

S E N T E N C I A D E F I N I T I V A

Aguascalientes, Aguascalientes, a ***.

V I S T O S, para resolver los autos del expediente número ***, que en la vía **Única Civil** y en ejercicio de la acción de rescisión de contrato de arrendamiento promovió *** en contra de *** y, encontrándose en estado de dictar **Sentencia Definitiva**, se procede a la misma al tenor de los siguientes:

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

I.- El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, dispone:

“Artículo 82.- Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleitos, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todo 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, deberá verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción”.

II.- El suscrito Juez es **competente** para conocer el presente juicio atento a lo dispuesto por los artículos 137 y 139 fracción I del Código de Procedimientos Civiles del Estado, lo anterior en virtud de que la parte actora compareció ante ésta autoridad a entablar su demanda, de donde deriva la competencia del suscrito.

III.- La vía única civil resulta **procedente**, toda vez que la acción ejercitada no se encuentra sujeta a ninguno de los procedimientos especiales previstos en el título décimo primero del Código Procesal de la materia, siendo por exclusión procedente la vía indicada.

IV.- En el presente caso, *** compareció a demandar a ***, por el pago y cumplimiento de las siguientes **prestaciones**:

“a) *Por que sentencia ejecutoria se declare rescindido y terminado el contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en ***.*

b) Por que se conde al demandado a la desocupación y entrega de la finca a que se refiere el inciso que antecede.

c) Por la entrega de la finca objeto del arrendamiento, libre de todo adeudo y gravamen por los conceptos de drenaje, adeudos fiscales o administrativos federales, estatales o municipales y servicio telefónico en su caso.

d) El pago de las rentas generadas a partir del mes de marzo de dos mil veintiuno, más las que se sigan venciendo hasta la total terminación del presente juicio a razón de nueve mil trescientos pesos mensuales.

*e) Por el pago de la penalización a la que se refiere la cláusula **SEGUNDA** inciso **d** del contrato base del presente juicio.*

*f) Por la pérdida del depósito estipulada en la cláusula **TERCERA** del contrato de arrendamiento.*

g) Por que me pague los gastos y costas que este juicio ocasione”.

Haciéndose la aclaración, de que lo señalado la parte actora en su escrito inicial de demanda, se tiene por reproducido en este espacio en obvio de repetición, dado que su transcripción no es un requisito que debe contener una sentencia, lo anterior de conformidad con el artículo 83 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Por su parte, el demandado ***, omitió dar contestación a la demanda instaurada en su contra, pese a haber sido debidamente notificado, tal y como se desprende de la cédula de notificación que obra en autos *-fojas diecisiete y dieciocho-*, por lo que mediante auto del diez de septiembre de dos mil veintiuno, se le tuvo por perdido su derecho para hacerlo *-foja veintidós-*.

Así, en los anteriores términos quedó fijada la litis, correspondiéndole a la parte actora probar los hechos constitutivos de su acción, ello de conformidad con el artículo 235 de nuestro Código Adjetivo Civil.

V.- Enseguida se procede a analizar la acción de rescisión de contrato de arrendamiento, deducida por la *** en contra de ***, resultando necesario invocar aquellos artículos del Código Civil del Estado que cobran aplicación en el presente negocio, siendo estos los siguientes:

“Artículo 2269.- *Hay arrendamiento cuando las dos partes contratan el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.*

El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de la industria”.

“Artículo 2270.- *La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada”.*

“Artículo 2296.- *El arrendatario está obligado:*

I.- *A satisfacer la renta en la forma y tiempos convenidos”.*

“Artículo 2298.- *La renta será pagada en el lugar convenido y a falta de convenio en la casa, habitación o despacho del arrendatario”.*

“Artículo 2323.- *La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio por meses vencidos.*

El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba el inmueble objeto del contrato”.

