

Aguascalientes, Aguascalientes, **uno de abril de dos mil diecinueve.**

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número ***** que en la vía civil de **JUICIO ÚNICO** promueve ***** en contra de ***** , la que se dicta bajo los siguientes:

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

I. Dispone el artículo 82 del código de procedimientos civiles vigente para el estado que: **"Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos. Cuando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción"**. Y estando citadas las partes oír sentencia, se procede a dictar la misma en términos de lo que dispone la norma legal en cita.

II. Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa, de acuerdo a lo que dispone el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, pues establece que es Juez competente el de la ubicación de la cosa si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles y que lo mismo se observará respecto a las cuestiones derivadas de contratos de arrendamiento de inmuebles, hipótesis que cobra aplicación al caso dado que se ejercita la acción de rescisión de un contrato de arrendamiento respecto un inmueble que se ubica en esta Ciudad Capital. Además las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, de donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma de quienes contienden en la causa, por lo que también

cobijación lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.

III. En cuanto a la vía, se tiene en cuenta que el Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado no establece trámite especial alguno respecto a la acción de rescisión de contrato de arrendamiento por lo que es propio que la misma se haga valer en la vía única civil elegida por la parte actora y regulada por los artículos que comprende el Título Sexto del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

IV. La actora **** **** demanda por su propio derecho a *********, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **1. Para que por sentencia definitiva que se dicte, se declaren legítimamente RESCINDIDOS los contratos de arrendamiento base de la acción, de fecha 01 de Febrero de 2017, por INCUMPLIMIENTO DE LA CLÁUSULA PRIMERA de los contratos celebrados entre la suscrita, como arrendadora y e *********, como arrendatario, respecto de las BODEGAS ***** Y *****, que se encuentra dentro de la ******* ubicado en ******* Para que por sentencia definitiva y como consecuencia de lo anterior, se condene a la demandada a **entregar la posesión real y material** de las BODEGAS comerciales dadas en arrendamiento, a la suscrita, totalmente solas y desocupadas, **en las mismas condiciones en que se firmó el contrato de arrendamiento**, sin deterioro alguno del mismo, salvo el derivado del uso y del paso del tiempo. **3. Para que por sentencia definitiva, se condene a la demandada a entregarme, el inmueble arrendado al corriente en el pago de los servicios** que hubiere contratado la arrendataria durante el arrendamiento, tales como **servicio del agua potable y alcantarillado, energía eléctrica, telefonía, internet y cualquier otro.** **4. Para que por sentencia definitiva que se dicte, se condene a la demandada a pagar** la cantidad de **\$31,600.00 (TREINTA Y UN MIL SEISCIENTOS PESOS 00/100 M.N)**, monto que corresponde a las **6 rentas** que me adeudan por ambas bodegas, respecto de los periodos rentísticos mensuales devengados del 05 de OCTUBRE de 2017 al 05 de ENERO de 2018, a razón de una renta mensual de \$3,950.00 de cada una de las bodegas. **5. Para que por sentencia definitiva que se dicte, se condene a la demandada, a****

pagar a la suscrita la cantidad de **\$18,960.00 (DIECIOCHO MIL NOVECIENTOS SESENTA PESOS 00/100 M.N)**, monto que corresponde a las **4 rentas** que me adeudan, por ambas bodegas respecto de los periodos rentísticos mensuales devengados del 05 de FEBRERO de 2018 AL 05 DE MARZO DE 2018, a razón de una renta mensual de \$4,740.00 de cada una de las bodegas, por el incremento de la renta convenida en la cláusula tercera en el punto 3.4. **6.** Para que por sentencia definitiva se condene a la demandada a pagar a la suscrita, **intereses moratorios** a razón del 5% mensual, sobre cada una de las rentas reclamadas en la prestación que antecede desde la fecha en que debieron pagarse, por cada mes de retraso y hasta el día en que hagan el pago total de lo adeudado. Lo anterior en el concepto que ello será regulado en ejecución de sentencia. **7.** Para que por sentencia definitiva se condene a la demandada al pago de todas y cada una de las **rentas que se venzan** durante la tramitación del juicio a razón de **\$4,740.00** mensuales. Así como los incrementos que se vayan actualizando conforme el paso del tiempo durante la tramitación de este juicio, hasta el día en el que el arrendatario haga entrega real y material del inmueble arrendado. **8.** Para que por sentencia definitiva se condene a la demandada a pagarme los **gastos y costas** que se generen con motivo de la tramitación del presente juicio, toda vez que me veo en la imperiosa necesidad de promoverlo por su culpa.”. Acción que contemplan los artículos 229 fracción I, 2323 y 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado.

