

Guadalajara, Jalisco; a 22 veintidós de Febrero  
del año 2018 dos mil dieciocho.-----

**V I S T O**, para resolver el recurso de  
apelación interpuesto por la parte demandada \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, en contra de la sentencia definitiva de  
fecha 27 veintisiete de Septiembre de 2017 dos mil  
diecisiete, dictada por el Juez Mixto de Primera Instancia de  
Atotonilco El Alto, Jalisco, dentro del Juicio Civil Sumario,  
promovido por \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* conocida también como \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, en contra de \*\*\*\*\*  
\*\*\*, expediente número 285/2017, para resolver en  
Definitiva, y;-

**R E S U L T A N D O:**

1.- Compareció \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* conocida también como \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, en la VÍA CIVIL SUMARIA  
demandando a \*\*\*\*\*, a quien  
le reclama las siguientes prestaciones: a).- Por la  
Terminación del contrato de Arrendamiento celebrado entre  
la Suscrita Arrendataria (sic) y el Arrendatario \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, respecto del contrato de  
Arrendamiento que se celebró el día 19 diecinueve de marzo  
del año 2013 dos mil trece en la ciudad de Atotonilco el Alto,  
Jalisco, respecto del \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*) \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

TOCA. 06/2018.  
EXP. 285/2017.  
OCTAVA SALA.

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*/\*\*\*\*\*”, con una  
superficie aproximada de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* las (sic) siguientes colindancias; Al  
Norte, con \*\*\*\*\*.- Al Sur, con propiedad  
de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*.  
Haciendo la aclaración que en el  
testimonio que ampara la propiedad antes descrita se  
menciona su ubicación en \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* ) \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*,  
por lo que se trata del mismo predio del contrato  
señalado; Y en la cláusula tercera del contrato de  
arrendamiento se estipulo (sic) que terminaba el mismo el  
día 14 catorce de junio del año 2019 dos mil diecinueve.- b).-  
Por la desocupación y entrega a la Suscrita del \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*/\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* “\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*/\*\*\*\*\*”, con una  
superficie aproximada de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* las siguientes colindancias; Al  
Norte, con \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

según contrato de arrendamiento pero en escrituras con una superficie de \*\*\*\*\*

\*- (sic) c).- por el pago de la cantidad de \$ 37,500.00 (treinta y siete mil quinientos pesos 00/100 moneda nacional), esto a razón de renta de 3 tres anualidades que me ha dejado de pagar, descontando lo que me ha abonado que ha sido la cantidad de \$ 5,000.00 (cinco mil pesos 00/100 moneda nacional) a la fecha me adeuda la cantidad de \$ 32,500.00 (treinta y dos mil quinientos pesos 00/100 moneda nacional).- d).- por el pago de rentas que se venzan durante la tramitación del presente juicio a razón de lo señalado en la cláusula segunda del presente contrato ya aludido y que se vaya (sic) generando por la cantidad de \$ 12,500.00 (doce mil quinientos pesos 00/100 moneda nacional) anual hasta la desocupación y entrega del inmueble arrendado.- e).- Por el pago de gastos y costas del juicio. Admitida la demanda ante el Juez Mixto de Primera Instancia de Atotonilco El Alto, Jalisco, y seguido el juicio, se desprende de actuaciones que con fecha 27 veintisiete de Septiembre de 2017 dos mil diecisiete, se dictó sentencia definitiva. Misma que en su parte propositiva a la letra se transcribe:----

-----

“PRIMERA.- Los presupuestos procesales de competencia, personalidad, personería, capacidad y vía, resultaron procedentes en autos.- SEGUNDA.- La acción impetrada por la actora resultó procedente, en tanto que, las excepciones y defensas de la parte demandada, improcedentes, por tanto:- TERCERA.- Es de declararse y se declara JUDICIALMENTE TERMINADO el contrato de ARRENDAMIENTO ESCRITO elaborado en la \*



2.- Inconforme la parte demandada \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* interpuso recurso de apelación en  
contra de la misma, por lo que una vez admitido, se ordenó  
enviar autos y documentos al Superior para la  
substanciación de la alzada, correspondiendo a esta Sala  
conocer del presente negocio; por auto de fecha 05 cinco  
de Enero de 2018 dos mil dieciocho, se avocó al  
conocimiento y se tuvo al apelante expresando agravios,  
mismos que se dan por transcritos en obvio de repeticiones  
innecesarias, sin que ello implique trasgresión a los  
derechos fundamentales del recurrente ya que no existe  
disposición legal alguna en el Código de Procedimientos  
Civiles para el Estado que obligue a esta Sala a  
transcribirlos. Sirviendo de apoyo a la anterior consideración  
la siguiente tesis emitida por el Octavo Tribunal Colegiado  
en Materia Civil Del Primer Circuito, Octava Época,  
localizable en el Semanario Judicial de la Federación, tomo:  
XII, noviembre de 1993, página: 288, bajo la voz: -----

**“AGRAVIOS. LA FALTA DE  
TRANSCRIPCION DE LOS MISMOS EN LA  
SENTENCIA, NO CONSTITUYE VIOLACION  
DE GARANTIAS.**

El hecho de que la sala responsable no haya  
transcrito los agravios que el quejoso hizo  
valer en apelación, ello no implica en manera  
alguna que tal circunstancia sea violatoria de  
garantías, ya que no existe disposición alguna  
en el Código de Procedimientos Civiles para el  
Distrito Federal que obligue a la sala a  
transcribir o sintetizar los agravios expuestos  
por la parte apelante, y el artículo 81 de éste

**TOCA. 06/2018.  
EXP. 285/2017.  
OCTAVA SALA.**

solamente exige que las sentencias sean claras, precisas y congruentes con las demandas, contestaciones, y con las demás pretensiones deducidas en el juicio, condenando o absolviendo al demandado, así como decidiendo todos los puntos litigiosos sujetos a debate.”

**OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN  
MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.**

Amparo directo 307/93. Bertha Silva de Pérez.  
3 de junio de 1993. Unanimidad de votos.  
Ponente: Guillermo Antonio Muñoz Jiménez.  
Secretario: Benito Alva Zenteno.”-----

**3.-** Expresados los agravios anteriormente señalados, se ordenó dar vista a la parte contraria y finalmente se citó a las partes para sentencia, misma que hoy se pronuncia.-----

### **CONSIDERANDO:**

**I.-** La competencia de los integrantes de la Octava Sala del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, para conocer y decidir de la Segunda Instancia en este juicio, se encuentra debidamente acreditada de conformidad con la fracción I del artículo 48 de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Entidad.-----

**II.-** Se hace constar que se tienen a la vista las actuaciones originales y documentos fundatorios que fueron enviadas por el natural para la substanciación de la

presente, mismas que merecen valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 402 del Enjuiciamiento Civil para el Estado y únicamente para los efectos inherentes a la resolución del recurso de apelación interpuesto.-----

**III.-** Este Órgano Colegiado procede al comentario y calificación de los agravios expuestos llegando a la conclusión de declararlos infundados e inoperantes para variar o revocar el sentido del fallo recurrido, esto último resultó después de tomar en cuenta los siguientes puntos y fundamentos de derecho:-----

En síntesis, el apelante se duele de la forma y términos en que el juzgador resolvió la contienda planteada, pues en primer lugar, aduce, pasó por alto que la parte actora incorrectamente demandó la terminación del contrato de arrendamiento cuando que en realidad, no se actualiza ninguna de las causales de terminación previstas en la legislación sustantiva civil, además el contrato sigue vigente, pues vence hasta el año 2019 dos mil diecinueve, por lo que para obtener la terminación debió demandar la rescisión y posteriormente la terminación del contrato, sin que sea jurídicamente aceptable que el juzgador enmiende la plana a la actora y subsane las deficiencias de la demanda.-----

Argumentos que resultan infundados e inoperantes para variar o revocar el sentido del fallo recurrido habida cuenta que en principio, merecen el

**TOCA. 06/2018.  
EXP. 285/2017.  
OCTAVA SALA.**

calificativo apuntado en segundo término (inoperantes) los motivos de inconformidad expuestos, ya que a través de los mismos el apelante de ninguna manera supera y menos aún combate todos los argumentos y razonamientos jurídicos que sirvieron de base al juzgador para considerar procedente la acción de terminación por rescisión del contrato de arrendamiento fundatorio de la acción y desestimar las excepciones y defensas que invocó, con base a las razones que dejó plasmadas en el fallo primigenio, pues sus motivos de queja no tienden a controvertir tales aspectos, lo que los hace inoperantes, al tenor de la siguiente jurisprudencia firme:-----

No. Registro: 220,948 Jurisprudencia  
Materia(s): Común Octava Época Instancia:  
Tribunales Colegiados de Circuito Fuente:  
Semana Judicial de la Federación VIII,  
Diciembre de 1991 Tesis: V.2o. J/14 Página:  
96 Genealogía: Gaceta número 48, Diciembre  
de 1991, pág. 81.  
Apéndice 1917-1995, Tomo VI, Segunda  
Parte, tesis 594, pág. 395.

**AGRAVIOS INOPERANTES.**

Si en las manifestaciones expresadas a manera de agravios no se precisa en que consistió la ilegalidad de la sentencia impugnada, ni se combaten los fundamentos legales y consideraciones en que se sustentó el fallo, es de concluir que tales manifestaciones, no ponen de relieve la supuesta falta cometida por el Juez de Distrito.

**SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL  
QUINTO CIRCUITO.**

Amparo en revisión 160/89. Nacional  
Financiera, S.N.C. 6 de octubre de 1989.



**TOCA. 06/2018.  
EXP. 285/2017.  
OCTAVA SALA.**

Unanimidad de votos. Ponente: Pablo Antonio Ibarra Fernández. Secretario: Secundino López Dueñas.

Amparo en revisión 49/91. Aureliano García Rivera. 11 de abril de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Pablo Antonio Ibarra Fernández. Secretario: Secundino López Dueñas.

Amparo en revisión 100/91. Alejandro Saldívar Oviedo. 10 de julio de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Pablo Antonio Ibarra Fernández. Secretario: José Rafael Coronado Duarte.

Amparo en revisión 134/91. José Guillermo Camou Arriola y otros. 21 de agosto de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Pablo Antonio Ibarra Fernández. Secretario: Secundino López Dueñas.

Amparo en revisión 182/91. Carlos Guadalupe Suárez Pacheco. 30 de octubre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Adán Gilberto Villarreal Castro. Secretaria: Martha Lucía Vázquez Mejía.

Así como también, cobra aplicación al respecto la diversa tesis jurisprudencial, misma que deberá ser aplicada por analogía, mayoría de razón y en especial por los motivos que informa, cuyo texto y rubro dicen:-----

No. Registro: 918,004 Jurisprudencia  
materia(s): Común Novena Época Instancia:  
Tribunales Colegiados de Circuito Fuente:  
Apéndice 2000 Tomo VI, Común,  
Jurisprudencia TCC Tesis: 470 Página: 407  
Genealogía: SEMANARIO JUDICIAL DE LA  
FEDERACIÓN Y SU GACETA, TOMO II,  
JULIO DE 1995, PÁGINA 126, TRIBUNALES

**TOCA. 06/2018.  
EXP. 285/2017.  
OCTAVA SALA.**

COLEGIADOS DE CIRCUITO, TESIS VII.A.T.

J/1;

**AUTORIDADES RESPONSABLES.  
AGRAVIOS INOPERANTES, LO SON  
CUANDO SE REITERA LA CAUSAL DE  
IMPROCEDENCIA INVOCADA EN EL JUICIO  
Y NO SE ATACAN LAS CONSIDERACIONES  
QUE LLEVARON A DESESTIMARLA.-**

Cuando las recurrentes sólo se limitan en los agravios a reiterar la causal de improcedencia invocada al rendir su informe justificado en el juicio de amparo, sin que expresen razonamientos tendentes a desvirtuar las consideraciones en que se apoyó el Juez de Distrito para desestimar esa causal, dichos agravios resultan inoperantes para conducir a la revocación o modificación de la sentencia recurrida tomando en cuenta que para ese efecto deben destruirse todos los argumentos de la misma.

TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS  
ADMINISTRATIVA Y DE TRABAJO DEL  
SÉPTIMO CIRCUITO.

Novena Época:

Amparo en revisión 273/93.-Gobernador  
Constitucional del Estado.-1o. de septiembre  
de 1993.-Unanimidad de votos.-Ponente: Eliel  
E. Fitta García.-Secretario: Juan Sosa  
Jiménez.

Amparo en revisión 281/93.-Secretario General  
de Gobierno del Estado.-1o. de septiembre de  
1993.-Unanimidad de votos.-Ponente: Eliel E.  
Fitta García.-Secretario: Juan Sosa Jiménez.

Amparo en revisión 346/93.-Director General  
de Normas de la Secretaría de Comercio y  
Fomento Industrial y otras autoridades.-10 de  
noviembre de 1993.-Unanimidad de votos.-  
Ponente: Tomás Enrique Ochoa Moguel.-  
Secretaria: Yolanda Guzmán Andrade.

**TOCA. 06/2018.  
EXP. 285/2017.  
OCTAVA SALA.**

Amparo en revisión 502/93.-Director General del Patrimonio Inmobiliario Federal.-23 de febrero de 1994.-Unanimidad de votos.-Ponente: Eliel E. Fitta García.-Secretaria: Nilvia Josefina Flota Ocampo.