“Artículo 2354.- *El arrendamiento puede terminar:*

IV.- *Por rescisión”*

“Artículo 2355.- *Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado. Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 2349 y 2350”.*

“Artículo 2360.- *El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:*

I.- *Por la falta de pago de la renta en los términos previstos en los artículos 2323 y 2325”.*

En ese tenor, le corresponde a la parte actora la carga probatoria a fin de demostrar la existencia del contrato que asegura existe entre las partes, siendo que para tal efecto existen los siguientes medios probatorios:

Obra dentro del sumario la **documental privada**, consistente en el **Contrato de Arrendamiento** celebrado el día diez de octubre de dos mil veinte, entre *** como arrendador y ***

en calidad de arrendatario *–fojas de la siete a la catorce–*, probanza a la que se le concede valor probatorio en términos del artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y de la cual se advierte, en esencia, lo siguiente:

El inmueble objeto del arrendamiento, lo fue el ubicado en *** *–declaración I, inciso b) y cláusula primera–*, el cual estaría destinado únicamente para uso de casa habitación, el cual fue recibido por el arrendatario en buen estado, en condiciones de higiene, seguridad y salubridad *–cláusulas quinta y séptima–*, obligándose el arrendatario a cubrir oportunamente el importe de todos los servicios que se llegaran a utilizar en el inmueble, incluyendo energía eléctrica, servicio de agua potable, teléfono de gas y cuota de mantenimiento *–cláusula sexta–*, así como rentas mensuales por meses adelantados, cada una a razón de nueve mil trescientos pesos, debiendo cubrirse dentro de los primeros diez días naturales de cada mes y de manera íntegra, aún y cuando no se llegara a ocupar el inmueble el mes completo, esto en el domicilio del arrendador, o en su defecto, a través de transferencia bancaria y, en caso de prórroga del contrato, en cada aniversario del mismo, el monto de la renta mensual sería incrementada en el mismo porcentaje que lo hiciera el Índice Nacional de Precios al Consumidor *–cláusula segunda, incisos a), b) y g)–*, siendo que para el caso de que no se cubrieran dichas rentas en el tiempo, modo y lugar convenidos, el arrendatario tendría que pagar una pena convencional del cinco por ciento sobre el importe de la renta y, sin perjuicio de ello, sería causa de rescisión del contrato, sin necesidad de intervención judicial alguna, el incumplimiento por parte del arrendatario, de cualquiera de las obligaciones asumidas a su cargo, en especial el hecho de que se llegara a pagar la renta de manera extemporánea o que la misma no fuera cubierta, por lo que si el arrendador llegara a recibir la renta en fecha y forma distinta a la estipulada o recibiera abonos a cuenta de esta, no se entendería

renovado el contrato, ni sus términos, plazos o formas de pago – *cláusulas segunda, incisos c), d) y e) y décima segunda-*.

Por otro lado, se indicó en el contrato que a la firma del mismo, el arrendatario le entregó al arrendador por concepto de depósito en garantía, la cantidad de nueve mil trescientos pesos, equivalente a un mes de renta, sin que el mismo pudiera ser aplicado por el arrendador, al pago de cualquier otra obligación incumplida por el arrendatario, por lo que con el mismo no se podría aplicar al pago de mensualidades vencidas, ni tampoco se podría usar para dejar de pagar rentas, por lo que dicho depósito habría de ser devuelto al arrendatario sin interés ni rendimiento financiero alguno, siempre y cuando no se hubiera ocupado en arreglar deterioros en el inmueble no causados por su uso normal o no existiere ningún saldo pendiente por servicios o por cualquier otro concepto, a cargo del arrendatario –*cláusula tercera-*.

Así mismo, se pactó como vigencia del contrato, un año forzoso para ambas partes, iniciando su vigencia a la firma del mismo y terminando en su primer aniversario, debiendo avisar el arrendatario por escrito al arrendador, con al menos treinta días de anticipación a su vencimiento, su deseo de prorrogar o no el arrendamiento, reservándose el arrendador el derecho de aceptar o no dicha prórroga, lo que en todo caso se haría mediante la celebración de un nuevo contrato y siempre y cuando el arrendatario se encontrara al corriente en el pago de las rentas y fueran renovadas y actualizadas las garantías establecidas para el cumplimiento del contrato original –*cláusula cuarta-*.