La demandada *********, no dio contestación a la demanda instaurada en su contra y en observancia a esto se procede a revisar de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarla, de acuerdo al siguiente criterio jurisprudencial emitido por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, por reiteración con número de tesis 247, publicada en el Apéndice de mil novecientos noventa y cinco, tomo IV, parte SCJN, de la materia civil, página ciento sesenta y ocho, de la Séptima Época, con número de registro 392374, que a la letra establece:

"EMPLAZAMIENTO. ES DE ORDEN PUBLICO Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO. La falta de emplazamiento o su verificación en forma contraria a las disposiciones aplicables, es la violación procesal de mayor magnitud y de carácter más grave, puesto que da origen a la omisión de las demás formalidades esenciales del juicio, esto es, imposibilita al demandado para contestar la demanda y, por consiguiente, le impide oponer las excepciones y defensas a su alcance; además, se le priva del derecho a presentar las pruebas que acrediten sus defensas y excepciones y a oponerse a la recepción o a contradecir las probanzas rendidas por la parte actora y, finalmente, a formular alegatos y ser notificado oportunamente del fallo que en el proceso se dicte. La extrema gravedad de esta violación procesal ha permitido la consagración del criterio de que el emplazamiento es de orden público y que los jueces están obligados a investigar de oficio si se efectuó o no, y si en caso afirmativo, se observaron las leyes de la materia."

Procediendo al análisis de las constancias que integran el sumario que se resuelve, a las que se les concede pleno valor en observancia a lo que indica el artículo 341 del Código adjetivo de la materia vigente en el Estado, esencialmente a la cédula de citación y razón visibles a fojas de la cincuenta y cuatro a la cincuenta y seis de los autos y desprendiéndose de la misma que la persona moral demandada ***** fue emplazada en términos de ley, pues la diligencia correspondiente se realizó en el domicilio proporcionado por la parte actora como aquél en donde tiene su principal asiento de su negocio y cerciorado de ello el notificador del Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Distrito Judicial de Cuautitlán, Estado de México, a quien la Autoridad exhortada encomendó realizar el emplazamiento, cerciorándose dicho funcionario de lo anterior por así habérselo manifestado *****, el cual una vez que se identificó y manifestó ser vigilante de seguridad de de la empresa demandada, siendo que en se requirió por su conducto por el Representante Legal de *****, informando que dicho representante no

se encuentra en ese momento por lo que se dicho notificador procede a dejarle un citatorio para que se lo haga llegar al representante de dicha empresa, apercibido de que si no se encuentra el representante de la empresa se practicara la diligencia con la persona que se localice dentro del inmueble que cuenta con dicha dirección; por otro lado el día del citatorio, se presenta el notificador en el domicilio de la parte demandada siendo que es atendido por la misma persona mencionada en líneas que anteceden, ahora bien, el notificador pregunta por el representante legal de dicha persona moral, la cual nuevamente no se encuentra presente, por lo que se hace efectivo el apercibimiento decretado por el citatorio del día siete de septiembre de dos mil dieciocho, y en virtud de esto procedió a emplazar a la demandada por el conducto de *****, guardia de seguridad privada de la referida persona moral, dejándole cedula de notificación en la que se insertaron los mandamientos de Autoridad que ordenaron la diligencia por medio de exhorto, además dejándole copias de la demanda y de los documentos que se anexaron a la misma, por el mismo conducto le hizo saber a la demandada que contaba con el término de nueve días más otros diez días por razón de la distancia, para que comparecía en la presente causa a dar contestación de la demanda instaurada en su contra, asentando que no firmó el auto correspondiente la persona con quien se entiende la diligencia, de donde se desprende que el emplazamiento se encuentra ajustado a lo previsto por los artículos 107 fracción I, 109, 110 y 117 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; no obstante lo anterior la demandada no dio contestación a la demanda instaurada en su contra, pero compareció su representante en el presente asunto, como se advierte de las constancias que obran a fojas sesenta y ocho a la setenta y ocho de los

auto, con lo que dicha demandada se hizo sabedora de la demanda presentada en su contra, resultando aplicable por analogía el criterio jurisprudencial emitido por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 133/2007-PS y emitir la jurisprudencia 1a./J. 44/2008, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXVIII, octubre de dos mil ocho, de la materia civil, página ciento veintiséis, de la Novena Época, con número de registro 168697, que a la letra establece:

CONTRATO DE TRANSACCIÓN RATIFICADO ANTE NOTARIO PÚBLICO Y AJUSTADO A DERECHO. CUANDO SE EXHIBE PARA DAR POR TERMINADO EL JUICIO, ES INNECESARIO EMPLAZAR A LA PARTE DEMANDADA PARA QUE EL JUEZ PUEDA APROBARLO.