Amparo en revisión 116/95.-Director General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de la Reforma Agraria y otras autoridades.-7 de junio de 1995.-Unanimidad de votos.-Ponente: Eliel E. Fitta García.-Secretaria: Nilvia Josefina Flota Ocampo. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo II, julio de 1995, página 126, Tribunales Colegiados de Circuito, tesis VII.A.T. J/1; véase la ejecutoria en la página 127 de dicho tomo.

En efecto, de acuerdo con la conceptualización que han desarrollado diversos juristas de la doctrina moderna respecto de los elementos de la causa petendi, se colige que ésta se compone de un hecho y un razonamiento con el que se explique la ilegalidad aducida. Lo que es acorde con la jurisprudencia 1a./J. 81/2002, de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación que se insertará posteriormente, en el sentido de que la causa de pedir no implica que los quejosos o recurrentes pueden limitarse a realizar meras afirmaciones sin sustento o fundamento, pues a ellos corresponde (salvo en los supuestos de suplencia de la deficiencia de la queja) exponer, razonadamente, por qué estiman inconstitucionales o ilegales los actos que reclaman o recurren; sin embargo, no ha quedado completamente definido qué debe entenderse por razonamiento.-----

**TOCA. 06/2018.  
EXP. 285/2017.  
OCTAVA SALA.**

Así, conforme a lo que autores destacados han expuesto sobre este último, se establece que un razonamiento jurídico presupone algún problema o cuestión al cual, mediante las distintas formas interpretativas o argumentativas que proporciona la lógica formal, material o pragmática, se alcanza una respuesta a partir de inferencias obtenidas de las premisas o juicios dados (hechos y fundamento).-----

Lo que, trasladado al campo judicial, en específico, a los motivos de inconformidad, un verdadero razonamiento (independientemente del modelo argumentativo que se utilice), se traduce a la mínima necesidad de explicar por qué o cómo el acto reclamado, o la resolución recurrida se aparta del derecho, a través de la confrontación de las situaciones fácticas concretas frente a la norma aplicable (de modo tal que evidencie la violación), y la propuesta de solución o conclusión sacada de la conexión entre aquellas premisas (hecho y fundamento). Por consiguiente, en los asuntos que se rigen por el principio de estricto derecho, como el que nos ocupa, una alegación que se limita a realizar afirmaciones sin sustento alguno o conclusiones no demostradas, no puede considerarse un verdadero razonamiento y, por ende, debe calificarse como inoperante; cobra aplicación la tesis de rubro y texto siguientes:-----

Novena Época Registro: **185425** Instancia: Primera Sala Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XVI, Diciembre de

2002 Materia(s): Común Tesis: 1a./J. 81/2002

Página: 61

**CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. AUN CUANDO PARA LA PROCEDENCIA DE SU ESTUDIO BASTA CON EXPRESAR LA CAUSA DE PEDIR, ELLO NO IMPLICA QUE LOS QUEJOSOS O RECURRENTES SE LIMITEN A REALIZAR MERAS AFIRMACIONES SIN FUNDAMENTO.**

El hecho de que el Tribunal Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación haya establecido en su jurisprudencia que para que proceda el estudio de los conceptos de violación o de los agravios, basta con que en ellos se exprese la causa de pedir, obedece a la necesidad de precisar que aquéllos no necesariamente deben plantearse a manera de silogismo jurídico, o bien, bajo cierta redacción sacramental, pero ello de manera alguna implica que los quejosos o recurrentes se limiten a realizar meras afirmaciones sin sustento o fundamento, pues es obvio que a ellos corresponde (salvo en los supuestos legales de suplencia de la queja) exponer razonadamente el porqué estiman inconstitucionales o ilegales los actos que reclaman o recurren. Lo anterior se corrobora con el criterio sustentado por este Alto Tribunal en el sentido de que resultan inoperantes aquellos argumentos que no atacan los fundamentos del acto o resolución que con ellos pretende combatirse.

Reclamación 32/2002-PL. Promotora Alfabai, S.A. de C.V. 27 de febrero de 2002. Cinco votos. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Ángel Ponce Peña.

Reclamación 496/2002. Química Colfer, S.A. de C.V. 29 de mayo de 2002. Cinco votos. Ponente: Humberto Román Palacios. Secretario: Miguel Ángel Velarde Ramírez.

Reclamación 157/2002-PL. Fausto Rico Palmero y otros. 10 de julio de 2002. Cinco votos. Ponente: Humberto Román Palacios. Secretario: Miguel



que si bien en el capítulo de prestaciones de la demanda, específicamente en el inciso a) exige la terminación del contrato de arrendamiento, no menos cierto resulta que tal prestación la reclama como consecuencia de los motivos que dan vigencia a la rescisión del pacto temporal de uso propalado entre las partes relativas a: i) haberle dado el inquilino al bien arrendado un uso distinto al convenido y además ii) basado en la falta de pago de rentas, **razones ambas, que cabe precisar** la propia Ley Sustantiva contempla como causales de rescisión en términos del artículo 2144 del Código Civil Estatal que a la letra dice:-----

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

**I. Por la falta de pago de la renta en los términos contractuales o legales;**

**II. Por usarse el bien arrendado con un objeto distinto del convenido o de la naturaleza o destino de dicho bien;**

III. Por el subarriendo o traspaso de la cosa o bien sin autorización del arrendador;

IV. Por daños graves al bien arrendado, imputables al arrendatario;

**V. Por variar la forma del bien arrendado, sin contar con el consentimiento expreso del arrendador; y**

VI. Por la falta de pago de servicios públicos por más de dos meses o el tiempo que acuerden las partes, cuando se haya comprometido a realizarlo el arrendatario.

**TOCA. 06/2018.  
EXP. 285/2017.  
OCTAVA SALA.**

El precepto legal transcrito, prevé los casos en que el arrendador puede exigir la rescisión del contrato de arrendamiento, numeral que incluso, conviene destacar fue expresamente invocado por el accionante en su demanda, en el segmento relativo que dice:-----

“...Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 42, 119, 1983, 2005 fracción I, 2140, 2142, y 2144 del Código Civil del estado de Jalisco, y los artículos 683 fracción I, 684,682 y demás relativos del Enjuiciamiento Civil del estado de Jalisco, de la manera más atenta le...”