Dicha documental quedó debidamente robustecida con la **ratificación de firma y contenido**, a cargo de ***, valorada en términos del artículo 348 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y desahogada durante audiencia de fecha ocho de noviembre de dos mil veintiuno –*fojas veintiocho y veintinueve-*, en donde al no haber comparecido el ratificante, ni haber justificado la causa legal de su inasistencia, se le hizo efectivo el

apercibimiento decretado en autos y se le tuvo por ratificando tanto el contenido como la firma del contrato de arrendamiento base de la acción.

En ese sentido, con las pruebas **instrumental de actuaciones** y **presuncional en su doble aspecto de legal y humana** que en términos de los numerales 341 y 352 del Código Procesal Civil del Estado, gozan de valor probatorio, es dable acreditar la existencia de obligaciones a cargo de la parte demandada, en los términos señalados dentro del contrato de arrendamiento base de la acción, el cual fue celebrado en fecha diez de octubre de dos mil veinte, entre *** como arrendador y *** como arrendatario, siendo la parte deudora quien cuenta con la carga de la prueba a fin de acreditar, dentro de las actuaciones que integran el sumario, el cumplimiento de sus obligaciones y no su incumplimiento a la actora pues basta al demandante demostrar la existencia de las obligaciones a cargo de la parte demandada para que ésta tenga que acreditar su cumplimiento, sin que del cúmulo probatorio que obra en autos se advierta prueba alguna con la que pueda desvirtuarse lo aseverado por la parte actora en su escrito inicial de demanda.

Lo anterior encuentra apoyo en la jurisprudencia firme que emitiera la desaparecida Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, página 205 del Apéndice de 1995, Sexta Época, Tercera Sala, Tomo IV, Parte SCJN, Tesis 305, cuyo rubro y texto es el siguiente:

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

En atención a ello, es que se estima **procedente la acción** de rescisión de contrato de arrendamiento ejercitada por la parte actora en contra del demandado ***, toda vez que dicho demandado omitió acreditar que se encontraba al corriente en el pago de las obligaciones contraídas a su cargo.

VI.- En contexto de todo lo expuesto, se declara procedente la Vía Única Civil intentada por la parte actora.

Se declara que en ella, el actor *** probó su acción de rescisión de contrato de arrendamiento, mientras que el demandado *** omitió dar contestación a la demanda instaurada en su contra, pese a haber sido debidamente emplazado.

En ese sentido, se declara la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado el día diez de octubre de dos mil veinte, entre *** -arrendador- y *** -arrendatario -, respecto del inmueble ubicado en ***.

Como consecuencia de ello, se condena al demandado *** , a la desocupación y entrega del inmueble arrendado a favor del actor *** , en las mismas condiciones en que lo recibió salvo el demérito normal, así como libre de cualquier adeudo de los señalados en la cláusula sexta -*energía eléctrica, agua potable, teléfono, gas y cuotas de mantenimiento*-, cuyos montos deberán ser regulados en ejecución de sentencia y absolviéndolo de lo referente a gravámenes por concepto de drenaje, adeudos fiscales o administrativos federales, estatales o municipales, debido a que se omitió pactar entre las partes tal circunstancia.

Así mismo, se condena al demandado *** al pago a favor del actor *** , de la cantidad de setenta y cuatro mil cuatrocientos pesos cero centavos moneda nacional, por concepto de ocho pensiones rentísticas adeudadas correspondientes a los meses del primero de marzo al treinta y uno de octubre, ambas de dos mil veintiuno, cada una a razón de nueve mil trescientos pesos cero centavos moneda nacional, más las que se sigan generando hasta el pago total del adeudo a razón del mismo monto, ello conforme a la cláusula segunda del contrato base de la acción, concepto que será regulado en ejecución de sentencia.