Si bien es cierto que el emplazamiento es una formalidad esencial del procedimiento que debe satisfacerse para otorgar a los demandados una adecuada oportunidad de defensa, también lo es que cuando después de promovida la demanda y antes del emplazamiento, las partes celebran un contrato de transacción y lo ratifican ante notario público para dar por disipadas sus controversias, es innecesario emplazar a la parte demandada para que el Juez pueda aprobarlo si aquél se encuentra ajustado a derecho y es exhibido por la actora. Ello es así, pues al suscribir el contrato de transacción el demandado conoce: 1) que ha sido instaurado un juicio en su contra y quién lo promovió, 2) cuáles son las pretensiones del actor, es decir, el contenido de la demanda, y 3) que tiene la oportunidad de defenderse para hacer valer sus derechos; tanto, que precisamente negocia en favor de sus intereses mediante concesiones recíprocas con el actor, a efecto de llegar a un arreglo y dar por terminado el juicio, con lo cual se cumplen los fines del emplazamiento y, en consecuencia, se respeta la garantía de audiencia contenida en el segundo párrafo del artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

V. Dispone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones; en observancia a este precepto la parte actora expone en

su escrito de demanda una serie de hechos como fundatorios de su acción y para acreditarlos como lo exige el precepto en cita, ofreció y se le admitieron pruebas, valorándose en la medida siguiente:

Las **DOCUMENTALES PRIVADAS A Y B**, que se hicieron consistir en los contratos de arrendamiento, ambos de fecha *uno de febrero de dos mil diecisiete*, mismos que se acompañaron a la demanda el primero de ellos correspondiente a la bodega ***** y el segundo de ellos correspondiente a la bodega ***** visibles a fojas de la *seis a la trece y de la catorce a la veintiuno de los autos, respectivamente*, respecto a las cuales el accionante en aras de su perfeccionamiento también ofreció la prueba de **RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo de la persona moral demandada ***** a través de su representante legal, a quien en audiencia de fecha *dieciocho de febrero de dos mil diecinueve*, se le tuvo por reconociendo el contenido y la firma de las documentales mencionadas; en la que ante su inasistencia, se le hizo efectivo el percibimiento decretado por auto admisorio de pruebas de fecha *veinte de noviembre de dos mil dieciocho*, por lo que se le tuvo ratificando tanto el contenido de dichos contratos y reconociendo como suyas las firmas por encima de la leyenda "arrendatario"; pruebas a las que se les concede pleno valor al tenor de los artículos 285 y 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, acreditándose con las mismas que las partes celebraron contrato de arrendamiento, respecto de las bodegas identificadas como ***** y ***** ubicadas en ***** de esta Ciudad de Aguascalientes, pactando como renta mensual la cantidad de TRES MIL NOVECIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL, por cada una de las bodegas, fijando como temporalidad para cada uno el plazo de un año, los cuales comenzaron a partir del *uno de febrero de dos mil diecisiete*, feneciendo el uno de

febrero de dos mil dieciocho; obligándose el arrendatario a cumplir con la renta mensual de ambas bodegas, pagando las rentas pactadas por medio de depósitos a la cuenta número ***** de la institución bancaria *****, con clave interbancaria ***** a nombre de la ***** o en su defecto en las oficinas ubicadas en ***** de esta Ciudad de Aguascalientes, así mismo obligándose a pagar un interés moratorio mensual del cinco por ciento, en los demás términos y condiciones que se establecen en el contrato basal, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuera en obvio de espacio y tiempo.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, consistente en todas y cada una de las constancias que integran la presente causa, mismas que resultan favorable a la parte actora, en razón al alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba antes valorados y por lo precisado en los mismos, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

