



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

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

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número 0424/2020 que en la vía civil de JUICIO ÚNICO promueve ***** en contra de ***** Y *****, 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 demandada, 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 cobra aplicación 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 en cuanto 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 demanda es presentada el licenciado *****, manifestando que lo hace en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de *****, por lo que para acreditar su personalidad en términos de los artículos 40 y 90 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, acompañó a su demanda la documental visible de la foja seis a la ocho de esta causa, que por corresponder a documentos de aquellos a que se



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

refiere el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, tiene alcance probatorio pleno por cuanto a la calidad con que se ostenta el accionante, en observancia en lo que establece el artículo 341 del señalado ordenamiento legal, pues se refiere al primer testimonio de la escritura pública numero *****, del volumen cuatrocientos cuatro de fecha veintitrés de agosto de dos mil dieciocho, pasada ante la fe de la licenciada *****, Notario Público número ***** de los del Estado, con el que se acredita que en la fecha mencionada ***** otorgó un Poder General para Pleitos y Cobranzas a favor *****.

De acuerdo con lo anterior, ha lugar a determinar que el Licenciado ***** acredita el carácter con que se ostenta y que lo legitima procesalmente para demandar a nombre de *****, de acuerdo a lo que establecen los artículos 2418, 2426 y 2434 del Código Civil vigente del Estado.

Con el carácter que se ha indicado, ***** demanda a ***** Y ***** por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:"a) Para que mediante sentencia firme se declare rescindido el contrato de arrendamiento que en fecha primero de Marzo del año dos mil diecinueve, celebró el C. ***** con los ahora demandados, respecto del inmueble que más adelante describiré; b) Por la entrega real y material y debidamente desocupado dicho inmueble en las condiciones de perfecto estado de uso, salvo los deterioros de uso normal; c) Por el pago de las rentas insolutas de los meses de Marzo del año dos mil diecinueve al primero de Mayo del año dos mil veinte (15 meses) a razón de \$4,000.00 (CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.), mensuales cada una; d) Por el

pago de las rentas que se sigan venciendo hasta la entrega real y material de dicho inmueble a razón de \$4,000.0 (CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.) mensuales cada una; e) Por el pago del 5% de interés mensual que devenguen dichas cantidades desde la fecha en que debieron cubrirse estas y hasta la fecha en que se efectúe su pago y que se convino en la cláusula octava segundo párrafo del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes de este juicio; f) Por el pago al corriente del suministro eléctrico, agua potable y línea telefónica que se haya devengado y que este insoluto por motivo del arrendamiento materia de esta demanda; g) Por el pago de los gastos y costas que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio que por culpa del demandado me veo en la imperiosa necesidad de promover.". Acción que contemplan los artículos 2323 y 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado.

La demandada ***** da contestación a la demanda instaurada en su contra y opone controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y parcialmente respecto a los hechos en que se fundan las mismas, invocando como excepciones de su parte las siguientes: **A.** La de falta de Acción y de Derecho; **B.** La que deriva de lo dispuesto por el Artículo 92 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; **C.** *Plus Petitio*; **D.** La que se desprende del punto petitorio primero; **E.** la de oscuridad de demanda; **F.** *Non Mutati Libelo*; **G.** Las demás que se desprendan del cuerpo de la contestación

La parte actora se desiste de la instancia en contra del demandado *****, petición que fue acordada de conformidad por esta autoridad



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

mediante auto de fecha *seis de octubre de dos mil veinte*.

Ahora bien, y toda vez que de las excepciones planteadas por la demandada, la de **oscuridad en la demanda** resulta de previo y especial pronunciamiento acorde a lo previsto por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, se procede a resolver la misma.

