL PONIENTE en 10.00 metros
con ***** de la Torre y 9.00
metros con el vendedor: AL NORTE en 32.90 metros con
el señor ***** y AL SUR en 25.00
metros con el señor ***** y 7.90
metros con el señor *****". -----

Cabe hacer la aclaración que del predio arriba mencionado tiene la
superficie determinada en líneas precedentes, de la cual, dicha
persona detenta **LA POSESIÓN SOLAMENTE** sobre una
superficie aproximada de **500 METROS CUADRADOS**, dado que
a ambos lados del "taller" existen dos casas que permiten
solamente esa superficie que es la que detenta el indicado. -----

3. Debo señalar también que la renta por el arrendamiento verbal
mediante el cual detenta la posesión el presunto demandado

OCTAVA SALA CIVIL.
TOCA N° 4/2016
EXP N° 231/2015.
JDO. 8° DE LO CIVIL.
A.D. 227/2016-III
QUINTO TRIB. COLEG.

corresponde a la cantidad de \$3,500.00 TRES MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N. mensuales de los cuales adeuda la renta partir del mes de enero del año 2012 a la fecha; esto es, 38 mensualidades mas las que evidentemente se sigan venciendo en el transcurso de este juicio. -----

4. Así, tomando en consideración lo que se ha señalado, previo a la presentación de esta demanda y a efecto de acreditar la relación contractual celebrada en forma verbal entre quien la ocupa en calidad de inquilino, el aquí demandado y la sucesión que represento, la suscrita en mi calidad de Albacea, comparecí ante el Juzgado Octavo de lo Civil en el expediente 451/2014 a promover medios preparatorios de juicio citándose al ahora demandado a comparecer al Juzgado de mérito a absolver posiciones y acreditar de esa forma la relación contractual, o la causa legal de su posesión; sin embargo, como se advierte del legajo de copias certificadas que se adjuntan, el presunto demandado omitió comparecer al Juzgado, por lo que en acuerdo de fecha 13 trece de Enero del año en curso dicha persona fue declarada confesa, acreditándose con ello que es verdad que celebró con la sucesión que represento, a través del en ese entonces Albacea, señor * * * * * la fracción indicada de 500 metros cuadrados de la finca marcada con el número * * * * * de de la calle * * * * * colonia * * * * * del Sector * * * * * de esta ciudad, quedando de esa forma acreditada, se insiste, la relación contractual entre la sucesión que represento y el ahora demandado * * * * * .-----

5. Debo señalar que desde que la suscrita tomé el cargo de Albacea de la sucesión, he estado en contacto con el inquilino a efecto de hacerle saber el adeudo que por concepto de rentas tiene; sin embargo, a puras evasivas se la ha llevado, se niega, tanto a realizar el pago de las mismas como a desocupar el inmueble que en arrendamiento tiene, aún y cuando reconoce el precio pactado por la fracción que ostenta en arrendamiento por lo que es el caso de que a la fecha "EL ARRENDATARIO" adeuda lo correspondiente a los 38 treinta y ocho meses de renta arriba mencionados a partir de la correspondiente el mes de enero del año 2012 mas sus respectivos intereses por lo que ha sido requerido por el pago de las mensualidades adeudadas y a sus consecuencias legales, pero no obstante lo anterior, ha hecho caso omiso a los requerimientos de pago de que ha sido objeto, sin especificar la causa de su retraso y dado que tal actitud conlleva el riesgo de ser demandado, no deja en su empeño de no pagar las rentas, ni a desocupar el inmueble o fracción del mismo arrendado, lo que me obliga a intentar el cobro de las mismas y de sus consecuencias legales por esta vía". -----

Y ofreció de su parte para justificar su acción los siguientes medios de prueba y convicción: -----

OCTAVA SALA CIVIL.
TOCA N° 4/2016
EXP N° 231/2015.
JDO. 8° DE LO CIVIL.
A.D. 227/2016-III
QUINTO TRIB. COLEG.

1.- DOCUMENTAL PÚBLICA.- Consistente en un legajo de copias certificadas mismas que forman parte de las constancias que integran el expediente 451/2014 relativo a los medios preparatorios a juicio promovido por * * * * * en su carácter de Albacea de la sucesión a bienes de * * * * * , actuaciones entre las que destacan, en lo que aquí interesa, las siguientes: ----

- Un escrito inicial de medios preparatorios a juicio promovidos por * * * * * en su carácter de Albacea de la sucesión a bienes de * * * * * , quien requirió la comparecencia de * * * * * , para que compareciera al Juzgado a rendir declaración de la calidad de su posesión del inmueble marcado con el número * * * * * ubicado en la calle * * * * * en la colonia * * * * * , de esta ciudad. -----
- Acuerdo de 28 veintiocho de Mayo de 2014 dos mil catorce, en el que se admitió en cuanto a lugar y a derecho, como acto prejudicial, los medios preparatorios a juicio, y se señalaron las 11:30 once horas con treinta minutos del día 18 dieciocho de Agosto de 2014 dos mil catorce, ordenándose a * * * * * a comparecer el día y hora señalados de manera personal a absolver posiciones. -----
- Constancia de 11 once de Diciembre del 2014 dos mil catorce, en la que se hizo constar que no compareció el absolvente de la prueba no obstante estar debidamente notificado. -----

- Escrito de fecha 09 nueve de Enero de 2015 dos mil quince en el que el Abogado de la promovente de los medios preparatorios solicitó se extrajera del secreto del Juzgado el sobre cerrado de posiciones que le serían formuladas y previo a su calificación, se declarara confeso al señor *****.
- Acuerdo de 13 trece de Enero de 2015 dos mil quince, en el que se proveyó el escrito formulado por ***** , Albacea de la sucesión promovente, en el que, ante la incomparecencia del absolvente al desahogo de la prueba confesional a su cargo, se declaró por confeso de las 11 once posiciones que fueron calificadas de legales y son del tenor siguiente: -----

“PRIMERA. COMO ES CIERTO COMO LO ES, QUE USTED CONOCE AL SEÑOR *****.