La **PRESUNCIONAL**, que resulta favorable a la actora, esencialmente la humana que emana de la circunstancia de haberse acreditado la existencia de los contratos de arrendamiento que celebraron las partes sobre los inmuebles objeto de esta causa y con ello la obligación de la demandada de pagar las rentas convenidas, luego entonces, si la parte actora señala que la demandada ***** no ha cubierto las rentas de cada uno de los inmuebles desde el cinco de octubre de dos mil diecisiete y siendo que la demandada no aportó prueba alguna para justificar el pago de dichas rentas, surge presunción grave de que no las ha cubierto; presuncional a la cual se le otorga pleno valor en términos de los artículos 330, 331 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

VI. En mérito de lo que arrojan las pruebas antes valoradas, ha lugar a determinar que en

el caso, la actora **acredita** los elementos de procedibilidad de su acción, de acuerdo a las siguientes consideraciones lógico jurídicas y disposiciones legales:

En efecto, con las pruebas aportadas la parte actora ha acreditado de manera fehaciente: **A)**. Que en el caso y términos del artículo 2269 del Código Civil vigente en el Estado, existen dos contratos de arrendamiento que jurídicamente ligen a las partes de esta causa, mismos que fueron celebrados por escrito y por separado en fecha *uno de febrero de dos mil diecisiete*, por ********* en calidad de arrendadora y de la otra parte *********, **en su carácter de representante legal de la persona moral *******, como arrendatario, contratos por los cuales la arrendadora le concedió al arrendatario, el uso o goce temporal de las bodegas materia del presente juicio, identificadas como ********* y ********* ubicadas en *****, de esta Ciudad de Aguascalientes, el arrendatario se obligó a pagar por concepto de rentas, y por mensualidades adelantadas la cantidad de **TRES MIL NOVECIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL**, para cada una de las bodegas y en caso de incurrir en mora, cubrirían un interés del cinco por ciento mensual a partir del quinto día del plazo establecido para pagar la renta, fijando como temporalidad de los mismos el de un año y concluyendo el *uno de febrero de dos mil dieciocho*, empero que por voluntad de las partes continuaron vigentes operando con ello la tácita reconducción, por tanto, es suficiente para que se tengan por probados los elementos de existencia de los contratos de arrendamiento, así mismo al cumplimiento de las obligaciones ahí acordadas como lo establecen los artículos 1677 y 1715 del Código sustantivo de la materia vigente en el Estado; **B)**. Que la arrendataria ha dejado de cubrir las pensiones rentísticas pactadas a partir de las correspondientes al *cinco de*

octubre de dos mil diecisiete y hasta la presentación de la demanda que lo fue el veintidós de marzo de dos mil dieciocho, pues correspondía la carga de la prueba por cuanto a dicho pago a la parte demandada y a pesar de ello no aportó medio probatorio alguno para acreditarlo, lo anterior con fundamento en lo que establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

En consecuencia, se declara que le asiste derecho a la parte accionante para demandar la terminación por rescisión del contrato de arrendamiento que se especifica en el inciso A) del apartado anterior, en observancia a lo que disponen los artículos 1677, 1715 y 1718 del Código Civil del Estado, preceptos que contemplan el principio de libertad contractual que rige en todo contrato y que permite a las partes estipular las cláusulas que crean convenientes, ante esto, a partir de que se perfeccionan, las partes se obligan en la manera y términos en que aparezca que quisieron obligarse, luego entonces si al celebrar el contrato se establece como obligación de la arrendataria el cubrir la renta estipulada y que no obstante esto, dejó de cubrir las mismas al no haber hecho pago desde la correspondiente al mes de octubre de dos mil diecisiete, por lo que se da la hipótesis normativa prevista por el artículo 2360 fracción I del Código antes invocado, que se refiere al derecho que le asiste al arrendador de solicitar la terminación por rescisión del contrato de arrendamiento ante la falta de pago de las rentas en los términos estipulados, por tanto, **se declara terminado el contrato de arrendamiento base de la acción**, de conformidad con el precepto legal antes invocado.

Dado lo anterior, **se condena a la demandada a la entrega real y material de las bodegas materia de este juicio**, entrega que deberá realizar en las mismas condiciones en que se recibieron, salvo

el deterioro normal por el uso del mismo, libre de todo adeudo que tenga por los servicios contratados, ello de existir los mismos y *que se hayan generado desde el día del arrendamiento hasta que se hizo su entrega*, además porque del artículo 2314 del Código Civil vigente en el Estado, se desprende presunción legal de que lo recibió en buenas condiciones, lo cual será regulado en ejecución de sentencia de conformidad con los artículos 2313 y 2314 del Código en cita.