Por oscuridad en la demanda se entiende que esté redactada en términos confusos, imprecisos o anfibológicos que impiden a la parte demandada conocer las pretensiones del actor o los hechos en que se funda, situación que no se da en el caso a estudio, pues la excepción en comento se sustenta en el argumento de que el demandante en el hecho marcado con el número nueve del escrito inicial de demanda, hace mención de la clausula tercera segunda y que dicha clausula no está contenida en el contrato de arrendamiento celebrado; excepción que resulta **infundada**, primeramente porque no encuadra dentro del concepto de oscuridad que se refiere en líneas que antecede, y en segundo lugar, porque si bien es cierto que del hecho marcado con el número nueve del escrito inicial de demanda, el actor hace mención que en la "*clausula tercera segunda*" del contrato base de la acción, la parte demandada se obligó a cubrir el *pago de los servicios*; asimismo es cierto que del mencionado contrato no se desprende clausula marcada como "*tercera segunda*", no menos cierto es que al dar

lectura a cada una de las clausulas del contrato base de la acción a las que se obligaron las partes en especifico a la clausula decimo tercera se desprende que las partes pactaron el pago de los servicios en que la demandada hace consistir su excepción, por lo que es un hecho notorio que existe dicha obligación por parte de la demandada, además de lo anterior, se observa que la parte actora en su demanda da cumplimiento a lo exigido por el artículo 223 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, esencialmente a lo que establecen las fracciones IV y V de dicha norma legal, precisando las prestaciones que exige a la parte demandada, manifestando los hechos que dan sustento a las mismas, lo que desde luego permitió a ésta dar contestación a las prestaciones reclamadas y a cada uno de los hechos de la demanda, de donde deriva lo infundado de la excepción, resultando aplicable a lo anterior, el siguiente criterio jurisprudencial:

OSCURIDAD DE LA DEMANDA. IMPLÍCITAMENTE SE PREVÉ COMO UNA EXCEPCIÓN DILATORIA EN LA FRACCIÓN VIII DEL ARTÍCULO 34 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES. De los artículos 34 y 37 del Código de Procedimientos Civiles de dicha entidad federativa, se advierte una distinción expresa entre las excepciones dilatorias y las perentorias, pues el numeral primeramente citado contiene una clasificación meramente ejemplificativa, y no limitativa de las excepciones dilatorias, en tanto que su fracción VIII alude a las que en general, sin atacar en su fondo la acción deducida, tienden a impedir legalmente el procedimiento; mientras que el referido artículo 37 no ejemplifica las excepciones perentorias. Ahora bien, como la terminología procesal da a todas las actividades desarrolladas por el demandado para defenderse y para pedir el rechazamiento de la demanda, la denominación genérica de excepciones que con significado amplísimo equivale al de defensas, resulta indiscutible que la excepción de oscuridad de la demanda, también conocida como defecto legal en el modo de proponerla, debe considerarse dentro de las referidas en la fracción VIII del artículo 34 del ordenamiento mencionado. Sin que obste la circunstancia de que el artículo 225 de la indicada codificación procesal imponga al Juez el deber de mandar aclarar la demanda cuando advierta que es oscura



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

o irregular, concretamente cuando le falten los requisitos señalados en los artículos 223 y 224, pues ello no impide que el demandado pueda fundar su demanda de desestimación o excepciones en las mismas razones que también podrían considerarse de oficio por el Juez. *Emitido por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 104/2004-PS, con número de tesis 1a./J. 133/2004, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXI, enero de dos mil cinco, página doscientos cincuenta y siete, de la Novena Época, con número de registro 179523.*

En mérito de lo anterior, resulta **improcedente** la excepción de oscuridad de la demanda planteada.