De modo que, como bien lo determinó el juez de instancia, la defensa invocada por la demandada consistente en que la actora no reclama la rescisión del contrato de arrendamiento, y reiterada en esta instancia a la luz de los agravios que expone, resulta a todas luces infundada, puesto que en términos del artículo 2º de la Ley Adjetiva Civil Estatal, la acción procede en juicio aún cuando no se exprese su nombre o se exprese equivocadamente, con tal de que se determine con claridad la clase de prestación que se exija del demandado y el título o causa de la acción que la sustente, lo cual así acontece con respecto a la pretensión de la accionante contenida en su demanda, de cuyo contenido -se insiste-, se advierte que reclama la terminación por rescisión del contrato de arrendamiento del que deriva su causa de pedir, evento que incluso, se ve robustecido en términos del punto petitorio primero visible a foja 03 tres vuelta de actuaciones que a la letra dice:-----



“...PRIMERO.- Se me tenga en mi carácter de Propietaria y Arrendadora demandando la terminación y rescisión (sic) del contrato de arrendamiento en la vía y forma propuesta y se admita...”

Razones todas ellas que orientan a quienes hoy resolvemos a considerar acertada la estimación del natural de declarar procedente la acción de rescisión incoada, la cual incluso, sirve de base para declarar terminado el contrato de arrendamiento fundatorio, ante la actualización de las causales (rescisorias) invocadas por la actora.-----

De esa suerte, se pone de manifiesto lo infundado de los argumentos expuestos por el recurrente, ya que como se ha establecido, el libelo actio debe analizarse en forma integral conjuntamente con los documentos aportados, de suerte que si en el cuerpo del mismo, se invocan las causales rescisorias que dan vigencia a la causa de pedir, es inconcuso que contrario a lo alegado, el A quo obró acertadamente al obsequiar la procedencia de la acción de rescisión impetrada, pues no debe soslayarse que la obligación del actor de expresar los hechos de la acción, se cumple cuando éste hace remisión expresa y detallada a los documentos fundatorios exhibidos con ella, como así acontece en la especie.-----

En abono a lo anterior cobran aplicación las siguientes jurisprudencias;-----

**TOCA. 06/2018.  
EXP. 285/2017.  
OCTAVA SALA.**

“No. Registro: 178,475, Jurisprudencia, Materia(s): Civil, Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XXI, Mayo de 2005, Tesis: XVII.2o.C.T. J/6, Página: 1265

**DEMANDA EN EL JUICIO NATURAL. EL ESTUDIO INTEGRAL DEBE COMPRENDER LOS DOCUMENTOS ANEXOS.** En virtud de que la demanda constituye un todo, su interpretación debe ser integral, de manera que si de su contenido se advierte que se expusieron los motivos esenciales de la causa de pedir, y en relación con ellos se hace cita de los documentos fundatorios de la acción así como de los relacionados con el litigio, exhibiéndolos, debe considerarse que forman parte de la demanda y su contenido, integrado a ella; pues estimar lo contrario implicaría que en la demanda respectiva se tuvieran que reproducir íntegramente todas aquellas cuestiones contenidas en esos medios de convicción, lo cual resultaría tan complejo como innecesario, pues para el juzgador el estudio de la demanda no se limita al escrito inicial, sino que comprende además el análisis de los documentos que la acompañan, porque son parte integrante de ella. De no ser así, se podría incurrir en rigorismos tales como el tener que reproducir en el escrito inicial de demanda, tanto los documentos base de la acción como los que se relacionen con el litigio.

**SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS CIVIL Y DE TRABAJO DEL DÉCIMO SÉPTIMO CIRCUITO.**

Amparo directo 178/2002. Ernesto Rodríguez Padilla y otra. 12 de abril de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: José de Jesús González Ruiz. Secretario: Rogerio Ariel Rojas Novelo.

Amparo directo 310/2003. GMAC Mexicana, S.A. de C.V., S.F. de O.L.F., antes denominada ABA-Motriz Financiamiento, S.A. de C.V., S.F. de O.L., Ábaco Grupo Financiero. 29 de agosto de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: José Martín Hernández Simental. Secretaria: Margarita de Jesús García Ugalde.

Amparo directo 504/2004. Jaime Arturo Buendía Jiménez. 30 de septiembre de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: Salvador Murguía Munguía. Secretario: Abel Ascencio López.

Amparo directo 66/2005. Luis Manuel Romo Quevedo y otra. 18 de febrero de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Salvador Murguía Munguía. Secretario: José Julio Rojas Vieyra.

Amparo directo 151/2005. Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado. 18 de marzo de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: José de Jesús González Ruiz. Secretario: Abel Ascencio López.”-----

“No. Registro: 171,800 Jurisprudencia  
Materia(s): Común Novena Época Instancia:  
Tribunales Colegiados de Circuito Fuente:  
Semanao Judicial de la Federación y su  
Gaceta XXVI, Agosto de 2007 Tesis: I.3o.C.  
J/40 Página: 1240

**DEMANDA. COMO ACTO JURÍDICO ES  
SUSCEPTIBLE DE INTERPRETACIÓN  
INTEGRALMENTE.**

Es legal una sentencia cuando su dictado no se aparta de los hechos constitutivos de la controversia, sino que se apoya en una debida interpretación del escrito inicial de demanda, ocurso, que como cualquier otro acto jurídico es susceptible de interpretación cuando

**TOCA. 06/2018.  
EXP. 285/2017.  
OCTAVA SALA.**

existen palabras contrarias. La interpretación de la demanda debe ser integral, a fin de que el juzgador armonice los datos en ella contenidos y fije un sentido que sea congruente con los elementos que la conforman, lo que se justifica plenamente, en virtud de que se entiende que el Juez es un perito en derecho, con la experiencia y conocimientos suficientes para interpretar la redacción oscura e irregular, y determinar el verdadero sentido y la expresión exacta del pensamiento de su autor que por error incurre en omisiones o imprecisión, tomando en cuenta que la demanda constituye un todo que debe analizarse en su integridad por la autoridad a efecto de dilucidar las verdaderas pretensiones sometidas a litigio.

**TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN  
MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.**

Amparo directo 2907/91. Rogelio Gayol Díaz. 13 de junio de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas.

Amparo directo 59/2007. Norma Cristina Espíndola Caballero. 1o. de marzo de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Benito Alva Zenteno. Secretario: V. Óscar Martínez Mendoza.

Amparo directo 186/2007. Gobierno del Distrito Federal. 17 de mayo de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Benito Alva Zenteno. Secretario: Ivar Langle Gómez.

Amparo directo 187/2007. René Castellero y del Saz. 17 de mayo de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Benito Alva Zenteno. Secretario: Ivar Langle Gómez.