Igualmente, **se condena** a la demandada ********* al pago de las rentas comprendidas desde el cinco de octubre de dos mil diecisiete a la fecha y demás que se sigan generando hasta la desocupación y entrega de los inmuebles materia de este juicio, de conformidad con lo que establecen los artículos 1677, 1715 y 2300 del Código Civil vigente del Estado, así como el diverso artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, precepto el cual establece que las resoluciones deberán ser precisas y congruentes con lo solicitado, ya que la parte actora reclama las rentas generadas a partir de dicho día, rentas las que se cuantificarán en ejecución de sentencia a razón de tres mil novecientos cincuenta pesos por cada una de las bodegas.

Resultando aplicable a lo anterior los criterios jurisprudenciales emitido el primero al resolver la contradicción 49/2005-PS, por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con número de tesis 203, publicada en el Apéndice de dos mil once, Tomo V, civil primera parte - SCJN - Primera Sección - Civil Subsección 2 - Adjetivo, de la materia civil, de la Novena Época, con número de registro 1012802; así como el segundo criterio emitido por reiteración por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con número de tesis 205, publicada en el Apéndice de 2011, Tomo V. Civil Primera Parte - SCJN Primera

Sección - Civil Subsección 2 - Adjetivo, de la materia civil, con número de registro 1012805, las cuales a la letra establecen:

ARRENDAMIENTO. LA RESCISIÓN DEL CONTRATO RELATIVO Y EL RECLAMO DE LAS RENTAS INSOLUTAS, SON ACCIONES INDEPENDIENTES QUE PUEDEN PLANTEARSE EN LA MISMA DEMANDA.

La acción rescisoria presupone la existencia de un contrato bilateral, en el que el incumplimiento de la obligación, por una de las partes, da derecho a la parte que sí cumplió a demandar la rescisión del contrato, de ahí que los hechos en que se funda dicha acción sean la celebración del contrato de arrendamiento y la exigibilidad de la rescisión, hechos que, desde luego, deben ser debidamente probados, dentro del contexto de lo expresamente pactado y tomando en cuenta lo que al efecto establece el Código Civil. Por otro lado, la acción de pago de rentas, no está encaminada estrictamente a obtener la terminación del contrato de arrendamiento, por la mora del arrendatario en el cumplimiento de su obligación, sino únicamente que éste cubra el pago de las mensualidades vencidas, al haber cumplido el arrendador con su obligación consistente en otorgar el uso y disfrute del bien arrendado. Por lo tanto, debe tomarse en cuenta que el derecho del arrendador a recibir el pago de las rentas vencidas y la correlativa obligación del arrendatario de pagarlas, deriva y tiene su fundamento en el uso y disfrute que el inquilino efectuó del inmueble, por ende si ese hecho ya aconteció, debe concluirse que para la procedencia de la acción de pago de rentas, basta que éstas estén vencidas y que previo requerimiento del arrendador no hayan sido cubiertas, en la inteligencia de que dicho requerimiento puede hacerse válidamente por medio del emplazamiento a juicio, pues en términos del artículo 259, fracción IV, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, dicho emplazamiento produce los efectos de una interpelación judicial.

ARRENDAMIENTO. LAS ACCIONES DE RESCISIÓN Y TERMINACIÓN NO SON CONTRADICTORIAS. Las acciones de rescisión y terminación del contrato de arrendamiento no son contrarias ni contradictorias, pues no existe entre ellas ninguna oposición de la que pudiera resultar que la procedencia de una implique necesariamente la improcedencia de la otra, ni tampoco es el caso de que ambas persigan fines que por ser opuestos se excluyan recíprocamente, sino

que, por el contrario, las dos persiguen el mismo fin: la desocupación y entrega del local arrendado.

No pasa inadvertido para esta autoridad, que la parte actora reclama el cobro de las rentas a partir del mes de febrero de dos mil dieciocho con un incremento del veinte por ciento, pero atendiendo a los fundamentos de la acción y en especial a las cláusulas primera y tercera, que a la letra establecen:

"PRIMERA - DE LA RENTA.