De igual forma, se condena al demandado *** , a realizar el pago a favor del actor *** , de la pena convencional -*intereses moratorios*- a razón del tres punto cero ocho por ciento mensual, respecto del importe de cada una de las rentas adeudadas

generadas a partir del día siguiente en que debería ser cubierta - *once de cada mes (siendo que las rentas habrían de ser cubiertas dentro de los diez primeros días de cada mes, ello de conformidad con la cláusula segunda, inciso d) del contrato fundatorio de la acción)-*, y hasta el pago total del adeudo, cuyo monto será regulado en ejecución de sentencia.

Lo anterior es así, toda vez que de conformidad con el contrato basal, las partes pactaron que se generarían intereses moratorios a razón del cinco por ciento sobre el importe de la renta -*cláusula segunda, inciso d)-*, por lo que dicha tasa debe ser reducida.

En efecto, este juzgador se encuentra obligado a ejercer incluso oficiosamente el Control de Convencionalidad, por tanto, se procede a analizar si dicha tasa de interés es acorde a los derechos fundamentales protegidos por la Constitución General de la República y los Tratados Internacionales de los que nuestro país es parte, en específico con la Convención Americana sobre Derechos Humanos, ello en atención a que, conforme a lo sostenido por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, por lo que de oficio se procede a analizar tal situación en el presente negocio.

En ese sentido, le corresponde al juzgador la atribución de analizar si en el asunto se verifica el fenómeno usurario, apreciando ello si de las constancias que constan en autos se obtienen elementos suficientes para generar convicción judicial de que el interés pactado por las partes fuere notoriamente excesivo y usurario, y de ser así, la condena respectiva no podría hacerse sobre el interés pactado, sino sólo en cuanto la tasa de interés reducida no resulte notoriamente excesiva, refiriendo como lo “notoriamente excesivo” a que con la sola apreciación de las constancias de autos que se tienen a la vista, se genera su certeza en el juzgador, sin necesidad de recabar mayores elementos de convicción.

Aunado a lo anterior, de la reforma al artículo 1° de nuestra Carta Magna, se advierte que todas las autoridades del país, dentro del ámbito de sus competencias, se encuentran obligadas a velar no sólo por los Derechos Humanos contenidos en los instrumentos internacionales firmados por el Estado Mexicano, sino también por los derechos humanos contenidos en la Constitución Federal, adoptando la interpretación más favorable al derecho humano de que se trate, lo que se entiende como principio “pro persona”.

Asimismo, tales mandatos deben correlacionarse con lo establecido por el diverso artículo 133 de la Constitución Federal para determinar el marco dentro del que debe realizarse este control de convencionalidad, lo que implica que en el ejercicio de la función jurisdiccional de acuerdo con la última parte del artículo 133 en relación con el artículo 1° Constitucional, los jueces están obligados a preferir los derechos humanos contenidos en la Constitución y en los Tratados Internacionales, aun a pesar de las disposiciones en contrario establecidas en cualquier norma inferior.

Asimismo, tales mandatos deben interpretarse conjuntamente con lo establecido por el diverso artículo 133 de la Constitución Federal para determinar el marco dentro del que debe realizarse este control de convencionalidad, lo que implica que en el ejercicio de la función jurisdiccional de acuerdo con la última parte del artículo 133 en relación con el artículo 1° Constitucional, los jueces están obligados a preferir los derechos humanos contenidos en la Constitución y en los Tratados Internacionales, aun a pesar de las disposiciones en contrario establecidas en cualquier norma inferior.