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 las partes exponen en sus escritos de demanda y contestación una serie de hechos como fundatorios de la acción y excepciones planteadas, por lo que para acreditarlos como lo exige el precepto legal en cita, es únicamente la parte actora quien ofreció y se le admitieron pruebas, mismas que se valoran de la siguiente manera:

La **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo de *********, quien en audiencia de fecha *once de diciembre de dos mil veinte*, fue declarada confesa de aquellas posiciones que por escrito se le formularon y que previamente se calificaron de legales, aceptando de esta forma como cierto, por cuanto a los hechos controvertidos *que ha dejado de cumplir con el pago de rentas y con diversas clausulas del contrato celebrado con ******, adeudando las rentas

correspondientes al mes de marzo a diciembre de dos mil diecinueve, así como de enero a mayo de dos mil veinte, a razón de cuatro mil pesos cada una, además que se obligó a cubrir el pago de agua potable y energía eléctrica del inmueble objeto de la presente litis, finalmente reconoce como cierto que se le ha requerido en varias ocasiones extrajudicialmente por la entrega física de dicho inmueble, prueba a la se le otorga pleno valor en términos de lo que establecen los artículos 275 fracción I, 337 y 339 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues si bien la confesión así vertida admite prueba en contrario según lo que establece el artículo 352 del señalado ordenamiento legal, en el caso no se aportó prueba alguna que la desvirtúe y por ello el alcance probatorio que se le ha otorgado.

No pasa inadvertido para esta autoridad que igualmente se calificaron de legales y la demandada fue declarada confesa de las posiciones marcadas con los números uno, dos, tres y cuatro del pliego de posiciones que obra a fojas ciento veinticinco de los autos, más de su análisis se desprende que las mismas no se refieren a hechos controvertidos, por lo que no se le concede valor alguno, lo anterior en términos de lo que establecen los artículos 251, 335, 336 y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, resultando aplicable el siguiente criterio jurisprudencial:



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

“PRUEBA CONFESIONAL DE POSICIONES. LA CALIFICACIÓN DE QUE SON LEGALES LAS, NO PREJUZGA SOBRE SU ULTERIOR VALORACIÓN EN JUICIO. La circunstancia de que en la prueba confesional se califiquen de legales las posiciones que una de las partes en el juicio articule a su contraria, no da base para pedir del juzgador que otorgue a las respuestas del absolvente pleno valor de convicción, toda vez que, son dos momentos diferentes en el procedimiento, la calificación de las preguntas y su ulterior valoración en la ocasión propicia; de ahí que, la determinación del órgano e instancia que así lo sostiene, no reporta violación a las garantías que tutela la Constitución Federal.”. *Emitido por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, tomo XII, agosto de mil novecientos noventa y tres, página quinientos veintisiete, de la Octava Época, con número de registro 215606.*

La **DOCUMENTAL PRIVADA** que se hizo consistir en el contrato de arrendamiento que se exhibe como fundatorio de la acción y obra agregado a los autos de la foja nueve a la trece de esta causa, respecto a la cual la parte oferente en aras de su perfeccionamiento también ofreció la prueba de **RATIFICACION DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo de ***** y a quien en audiencia de fecha once de diciembre de dos mil veinte, se le tuvo por reconociendo el contenido y firma de la documental en comento y en merito de esto a la misma se le otorga pleno valor de acuerdo a lo que dispone el artículo 342 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; documental con la cual se acredita que en fecha *uno de marzo de dos mil diecinueve*, las partes de este juicio celebraron contrato de arrendamiento, ********* a través de su representante legal, licenciado *********, en calidad de arrendador y ********* con el carácter de arrendatario, respecto del inmueble ubicado en ********* número ciento ocho, interior tres, del *********, en el

municipio de Aguascalientes, por el plazo de un año comenzando el *uno de marzo de dos mil diecinueve*, estipulándose como renta mensual la cantidad de cuatro mil pesos, pagaderos en el domicilio del arrendador, sujeto a los demás términos y condiciones que emanan de la Documental valorada.