1.1 El "ARRENDATARIO" se obliga a pagar al "ARRENDADOR" por concepto de la renta mensual la cantidad de \$ 3,950.00 (TRES MIL NOVECIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.) que NO incluyen la cuota de mantenimiento más los impuestos que se generen, cantidad la cual se pagara íntegra en mensualidades adelantadas, sirviendo el presente como recibo más amplio que conforme a derecho corresponde por la cantidad ya pactada.

1.2 El "ARRENDATARIO", se obliga a pagar la renta pactada en la cláusula anterior al "ARRENDADOR", depositando en una sola presentación en la cuenta de *****, No. *****, Clave interbancaria *****. A nombre de *****. O en su defecto en las oficinas ubicadas en ***** en Aguascalientes, Ags.

1.3 La mora en el pago oportuno de la renta por el INMUEBLE causará intereses moratorios a razón del 5% (cinco por ciento) mensual sobre saldos insolutos, intereses moratorios los cuales se causarán a partir del quinto día del plazo establecido para pagar cada renta.

[...]

TERCERA.- DEL PLAZO DE ARRENDAMIENTO.

3.1 El "ARRENDADOR" y el "ARRENDATARIO" están de acuerdo en que el presente contrato tenga una vigencia forzosa para ambas partes de 12 (DOCE) MESES siendo la vigencia del mismos la ya citada al inicio de éste instrumento.

3.2 El "ARRENDADOR" y el "ARRENDATARIO" convienen en que el plazo del arrendamiento a que se refiere el párrafo precedente, podrá prorrogarse por un lapso de 2 (DOS) meses para cubrir el primer año y posteriormente por periodos adicionales de 12 (DOCE) meses cada uno mediante el consentimiento por escrito de las partes, siempre y cuando el "ARRENDATARIO" haya tenido un excelente comportamiento de pago y previo aviso por escrito al "ARRENDADOR" de que es su

deser renovar.

3.3 En caso de prórroga de este contrato de arrendamiento se hará un incremento de la renta cada año según la inflación oficial del país más dos puntos, ambas partes se pondrán de acuerdo a este respecto.

3.4 Conviene expresamente las partes, que en caso de que al término del presente contrato, no fuere suscrito otro y continúe el "ARRENDATARIO" en posesión del INMUEBLE arrendado materia del presente contrato, pague al "ARRENDADOR" además el pago de la renta mensual pactada en la cláusula primera de este contrato (INCISO 1.1) el 20% MÁS de dicha renta mensual, por lo cual si continúa en posesión el "ARRENDATARIO" del INMUEBLE arrendado se entenderá que es en contra de la voluntad del "ARRENDADOR". El "ARRENDATARIO" se obliga, en este supuesto, a pagar la cantidad mencionada por concepto de la renta mensual, es decir la renta pactada inicialmente en este instrumento MÁS 20% adicional pagaderos los días 15 de cada mes hasta en tanto el INMUEBLE no fuese desocupado y entregado judicial o extrajudicialmente. Así mismo se entiende que el pago extemporáneo de la cantidad mencionada causara el 5% de interés mensual."

De lo anteriormente transcrito se desprende que las partes pactaron por concepto de renta la cantidad de tres mil no cientos cincuenta pesos mensuales por cada una de las bodegas, que como incremento a dicha renta sería atendiendo a lo pactado por las partes en el numeral 3.3 de la cláusula tercera de los fundatorios de la acción, en la que pactaron que en caso de prórroga se haría un incremento según la inflación oficial del país más dos puntos, pactando que ambas partes se pondrían de acuerdo, sin que de autos se advierta, en específico del escrito inicial de demanda, que la accionante señale algo al respecto, por tanto, no pudo acreditarlo en autos al no referirse a un hecho controvertido dentro del presente asunto, que por cuanto al incremento reclamado al mismo resulta improcedente, lo anterior con fundamento en lo que establecen los artículos 1677 y 1678 del Código Civil vigente del Estado, pues los contratos civiles se

