

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes a veintiuno de junio de dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver los autos del expediente número **2001/2018**, relativo al juicio **ÚNICO CIVIL**, que en ejercicio de la acción de rescisión de contrato de arrendamiento, promoviera **Xxxxxx**, en contra de **Xxxxxx**, en el cual fue llamado a juicio como tercero **xxxxxx**; y encontrándose en estado de dictar sentencia definitiva, se procede a la misma bajo los siguientes

CONSIDERANDOS:

I. Dispone el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del 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.

Quando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción."

II. La parte actora **Xxxxxx**, demandó a **Xxxxxx**, por las siguientes prestaciones:

"A).- Para que por sentencia firme se declare rescindido y como consecuencia legalmente terminado, el Contrato de Arrendamiento de fecha 1 de Enero del 2016, celebrado por **XXXXXX** por mi conducto como arrendadora, y los **C.C. XXXXX y XXXXX** como Arrendatario y Fiador Solidario respectivamente; en relación al inmueble ubicado en la Calle **Xxxxxx xxxxx** de la **Xxxxxx** de ésta ciudad.

B).- Para que por sentencia firme, se condene a los demandados **C. C. XXXXX y XXXXX** Arrendatario y Fiador respectivamente en forma solidaria, al pago de las rentas a partir del mes de Agosto del 2017 por la cantidad de **\$ 12,943.96 (DOCE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS 96/100 M. N.) mensuales, más el IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA), que suman \$ 15,015.00 (QUINCE MIL QUINCE PESOS**

00/100 M. N.) mensuales, más los intereses moratorios pactados en la Cláusula Cuarta del contrato de arrendamiento; a razón del 5% mensual, más las que se sigan venciendo hasta la entrega del inmueble arrendado en los términos del artículo 2300 del Código Civil del Estado.

C).- Para que por sentencia firme, se condene a los demandados **C. C. XXXXX y XXXXX** Arrendatario y Fiador respectivamente en forma solidaria, a la desocupación y entrega del inmueble arrendado, conforme lo recibió el arrendatario, salvo el deterioro normal por el uso contratado; quedando en beneficio del inmueble las obras realizadas para hacerlo adecuado al uso convenido, y sin derecho a cobrar por ellas de acuerdo a lo pactado en la cláusula octava del contrato de arrendamiento celebrado.

D).- Para que igualmente por sentencia firme, se condene a los demandados a entregar el inmueble arrendado al corriente en el pago de los servicios de agua potable, energía eléctrica, teléfono, internet, y los necesarios para el uso del inmueble de acuerdo al destino empleado; entregando los documentos comprobatorios de dichos pagos, conforme lo pactado en la cláusula décima del contrato de arrendamiento celebrado.

E).- Para que por sentencia firme, se condene a los demandados al pago de los Gastos y Costas que con motivo del presente juicio me veo precisado a promover."

Basándose para ello en los puntos de hechos narrados y marcados con los números del uno al doce de su escrito inicial de demanda, la cual obra a fojas de la uno a la seis del expediente en que se actúa.

El demandado **XXXXX** a pesar de haber sido debidamente emplazado, no dio contestación oportuna a la demanda.-

Por su parte el tercero llamado a juicio **XXXXX**, compareció al presente procedimiento en términos del escrito visible a fojas cincuenta y seis a la sesenta del sumario.

Sin que esta autoridad pase por alto, el hecho de que la demanda fue enderezada también en contra de **XXXXX**, persona ésta que tuvo el carácter de fiador dentro del basal, sin embargo, por auto de fecha veintiséis de noviembre de dos mil veinte, se tuvo al accionante desistiéndose de la demanda en contra del antes

referido, por lo que el procedimiento únicamente se siguió en contra del arrendatario.

En los términos anteriores se tiene fijada la litis del presente juicio, correspondiéndole a la actora demostrar los hechos constitutivos de su acción, en términos de lo previsto por el numeral 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

III. La suscrita Juez es competente para conocer del presente juicio de conformidad con el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que establece como juez competente el de la ubicación de la cosa, si se ejerce alguna acción derivada del contrato de arrendamiento de inmuebles, como sucede en el caso, que se hizo valer la acción de rescisión del contrato de arrendamiento sobre un bien inmueble ubicado en este municipio de Aguascalientes.