Amparo directo 188/2007. Secretaría de Salud del Distrito Federal y otro. 17 de mayo de

2007. Unanimidad de votos. Ponente: Benito Alva Zenteno. Secretario: Ivar Langle Gómez.”-

“No. Registro: 187,249 Jurisprudencia  
Materia(s): Civil Novena Época Instancia:  
Tribunales Colegiados de Circuito Fuente:  
Semanao Judicial de la Federación y su  
Gaceta XV, Abril de 2002 Tesis: I.6o.C. J/35  
Página: 1042

**DEMANDA EN EL JUICIO DE ORIGEN,  
DEBE SER INTERPRETADA EN SU  
INTEGRIDAD.**

No por la circunstancia de que una prestación no figure en el capítulo de prestaciones reclamadas de la demanda, sino en el de hechos, ello quiere decir que el juzgador deba desestimarla, pues la demanda puede y debe ser interpretada en su integridad con un sentido de liberalidad y no restrictivo, de ahí que basta la sola mención y naturaleza de dicha prestación, aunque sea en el capítulo de hechos, para que el órgano jurisdiccional decida sobre la misma, sin que por lo anterior pueda estimarse que se deja en estado de indefensión al demandado, pues al producir la contestación al escrito de demanda tiene que referirse a los hechos, confesándolos o negándolos y expresando los que ignore por no ser propios, y con mayor razón puede, desde ese momento, negar la procedencia de las prestaciones reclamadas, dado el amplio conocimiento que tiene de la misma en su integridad.

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

Amparo directo 6380/90. Alfredo Duclaud Reguera. 25 de abril de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Hugo Díaz Arellano. Secretario: Gonzalo Hernández Cervantes.

**TOCA. 06/2018.  
EXP. 285/2017.  
OCTAVA SALA.**

Amparo directo 234/91. María del Refugio García Ojeda de Estrada y otro. 27 de mayo de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Hugo Díaz Arellano. Secretario: Gonzalo Hernández Cervantes.

Amparo directo 5236/94. Edith Taransaud Zertuche de Escarza. 21 de noviembre de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Ana María Y. Ulloa de Rebollo. Secretaria: Ana María Nava Ortega.

Amparo directo 1866/95. Miguel Díaz. 26 de abril de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Hugo Díaz Arellano. Secretario: Víctor Hugo Guel de la Cruz.

Amparo directo 506/2002. María Isabel Mazo Duarte. 8 de febrero de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretaria: María de los Ángeles Reyes Palacios.”-----

Recapitulando, basta que una pretensión sea invocada en la demanda, para que el juzgador proceda al análisis integral del escrito que la contiene, y la encause a la hipótesis normativa que corresponda, para que una vez hecho lo anterior, resuelva lo que en derecho proceda, análisis que comprende no sólo a los hechos que la contienen, (narrados por el actor) sino además en conjunto y armonía con los documentos aportados o exhibidos conjuntamente a ella, con el fin de dilucidar las verdaderas pretensiones sometidas a litigio.-----

**TOCA. 06/2018.  
EXP. 285/2017.  
OCTAVA SALA.**

Circunstancias fácticas, que se cumplen cabalmente cuando el accionante hace remisión expresa y detallada a situaciones y hechos contenidos en los documentos exhibidos junto con la demanda, pues, con esa remisión realizada por el actor, aunado al traslado que se le corre con la copia de ellos a la demandada, se tendrá el conocimiento pleno de los hechos que sustentan la acción y de esta forma se le brinda la posibilidad de preparar su defensa y correlativamente se facilita al juzgador la tarea para emprender la función de impartir justicia pronta y expedita, corrobora lo anterior, la siguiente jurisprudencia; ----

“No. Registro: 181,982 Jurisprudencia  
Materia(s): Civil Novena Época Instancia:  
Primera Sala Fuente: Semanario Judicial de la  
Federación y su Gaceta XIX, Marzo de 2004  
Tesis: 1a./J. 63/2003 Página: 11

**DEMANDA. LA OBLIGACIÓN DE EXPRESAR LOS HECHOS FUNDATORIOS DE LA ACCIÓN, SE CUMPLE CUANDO EL ACTOR HACE REMISIÓN EXPRESA Y DETALLADA A SITUACIONES, DATOS O A LOS CONTENIDOS EN LOS DOCUMENTOS ANEXOS A ELLA (LEGISLACIÓN DE LOS ESTADOS DE SONORA Y PUEBLA).**

Si bien es cierto que los artículos 227, fracción VI, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora y 229, fracción V, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano del Estado de Puebla, de aplicación supletoria a los juicios mercantiles, establecen el imperativo de que en la demanda se expresen con claridad y precisión los hechos en que se sustente la acción que se ejercite, también lo es que tal obligación se cumple cuando el actor hace remisión expresa y detallada a situaciones, datos o hechos contenidos en los documentos

**TOCA. 06/2018.  
EXP. 285/2017.  
OCTAVA SALA.**

exhibidos junto con la demanda, aun cuando éstos constituyan base de la acción, pues con esa remisión, aunada al traslado que se le corre con la copia de ellos, la parte demandada tendrá conocimiento de esos hechos para así preparar su defensa y aportar las pruebas adecuadas para desvirtuarlos.

Contradicción de tesis 26/2002-PS. Entre las sustentadas por el Primer Tribunal Colegiado del Quinto Circuito y el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito. 12 de noviembre de 2003. Mayoría de 3 votos. Disidente: Juventino V. Castro y Castro. Ausente: Humberto Román Palacios. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretario: Heriberto Pérez Reyes.

Tesis de jurisprudencia 63/2003. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de doce de noviembre de dos mil tres.”-

De ahí que por tales razones se considere que los agravios expuestos por el demandado resulten infundados e inoperantes para los fines pretendidos.-----

Al margen de lo señalado, es preciso acotar que este Tribunal de Alzada, no está constreñido a realizar el estudio de la acción ejercida exclusivamente a la luz de los agravios expuestos, sino que como Órgano revisor, quienes hoy resolvemos nos encontramos obligados a examinar oficiosamente aún con consideraciones propias diversas a las alegadas, si en la especie, se acreditaron los presupuestos procesales y los elementos constitutivos de la acción, en términos de lo dispuesto por el párrafo final del artículo 87 del Enjuiciamiento Civil local.-----



**TOCA. 06/2018.  
EXP. 285/2017.  
OCTAVA SALA.**

Sustenta la anterior determinación la siguiente  
jurisprudencia firme:-----

No. Registro: 920,450, Jurisprudencia,  
Materia(s): Civil, Novena Época, Instancia:  
Primera Sala, Fuente: Apéndice (actualización  
2001), Tomo: Tomo IV, Civil, Jurisprudencia  
SCJN, Tesis: 2, Página: 6, Genealogía:  
Semanao Judicial de la Federación y su  
Gaceta, Tomo XIV, noviembre de 2001, página  
5, Primera Sala, tesis 1a./J. 96/2001.

**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

**TOCA. 06/2018.  
EXP. 285/2017.  
OCTAVA SALA.**

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.