Además, son aplicables algunos de los criterios aislados que derivaron de la sentencia en comento, en relación con los puntos destacados siguientes:

“CRITERIOS EMITIDOS POR LA CORTE INTERAMERICANA DE DERECHOS HUMANOS CUANDO EL ESTADO MEXICANO NO FUE PARTE. SON

ORIENTADORES PARA LOS JUECES MEXICANOS SIEMPRE QUE SEAN MÁS FAVORABLES A LA PERSONA EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 1o. DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL. *Los criterios de la Corte Interamericana de Derechos Humanos que derivan de sentencias en donde el Estado Mexicano no intervino como parte en el litigio son orientadores para todas las decisiones de los jueces mexicanos, siempre que sean más favorables a la persona, de conformidad con el artículo 1o. constitucional. De este modo, los jueces nacionales deben observar los derechos humanos establecidos en la Constitución Mexicana y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como los criterios emitidos por el Poder Judicial de la Federación al interpretarlos y acudir a los criterios interpretativos de la Corte Interamericana para evaluar si existe alguno que resulte más favorable y procure una protección más amplia del derecho que se pretende proteger. Esto no prejuzga la posibilidad de que sean los criterios internos los que se cumplan de mejor manera con lo establecido por la Constitución en términos de su artículo 1o., lo cual tendrá que valorarse caso por caso a fin de garantizar siempre la mayor protección de los derechos humanos”.*

“PARÁMETRO PARA EL CONTROL DE CONVENCIONALIDAD EX OFFICIO EN MATERIA DE DERECHOS HUMANOS. *El mecanismo para el control de convencionalidad ex officio en materia de derechos humanos a cargo del Poder Judicial debe ser acorde con el modelo general de control establecido constitucionalmente. El parámetro de análisis de este tipo de control que deberán ejercer todos los jueces del país, se integra de la manera siguiente: a) todos los derechos humanos contenidos en la Constitución Federal (con fundamento en los artículos 1o. y 133), así como la jurisprudencia emitida por el Poder Judicial de la Federación; b) todos los derechos humanos contenidos en tratados internacionales en los que el Estado Mexicano sea parte; c) los criterios vinculantes de la Corte Interamericana de Derechos Humanos derivados de las sentencias en las que el Estado Mexicano haya sido parte, y d) los criterios orientadores de la jurisprudencia y precedentes de la citada Corte, cuando el Estado Mexicano no haya sido parte”.*

De lo anterior se advierte, que el control de convencionalidad ex officio obliga a todas las autoridades nacionales, incluidos los jueces de primera instancia como lo es este tribunal.

Ahora bien, el numeral 21 apartado 3 de la Convención Americana de Derechos Humanos, antes citado refiere:

“Derecho a la Propiedad Privada:

1. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social.

2. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley.

3. Tanto la usura como cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre, deben ser prohibidas por la ley".

Como se ve, la Convención Americana sobre Derechos Humanos, establece en el artículo en mención que la usura y cualquier otra forma de explotación humana debe ser motivo de prohibición legal, norma que es obligatoria para todos los jueces nacionales y de aplicación oficiosa como ya ha sido claramente referenciado en párrafos precedentes.

Ahora bien, y siendo que los tipos penales de usura previstos en los Códigos Penales de las diferentes entidades federativas, no tienen relación alguna con los juicios en los que se analice lo excesivo de los intereses pactados, dado que la usura como delito, es de naturaleza penal, por lo que sus características y régimen legal y constitucional son diferentes de los que rigen en la materia.

Así pues, si la autoridad advierte encontrarse ante un pacto de interés usurario en un contrato, la decisión de ésta sobre las circunstancias particulares que en el caso sirvan para tener por evidenciado el carácter usurario del interés pactado, deben constituir el parámetro respectivo para que de manera prudencial, razonada, fundada y motivada, se reduzca la tasa hasta un importe que permita evitar el fenómeno usurario detectado.

No obstante, el Código Civil del Estado de Aguascalientes, sí contiene disposición normativa que regula específicamente el concepto de los intereses, pues su artículo 1965 en su segundo párrafo señala:

“Artículo 1965.- 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”.

Por su parte el diverso numeral 2266 dispone:

“Artículo 2266.- 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”.