IV. La vía única civil se declara procedente toda vez que la acción de rescisión de contrato, no se encuentra sujeta a los procedimientos especiales previstos en el título décimo primero del Código Procesal Civil, siendo por exclusión procedente la vía indicada.

V. Procede esta juzgadora al estudio de la acción de terminación de contrato de arrendamiento por rescisión deducida por **Xxxxx**, en contra de **Xxxxx**, como arrendatario, encontrando que quedó plenamente demostrada y la misma es procedente con base en los siguientes razonamientos:

La relación contractual de arrendamiento existente entre la parte actora, como arrendadora, y el demandado **Xxxxx**, como arrendatario, quedó plenamente demostrada en términos de lo dispuesto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con la **documental**, que consta a fojas de la ocho a la once del sumario, consistente en el contrato de arrendamiento celebrado entre los antes mencionados, respecto del inmueble ubicado en la calle **Xxxxx** número **xxxxx**, Colonia **Xxxxx** de esta ciudad; documental que tiene valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, toda vez que el mismo proviene de las partes, y no fue objetado por la parte demandada en el juicio en términos legales, además de que se encuentra relacionado con la prueba de ratificación de contenido y firma a cargo del demandado, misma

que fuera desahogada en audiencia de fecha siete de mayo de dos mil veintiuno, en la que se tuvo al antes referido reconociendo tanto el contenido como la firma que obra en dicho documento, así como con la prueba confesional a cargo del reo, de la cual se hará referencia en líneas posteriores.

Siendo así, que la mencionada prueba documental es apta y suficiente para tener por demostrado, que las partes del juicio celebraron en fecha uno de enero de dos mil dieciséis, un contrato de arrendamiento, en donde **Xxxxxx**, dio en arrendamiento a **Xxxxxx**, el inmueble antes descrito, pactándose que dicho contrato terminaría el día treinta y uno de diciembre de dos mil dieciséis, según la cláusula segunda; así mismo en la cláusula primera, se fijó como monto mensual de arrendamiento la cantidad de doce mil trescientos veintisiete pesos cincuenta y nueve centavos moneda nacional, más el Impuesto al Valor Agregado, pago que se realizaría lo primeros cinco días de cada mes; pactando que dicha renta aumentaría cada año vencido en la misma proporción que el Índice Nacional de Precios que fije el Banco de México más tres puntos porcentuales, convinieron además que la renta se pagaría en el domicilio ubicado en la calle **Xxxxxx**, número **xxxxxx**, interior **xxxxxx**, Colonia **Xxxxxx**, de esta Ciudad y/o a la cuenta bancaria que le fuera asignada; igualmente en la cláusula segunda las partes pactaron que si por cualquier motivo el inquilino seguía ocupando la finca después de expirado el término señalado, pagaría a la arrendadora una renta mensual del cincuenta por ciento más durante todo el tiempo que siga ocupando el inmueble, sin perjuicio de la arrendadora a que lo siga ocupando; en la cláusula cuarta, las partes pactaron que el incumplimiento del pago de la renta constituiría en mora, y el arrendatario debería pagar el cinco por ciento de interés mensual, desde la fecha en que se constituya en mora, por cada una de las rentas vencidas y hasta que satisfaga el monto de las mismas, de igual forma en la cláusula sexta, se estipuló que el local objeto del arrendamiento se destinaría exclusivamente para "venta de bisutería", conviniendo que si el inquilino hacía otro uso distinto a él, esto sería motivo suficiente para obligarlo a que desocupe el local, aún y cuando todavía estuviera corriendo el plazo fijado en la cláusula segunda del contrato basal; por su parte en la cláusula séptima, se acordó que