SEGUNDA. QUE DIGA EL ABSOLVENTE COMO ES CIERTO COMO LO ES, QUE USTED CONOCE A LA SEÑORA *****.

TERCERA. QUE DIGA EL ABSOLVENTE COMO ES VERDAD Y LO RECONOCE, QUE USTED CONOCE LA FINCA MARCADA CON EL NÚMERO ***** DE LA CALLE ***** DE LA COLONIA ***** DE ESTA CIUDAD. ---

CUARTA. QUE DIGA EL ABSOLVENTE COMO ES CIERTO COMO LO ES, QUE USTED OCUPA UNA PARTE DE LA FINCA MARCADA CON EL NÚMERO ***** DE LA CALLE ***** DE LA COLONIA ***** EN ESTA CIUDAD. ---

OCTAVA SALA CIVIL.
TOCA N° 4/2016
EXP N° 231/2015.
JDO. 8° DE LO CIVIL.
A.D. 227/2016-III
QUINTO TRIB. COLEG.

QUINTA. QUE DIGA EL ABSOLVENTE COMO ES CIERTO COMO LO ES, QUE LA SUPERFICIE QUE USTED OCUPA DE LA FINCA ARRIBA DESCRITA CORRESPONDE APROXIMADAMENTE A 500 METROS CUADRADOS.-----

SEXTA. QUE DIGA EL ABSOLVENTE COMO ES CIERTO COMO LO ES, QUE USTED OCUPA LA SUPERFICIE ARRIBA MENCIONADA PARA TALLER MECÁNICO.-----

SÉPTIMA. QUE DIGA EL ABSOLVENTE COMO ES CIERTO COMO LO QUE, QUE USTED RECIBIÓ LA FRACCIÓN DE LA FINCA DESCRITA DE PARTE DEL SEÑOR
* * * * * . ----

OCTAVA. QUE DIGA EL ABSOLVENTE COMO ES CIERTO COMO LO ES, QUE A LA ENTREGA DE DICHA FINCA, USTED CELEBRÓ EN FORMA VERBAL CON EL SEÑOR * * * * *
* UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. -----

NOVENA. QUE DIGA EL ABSOLVENTE COMO ES CIERTO COMO LO ES, QUE EN ESE MOMENTO SE ESTABLECIÓ QUE USTED PAGARÍA POR CONCEPTO DE RENTA POR UTILIZAR LA FRACCIÓN DE LA INDICADA FINCA PARA TALLER MECÁNICO, LA CANTIDAD DE \$3,500.00 TRES MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N. MENSUALES. -----

DÉCIMA. QUE DIGA EL ABSOLVENTE COMO ES CIERTO COMO ES VERDAD Y LO RECONOCE, QUE A LA FECHA, USTED HA SIDO REQUERIDO POR PARTE DE LA SEÑORA * * * * *
* * POR LA ENTREGA DE LA FINCA. -----

DÉCIMO PRIMERA. QUE DIGA EL ABSOLVENTE COMO ES VERDAD Y LO RECONOCE, QUE USTED HA SIDO REQUERIDO UN MÚLTIPLES OCASIONES DE PARTE DE LA SEÑORA **MARIA ISABEL GARCÍA YÁÑEZ** POR EL PAGO DE LA RENTA QUE SE HA GENERADO POR LA UTILIZACIÓN DE LA FINCA MENCIONADA PARA SU USO. -----

Se dijo ya cuando se cumplimentó la ejecutoria federal en parágrafos atrás que las anteriores actuaciones judiciales merecen valor pleno, conforme lo establece el artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, por lo que en obvio de reiteraciones ociosas se reproduce como si a la letra se insertara lo que se dijo sobre el tema para concluir que resulta eficaz para probar la celebración del pacto de arriendo entre * * * * *, entonces albacea de la sucesión a bienes y derechos de * * * * * como arrendador y * * * * * como arrendatario, respecto de una superficie aproximada de 500 quinientos metros cuadrados de la finca marcada con el número * * * * *, de la calle * * * * *, de la colonia * * * * *, en Guadalajara, Jalisco, para ser destinado como taller mecánico, a cambio del importe de \$3,500.00 (TRES MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.) mensuales.-----

2.- CONFESIONAL.- Probanza que no es posible analizar y mucho menos valorar en razón de que durante el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos de 14 catorce de Septiembre de 2015 dos mil quince (foja 28), el oferente solicitó se le tuviera desistiéndose del desahogo de la misma y así fue proveído.-----

3.- DOCUMENTAL PÚBLICA.- Consistente en todo lo actuado dentro del presente juicio que beneficie los intereses de la parte oferente; elemento de convicción que es merecedor de valor probatorio absoluto conforme a lo dispuesto por el numeral 402 del Enjuiciamiento Civil para el Estado, dado que con dicha probanza se tiene acreditando la procedencia de la acción rescisoria que ejercitó el actor.-----

4.- PRESUNCIONAL.- En sus dos aspectos, legal y humana. Consistente en aquellas deducciones lógico-jurídicas que se desprenda de todo lo actuado y que tiendan a favorecer los intereses de la parte oferente; medio de convicción que es merecedor de valor probatorio pleno conforme a lo dispuesto por los numerales 414 y 415 del Código Procesal Civil para el Estado.

OCTAVA SALA CIVIL.
TOCA N° 4/2016
EXP N° 231/2015.
JDO. 8° DE LO CIVIL.
A.D. 227/2016-III
QUINTO TRIB. COLEG.