Novena Época:

Contradicción de tesis 29/2001-PS.-Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Cuarto y Tercero, ambos en Materia Civil del Tercer Circuito.-15 de agosto de 2001.-Unanimidad de cuatro votos.-Ausente: José de Jesús Gudiño Pelayo.-Ponente: Juventino V. Castro y Castro.-Secretario: Roberto Javier Ortega Pineda.

Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIV, noviembre de 2001, página 5, Primera Sala, tesis 1a./J. 96/2001; véase la ejecutoria en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XIV, diciembre de 2001, página 381.

Encomienda que se realizará como sigue:-----

**EN CUANTO A LOS PRESUPUESTOS  
PROCESALES.-----**

La personalidad de las partes quedó debidamente acreditada en autos, ya que tanto la actora \*\*\*  
\*\*\*\*\* conocida también como \*\*\*\*\*  
\*\*, como el demandado \*\*\*\*\*, comparecieron a juicio por su propio derecho, son mayores de edad y se presume su capacidad de ejercicio, artículos 40 y 42 del Enjuiciamiento Civil del Estado.-----  
-----

La competencia del juzgado natural se surte al tenor de lo dispuesto por los artículos 156, 157 y 161 fracción III de la Ley Adjetiva Civil Estatal, toda vez que el bien materia del arrendamiento se encuentra ubicado dentro del sitio en donde ejerce jurisdicción.-----

La vía Civil Sumaria elegida por la actora resulta la adecuada conforme lo indica la fracción II del numeral 618 del Código de Procedimientos Civiles de la Entidad, toda vez que la acción que se ejerce tiene por objeto el cumplimiento de obligaciones establecidas por la Ley y las partes en un contrato de arrendamiento.-----

**ESTUDIO DE LA ACCIÓN.-----**

En efecto, la actora pone en ejercicio la acción de rescisión del contrato de arrendamiento fundándose en que el inquilino le ha dado un fin distinto al convenido al bien

**TOCA. 06/2018.  
EXP. 285/2017.  
OCTAVA SALA.**

arrendado, además por impago de rentas, la cual se encuentra tutelada por los artículos 1792, 2140 fracción VI y 2144 fracciones I y II del Código Civil para el Estado de Jalisco en relación con la fracción III del artículo 683 de la Ley Adjetiva Civil Estatal disposiciones legales que rezan:----

**Artículo 1792.-** Tratándose de contratos de arrendamiento de inmuebles, en donde se invoque como única causal para pedir la rescisión la falta de pago de las rentas, si el demandado exhibe recibo o el importe de las pensiones de rentas reclamadas y en su caso, las costas y demás accesorios demandados, la autoridad judicial deberá sobreseer todo procedimiento, si es que aún no se dicta sentencia.

Lo dispuesto en este artículo es de orden público y por ende irrenunciable.

**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...

II.-Por usarse el bien arrendado con un objeto distinto del convenido o de la naturaleza o destino de dicho bien;

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

....

III. En la falta de pago de pensiones.....

Para satisfacer la obligación que le imponen los artículos 286, 623 y 685 de la legislación últimamente invocada, exhibió con su escrito inicial de demanda y ofertó como pruebas las siguientes:-----

**DOCUMENTAL PRIVADA.-** Consistente en el Contrato de arrendamiento celebrado en \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, de fecha 19 diecinueve de marzo de 2013 dos mil trece, entre \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* conocida también como \*\*\*\*\* como arrendadora y \*\*\*\*\*, como arrendatario, respecto del inmueble ubicado en el municipio de Atotonilco El Alto, Jalisco, conocido como "\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*" y/o "\*\*\*\*\*", con las medidas, colindancias y superficies indicadas en éste.-----

Elemento de convicción que merece valor probatorio pleno al tenor de los artículos 336, 337, 341 y 403 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues hace prueba plena en beneficio de la parte actora y resulta ser suficiente para acreditar la relación contractual que une a las partes aquí litigantes y las obligaciones a cargo de la parte demandada derivadas de dicho acuerdo de voluntades cuya rescisión se le reclama.-----

TOCA. 06/2018.  
EXP. 285/2017.  
OCTAVA SALA.

**DOCUMENTAL PÚBLICA.-** Consistente en el segundo testimonio de la escritura pública número \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, de fecha 18 dieciocho de diciembre de 2009 dos mil nueve, pasada ante la fe del notario público \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, de \*\*\*\*\*, Michoacán, Licenciado Vidal Alcántar Zavala.-----

Elemento de convicción que merece valor probatorio pleno al tenor de los artículos 399 400 y 402 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.-----

**TESTIMONIAL.-** Misma que se desahogó en la audiencia de pruebas y alegatos de fecha 21 veintiuno de agosto de 2017 dos mil diecisiete, a cargo de los testigos de nombres \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, cuyo resultado obra visible a fojas 30 treinta a 31 treinta y uno de autos, quienes fueron coincidentes en manifestar que conocen a los contendientes, que conocen el bien arrendado, que saben que en él, el demandado siembra agave y maíz, y que no paga la renta convenida.-----  
-----

Probanza a la que se le concede el valor probatorio a que se refiere el artículo 411 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, ya que dicha prueba se

desahogó con todas las prescripciones de ley; por personas capaces; que se condujeron con imparcialidad, probidad, en forma clara y precisa; sin dudas ni reticencias; denotando conocimiento propio y pleno de los hechos sobre los que depusieron, hechos que pueden ser susceptibles de ser conocidos por medio de los sentidos.-----

**ELEMENTOS TÉCNICOS.-** Consistentes en varias impresiones fotográficas del inmueble arrendado. Probanzas que se valoran en términos del artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.-----

**CONFESIONAL DE POSICIONES.-** Misma que corrió a cargo de \*\*\*\*\*, y que se desahogó en la audiencia de pruebas y alegatos de fecha 21 veintiuno de agosto de 2017 dos mil diecisiete, de cuyo desahogo se advierte que el absolvente reconoció la relación contractual que lo une con la actora, el actual uso del bien arrendado y la cantidad anual fijada como pensión rentística. Probanza la anterior que es valorada en los términos de los artículos 395 y 398 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.-----

**INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.-** Derivada de todo lo actuado dentro del presente procedimiento, y a la que se le concede pleno valor

**TOCA. 06/2018.  
EXP. 285/2017.  
OCTAVA SALA.**

probatorio de conformidad a lo establecido por el artículo 402 del cuerpo de leyes en comento.-----

**PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.-**

Misma que merece valor probatorio a que se refieren los artículos 414 y 415 del Código de Procedimientos.-----

En tanto que la parte demandada \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, al producir contestación a la demanda calificó de improcedentes todas las prestaciones reclamadas, agregando que la acción de terminación impetrada era incorrecta.-----