quedaba estrictamente prohibido subarrendar o ceder cualquier parte del local objeto del contrato, estipulando que el incumplimiento de ésta cláusula sería causa de rescisión del contrato; en la cláusula octava, el arrendatario se obligó a realizar obras en la localidad arrendada para restaurar la finca y todas las mejoras realizadas, fueran de la clase que fueran quedarían a beneficio de la finca, sin que por ello pudiera el arrendatario exigir a la arrendadora indemnización o pago alguno, quedando convenido que se reputarían como obras de las que debían quedar a beneficio de finca las instalaciones que el arrendatario hiciera para alumbrado y aire acondicionado; por su parte en la cláusula décima, consta que el arrendatario se obligaba a pagar las cuotas por consumo de agua, energía eléctrica y teléfono, directamente ante el ente prestador del servicio aún cuando no llegara el recibo correspondiente.

Sirve de apoyo legal, la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, IX, febrero de 1992, página 136, que es del rubro y texto siguiente:

"ARRENDAMIENTO, CONTRATO DE. ES SUFICIENTE PARA DEMOSTRAR LA RELACIÓN CONTRACTUAL RESPECTIVA. Si se demandó la terminación del contrato de arrendamiento con todas sus consecuencias y durante el juicio sólo se recibieron como pruebas el contrato respectivo y las presuncionales legal y humana ofrecidas por el actor y además el demandado no demostró las objeciones que hizo a aquél, resulta válido considerar que el citado contrato es suficiente para tener por acreditada tanto la relación de arrendamiento como su terminación."

Además de la documental antes valorada **Xxxxxx**, para acreditar su acción ofertó las siguientes pruebas:

Confesional, a cargo de **Xxxxxx**, la cual fuera desahogada en audiencia celebrada en fecha siete de mayo de dos mil veintiuno, conforme a los pliegos de posiciones que obran a fojas ciento cincuenta y cuatro, ciento cincuenta y seis y ciento cincuenta y siete de autos, probanza a la que se le otorga valor probatorio conforme a los artículos 339 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en virtud de habersele declarado

confeso de que el contrato de arrendamiento que celebró con **Xxxxxx**, como arrendatario se hizo constar por escrito; que el inmueble recibido lo subarrendó sin autorización al señor **Xxxxxx**, quien se encuentra en posesión; que el subarrendamiento antes señalado solo lo acordó con dicha persona; que el inmueble arrendado el subarrendatario le da un uso diferente; que en fecha uno de enero de dos mil dieciséis celebró con **Xxxxxx**, un contrato de arrendamiento recibiendo como arrendatario, el inmueble ubicado en la calle **Xxxxxx** número **xxxxxx** de la **Xxxxxx** de esta ciudad; que en el contrato de arrendamiento compareció como su fiador solidario el señor **Xxxxxx**; que conforme a la cláusula sexta del contrato celebrado, convino con **Xxxxxx**, que la finca arrendada sería utilizada exclusivamente como local comercial dedicado a la venta de bisutería; que conforme lo pactado en la cláusula segunda del contrato celebrado, convino que el arrendamiento sería por un año, iniciando el uno de enero de dos mil dieciséis y terminando el treinta y uno de diciembre de dos mil dieciséis quedando debidamente enterado de ello; que conforme la cláusula primera del contrato de arrendamiento celebrado se obligó a pagar a **Xxxxxx**, una renta mensual de doce mil trescientos veintisiete pesos cincuenta y nueve centavos moneda nacional, más el Impuesto al Valor Agregado, pagaderos por adelantado en los cinco primeros días de cada mes, en efectivo y sin requerimiento previo; que la obligación de pago de rentas contraída debía hacerlo en el domicilio de **Xxxxxx**, de la calle **Xxxxxx** número **xxxxxx**, interior **xxxxxx**, de la **Xxxxxx** de esta ciudad; que después del treinta y uno de diciembre de dos mil dieciséis en que llegó a su término el contrato celebrado, siguió ocupando el inmueble arrendado; que convino con **Xxxxxx**, en pagar una renta mensual para el año dos mil diecisiete de doce mil novecientos cuarenta y tres pesos noventa y seis centavos moneda nacional, más el impuesto al valor agregado en los mismo términos y condiciones que lo hacía antes; que conforme a la cláusula cuarta del contrato celebrado, convino en pagar un interés moratorio del cinco por ciento mensual, a partir del incumplimiento por cada una de las rentas vencidas y no pagadas; que conforme el contrato celebrado en la cláusula octava convino en que las mejoras que se hicieran al inmueble arrendado para el propósito acordado quedarían en beneficio de éste; que en