En otro orden de ideas, se revela de autos que el reo * * * * *
* * * * * , fue debidamente
emplazado el 03 tres de Junio de 2015 dos mil quince (foja 09), y
compareció a dar contestación a la demanda incoada en su contra
mediante ocurso de 10 diez de Junio de la misma anualidad –foja
11-, manifestando en relación a los hechos narrados por su
contraria, respecto de los puntos del 01 al 04, que nunca fue
notificado para que compareciera a los medios preparatorios de
juicio y que nunca ha celebrado contrato de arrendamiento con la
actora, por lo que ésta no se encuentra legitimada para promover
en su contra, que celebró contrato de arrendamiento con * * * * *
* * * * * , y que respecto del punto 5 es
totalmente improcedente el reclamo de pago de rentas, ya que
nunca celebró contrato de arrendamiento, por lo que no adeuda
cantidad alguna, mencionado que con quien sí tiene celebrado un
contrato de arrendamiento es con * * * * *
* * * por el término de un año hasta el mes de Mayo y que las
mensualidades derivadas del mencionado pacto ya fueron
cubiertas. -----

Opuso de su parte las siguientes excepciones y defensas
(textual):-----

“FALTA DE ACCIÓN.- LA CUAL FUNDO Y HAGO
CONSISTIR PRECISAMENTE EN EL HECHO DE QUE LA
HORA ACTORA DEMANDA LA RESCISIÓN DE UN
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE NUNCA CELEBRÉ
CON LA SEÑORA * * * * *
* * * * * , DE IGUAL MANERA LA DESOCUPACIÓN
RECLAMADA, ES IMPROCEDENTE HABIDA CUENTA QUE
EXISTE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RESPECTO
DEL MISMO INMUEBLE EN DONDE EL QUE DEBERÍA
DEMANDARME SERÍA EL SEÑOR * * * * *
* * * * * ; DE LA PARTE ACTORA * * * * *
* * * * * DE AHÍ LA FALTA DE
ACCIÓN PARA DICHA RECLAMACIÓN, POR LO ANTERIOR
EN SU OPORTUNIDAD Y UNA VEZ ACREDITADA QUE SEA

LA PRESENTE EXCEPCIÓN SE DEBERÁ DE DECRETAR LA IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN PUESTA EN EJERCICIO. -

A CONTINUACIÓN PROCEDO A TRANSCRIBIR EL SIGUIENTE CRITERIO JURISPRUDENCIAL QUE DESDE LUEGO DAN SUSTENTO A LA PRESENTE EXCEPCIÓN:...

Jurisprudencia que se da por transcrita como si a la letra se insertase. -----

La anterior excepción resulta **IMPROCEDENTE** en la medida en que como se indicó al dar respuesta a los agravios expresados por la apelante, **EN ACATAMIENTO CABAL CON EL VEREDICTO FEDERAL** en primer lugar, **CON LOS MEDIOS PREPARATORIOS A JUICIO TRAMITADOS POR LA ACTUAL ALBACEA DE LA SUCESIÓN LEGÍTIMA BAJO EXPEDIENTE 451/2014 QUEDÓ DEMOSTRADA LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE LA SUCESIÓN LEGÍTIMA A BIENES Y DERECHOS DE *******

*******, **CELEBRÓ POR CONDUCTO DE *******
********* **COMO ARRENDADORA CON EL HOY DEMANDADO, RESPECTO DEL INMUEBLE MATERIA DEL CONFLICTO, SEGÚN SE RAZONÓ CON ANTELACIÓN, EN ESTRICTO ACATAMIENTO CON EL VEREDICTO FEDERAL;** y en segundo lugar, pero no menos importante, **TAMBIÉN EN CUMPLIMIENTO ÍNTEGRO CON EL FALLO FEDERAL, QUIENES RESOLVEMOS DEBEMOS PRESCINDIR DE TOMAR EN CONSIDERACIÓN EL DOCUMENTO PRIVADO ATINENTE AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO OFRECIDO POR EL DEMANDADO QUE COMO ARRENDATARIO CELEBRÓ CON *******
********* **COMO ARRENDADOR, PUES FUE EN TALES TÉRMINOS QUE LA EJECUTORIA FEDERAL QUE SE CUMPLIMENTA LO DETERMINÓ.** -----

Así las cosas, quienes resolvemos determinamos que la excepción que nos ocupa es improcedente en la medida en que las afirmaciones del reo no quedaron probadas. -----

OCTAVA SALA CIVIL.
TOCA N° 4/2016
EXP N° 231/2015.
JDO. 8° DE LO CIVIL.
A.D. 227/2016-III
QUINTO TRIB. COLEG.

FALTA DE ACCIÓN.- LA CUAL SE HACE CONSISTIR EN EL HECHO INDISCUTIBLE QUE EN LA ESPECIE LA ACTORA CARECE DE ACCIÓN PARA DEMANDAR A MI MANDANTE, YA QUE NO HA NACIDO ACCIÓN ALGUNA A SU FAVOR COMO SE HA PUESTO EN CLARO EN LÍNEAS ANTERIORES, YA QUE LA PRESCRIPCIÓN ALEGADA AÚN A LA FECHA NO HA INICIADO SU COMPUTO POR ESTAR VIGENTE AÚN LA RELACIÓN CONTRACTUAL DE LA CUAL PRETENDE LA USUCAPIÓN, POR LO QUE EN CONSECUENCIA SE DEBERÁ DICTAR SENTENCIA EN LA CUAL SE NOS ABSUELVA DE LAS PRESTACIONES RECLAMADAS Y SE CONDENE A LA ACTORA AL PAGO DE LAS COSTAS Y GASTOS QUE CON MOTIVO DEL PRESENTE JUICIO SE ORIGINEN. -----