La **CONFESIONAL EXPRESA**, que hace consistir en lo manifestado por la demandada al contestar como ciertos los hechos marcados con los números uno, dos, tres y siete en su escrito de contestación de demanda, reconociendo que celebró contrato de arrendamiento respecto del inmueble objeto de la litis con la parte actora como arrendador, que el precio estipulado del arrendamiento lo fue por la cantidad de cuatro mil pesos mensuales, pagaderos en el domicilio señalado por el arrendador, asimismo que en el contrato se estipulo que la falta de pago llevaría una consecuencia del cinco por ciento mensual sobre pagos insoluto, confesiones a las que se le conceden valor probatorio al tenor de los artículos 247, 248 y 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa y la cual le es favorable a la parte actora en virtud del alcance probatorio que se ha concedido a las pruebas antes valoradas y por lo precisado en cada una de



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

ellas, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

La **PRESUNCIONAL** que resulta desfavorable a la demandada, esencialmente la humana que emana de la circunstancia de haberse acreditado la existencia del Contrato de Arrendamiento que celebraron las partes sobre el inmueble objeto de esta causa y con ello la obligación de la parte demandada de pagar las rentas convenidas, luego entonces, si la parte actora señala que la demandada ***** no ha cubierto las rentas desde la correspondiente del mes de marzo de dos mil diecinueve hasta la fecha de presentación de la demanda que lo fue en cuatro de junio de dos mil veinte, sin que la demandada aportara prueba alguna para justificar el pago de las rentas comprendidas en dicho periodo, por el contrario, tal y como se valoró en la CONFESIONAL DE POSICIONES, DOCUMENTAL PRIVADA, RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA, así como la CONFESIONAL EXPRESA, argumentos que se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo, en esencia se desprende que dicha parte aceptó como cierto que adeuda dichas rentas, por lo anterior, surge presunción grave de que las subsecuentes a dicha fecha no las ha cubierto; presuncional a la cual se le otorga pleno valor en términos de los artículos 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

No pasa desapercibido para esta autoridad que la demandada anexó a su escrito de contestación

de demanda diversos documentos que no ofreció como pruebas de su parte en el término para ello concedido, sin embargo, ello no es óbice para que esta autoridad pueda valorarlos dentro del juicio, siendo aplicable a lo anterior el criterio jurisprudencial:

DOCUMENTOS BASE DE LA ACCIÓN, COMO PRUEBAS EN EL JUICIO. Presentado un documento como parte de la demanda inicial, es explícita la voluntad del actor para que sea tenido en cuenta por vía de prueba, lo que hace innecesaria la formalidad de que se insista sobre esa voluntad, durante el término probatorio, pues precisamente la ley establece que a la demanda deberán acompañarse los documentos que funden la acción. *Emitido por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con número de tesis 691, publicada en el Apéndice de mil novecientos ochenta y ocho, parte II, de la materia civil, de la Quinta Época, con número de registro 395323.*

La que se valora en los siguientes términos:

La **DOCUMENTAL** consistente en ochenta y ocho recibos, visibles de la foja veintisiete a la ciento catorce de los autos, documentos a los que se le conceden valor probatorio de conformidad con los artículos 285 y 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, toda vez que son recibos de pago suscritos por las partes del presente juicio, por concepto del pago de renta del inmueble objeto materia del presente juicio; documentos que en nada beneficia ni afecta a las partes, pues dichos recibos son de fechas anteriores a las rentas que se reclaman en el presente juicio, por ende no tienen relación con hechos controvertidos.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

VI.- Dado el alcance probatorio concedido a los elementos de prueba antes valorados, ha lugar a declarar que la demandada acredita los elementos constitutivos de su acción y el demandado no justifica sus excepciones, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico jurídicas y legales:

Por cuestión de método se analizan primeramente las excepciones planteadas por la demandada, pues corresponden a los medios de defensa que la ley les concede frente a las pretensiones de su contraria, con la finalidad de diferir, destruir o anular la acción ejercitada, siendo las siguientes:

La de Oscuridad en la demanda, la cual ya fue analizada y resuelta en el considerando IV de esta sentencia, declarándose **infundada**.