perfeccionan con el consentimiento de las partes en su celebración y desde que se perfeccionan obligan a los contratantes, no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias de lo convenido, que la validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes, de ahí que al no haberse acreditado el pacto para el incremento de la pensión rentística, no proceda condenarse a la demandada a cubrir la misma, lo anterior con fundamento en lo que establecen los artículos 82 y 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Aunado a lo anterior, respecto al veinte por ciento más de la renta, del análisis de lo pactado por las partes, se advierte que no es lo relativo a un incremento sino a una sanción por un incumplimiento, advirtiéndose de autos en primer lugar que no se reclama dicha pena convencional, sino que además que del escrito inicial de demanda en específico en el hecho marcado con el número tres, señala la accionante, que no hay oposición presentada por su parte para que operara la tácita reconducción, por lo que si dicho aumento es como sanción de continuar con los fundatorios de la acción con oposición de la arrendadora, por tanto, no se da la hipótesis pactada por las partes en el numeral 3.4, cláusula tercera, de los fundatorios de la acción, de ahí que únicamente se condene a la renta pactada por las partes en los basales.

De igual manera le asiste derecho a la parte actora para exigir el pago de intereses moratorios, pero no en la medida que pretende, atendiendo a lo siguiente:

De acuerdo a lo establecido por el artículo 2266 del Código Civil vigente en el Estado, se procede al estudio de los intereses pactados por las partes a efecto de determinar si los mismos

exceden o no los límites establecidos en el numeral en comento, y de ser así se proceda a su regulación, lo que se hace en los siguientes términos:

El artículo 2266 del Código Civil vigente en el Estado, contempla:

"El interés legal es del nueve por ciento anual. El interés convencional es el que fijen los contratantes y puede ser menor al interés legal, pero no podrá exceder de treinta y siete por ciento anual. En caso de exceder la tasa del interés convencional, el Juez de oficio, deberá disminuirla hasta establecerla dentro de los límites del presente Artículo."

Por su parte el artículo 1965 del Código Civil vigente en el Estado, en su segundo párrafo contempla:

"... Los intereses que se estipulen en cualquier operación o contrato de carácter civil que se celebre, deberán ajustarse a lo establecido en el Artículo 2266 de este Código."

De lo anterior se desprende que si bien las partes pueden convenir sobre los intereses a pactar en alguna operación o contrato civil, sin embargo, deben ajustarse a los límites establecidos por el artículo 2266 del Código Civil del Estado, además, la autoridad, tiene la obligación de analizar de oficio que los intereses convencionales fijados por las partes que lo celebran, no exceda del treinta y siete por ciento anual, en el entendido de que al establecerse que dicho análisis será "de oficio", lo que significa que aún cuando no se oponga como excepción ni se aporten pruebas por las partes para acreditar su dicho, esta autoridad se encuentra obligada a realizarlo; atendiendo a esto se procede al estudio de los intereses moratorios pactados en los documentos fundatorios, siendo aplicable por analogía el criterio jurisprudencial emitido por contradicción por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis número 145/2006-PS, con número de tesis 1a./J. 64/2007, publicada en el Semanario

Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXV, junio de dos mil siete, materia civil, de la Novena Época, con número de registro 172197, que a la letra establece:

INTERESES MORATORIOS, PACTADOS CONTRACTUALMENTE POR LAS PARTES. SE RIGEN POR LAS REGLAS DEL ARTÍCULO 2395 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, POR SER CONVENCIONALES.

Los artículos 60, 1832 y 1796, del Código Civil para el Distrito Federal establecen que las personas que participan en la celebración de un contrato se encuentran en plena libertad de obligarse en los términos que consideren más convenientes, siempre y cuando no vayan contra de disposiciones legales y el orden público; que cuando los contratantes llegan a un acuerdo y otorgan su consentimiento queda perfeccionado el contrato respectivo, obligándose a cumplir con lo pactado en él, dado que, en materia de contratos, la voluntad de las partes es la ley suprema. Sin embargo, si bien las partes tienen la facultad de incluir las cláusulas que estimen convenientes, entre las que podemos encontrar las relativas al pago de intereses ordinarios y moratorios, los cuales pueden ser mayores o menores al interés legal, si la tasa que se pacte resulta ser tan desproporcionada en relación al interés legal, que permita presumir que hubo abuso del deudor, a petición de éste, el juez puede reducirlos incluso hasta el monto del interés legal, por lo que aun cuando las partes en los contratos pueden obligarse en los términos que hubieran querido obligarse, en el caso del establecimiento del pago de intereses, ya sean ordinarios o moratorios, existe el límite establecido en el artículo 2395 del Código Civil para el Distrito Federal, con el cual se pretende evitar un abuso por parte de uno de los contratantes, facultando al juez para que a petición del deudor, establezca en la sentencia una situación de equilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes, pues ambos tipos de interés, ordinarios y moratorios, son convencionales y por tanto deben de regirse por las reglas previstas en el artículo 2395, del Código Civil para el Distrito Federal.