Excepción que resulta **IMPROCEDENTE**, dado que el reo combate en este apartado cuestiones atinentes a una diversa acción que no fue ejercitada en el negocio que nos ocupa, tal es el caso de la usucapión, mientras que en la especie, la acción objeto de estudio es la de rescisión de un contrato de arrendamiento. -----

SINE ACTIONE AGIS.- LA CUAL SE HACE CONSISTIR COMO EXCEPCIÓN, EN RAZÓN DE QUE NIEGO COMO YA LO HE REALIZADO DENTRO DEL CUERPO DE ESTA CONTESTACIÓN DE DEMANDA ACCIÓN O DERECHO QUE RECLAMARME POR EL ACTOR, Y POR CONSECUENCIA TAMBIÉN SE NIEGAN LOS HECHOS PLASMADOS DENTRO DE LA DEMANDA POR EL ACTOR, RAZÓN POR LA CUAL SE LE ARROJA LA CARGA DE LA PRUEBA AL MISMO, PARA QUE DEMUESTRE PLENAMENTE LA TOTALIDAD DE AFIRMACIÓN CONTENIDA DENTRO DE SU ESCRITO INICIAL DE DEMANDA, Y PARA EL CASO DE NO ACREDITAR LAS MISMAS PLENAMENTE SE DECLARA LA IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN PUESTA EN EJERCICIO. -

Tal defensa no constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que la actora carece de acción, no entra dentro de esa división. *Sine actione agis* no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al Juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción, lo que hace improcedente su defensa, como lo ilustra la siguiente jurisprudencia: -----

No. Registro: 219,050
Jurisprudencia
Materia(s): Común
Octava Época
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación
54, Junio de 1992
Tesis: VI. 2o. J/203
Página: 62

SINE ACTIONE AGIS. -----

La defensa de carencia de acción o *sine actione agis*, no constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división. *Sine actione agis* no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción. ----

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO. -----

Amparo directo 144/88. María Trinidad Puga Rojas. 6 de septiembre de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo. -----

Amparo directo 68/89. Celia Alonso Bravo. 7 de marzo de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo. -----

Amparo directo 442/89. Rodrigo Bernabé García y Sánchez y otro. 21 de noviembre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo. -----

OCTAVA SALA CIVIL.
TOCA N° 4/2016
EXP N° 231/2015.
JDO. 8° DE LO CIVIL.
A.D. 227/2016-III
QUINTO TRIB. COLEG.

Amparo directo 104/92. Flotilde Barcala Rubio. 25 de marzo de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Álvarez. -----

Amparo directo 167/92. Fernando Ortiz Pedroza. 29 de abril de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Álvarez. -----

EXCEPCIÓN DE NOVACIÓN DE RELACIÓN CONTRACTUAL.- LA CUAL SE HACE CONSISTIR PRECISAMENTE EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE EXHIBO, Y CON EL CUAL ACREDITO QUE LA ACCIÓN NO PROCEDE POR EXISTIR NUEVA RELACIÓN CONTRACTUAL, LO ANTERIOR AL TENOR DE LO PREVISTO POR EL ARTÍCULO 33 BIS DEL ENJUICIAMIENTO CIVIL PARA EL ESTADO. -----

Excepción que resulta IMPROCEDENTE por las mismas razones que se expusieron al dar respuesta a la primera de las excepciones propuestas, por lo que en obvio de repeticiones innecesarias se da por reproducido lo que se dijo en ese apartado.-----

EXCEPCIÓN PERENTORIA DE FALTA DE ACCIÓN.- LA QUE HAGO CONSISTIR EN LA NEGACIÓN ABSOLUTA DEL DERECHO QUE DICE TENER EL ACTOR, EN LA PRESENTE ACCIÓN CIVIL SUMARIA DE DESOCUPACIÓN, DADO QUE LOS DOCUMENTOS PRESENTADOS COMO FUNDATORIOS DE LA ACCIÓN, EL MISMO TRATA DE SORPRENDER A SU SEÑORÍA TODA VEZ DE QUE EL SUSCRITO TENGO CELEBRADO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON EL SEÑOR * * * * * TAL Y COMO SE ACREDITA CON EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE SE ACOMPAÑA COMO PRUEBA DOCUMENTAL PRIVADA MISMA QUE HACEN PRUEBA PLENA, POR LO QUE LA DEMANDA INICIAL LA MISMA CARECE DE VALOR PROBATORIO ALGUNO.-----

Excepción que como las anteriores redactadas en similares términos es IMPROCEDENTE, puesto que como se explicó, a virtud de los medios preparatorios a juicio civil sumario, la actora logró demostrar la existencia de la relación contractual cuyo cumplimiento exige, mientras que el demandado no logró justificar sus aseveraciones, de ahí que en obvio de tiempo y espacio se da por transcrito en este apartado lo que se expuso con amplitud en cumplimiento del veredicto federal, en lo que atañe al valor y alcance de los medios preparatorios a juicio civil sumario 451/2014 promovidos por la sucesión legítima a bienes y derechos de * * * * *, a través de * * * * *

EXCEPCIÓN PERENTORIA DE INEFICACIA JURÍDICA DEL FUNDATORIO ED LA ACCIÓN, POR NULIDAD ABSOLUTA.— LA QUE SE HACE CONSISTIR EN EL HECHO DE QUE AL HABERSE PRESENTADO DOCUMENTOS FUNDATORIOS DE LA ACCIÓN QUE NO TIENEN VALIDEZ JURÍDICA, POR EL HECHO DE HABER CELEBRADO EL SUSCRITO UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON EL SEÑOR * * * * *; POR LO QUE RESULTA SER IMPOSIBLE Y POR TANTO EFECTO DE NULIDAD ABSOLUTA, LA QUE HA DE SER DECLARADA JUDICIALMENTE EN SENTENCIA DEFINITIVA.-----