relación a las mejoras convino que se abstendría de cobrar por ellas; que la entrega del inmueble arrendado sería en las condiciones de uso que lo revivió, salvo el deterioro normal por el uso contratado; que el pago de las rentas de los meses de enero a julio del año dos mil diecisiete, lo cubrió de manera normal a favor de **Xxxxx**; que a partir de agosto del año dos mil diecisiete, ha incumplido con el pago de las rentas en relación al inmueble que tiene en arrendamiento; **que el importe de las rentas que ha dejado de cubrir conforme a los convenido es de doce mil novecientos cuarenta y tres pesos noventa y seis centavos moneda nacional mensuales, más el Impuesto al Valor Agregado**; que conforme a la cláusula décima del contrato de arrendamiento celebrado, se obligó a cubrir los consumos de agua potable, energía eléctrica y teléfono debiendo entregar los comprobantes justificativos de los pagos; que ha dejado de cumplir con la obligación de pago de la renta a partir de agosto de dos mil diecisiete, careciendo de documentos que justifiquen el pago; que conforme a la cláusula séptima del contrato de arrendamiento celebrado, estaba prohibido subarrendar o ceder el inmueble en todo o en parte; que transmitió el inmueble recibido en arrendamiento al señor **Xxxxx**; que dejó de ocupar el inmueble recibido en arrendamiento; que se ha dado al inmueble arrendado un uso distinto al convenido; que el señor **Xxxxx** sólo tuvo acuerdo con el absolvente para entrar a ocupar el inmueble

Documental pública, consistente en la copia certificada de la escritura pública número **xxxxxx**, volumen **XXXXXX** de fecha veintiséis de noviembre del dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado **Xxxxx** Notario Público número **xxxxxx** de los del Estado, misma que obra glosada a fojas de la doce a la quince de autos, a la cual se le otorga valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por provenir de fedatario público en ejercicio de sus funciones y con la cual se acredita el poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de dominio por parte de **Xxxxx** a favor de **Xxxxx**.-

Documental privada, consistente en el contrato de arrendamiento base de la acción de fecha uno de enero del año dos mil dieciséis, celebrado entre **Xxxxx** y el señor **Xxxxx**, mismo que

obra glosado a fojas de la ocho a la once de autos, y que ya fue valorado en líneas que anteceden, por lo que los argumentos dados en ese momento se tienen aquí por reproducidos en obvio de espacio y tiempo.

Inspección Judicial, desahogada en audiencia de fecha siete de mayo de dos mil veintiuno, misma que fuera practicada en el inmueble ubicado en la calle José María Morelos y Pavón número cuatrocientos veintitrés de la Zona Centro de esta Ciudad, a la cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo previsto por el artículo 348 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, atendiendo a que la se realizó sobre objetos que no requieran conocimientos técnicos especiales, y con la que se demostró lo siguiente:

Que el local se encontró cerrado en dicho momento, por lo que no se estuvo en posibilidades de determinar el giro del negocio; en la parte exterior del inmueble se apreció un anuncio comercial de un negocio denominado "Barber Store Ags", que publicita marcas de diversos productos y que señala, son productos para barbería; asimismo, en la marquesina tiene las leyendas "Excelentes productos" "Todo para Barbería".

Instrumental de Actuaciones y Presuncional, en su doble aspecto de legal y humana, a las que se les concede valor probatorio en términos de los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

VI. Con los hechos probados por la parte actora, se acreditó fehacientemente, el contrato de arrendamiento que une a las partes, en donde **Xxxxxx**, dio en arrendamiento a **Xxxxxx**, el local ubicado en la calle **Xxxxxx** número **xxxxxx** colonia **Xxxxxx** de esta ciudad, así como los términos y condiciones en que se celebró el mismo.