Conforme a tal parámetro, es claro que resulta más asequible determinar si la tasa de interés convenida en un contrato es excesiva o usuraria, o no; siendo que, en el caso en concreto, se obtiene una tasa del sesenta por ciento anual, lo que implica que la misma sí se encuentra dentro del rango de la usura, ya que excede a la tasa del treinta y siete por ciento fijada como límite por la legislación civil, debido a esto, es que los intereses moratorios deben generarse a razón del **tres punto cero ocho por ciento mensual**.

Lo anterior, atendiendo a que el legislador local preocupado por la economía de la mayoría de las personas, y por las prácticas agiotistas de otras personas que se aprovechan de las primeras, para enriquecerse en una forma absolutamente ventajosa, determinó establecer un tope de interés prudente a razón del treinta y siete por ciento anual, pues éste, desde su punto de vista, no resulta excesivo, pues el cobro de tal porcentaje no es tan gravoso para quien pague morosamente un adeudo que motive la reparación de los perjuicios que su retraso ocasionó al acreedor, y por otra parte, permite que el acreedor obtenga una ganancia justa.

Por otro lado, se condena al demandado ***, a la pérdida del depósito a favor del actor ***, toda vez que el mismo fue entregado en garantía del cumplimiento de las obligaciones contraídas por la parte demandada con motivo de la celebración de dicho acuerdo de voluntades, acorde a la cláusula tercera del dicho contrato, monto que deberá ser tomado en cuenta en el momento procesal oportuno.

Ahora bien, atendiendo a que éste juzgador acogió las pretensiones de la parte actora, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena al demandado ***, a pagar a favor del actor ***, los gastos y costas generados con motivo de la tramitación del presente negocio, cuyo monto ha de cuantificarse en ejecución de sentencia.

Finalmente, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 118, fracción III de la Ley del Impuesto sobre la Renta, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, deberá requerirse a la parte actora para que conforme a lo dispuesto por el artículo 127 fracción II del Código de Procedimientos Civiles del Estado, dentro del término de tres días compruebe a esta autoridad, haber emitido los comprobantes fiscales respecto de las rentas vencidas, con el apercibimiento de que de no hacerlo así dentro de dicho término, se informará al Servicio de Administración Tributaria, notificación que se realizará una vez que sean publicadas las reglas de operación señaladas en la reforma respectiva publicada en el Diario Oficial de la Federación el nueve de diciembre de dos mil diecinueve, mismas que entraron en vigor el primero de enero de dos mil veinte.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo que disponen los artículos 79 fracción III, 81, 83, 84 85, 86 y 89 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se resuelve:

Primero.- El suscrito Juez es **competente** para conocer del presente juicio.

Segundo.- Se declara **procedente** la vía Única Civil intentada por la parte actora.

Tercero.- Se declara que el actor *** probó su acción de rescisión de contrato de arrendamiento, mientras que el demandado *** omitió dar contestación a la demanda instaurada en su contra, pese a haber sido debidamente emplazado.

Cuarto.- Se declara la **rescisión** del contrato de arrendamiento celebrado el día diez de octubre de dos mil veinte, entre *** -arrendador- y *** -arrendatario -, respecto del inmueble ubicado en ***.

Quinto.- Se condena al demandado ***, a la **desocupación y entrega** del inmueble arrendado a favor del actor ***, en las mismas condiciones en que lo recibió salvo el demérito normal, así como libre de cualquier adeudo de los señalados en la cláusula sexta -energía eléctrica, agua potable,

teléfono, gas y cuotas de mantenimiento-, cuyos montos deberán ser regulados en ejecución de sentencia y absolviéndolo de lo referente a gravámenes por concepto de drenaje, adeudos fiscales o administrativos federales, estatales o municipales, debido a que se omitió pactar entre las partes tal circunstancia.