EXCEPCIÓN PERENTORIA DE FALTA DE ACCIÓN POR INEFICACIA JURÍDICA DEVENIDA DE NULIDAD ABSOLUTA.— ESTA POR SU PARTE LA HAGO CONSISTIR EN QUE LOS ACCESORIOS QUE SE EXIGEN COMO LA DECLARACIÓN JUDICIAL DE LA RESCISIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO NO PROCEDE A LA PARTE ACTORA, POR QUE NO TENEMOS RELACIÓN JURÍDICA ALGUNA, YA QUE EL SUSCRITO TIENE CELEBRADO CON EL SEÑOR * * * * * UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, POR LO QUE SON NULOS ABSOLUTAMENTE LOS DOCUMENTOS FUNDATORIOS DE LA ACCIÓN DE LA PARTE ACTORA, POR LO QUE DEBE DE SER DECLARADA JUDICIALMENTE

OCTAVA SALA CIVIL.
TOCA N° 4/2016
EXP N° 231/2015.
JDO. 8° DE LO CIVIL.
A.D. 227/2016-III
QUINTO TRIB. COLEG.

EN SENTENCIA DEFINITIVA Y ABSOLVER AL SUSCRITO POR EL CONTRARIO CONDENAR A LA PARTE ACTORA AL PAGO DE DAÑOS Y PERJUICIOS, ASÍ COMO AL PAGO DE GASTOS Y COSTAS DEL PRESENTE JUICIO.-----

EXCEPCIÓN DE FALTA DE PERSONALIDAD O CAPACIDAD DE LA ACCIÓN.- QUE CONSISTE EN QUE LA ACCIÓN EJERCITADA ES IMPROCEDENTE, PORQUE LA ACTORA NO ACREDITA CON DOCUMENTOS IDÓNEOS LA ACCIÓN, SINO QUE SOLAMENTE SIMULÓ DEMANDAR AL SUSCRITO ANTE ESTE H. TRIBUNAL Y ASÍ TRATAR DE SORPRENDER A SU SEÑORÍA, Y LO QUE NOS CONLLEVA A ESTIMAR QUE NO PUEDEN DEMANDAR AL SUSCRITO ALGO QUE NO EXISTE Y POR ENDE NO CREA OBLIGACIONES EN CUANTO A CUBRIR LAS PENSIONES DE RENTA DE LAS CUALES TENEMOS CUBIERTAS HASTA EL MES DE ABRIL DEL PRESENTE AÑO 2002 DOS MIL DOS, FECHA EN QUE DESOCUPE EL INMUEBLE TAL Y COMO SE ACREDITA CON LOS RECIBOS DEBIDAMENTE PAGADOS Y FIRMADOS POR EL SR. * * * * *
* * * * * .-----

IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN.- QUE CONSISTE EN QUE LA ACCIÓN Y LA VÍA SON IMPROCEDENTES PORQUE LA ACTORA CARECE DE LEGITIMACIÓN ACTIVA PARA DEMANDAR, YA QUE PRIMERAMENTE QUE EL SUSCRITO TENGO CELEBRADO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON EL SEÑOR * * * * *
TAL Y COMO SE ACREDITA CON EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE SE ACOMPAÑA COMO PRUEBA DOCUMENTAL PRIVADA MISMA QUE HACEN PRUEBA PLENA, POR LO QUE LA DEMANDA INICIAL LA MISMA CARECE DE VALOR PROBATORIO ALGUNO Y POR ENDE IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN DE LA SEÑORA * * * * *
* * * * * PARTE ACTORA. -----

FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA EN LA CAUSA DE LA DEMANDANTE.- QUE CONSISTE EN QUE LA ACTORA CARECE DE DERECHO PARA ACCIONAR EN CONTRA DEL SUSCRITO, PORQUE ES INDUDABLE QUE LA ACCIÓN ES IMPROCEDENTE, TODA VEZ QUE EL INMUEBLE QUE PRETENDE QUE SE LE DE LA POSESIÓN EL MISMO CELEBRÉ CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON EL SEÑOR * * * * * TAL Y COMO SE ACREDITA CON EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE SE ACOMPAÑA COMO PRUEBA DOCUMENTAL PRIVADA MISMA QUE HACEN PRUEBA PLENA, POR LO QUE LA DEMANDA INICIAL LA MISMA CARECE DE VALOR PROBATORIO ALGUNO.” -----

Las CINCO anteriores excepciones son también **IMPROCEDENTES**, por idénticas razones a las que se han venido exponiendo, pues en todas ellas el excepcionante argumenta que el contrato de arrendamiento que celebró con * * * * * , tiene eficacia probatoria por encima del contrato verbal, que quedó demostrado en autos de los medios preparatorios a juicio, fue celebrado entre * * * * * como Albacea de la sucesión a bienes de * * * * * , como arrendador y * * * * * como arrendatario, por lo que también en este apartado se reproduce lo argumentado en el veredicto federal que se cumple, que este Órgano Colegiado hizo suyo para tener por contestados los agravios de la disidente * * * * * . -----

Luego, dicha parte procesal, ofertó los medios de prueba siguientes a fin de acreditar sus excepciones y defensas:-----

DOCUMENTAL PRIVADA.- Consistente en un contrato de arrendamiento celebrado con fecha 30 treinta de Mayo de 2013 dos mil trece, por * * * * * como arrendador y * * * * * como arrendatario, respecto de la finca marcada con el número * * * * * de la calle * * * * * , de

OCTAVA SALA CIVIL.
TOCA N° 4/2016
EXP N° 231/2015.
JDO. 8° DE LO CIVIL.
A.D. 227/2016-III
QUINTO TRIB. COLEG.