La parte actora en su escrito de demanda, señalaba que el arrendatario dejó de efectuar el pago de las pensiones rentísticas a partir de la correspondiente al mes de agosto de dos mil diecisiete, situación ésta que no fue desvirtuada por la parte reo; por el contrario tal afirmación se corroboró con la prueba confesional a su cargo, en específico con la posición identificada con el número catorce contenida en el pliego de posiciones que obra a fojas ciento cincuenta y seis y ciento cincuenta y siete, en

la que reconoció que fue a partir de dicho mes en que incumplió con el pago de la renta.

Siendo que en todo caso era a la parte demandada a quien le correspondía, de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, demostrar el cumplimiento de su obligación, esto es, que había cubierto las pensiones rentísticas que le son reclamadas en el presente juicio, lo cual no ocurrió.

Se invoca la jurisprudencia firme, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, XXX, agosto de 2009, I.11.C.J/18, página 258, que dice:

"ARRENDAMIENTO PAGO DE RENTAS. CORRESPONDE AL ARRENDATARIO DEMOSTRAR SU CUMPLIMIENTO. Cuando el arrendador demanda la rescisión del contrato de arrendamiento basada en la falta de pago de las rentas convenidas o cuando se demanda el pago de rentas, para que prospere su acción sólo debe acreditar la relación contractual con el demandado y afirmar que el deudor no ha cumplido con sus obligaciones, puesto que al ser un hecho negativo la ausencia del pago, no se le puede obligar a probarlo, toda vez que ello iría en contra de la lógica y del derecho; por tanto, corresponde al deudor probar un hecho positivo, esto es, que pagó las rentas que se le reclaman o, en su defecto, probar los hechos que justifiquen el impago."

En consecuencia de lo anterior, se declara que le asiste el derecho a la parte actora, para demandar el pago de las rentas reclamadas de acuerdo al artículo 1949 del Código Civil del Estado, que señala que el pago debe hacerse del modo que se hubiere pactado, y nunca podrá hacerse parcialmente sino en virtud de convenio expreso, o disposición de la ley, así como lo señalado en el artículo 1715 del ordenamiento legal en cita, que indica que en los contratos civiles, cada uno se obliga de la manera y términos en que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato, se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley.

A las anteriores consideraciones, sirve de apoyo legal la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación,

Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, IX, marzo de 1992, página 167, que señala:

"CONTRATOS. DESDE QUE SE PERFECCIONAN OBLIGAN A LOS CONTRATANTES, NO SOLO AL CUMPLIMIENTO DE LO EXPRESAMENTE PACTADO, SINO TAMBIÉN A LAS CONSECUENCIAS QUE, SEGÚN SU NATURALEZA, SON CONFORME CON LA BUENA FE, EL USO O LA LEY. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1796 del Código Civil para el Distrito Federal, los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento y obligan a los contratantes, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme con la buena fe, el uso, o la ley. En esa virtud, si en un contrato una parte se obliga a suministrar e instalar determinado material en el tiempo y forma convenidos, para que tal obligación sea debidamente cumplida es menester que quien contrate el servicio tenga lista la materia sobre el cual se hará la instalación. Esta obligación, aun cuando no haya sido expresamente pactada en el contrato, es una consecuencia que deriva de su naturaleza, toda vez que resulta evidente que la instalación sólo puede efectuarse en el caso de que se den las condiciones necesarias para que pueda llevarse a cabo."

VII. Es importante mencionar que si bien **Xxxxx**, en su carácter de tercero llamado a juicio compareció al procedimiento y opuso diversos medios de defensa, la suscrita juez estima innecesario su análisis, toda vez que las mismas no corresponden a una defensa personal, aunado a que no aportó algún medio de convicción para demostrar su punto de oposición; pues el único argumento que hace valer es en torno a que el inmueble objeto de la litis le fue subarrendado.