Sexto.- Se condena al demandado ***, al pago a favor del actor ***, de la cantidad de setenta y cuatro mil cuatrocientos pesos cero centavos moneda nacional, por concepto de ocho pensiones rentísticas adeudadas correspondientes a los meses del primero de marzo al treinta y uno de octubre, ambas de dos mil veintiuno, cada una a razón de nueve mil trescientos pesos cero centavos moneda nacional, más las que se sigan generando hasta el pago total del adeudo a razón del mismo monto, ello conforme a la cláusula segunda del contrato base de la acción, concepto que será regulado en ejecución de sentencia.

Séptimo.- Se condena al demandado ***, a realizar el pago a favor del actor ***, de la **pena convencional –intereses moratorios-** a razón del tres punto cero ocho por ciento mensual, respecto del importe de cada una de las rentas adeudadas generadas a partir del día siguiente en que debería ser cubierta *-once de cada mes (siendo que las rentas habrían de ser cubiertas dentro de los diez primeros días de cada mes, ello de conformidad con la cláusula segunda, inciso d) del contrato fundatorio de la acción)-*, y hasta el pago total del adeudo, cuyo monto será regulado en ejecución de sentencia.

Octavo.- Se condena al demandado ***, a la pérdida del depósito a favor del actor ***, toda vez que el mismo fue entregado en garantía del cumplimiento de las obligaciones contraídas por la parte demandada con motivo de la celebración del contrato basal, acorde a la cláusula tercera de dicho acuerdo de voluntades, monto que deberá ser tomado en cuenta en el momento procesal oportuno.

Noveno.- Se condena al demandado ***, a pagar a favor del actor ***, los **gastos y costas** generados con motivo de la

tramitación del presente negocio, cuyo monto ha de cuantificarse en ejecución de sentencia.

Décimo.- Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 118, fracción III de la Ley del Impuesto sobre la Renta, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, deberá requerirse a la parte actora para que conforme a lo dispuesto por el artículo 127 fracción II del Código de Procedimientos Civiles del Estado, dentro del término de tres días compruebe a esta autoridad, haber emitido los **comprobantes fiscales** respecto de las rentas vencidas, con el apercibimiento de que de no hacerlo así dentro de dicho término, se informará al Servicio de Administración Tributaria, notificación que se realizará una vez que sean publicadas las reglas de operación señaladas en la reforma respectiva publicada en el Diario Oficial de la Federación el nueve de diciembre de dos mil diecinueve, mismas que entraron en vigor el primero de enero de dos mil veinte.

Décimo primero.- En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción II, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el día trece de agosto de dos mil veinte, se ordena se proceda a la elaboración y publicación de la versión pública de la presente sentencia siguiendo lo establecido en los Lineamientos para la Elaboración de Versiones Públicas de Sentencias y Resoluciones dictadas por los Juzgados y Salas del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes.

Décimo segundo.- Notifíquese personalmente y cúmplase.

A S Í lo sentenció el Juez Tercero Civil, **Licenciado Honorio Herrera Robles**, asistido de su de Acuerdos Licenciada **Alejandra Iveth de la Fuente García**, con quien actúa, da fe y autoriza.- Doy Fe.-

JUEZ TERCERO CIVIL
LIC. HONORIO HERRERA ROBLES

SECRETARIA DE ACUERDOS
LIC. ALEJANDRA IVETHE DE LA FUENTE GARCÍA

La Secretaria de Acuerdos hace constar que la resolución que antecede se publica en la Lista de Acuerdos el ***.

Conste.- Licenciada Alejandra Iveth de la Fuente García.
L'ALPR/dads

La **Licenciada Alejandra Iveth de la Fuente García**, Secretaria de Acuerdos, adscrita al **Juzgado Tercero Civil** del Primer Partido Judicial del Estado de Aguascalientes, **hago constar y certifico**: que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia 0825/2021, dictada en fecha ocho de noviembre de dos mil veintiuno por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de dieciséis fojas útiles.

Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3 fracciones XII y XXV; 69 y 70 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios; 113 y 116 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública; así como del trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de Versiones Públicas, se suprimieron datos de las partes, así como del inmueble objeto del presente negocio, información que se considera legalmente como confidencial/reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.-