Guadalajara, Jalisco, pactando como precio mensual de rentas la cantidad de \$3,000.00 (TRES MIL PESOS 00/100 M.N.), por el plazo de un año. -----

Medio de convicción que **EN CUMPLIMIENTO ÍNTEGRO CON EL FALLO FEDERAL** carece de valor probatorio, en razón de que como lo estimó la Autoridad federal, la Juez no otorgó valor alguno a dicho acuerdo de voluntades, y tal cuestión no puede variar, de ahí que el fallo federal haya ordenado a quienes resolvemos, **prescindir de tomar en consideración el documento privado de referencia, como ahora se hace.** -----

CONFESIONAL.- Consistente en la declaración vertida dentro del desahogo de la audiencia de fecha 14 catorce de Septiembre de 2015 dos mil quince (foja 28 y 28 vuelta), en la que * * * * * declaró que conoce tanto al señor * * * * * como a * * * * *, que no es cierto que el señor * * * * * este al corriente de sus pagos de renta, porque la absolvente como albacea de la sucesión de sus padres habló con el demandado acerca de que a ella era a quien debía pagar las rentas, pues hizo un contrato verbal con la actora en casa de ésta, y que acordaron que el demandado pagaría las rentas y en unos meses desocuparía el inmueble, que el demandado no ha cubierto las pensiones en concepto de renta al señor * * * * * * * * * * porque éste es únicamente heredero mas nunca ha sido albacea y no tiene ninguna validez para realizar un contrato con él, y que a la actora como albacea de la sucesión no se le ha dado un solo peso en rentas. -----

Probanza que resulta merecedora de valor probatorio pleno conforme a lo establecido por el artículo 392 del Enjuiciamiento Civil de la Entidad, y que en nada favorece a su oferente, tomando en consideración que la absolvente no reconoció ningún hecho que pudiera perjudicarle, abonando a lo aducido por la actora en el sentido de que el demandado * * * * * * * * * * no ha cubierto las pensiones rentísticas respecto del inmueble que ocupa, materia del arrendamiento celebrado con la sucesión legítima supramencionada, de manera verbal. -----

TESTIMONIAL.- Consistente en las declaraciones vertidas por * * * * *, en el desahogo de la audiencia de fecha 14 catorce de Septiembre del año 2015 dos mil quince (fojas 28 vuelta, 29 y 29 vuelta), en la que declararon que conocen al señor * * * * *, el primero porque es su hermano, en tanto que el segundo porque es su tío, que conocen al señor * * * * * el primero porque tiene un negocio a un lado del suyo, lo conoce desde que se cambió hace aproximadamente 05 cinco años, mientras que el segundo porque lo conocen desde que llegaron al local hace aproximadamente 10 diez años, además de que le pagan la renta, que el primero de ellos sabe que la pensión por concepto de renta se la paga a * * * * * porque en ocasiones le pregunta si ha llegado el día primero para pagar la renta, en tanto que el segundo porque cada sábado le pagaba y en ocasiones lo mandaba a él, que saben que la renta es por una cantidad de \$3,000.00 (TRES MIL PESOS 00/100 M.N.), que todo lo anterior lo saben y les consta porque lo han visto todo.-----

Probanza que carece de valor probatorio alguno en razón de que las declaraciones de los deponentes resultan insuficientes para por sí solas demostrar la relación contractual que los declarantes afirman, existe entre * * * * * y * * * * *, tomando en consideración que la prueba documental ofertada por el reo y que consiste en el contrato de arrendamiento celebrado entre dichas personas, fue desestimado en cumplimiento con el fallo federal.--

TESTIMONIALES.- Mismas que no es posible analizar ni mucho menos valorar ya que en el desahogo de la audiencia de fecha 14 catorce de Septiembre de 2015 dos mil quince, se tuvo al reo desistiéndose de las probanzas ofertadas de su parte en el escrito de contestación de demanda, marcadas con los números 5 y 6. -----

Puntualizado lo anterior, se anticipa que la acción ejercitada por * * * * *, como albacea de la sucesión a bienes y derechos de * * * * *

OCTAVA SALA CIVIL.
TOCA N° 4/2016
EXP N° 231/2015.
JDO. 8° DE LO CIVIL.
A.D. 227/2016-III
QUINTO TRIB. COLEG.

***** , es la adecuada desde el momento en que se ajusta al texto del numeral 1° del Enjuiciamiento Civil Estatal, que establece que el ejercicio de las acciones requiere la existencia de un derecho, o la necesidad de declararlo, preservarlo ó constituirlo, tal y como en la especie quedó demostrado, desde el momento en que la aludida accionante ejerció su acción acorde al texto del mencionado precepto en relación con los diversos ordinales 2140 fracción VI, 2144 y 2145 de la Ley Sustantiva Civil, dado que la parte reo incurrió en mora, al omitir cumplir con su obligación de pago de pensiones rentísticas en los términos en que se obligó.-----

No está por demás agregar que el sólo hecho de que el reclamo de pensiones rentísticas se vaya generando mes con mes como consecuencia de la propia naturaleza del arriendo, - esto es, que mientras el inquilino se encuentre usando del bien materia del arriendo, está obligado a pagar las rentas correspondientes, tal y como lo disponen expresamente los arábigos 2005 y 2007 del Código Civil para el Estado de Jalisco-, trae como consecuencia el imperativo para éste de justificar que se encuentra al corriente en el pago de las mismas, puesto que si la parte actora refirió que el arrendatario no le había pagado las pensiones rentísticas a partir de Enero de 2012 dos mil doce, indudablemente quedó expuesto que éste ultimo se encuentra en mora desde entonces.-----

Lo anterior es así tomando en cuenta que cuando como en el caso, la parte arrendadora 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 la 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**, lo que no aconteció en la especie, puesto que como se ha dicho, el demandado no demostró haber efectuado el pago de las pensiones rentísticas que se le reclaman a partir del mes de Enero de 2012 dos mil

doce, lo que se robustece con el texto de la siguiente ejecutoria que cobra aplicación de manera exacta: -----

Novena Época
Registro: 166732
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXX, Agosto de 2009
Materia(s): Civil
Tesis: I.11o.C. J/18
Página: 1258

**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 * * * * *. 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. -----

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

OCTAVA SALA CIVIL.
TOCA N° 4/2016
EXP N° 231/2015.
JDO. 8° DE LO CIVIL.
A.D. 227/2016-III
QUINTO TRIB. COLEG.