Con relación a la figura jurídica del tercero llamado a juicio, esta autoridad estima pertinente señalar algunas cuestiones importantes sobre la misma:

En principio, el objeto de la intervención del mencionado tercero, lo es para que éste pudiera probar hechos que incidan en el sentido que pueda resultar el fallo y que, de no ser llamado, podría oponerse con posterioridad contra la ejecución de la sentencia, por no estar vinculado con ella, o contra acciones que

en el futuro dedujera en su contra una de las partes del juicio en el futuro.

Luego, en un procedimiento puede ser incorporado un tercero, a efecto de que haga efectivo el derecho a la jurisdicción, respecto a los principios de prontitud, completitud y ejecutividad de la justicia, y cuya intervención pueda influir, en alguna medida, en el resultado del juicio en la sentencia, o que puedan ventilar sus propios intereses relacionados directamente con el objeto del litigio, **pues con su llamado o admisión se les vincula al resultado del juicio en lo que les atañe respecto a la materia de controversia entre las partes**, se le respetan sus derechos al debido proceso en cuanto a esos intereses, se evitan nuevos juicios para la ventilación de tales intereses, y con todo eso se garantiza, efectivamente, que la justicia llegue más pronto al caso, su completitud para comprender y resolver el mayor número de cuestiones que surjan o deriven de la materia del juzgamiento, y que se logre una ejecución real de la sentencia, **al eliminar las posibilidades de que las personas extrañas al juicio, pero con algún interés jurídicamente protegido en su contenido, a los que no obligue la sentencia, puedan iniciar nuevos procesos susceptibles de incidir en lo resuelto en la sentencia ejecutoria, o por lo menos de dilatar u obstruir su ejecución.**

En efecto, es evidente que la finalidad de llamar o admitir a juicio a terceras personas, consiste en integrarlas a la suerte del mismo, aunque únicamente en lo que les atañe respecto a la materia litigiosa, para que sobre estos aspectos les depare perjuicio la sentencia ejecutoria con la que culmine, para evitar el surgimiento posterior de nuevos procesos en defensa de tales intereses, y con el propósito de brindar mayor seguridad jurídica a las partes, con el fortalecimiento de la cosa juzgada.

Entonces, en el caso concreto que se analiza, tenemos que **Xxxxx**, fue integrado al procedimiento para que hiciera valer lo que a su interés conviniera, y por tanto, es incuestionable que el presente fallo le para perjuicio conforme lo dispone el numeral 89 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

VIII. Por lo anterior se declara que la actora **Xxxxxx**, acreditó la procedencia de su acción; por lo que hace a **Xxxxxx**, no contestó la demanda.

Se declara que la presente sentencia le para perjuicio al tercero llamado a juicio **Xxxxxx**.

Al haber resultado fundada la pretensión deducida por **Xxxxxx**, en contra de **Xxxxxx**; con fundamento en los artículos 1820 y 2557 fracción IV del Código Civil del Estado, se *declara la rescisión de contrato de arrendamiento* celebrado por las antes señaladas en fecha uno de enero de dos mil dieciséis, respecto del bien inmueble ya mencionado en la presente resolución, pues una de las causas por las que procede la rescisión de un arrendamiento es por falta del pago de las rentas.

Se condena a **Xxxxxx**, a pagar a la actora, las rentas generadas a partir del mes de agosto de dos mil diecisiete y hasta que se haga la entrega real y material del inmueble objeto de la litis a razón de doce mil novecientos cuarenta y tres pesos 96/100 moneda nacional, cada una más el impuesto al valor agregado, lo anterior es así atendiendo a que con la confesional a cargo del demandado éste reconoció que las rentas generadas en el año dos mil diecisiete se pagaban a razón de la cantidad solicitada.

Sin que resulte procedente condenar a la parte demandada de **Xxxxxx**, al pago de la tasa de interés que fuera pactado en la cláusula cuarta del contrato base de la acción, toda vez que la misma rebasa lo establecido por el artículo 2266 del Código Civil, pues pretende un cobro de un interés mensual del cinco por ciento por cada una de las rentas, lo que al año obedece a una tasa de sesenta por ciento anual, misma que rebasa en veintitrés puntos lo permitido en dicho numeral.