Como pruebas de su parte ofertó el propio contrato fundatorio de arrendamiento que ya ha sido valorado en líneas anteriores, así como las siguientes:-----

**INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.-**

Derivada de todo lo actuado dentro del presente procedimiento, y a la que se le concede pleno valor probatorio de conformidad a lo establecido por el artículo 402 del cuerpo de leyes en comento.-----

**PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.-**

Misma que merece valor probatorio a que se refieren los artículos 414 y 415 del Código de Procedimientos.-----



Del enlace armónico de las pruebas ofertadas y desahogadas en el sumario, y de la confrontación de todas ellas, a la luz de lo dispuesto por el artículo 418 de la Ley Adjetiva Civil, particularmente del contenido del contrato de arrendamiento suscrito por \*\*\*\*\* conocida también como \*\*\*\*\* como arrendador, y \*\*\*\*\*, como arrendatario respecto de del inmueble ubicado en el municipio de Atotonilco El Alto, Jalisco, conocido como "\*\*\*\*\*" y/o "\*\*\*\*\*", se evidencia la existencia del vínculo contractual que une a las partes con el plazo de vigencia que ahí se establece, con lo cual se pone en evidente claridad que la parte actora logró justificar la existencia del contrato de arrendamiento fundatorio de la acción, dado que como acertadamente lo estimó el natural, la conducta procesal de la parte reo, puso en evidencia el reconocimiento de su parte no sólo de encontrarse rentado a su favor el inmueble materia de la litis, sino que le otorga un fin distinto al convenido, al aceptar que siembra maíz y agave, actualizándose las causales de rescisión invocadas, y con ello la procedencia de la acción deducida, habida cuenta que la parte demandada no demostró dentro del procedimiento que en efecto se encuentre al corriente en el pago de las rentas, carga procesal que le corresponde al tenor de lo dispuesto en el artículo 286 del Enjuiciamiento Civil del estado de Jalisco en relación a los ordinales 1365, 2005 fracción I, 2009 del Código Civil del Estado de Jalisco, ni tampoco que contaba con la anuencia de su arrendadora

**TOCA. 06/2018.  
EXP. 285/2017.  
OCTAVA SALA.**

para sembrar en el inmueble arrendado, de conformidad a lo establecido en los arábigos 1259, 1260, 1271, 1306, 1321, 1980, 1984, 2005 fracción III del ordenamiento legal en cita.-  
-----

Motivo por el cual, este Órgano Colegiado, en función a la prerrogativa conferida en el Artículo 87 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, considera que como bien lo estimó el natural, en el caso, se actualizan los supuestos normativos contemplados en los artículos 1980, 1981, 1982, 1983, 2034, 2035, 2045, 2046 y 2047 de la Ley Sustantiva Civil Estatal, consecuentemente resulta procedente declarar la rescisión del contrato aludido, al actualizarse los extremos previstos por los artículos 1792, 2140 fracción VI, 2144 fracciones I y II del Código Civil del Estado, en relación con el 683 de la Ley Adjetiva Civil, por lo que, resulta dable decretar la rescisión del pacto de arrendamiento entre las partes, en virtud que la acción respectiva encuentra sustento en la omisión del pago de las rentas reclamadas y en darle un uso distinto al convenido, de modo que si en la especie, por un lado, no quedó demostrado el pago de las rentas, en la forma, términos y plazos convenidos, es inconcuso que procede la acción rescisoria impetrada por el actor al fundarse en una causa contemplada por la ley, como lo es el impago de rentas cobrando aplicación la siguiente jurisprudencia:-----

“No. Registro: 216,535 Jurisprudencia  
Materia(s): Civil Octava Época Instancia:  
Tribunales Colegiados de Circuito Fuente:  
Gaceta del Semanario Judicial de la

Federación 64, Abril de 1993 Tesis: VI.2o.  
J/247 Página: 43

**ARRENDAMIENTO, RESCISION DEL  
CONTRATO DE. POR IMPAGO DE RENTAS.  
CARGA DE LA PRUEBA.**

La omisión en el pago de las rentas reclamado en el juicio natural, al ser un hecho negativo, revierte la carga de la prueba al arrendatario, pues éste tiene obligación de acreditar que se encuentra al corriente en el pago de las rentas, por lo que si no ofrece prueba alguna que acredite tal extremo, es incuestionable que no cumple con las cargas que le imponen los artículos 2290 y 2291 del Código Civil del Estado de Puebla, en cuya virtud es correcto que se declare la rescisión del contrato de arrendamiento.

**SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL  
SEXTO CIRCUITO.**

Amparo directo 256/88. Joaquín Cazarín Azoños. 16 de agosto de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Alvarez.

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

Amparo directo 147/92. Román Reyes Rivera y otro. 23 de abril de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Alvarez.

Amparo directo 461/92. Víctor Moreno de la Torre. 14 de octubre de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Humberto Schettino Reyna.

**TOCA. 06/2018.  
EXP. 285/2017.  
OCTAVA SALA.**

Amparo directo 13/93. José Luis Ramírez González. 1o. de febrero de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Humberto Schettino Reyna.”-----

Por el contrario, al quedar justificada la relación contractual que vincula a las partes, ello al demostrarse la existencia del contrato de arrendamiento, ese pacto en sí mismo, es la prueba de la existencia de la obligación a cargo del inquilino de pagar las rentas, pues ésta es la prueba fundamental de exigir las, y, una vez que el actor demuestre la existencia del vínculo contractual y afirme la falta de pago de las pensiones, procede la tramitación de la acción para el pago de las rentas estipuladas desde la fecha del contrato, mientras que al inquilino le corresponde comprobar que efectuó los pagos exigidos, justificándose así la legitimación activa del arrendador para accionar en base a ese pacto así como la legitimación pasiva del reo para responder de los reclamos sustentados en él, tiene aplicación al respecto la siguiente jurisprudencia firme:-----

“No. Registro: 222,192 Jurisprudencia  
Materia(s): Civil Octava Época Instancia:  
Tribunales Colegiados de Circuito Fuente:  
Semana Judicial de la Federación Tomo:  
VIII, Julio de 1991 Tesis: VI.2o. J/135 Página:  
92.

#### **ARRENDAMIENTO. PRUEBA DEL PAGO DE LAS RENTAS.**

El contrato de arrendamiento exhibido en un juicio de rescisión de contrato por falta de pago, es la prueba de la existencia de la obligación del arrendatario de pagar las rentas, pues éste es la prueba fundamental del

derecho para exigir las rentas pactadas y, una vez que el actor demuestre la existencia de aquél y afirme la falta de pago de las pensiones, procede la tramitación de la acción para el pago de las rentas estipuladas desde la fecha del contrato, mientras que al inquilino le corresponde comprobar que efectuó los pagos exigidos.

**SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL  
SEXTO CIRCUITO.**

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

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

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

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

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

Nota: Esta tesis también aparece publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, 43, julio de 1991, página 95."-----

**TOCA. 06/2018.  
EXP. 285/2017.  
OCTAVA SALA.**

Luego, como ocurre en la especie, 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 al arrendador, toda vez que ello iría en contra de la lógica y del derecho; por tanto, corresponde al deudor demostrar un hecho positivo, esto es, que pagó las rentas que se le reclaman o, en su defecto, probar los hechos que justifiquen el impago, aspecto que no ocurrió en el caso concreto.-----

Aunado a que, con el material probatorio aportado a la contienda, se demostró que el demandado varió el uso o destino del bien arrendado, al sembrar en una parte del mismo maíz, y en otra cultivar agave, sin contar con el consentimiento de su arrendadora, contraviniendo el uso contractual que se le concedió, que sería exclusivamente para agostadero de su ganado, en apoyo a lo anterior, se invoca la tesis de rubro y texto siguientes:-----

Época: Octava Época Registro: 225451 Instancia:  
Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis:  
Aislada Fuente: Semanario Judicial de la  
Federación Tomo V, Segunda Parte-1, Enero-Junio  
de 1990 Materia(s): Civil Tesis: Página: 82

**ARRENDAMIENTO. CAMBIO DE DESTINO DEL  
BIEN ARRENDADO, RESCISION DEL**

**CONTRATO POR (LEGISLACION DEL ESTADO DE ZACATECAS).**

Es irrelevante que en un contrato de arrendamiento, no se incluya una cláusula en la cual se establezca como causa de rescisión, la de que al inmueble arrendado se le dé un uso distinto al convenido, porque tal omisión no impide que al variar el inquilino el uso de la finca arrendada, se genere la causa de rescisión que establece la fracción II del artículo 1863 del Código Civil para el Estado de Zacatecas, en vista que a falta de estipulación expresa en el contrato debe aplicarse lo que la ley disponga y sólo que los contratantes pactaran de modo específico, que el arrendatario podía dar al bien un uso distinto al señalado en el convenio, se excluiría la aplicación del precepto legal, en el caso concreto.

**PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL NOVENO CIRCUITO.**

Amparo directo 724/89. Jaime Gaspar Avila Núñez. 11 de enero de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Enrique Arizpe Narro. Secretario: Juan Castillo Duque.

De esta forma, quedan contestados los agravios propuestos por el apelante encaminados a discutir el fondo del asunto, resultando inoperantes para los fines pretendidos, pues a través de ellos no logró demostrar la postura procesal que adoptó en su escrito contestatorio, en la forma y términos en que el A quo lo resolvió en el fallo primigenio y que este Órgano Colegiado avala al considerarla objetivamente correcta.-----

**TOCA. 06/2018.  
EXP. 285/2017.  
OCTAVA SALA.**

**IV.-** Bajo ese orden de ideas y al resultar inoperantes los agravios expuestos lo procedente será **CONFIRMAR** en sus términos el fallo recurrido y condenar a la parte demandada y apelante al pago de las costas que se han generado por cuanto a esta instancia se refiere, en términos de lo dispuesto por los artículos 142 fracción II de la Ley Adjetiva Civil del Estado de Jalisco, al existir en su contra dos sentencias conformes de toda conformidad en su parte resolutive, cuantificándose de oficio en la cantidad de **\$625.00 SEISCIENTOS VEINTICINCO PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL**), que resulta de extraer el equivalente a un 5% cinco por ciento de un año de rentas reclamadas (a razón de \$12,500.00 doce mil quinientos pesos), numerario que se estima justo y equitativo en función a que la naturaleza de la segunda instancia requiere de menor esfuerzo a las partes e implica una actividad menos gravosa que la de la primera instancia, ya que la substanciación de la alzada se circunscribe para la parte perdidosa a la formulación del escrito que contiene el pliego de agravios, de ahí que este Órgano Colegiado estime actualizar el importe de costas ajustándolo al parámetro mínimo contemplado por los arábigos señalados y conforme lo disponen los artículos 142 fracción II, 146, 162 párrafo segundo y 640 de la Ley Adjetiva Civil, corrobora lo anterior la siguiente jurisprudencia:-----

“Novena Época Registro: 168167 Instancia:  
Tribunales Colegiados de Circuito  
Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de  
la Federación y su Gaceta XXIX, Enero de  
2009 Materia(s): Civil Tesis: III.1o.C. J/47  
Página: 2417



**COSTAS. FIJACIÓN DE SU CUANTÍA EN  
NEGOCIOS DE ARRENDAMIENTO  
(LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO).**

De la interpretación de los artículos 162 y 640 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Jalisco se concluye que es aplicable el segundo párrafo del primero de los numerales mencionados para definir el monto de las costas en los juicios de arrendamiento, toda vez que establece el lineamiento a seguir para determinar la cuantía de tales negocios y, en general, cuando se reclama el cumplimiento de prestaciones periódicas; siendo tales reglas también aplicables al tema de las costas, porque el capítulo que las regula no contiene disposición a ese respecto.

**PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN  
MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.**

Amparo directo 1207/95. 18 de enero de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Héctor Soto Gallardo. Secretario: Miguel Lobato Martínez.

Amparo directo 2174/2000. Carlos González Muñiz y otro. 13 de octubre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco José Domínguez Ramírez. Secretaria: Ana Garmina Orozco Barajas.

Amparo directo 100/2002. J. Rosario Palos de Anda. 4 de abril de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco José Domínguez Ramírez. Secretaria: Martha Claudia Monroy Flores.

Amparo en revisión 187/2008. Daniel Sánchez Mercado y otro. 10 de julio de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco José Domínguez Ramírez. Secretaria: Laura Icazbalceta Vargas.



**TOCA. 06/2018.  
EXP. 285/2017.  
OCTAVA SALA.**

por cuanto a esta instancia se refiere, por las razones expresadas en el último considerando de esta resolución.----

**TERCERA.-** Con testimonio de la presente resolución vuelvan los autos y documentos al juzgado de su procedencia y en su oportunidad archívese el toca como asunto concluido.-----

**NOTIFÍQUESE.**-----

Así lo acordaron y firmaron los integrantes de la Octava Sala del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado MAGISTRADOS Maestro FELIPE SÁNCHEZ MONTES DE OCA (Presidente y Ponente), Maestro ROBERTO RODRÍGUEZ PRECIADO, y Doctor JOSÉ CARLOS HERRERA PALACIOS ante el Secretario de Acuerdos Licenciado FABIÁN HUITRADO ARÉCHIGA que actúa y da fe.-----

FSMO/FRL/sda.