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 tal orden de ideas, analizadas que fueron en lo individual las pruebas ofertadas por la parte actora, y ahora adminiculadas entre sí, acorde a lo que dispone el artículo 418 del Enjuiciamiento Civil Estatal, se puede concluir válidamente como se ha venido anticipando, que la accionante cumplió con el imperativo que prevé el artículo 286 del cuerpo de leyes citado, mientras que la parte reo incumplió con lo propio, quedando por tanto, plena y legalmente justificada la acción rescisoria ejercitada, la que se encuentra regulada en el texto de los antes invocados artículos 2140 fracción VI y 2144 fracción I del Código Civil para el Estado de Jalisco, en relación con el numeral 683 fracción III del Enjuiciamiento Civil de la Entidad, que textualmente señalan: -----

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

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;...”-----

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

Es así, tomando en consideración que para la procedencia de la acción que nos ocupa, es menester que quien la ejercite acredite fehacientemente sus elementos, a saber: -----

1.- La relación jurídica con el demandado.-----

2.- Que la obligación que reclama es exigible.-----

El **primero** se probó con los multirreferidos medios preparatorios a juicio, cuyo contenido fue reconocido tácitamente por el demandado, y en lo que aquí interesa dejó evidenciado a plenitud que entre las obligaciones del arrendatario, se encuentra la del pago de rentas. -----

El **segundo** elemento, esto es, la exigibilidad de la obligación de pago de rentas, dimana del evento de que el demandado no probó encontrarse al corriente en el pago de las pensiones rentísticas en la fecha en que fue llamada a juicio ni hasta la actualidad. -----

Luego, cabe añadir que una persona se constituye en mora desde que no paga la prestación debida en los plazos y términos convenidos o, a falta de éstos, en los establecidos en la Ley, tal y como lo establece el Código Civil de la Entidad, así, en virtud de la indivisible relación entre el incumplimiento y la mora, y de que no puede darse aquél sin que la obligación sea exigible, se concluye que cuando como en el caso, se reclama la rescisión del contrato de arrendamiento y se hace valer la causa de incumplimiento por falta de pago de la renta, el acreditamiento de la mora es un elemento constitutivo de la acción como ya se indicó y lo ilustra expresamente el texto de la jurisprudencia que se cita a continuación por ser aplicable de manera analógica. -----

Novena Época
Registro: 171850
Instancia: Primera Sala
Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXVI, Agosto de 2007,
Materia(s): Civil
Tesis: 1a./J. 37/2003
Página: 5

ARRENDAMIENTO. CUANDO SE RECLAMA LA RESCISIÓN DEL CONTRATO RESPECTIVO POR FALTA DE PAGO DE LA RENTA, EL ACREDITAMIENTO DE LA MORA ES UN ELEMENTO CONSTITUTIVO DE LA ACCIÓN QUE DEBE ESTUDIARSE

OCTAVA SALA CIVIL.
TOCA N° 4/2016
EXP N° 231/2015.
JDO. 8° DE LO CIVIL.
A.D. 227/2016-III
QUINTO TRIB. COLEG.

**DE OFICIO POR EL JUZGADOR
(MODIFICACIÓN DE LA JURISPRUDENCIA
1a./J. 37/2003).-----**

Cuando se ejerce la acción de rescisión del contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta, para acreditar su procedencia el acreedor debe demostrar, además de su relación jurídica con el demandado, que la obligación que reclama es exigible, pues de lo contrario no se acredita el incumplimiento y, por ende, no puede solicitarse la resolución del contrato con base en esa causa. Ahora bien, conforme al Código Civil para el Distrito Federal, una persona se constituye en mora desde que no paga la prestación debida en los plazos y términos convenidos o, a falta de éstos, en los establecidos en la ley. Así, en virtud de la indivisible relación entre el incumplimiento y la mora, y de que no puede darse aquél sin que la obligación sea exigible, se concluye que cuando se reclama la rescisión del contrato de arrendamiento y se hace valer la causa de incumplimiento por falta de pago de la renta, el acreditamiento de la mora es un elemento constitutivo de la acción que debe estudiarse de oficio por el juzgador, incluso si la parte demandada no alega la falta de exigibilidad de la obligación, ya sea porque no se venció el plazo para el pago o porque no se realizó el requerimiento correspondiente.-----

Solicitud de modificación de jurisprudencia 1/2007-PS. Magistrados integrantes del Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito, respecto de la tesis 1a./J. 37/2003. 30 de mayo de 2007. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretarios: Fernando A. Casasola Mendoza y Raúl M. Mejía Garza. -----

Tesis de jurisprudencia 37/2003. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha trece de junio de dos mil siete. -----

Nota: En términos de la resolución de treinta de mayo de dos mil siete, pronunciada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en el expediente de solicitud de modificación de jurisprudencia 1/2007-PS, respecto de la tesis 1a./J. 37/2003, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XVIII, julio de 2003, página 33, se publica nuevamente la jurisprudencia citada con las modificaciones aprobadas por la propia Sala.-----