Por lo que en atención a las atribuciones dadas a la suscrita en el numeral en cita lo procedente es regular el interés que nos ocupa y condenar a la demandada a pagar tal concepto a una tasa del **treinta y siete por ciento anual** del importe de las pensiones rentísticas a partir de la generada en el mes de agosto de dos mil diecisiete y hasta que se realice la entrega real y material del inmueble al arrendador, a partir de que se dio el incumplimiento de cada una de ellas y hasta que se haga el pago

total de lo reclamado, mismo que será regulada en ejecución de sentencia.

Lo anterior es así en atención a que si bien las partes pactaron un interés del cinco por ciento mensual para cada renta, el mismo sobrepasa lo dispuesto por el artículo 2266 del Código Civil, ya que como en el caso, la tasa estipulada, sobrepasa del treinta y siete por ciento anual, y en su total da como resultado sesenta por ciento anual, lo que excede del treinta y siete permitido y a que se refiere el artículo citado, por lo que esta juzgadora de oficio está obligada a hacer la regulación correspondiente.

En efecto, el artículo 4 del Código Civil del Estado, señala que los derechos privados no pueden ser motivo de renuncia, cuando no se afecte directamente al interés público, cuando no se perjudiquen derechos de tercero y la renuncia sea clara y precisa, sin embargo, como el documento fundatorio es un contrato de arrendamiento, los intereses pactados deben ajustarse a lo dispuesto en el artículo 2266 del Código Civil del Estado, y que aún cuando se pacte en contrario, todo juzgador tiene la obligación de manera oficiosa, de regular el interés convencional hasta el máximo legal permitido incluso aún y cuando no se haga valer excepción al respecto y sin ofrecer prueba alguna para acreditarla, es decir, que todo juez debe imperativamente revisar que el interés convencional que fijen los contratantes no exceda el límite establecido en el precepto señalado, de ahí que la renuncia en tal sentido en términos del artículo 5º del Código Civil del Estado es nula, por contravenir una norma de interés público.

Del artículo 2266 del Código Civil del Estado, se advierte la obligación de ésta autoridad para que de oficio determine si el interés convencional pactado por las partes en el contrato excede del treinta y siete por ciento anual, por tanto, resulta factible que esta autoridad de oficio realice el ajuste antes aludido.

Se condena a **xxxxxx**, a que realice la entrega real y material a la actora **Xxxxxx**, del inmueble motivo de arrendamiento, siendo el ubicado en la calle **Xxxxxx** número **xxxxxx** colonia **Xxxxxx** de esta ciudad, conforme lo recibió el arrendatario, salvo el deterioro normal por el uso contratado, quedando en beneficio del inmueble las obras realizadas para hacerlo adecuado

al uso convenido y sin derecho a cobrar por ellas de acuerdo a lo pactado en la cláusula octava del contrato base.

Se condena a la parte demandada **Xxxxx**, al pago del adeudo que existiera por concepto de los servicios contratados relativos al inmueble dado en arrendamiento, siendo de consumo de energía eléctrica, agua potable, teléfono e internet y en general cualquier servicio con que dicho inmueble cuente, durante el tiempo que dicho bien estuvo en posesión de la arrendataria; lo anterior en atención a que se trata de servicios de los que la parte reo tiene el uso y disfrute al ocupar el inmueble de que se trata, y por tanto le corresponde a éste, cubrir el costo de los mismos.

Con fundamento en lo que dispone el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena a la parte demandada al pago de gastos y costas a favor de la actora, toda vez que resultó parte perdedora; sin que se actualice alguna de las hipótesis para la no condena por el concepto aludido, en términos del artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, toda vez que no hay disposición legal que establezca, que lo relativo al pago de rentas, necesariamente deba ser decidido por una autoridad judicial.

Una vez que cause ejecutoria la presente sentencia, procédase en términos del artículo 118 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 79, fracción III, 81, 83, 84, 85, 86 y 89 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se resuelve:

PRIMERO. La suscrita juez es competente para conocer del presente juicio.