En consecuencia, si las partes pactaron en la cláusula primera de los contratos multireferidos un interés moratorio a razón del cinco por ciento mensual, porcentaje que multiplicado por

doce nos da como interés anual el de sesenta por ciento, el que excede en demasía a la máxima permitida por la ley, por lo que respecto a dichos intereses generados a partir del cinco de octubre de dos mil diecisiete, es decir, a partir del día siguiente a la mensualidad no cubierta, se reducen a razón del treinta y siete por ciento anual, lo anterior es así pues los preceptos transcritos en líneas que anteceden, así como el criterio jurisprudencial citado no establecen limitante para algún tipo de interés, sino que establecen en forma genérica y por tanto es aplicable a dichos intereses, por lo que **se condena** a la parte demandada al pago de intereses moratorios sobre cada una de las pensiones rentísticas adeudadas y generadas a razón de una tasa del treinta y siete por ciento anual los que se generarán hasta el pago total del adeudo, lo cual será regulado en ejecución de sentencia.

Finalmente por cuanto a los gastos y costas que se reclaman, se atiende a lo que dispone el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, el cual establece: **"La parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso. Se considera que pierde una parte cuando el tribunal acoge, total o parcialmente las prestaciones de la parte contraria.."** En observancia a esto y además a que la parte demandada resulta perdidosa, procede **condenar** a dicha parte a cubrir a la parte actora los gastos y costas del presente juicio, los que se regularan en ejecución de sentencia.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción IV, 223 al 229, 371, 372 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad, es de resolverse y se resuelve.

PRIMERO. Se declara procedente la vía en que ha accionado la actora ***** y que en ella este probó su acción.

SEGUNDO. Que la demandada ***** no dio contestación a la demanda instaurada en su contra.

TERCERO. En consecuencia, se declara que le asiste derecho a la parte accionante para demandar la terminación del contrato de arrendamiento y se condena a la demandada ***** a la desocupación y entrega de las bodegas identificadas como ***** y ***** ubicadas en *****, de esta Ciudad de Aguascalientes, lo que deberá hacer libre de todo adeudo por los servicios de consumo de energía eléctrica y agua potable, además deberán entregarlo en las mismas condiciones en que lo recibió, salvo el deterioro por el uso normal del mismo.

CUARTO. Se condena a la demandada ***** al pago de las rentas comprendidas del *cinco de octubre de dos mil diecisiete* a la fecha y demás que se sigan generando hasta la desocupación y entrega del inmueble materia de este juicio, las que se regularan en ejecución de sentencia a razón tres mil novecientos cincuenta pesos por cada una de las bodegas.

QUINTO. Se **condena** a ***** al pago de intereses moratorios sobre cada una de las pensiones rentísticas adeudadas y generadas a razón de una tasa del **treinta y siete por ciento anual** los que se generarán hasta el pago total del adeudo, lo cual será regulado en ejecución de sentencia.

SEXTO. Se condena a la demandada ***** al pago de los gastos y costas del presente juicio, los que se regularan en ejecución de sentencia.

SÉPTIMO. Con fundamento en los artículos lo que establecen los artículos 1°, 70, fracción XXXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1°, 11, 55 fracción XXXVI, 58 y 70, inciso

B, Acción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, preceptos de los cuales se desprende la obligación de esta Autoridad de garantizar el derecho de acceso a la información que se tenga en posesión entre ellos de las resoluciones que se emitan en los procedimientos seguidos en forma de juicio, a través de versiones públicas, en los cuales deberá suprimirse la información clasificada como reservada o confidencial, la cual corresponde a los datos personales que refieran las partes, de ahí que en determinado momento en que se publique la versión pública de la resolución que ponga fin a esta causa, la misma no contara con los datos personales proporcionados por los litigantes, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.

OCTAVO. Notifíquese personalmente.

A S I, definitivamente lo sentenció y firman el C. Juez Segundo de lo Civil de esta Capital, licenciado **ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ,** por ante su Secretaria de acuerdos licenciada **HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza. Doy fe.

SECRETARIA

JUEZ

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha **dos de abril de dos mil diecinueve.** Conste

L'SPDL/Miriam*