Asimismo hizo valer la excepción de **Falta de Acción y Derecho**, sustentada únicamente en que la parte actora no tiene acción alguna que hacer valer en su contra, en virtud de todo lo manifestado en el cuerpo del escrito de contestación de demanda; con relación a esto se observa lo previsto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el cual le impone a la parte demandada la carga de la prueba por cuanto al pago de las prestaciones reclamadas por el accionante en el escrito inicial de demanda y no obstante esto no se desahogo de su parte prueba alguna tendente a demostrar el pago de las rentas correspondientes a

los meses que se le reclaman, motivo por el cual dicha excepción se declara **infundada**.

Igualmente invoca como excepción de su parte la derivada de lo dispuesto por el artículo 92 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, así como la de *Non Mutati Libeli*, que por estar vinculadas entre sí, se analizan conjuntamente, siendo que las mismas no constituyen una excepción, pues por esto se entiende los medios de defensa que opone el demandado frente a las pretensiones de su contraria, con la finalidad de diferir, destruir o anular las mismas, luego entonces si lo expresado por el demandado tiene como finalidad el de pedir a la autoridad que no se permita a la actora cambiar los términos de su demanda, y que no se le admitan otros documentos fundatorios de la acción, las mismas no constituyen una excepción y, por tanto, resultan **inatendibles**, además de que no se dio tal supuesto, pues atendiendo a lo que establecen los artículos 224 y 227 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con el escrito inicial y al dar contestación a la demanda se fija la litis planteada en el asunto, por lo que es en base a ella que debe acreditarse las pretensiones de las partes, por lo que, una vez emplazado el demandado, no es posible variar en forma alguna dicha litis planteada.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Por otra parte, opone como excepción la de *Plus Petitio*, sustentándola en que el accionante reclama prestaciones a las que no tiene derecho alguno; excepción que se considera **improcedente**, pues en los contratos civiles las partes se obligan en la manera y términos en que aparezca que quisieron obligarse, atendiendo a lo que establecen los artículos 1677 y 1715 del Código Civil vigente en el Estado, que a la letra dicen:

"Artículo 1677. *Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso a la ley."*

"Artículo 1715. *En los contratos civiles cada uno se obliga en 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."*

Así pues, las partes del presente asunto celebraron el contrato basal, en el que cada uno pactó derechos y obligaciones tendentes al arrendamiento por ejemplo la cantidad mensual por concepto de renta, temporalidad, entre otras y las consecuencias que llevaría en caso de falta de pago.

Finalmente opone como **la excepción que se desprende del punto petitorio primero** la que hace consistir en que el actor, licenciado *****, manifiesta expresamente que demanda por su propio

derecho y no como apoderado legal de *****, excepción que se considera **infundada** toda vez que del escrito inicial de demanda se observa que el licenciado ***** demanda en su carácter de apoderado legal de *****, asimismo exhibe copia certificada del instrumento notarial con el cual acredita su personalidad, documento que ya fue valorado dentro del considerando IV, valor que se da por reproducido en obvio de espacio y tiempo como si a la letra lo fuere.

En cambio, la parte actora ha probado los hechos de la demanda y con ellos de manera fehaciente: A) La existencia del contrato de arrendamiento celebrado por las partes en día *uno de marzo de dos mil diecinueve*, la parte actora como arrendador y ***** en calidad de arrendataria, respecto del inmueble en la calle ***** número ciento ocho, interior tres, del ***** de esta Ciudad, estipulándose como renta mensual la cantidad de CUATRO MIL PESOS pagaderos los días primeros cinco días de cada mes; B) Se ha probado también, que la demandada adeuda las pensiones rentísticas correspondientes del mes de marzo de dos mil diecinueve a esta fecha.