Dicho lo anterior, y al imponernos de la pieza de autos, es factible advertir que en la demanda, la parte accionante refirió que la demandada incurrió en mora, como consecuencia de que dejó de pagar las pensiones rentísticas a partir del mes de Enero de

2012 dos mil doce, pese a que de las constancias atinentes a los medios preparatorios a juicio se advierte que éstas debían ser pagadas por la arrendataria mensualmente, lo que evidencia claramente que el arrendatario era sabedor de que tenía que hacer el pago de los importes correspondientes, y por tanto, no tenía impedimento para efectuar el pago de las pensiones rentísticas en los términos convenidos, y pese a lo anterior incumplió con dicho deber.-----

Es así, dado que como en el caso la arrendadora demandó la rescisión del contrato de arrendamiento basada en la falta de pago de las rentas convenidas así como el pago de las mismas, para que prospere su acción sólo debía acreditar la relación contractual con la demandada, lo que aconteció al exhibir las copias certificadas relativas a los medios preparatorios a juicio que promovió, y, afirmar que el deudor no ha cumplido con sus obligaciones, lo que también hizo en su *libelo actio*, 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, correspondía 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, lo que en la especie no aconteció, dado que como se vio, fue declarado rebelde, por lo que es indiscutible que la acción rescisoria resulta procedente, ya que quedaron plenamente demostrados sus elementos, esto es, la relación jurídica con el demandado y que la obligación que le reclamó es exigible, de ahí que proceda REVOCAR el fallo primario en tales términos.-----

Así las cosas, se declara PROCEDENTE la ACCIÓN de RESCISIÓN del contrato de arrendamiento que celebraron por una parte * * * * * como albacea de la sucesión a bienes de * * * * * y * * * * *, y como consecuencia de lo anterior, se CONDENA al demandado a la desocupación y entrega de la finca arrendada.-----

Igualmente, se CONDENA al demandado al pago del importe \$ * * * * * , * * * * * / * * * * *

OCTAVA SALA CIVIL.
TOCA N° 4/2016
EXP N° 231/2015.
JDO. 8° DE LO CIVIL.
A.D. 227/2016-III
QUINTO TRIB. COLEG.

*****. correspondientes a 38 mensualidades a partir del mes de Enero del año 2012 dos mil doce y hasta la fecha de presentación de la demanda, a razón de **\$3,500.00 TRES MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.** mensuales, respecto de la fracción de 500 metros, de la finca marcada con el número ***** de la calle ***** , de la colonia ***** , en Guadalajara, Jalisco, **mas las que se sigan venciendo hasta que el demandado desocupe y entregue la posesión del inmueble arrendado.** -----

Se **CONDENA** a *****
*** al pago de los intereses moratorios al tipo legal mensual sobre cada una de las rentas adeudadas desde su constitución en mora y hasta el pago total de las cantidades reclamadas, a razón del 9% nueve por ciento anual en términos de lo que establece el ordinal 1976 del Código Civil de la entidad. -----

Consiguientemente, también es procedente **CONDENAR** a la parte demandada al pago de costas de Primer Grado, tomando en consideración que en el caso que nos ocupa prosperaron la totalidad de las reclamaciones propuestas por la parte actora, actualizándose con ello la fracción I del numeral 142 del Enjuiciamiento Civil para el Estado, las que oficiosamente se cuantifican a razón de \$4,200.00 (CUATRO MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) que es el equivalente al 10% de una anualidad de rentas a razón de \$3,500.00 cada mensualidad, según lo que previenen los numerales 146 y 640 De la Legislación Adjetiva Civil de la Entidad. -----

Por tanto, **EN ESTRICTO ACATAMIENTO CON EL FALLO FEDERAL**, Al haber resultado **sustancialmente fundados y operantes** los motivos de queja estudiados, se **REVOCA** el veredicto primario para los efectos antes precisados y ante la falta de reenvío que impera en nuestro sistema jurídico, este Órgano Colegiado resuelve que la parte propositiva de la sentencia primaria debe quedar como sigue: -----

OCTAVA SALA CIVIL.
TOCA N° 4/2016
EXP N° 231/2015.
JDO. 8° DE LO CIVIL.
A.D. 227/2016-III
QUINTO TRIB. COLEG.

TERCERA.- No se hace condena en costas por esta Segunda Instancia, dadas las razones explicadas. -----

CUARTA.- Con testimonio de la presente resolución vuelvan los autos originales y documentos al Juzgado de procedencia y en su oportunidad archívese el presente Toca como concluido. -----

QUINTA.- CON LA MAYOR BREVEDAD GÍRESE ATENTO OFICIO AL H. QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO, ANEXANDO COPIA DEBIDAMENTE CERTIFICADA DE LA PRESENTE RESOLUCIÓN E INFORMÁNDOLE QUE SE HA DADO CABAL CUMPLIMIENTO A LO ORDENADO EN LA RESOLUCIÓN FEDERAL DICTADA EN EL JUICIO DE AMPARO DIRECTO 227/2016-III -----

CÚMPLASE Y NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. -----

Así lo resolvió la **OCTAVA SALA** del H. Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, la cual se encuentra integrada por los Magistrados **GUILLERMO GUERRERO FRANCO (Ponente)**, **JOSÉ CARLOS HERRERA PALACIOS** y **ROBERTO RODRÍGUEZ PRECIADO**, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 36 de la Ley Orgánica del Poder Judicial en el Estado, ante la presencia del Secretario de Acuerdos Licenciado **LUIS GERARDO REYES LARA**, quien autoriza y da fe. ¹ -----

*GGF/MGC/lalm**

¹ La presente corresponde a la última foja de la resolución dictada dentro del Toca de apelación 4/2016 de fecha 07 de Junio de 2016.