SEGUNDO. Se declara procedente la vía única civil.

TERCERO. Se declara que la actora **Xxxxx**, acreditó la procedencia de su acción; por lo que hace a **Xxxxx**, no contestó la demanda.

CUARTO. Se declara que la presente sentencia le para perjuicio al tercero llamado a juicio **Xxxxx**.

QUINTO. Se declara la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado por las antes señaladas en fecha uno de

enero de dos mil dieciséis, respecto del bien inmueble ya mencionado en la presente resolución.

SEXTO. Se condena a **Xxxxxx**, a pagar a la actora, las rentas generadas a partir del mes de agosto de dos mil diecisiete y hasta que se haga la entrega real y material del inmueble objeto de la litis a razón de **doce mil novecientos cuarenta y tres pesos 96/100 moneda nacional**, cada una más el impuesto al valor agregado.

SÉPTIMO. Se condena a la demandada a pagar tal concepto a una tasa del **treinta y siete por ciento anual** del importe de las pensiones rentísticas a partir de la generada en el mes de agosto de dos mil diecisiete y hasta que se realice la entrega real y material del inmueble al arrendador, a partir de que se dio el incumplimiento de cada una de ellas y hasta que se haga el pago total de lo reclamado, mismo que será regulada en ejecución de sentencia.

OCTAVO. Se condena a **xxxxxx**, a que realice la entrega real y material a la actora **Xxxxxx**, del inmueble motivo de arrendamiento, siendo el ubicado en la calle **Xxxxxx** número **xxxxxx** colonia **Xxxxxx** de esta ciudad, conforme lo recibió el arrendatario, salvo el deterioro normal por el uso contratado, quedando en beneficio del inmueble las obras realizadas para hacerlo adecuado al uso convenido y sin derecho a cobrar por ellas de acuerdo a lo pactado en la cláusula octava del contrato base.

NOVENO. Se condena a la parte demandada **Xxxxxx**, al pago del adeudo que existiera por concepto de los servicios contratados relativos al inmueble dado en arrendamiento, siendo de consumo de energía eléctrica, agua potable, teléfono e internet y en general cualquier servicio con que dicho inmueble cuente, durante el tiempo que dicho bien esté en posesión de la arrendataria.

DÉCIMO. Se condena a la parte demandada **Xxxxxx**, al pago de gastos y costas a favor de la actora.

DÉCIMO PRIMERO. Una vez que cause ejecutoria la presente sentencia, procédase en términos del artículo 118 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

DÉCIMO SEGUNDO. En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción II, de la Ley General de Transparencia y

Acceso a la Información Pública, 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 TERCERO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

ASÍ, definitivamente lo sentenció y firma la **Juez Primero de lo Civil en el Estado, Licenciada LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA**, por ante la Secretaria de Acuerdos que autoriza LICENCIADA BLANCA ESTHELA SOLÍS LÓPEZ. Doy fe.

La LICENCIADA BLANCA ESTHELA SOLÍS LÓPEZ, Secretaria de Acuerdos de este Juzgado hace constar que la sentencia que antecede se publicó en listas de acuerdos con fecha **veintidós de junio de dos mil veintiuno**. Conste.

KARY*

El (la) Licenciado (a) **KARINA VANESSA MEDINA GONZÁLEZ**, Secretaria Proyectista, adscrito(a) al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución (2001/2018) dictada en fecha (veintiuno de junio de dos mil veintiuno) por el (Juez Primero Civil), constante de (dieciocho) fojas útiles. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3o 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 General 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: (el nombre de las partes, nombre de terceros, datos de identificación del inmueble

materia de la litis, domicilios donde se pagarían las obligaciones contraídas, datos de identificación de escrituras y nombres de notarios) información que se considera legalmente como (confidencial) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita, además de lo dispuesto por los artículos 1º, 2º fracción II, 3º 11, 12 y 99 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de los Sujetos Obligados del Estado de Aguascalientes y sus Municipios. Conste.