Dado lo anterior, se considera que en el caso le asiste derecho a la parte actora en demandar la rescisión del contrato de arrendamiento que se indica en el inciso A del apartado anterior, pues se da la hipótesis a que se refiere el artículo 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado, por



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

lo que se declara rescindido el contrato de arrendamiento que celebraron las partes el uno de marzo de dos mil diecinueve respecto del inmueble ubicado en la calle ***** número ciento ocho, interior tres, del ***** de esta Ciudad, consecuentemente lo que **se condena** a ***** a la desocupación y entrega de dicho inmueble, lo que debe hacer en las mismas condiciones que lo recibió y de conformidad con lo que establecen los artículos 2313 y 2314 del Código Civil vigente del Estado, condena que comprende la entrega del inmueble libre de adeudos por concepto agua potable y energía eléctrica.

También **se condena a la demandada** al pago de las rentas que se le reclaman y que se regularan en ejecución de sentencia a razón de CUATRO MIL PESOS cada una, comprendidas desde el mes de marzo de dos mil diecinueve a la fecha y demás que se sigan generando hasta la desocupación y entrega del inmueble, con sustento en lo previsto por los artículos 2300 y 2323 del Código Civil vigente del Estado.

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 desminuirla 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



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

al estudio de los intereses moratorios pactados en los documentos fundatorios, siendo aplicable por analogía el siguiente criterio jurisprudencial:

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 6o., 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. *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.*

En consecuencia, si las partes pactaron en la cláusula novena del documento fundatorio de la acción, un interés moratorio a razón del cinco por ciento mensual (5%), porcentaje que multiplicado por doce, nos da como interés anual el de sesenta por

ciento (60%), el que excede en demasía a la máxima permitida por la ley, por lo que respecto a dichos intereses generados a partir del *seis de marzo de dos mil diecinueve*, es decir, a partir del día siguiente a la primera 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.

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, cabe señalar que el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, 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 a la circunstancia de que la parte demandada resultó perdidosa en este juicio, se le condena a cubrir a su contraria los gastos y costas del presente juicio, los que se regularán en ejecución de sentencia.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

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 que la parte actora probó su acción.

SEGUNDO.- Que la demandada ***** no justificó sus excepciones.

TERCERO.- En consecuencia de lo anterior, **se declara rescindido el contrato de arrendamiento** base de la acción y **se condena** a ***** a la desocupación y entrega a favor del actor, del inmueble ubicado en calle ***** número ciento ocho, interior tres, del ***** de esta Ciudad, lo que deberá de hacer en las mismas condiciones en que lo recibió salvo el deterioro por el uso normal del mismo, libre de adeudos por los servicios de agua y energía eléctrica hasta la entrega del mismo.

CUARTO.- También **se condena** a la demandada ***** al pago de las rentas comprendidas desde el mes de marzo del dos mil diecinueve a la fecha y demás que se sigan generando hasta la total desocupación y entrega el inmueble, rentas que se regularán en ejecución de sentencia, de acuerdo a las bases establecidas en el último considerando de esta resolución.

QUINTO.- Se condena a la 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.

SEXTO.- Asimismo **se condena** a la demandada ***** al pago de los gastos y costas del presente juicio.

SÉPTIMO.- 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.

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 Secretario de acuerdos licenciado **VICTOR HUGO DE LUNA GARCÍA** que autoriza. Doy fe.

SECRETARIO

JUEZ



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

La sentencia que antecede se publica en lista de acuerdos de fecha **veintitrés de junio de dos mil veintiuno**. Conste.

LAPM/Megc*

El Licenciado **VICTOR HUGO DE LUNA GARCÍA**, en su carácter de Secretario de Acuerdo, adscrito al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución **0424/2020** dictada en **veintidós de junio de dos mil veintiuno** por el **JUEZ SEGUNDO CIVIL**, conste de **veintitrés** fojas útiles, once de ellas por ambos lados. 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 General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; así como del trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia e Clasificación y Desclasificación de la Información, así para la elaboración de Versiones Públicas, se suprimió: **El nombre de las partes, los datos de identificación de instrumentos notariales, así como el nombre de los notarios, nombre de los atestes e informantes y el domicilio objeto de la presente litis** información que se considera legalmente como **confidencial** por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.