

Aguascalientes, Aguascalientes, **diecisiete de diciembre de dos mil veinte.**

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número *******/2019** que en la vía civil de **JUICIO ÚNICO** promueve **SUCESIÓN TESTAMENTARIA A BIENES DE **** Y/O ****** por conducto de su albacea ******** 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, que 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 1587 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 la presenta ***** y manifiesta que lo hace en su carácter de albacea de la **SUCESIÓN TESTAMENTARIA A BIENES DE ***** Y/O *******, y para acreditar el carácter con que se ostenta, acompañó a su demanda la copia certificada que obra de la foja siete a la nueve de este asunto, del acta de reconocimiento y aceptación de herencia y del cargo de albacea, expedido por el Notario Público número ***** del Estado de fecha *veintiocho de enero de dos mil diecinueve*, teniendo alcance probatorio pleno en términos de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, pues es emitido por fedatario público; documental con la cual se acredita que en la fecha indicada se declaró la validez del testamento otorgado por ***** y/o ***** y además se nombró como albacea definitivo de dicha sucesión a *****, a quien se le tuvo por aceptando el cargo en vista de su aceptación y protesta, lo que lo legitima procesalmente para ejercitar la acción planteada en la demanda, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 1587 fracción VIII del Código Civil vigente en el Estado.

Con el carácter que se ha indicado ***** demanda a ***** y ***** , por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **“a). Por la RESCISIÓN DEL CONTRATO DE ARRENTAMIENTO que tenemos celebrado con fecha**

10 de Agosto de 2017, respecto del local comercial ubicado en la calle ***** número ***** del ***** de esta ciudad, por haber faltado a su cumplimiento en el pago de las rentas, en términos de la cláusula V del contrato de arrendamiento que acompaño a este escrito como **anexo número 5**; **b). Para que en consecuencia de lo anterior se les condene a entregarme debidamente desocupado el inmueble en cuestión, libre de todo adeudo por concepto de energía eléctrica y agua en términos de lo pactado en las cláusulas VIII y XI del contrato de arrendamiento materia de este juicio.** **c) Para que se les condene a pagarme la renta que corresponde al 10 de octubre del 2018, Y HASTA QUE ME HAGAN ENTREGA DEL INMUEBLE DEBIDAMENTE DESOCUPADO, a razón de \$2,400.00 (DOS MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) en términos de lo estipulado en la cláusula IV del contrato de arrendamiento en cuestión.** **d) Para que se les condene a pagarme los intereses moratorios sobre las rentas insolutas a razón del 5% mensual, según lo convenido en la cláusula IX de dicho contrato;** **e) Para que se les condene a pagarme los daños y perjuicios** así como los deterioros que le hayan causado al inmueble arrendado, los cuales de existir deberán ser cuantificados en ejecución de sentencia, ya que en el INVENTARIO que se desprende del contrato de arrendamiento, se hace constar que el local arrendado se entregó con instalaciones eléctricas completas, debidamente pintado, y en general en buen estado; **f) Para que se les condene a pagarme los gastos y costas judiciales que se originen a mi parte con motivo de la tramitación de este juicio que por su culpa me veo obligado a promover.** Acción que contemplan los artículos 2325 y 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado.

Los demandados ***** y ***** dan contestación a la demanda instaurada en su contra mediante escrito por separado, pero de su análisis se advierte que lo realizan en los mismos términos pues ambos oponen 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 cada uno de su parte las siguientes: **1.** La de Falta de Acción; **2.** La Plus Petitio; y **3.** Todas aquellas que se desprendan del contenido de su contestación de demanda.

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 que únicamente la parte actora quien ofreció y se le admitieron las pruebas las que se valoran en la medida siguiente:

La **CONFESIONAL** a cargo de *********, a quien en audiencia de fecha catorce de octubre del presente año, fue declarado confeso 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 mediante la cláusula cuarta del contrato basal se convino que, si una vez vencido el mismo seguía ocupando el inmueble, pagarían una renta mensual por la cantidad de dos mil cuatrocientos pesos, estando de acuerdo en pagar dicha cantidad hasta la fecha en que se entregará el inmueble arrendado debidamente desocupado, comprometiéndose a pagar el servicio de luz y agua de dicho local, de igual manera acepta como cierto que hizo cuatro abonos a cuenta de las rentas que adeuda y que dichos abonos los hizo el dieciséis de agosto, catorce de septiembre, dieciséis de octubre, y veintitrés de noviembre, todos del año dos mil dieciocho, reconociendo que con dichos abonos se cubrieron las rentas del mes de agosto y septiembre de dicho año, siendo a razón de dos mil cuatrocientos pesos cada una, así mismo que a la fecha de la celebración de la audiencia, seguía ocupando el inmueble arrendado, además de que reconoce como cierto que a tiene objetos y muebles de su propiedad en el inmueble arrendado, así mismo que adeuda la renta del día diez de octubre de dos mil dieciocho, y que a la

fecha de la celebración de la audiencia ha sido omiso en el pago de las rentas; confesional a la cual 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 aunado a que se encuentra robustecida con las pruebas documental, ratificación de contenido y firma, así como la presuncional e inspección, por los argumentos vertidos al momento de valorarlas los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo, por ello el alcance probatorio que se le ha otorgado.

La **CONFESIONAL** a cargo de *********, a quien en audiencia de fecha catorce de octubre del presente año, fue declarado confeso 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 mediante la cláusula cuarta del contrato basal se convino que, si una vez vencido el mismo seguía ocupando el inmueble, pagarían una renta mensual por la cantidad de dos mil cuatrocientos pesos, que en su calidad de fiador estuvo de acuerdo en pagar dicha cantidad hasta la fecha en que se entregara el inmueble arrendado, debidamente desocupado, de igual manera acepta como cierto que tiene conocimiento que *********, sigue ocupando el inmueble arrendado, además reconoce que a la fecha de la celebración de la audiencia, su fiado *********, tiene diversos objetos y muebles de su propiedad en el inmueble arrendado, finalmente reconoce que en su calidad de fiador se comprometió junto con el diverso codemandado en el cumplimiento del contrato de arrendamiento y que a la fecha ha sido omiso en el pago de las rentas;

confesional a la cual 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 aunado a que se encuentra robustecida con las pruebas documental, ratificación de contenido y firma, así como la presuncional e inspección, por los argumentos vertidos al momento de valorarlas los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo, por ello el alcance probatorio que se le ha otorgado.

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en el contrato de arrendamiento de fecha *diez de agosto de dos mil diecisiete*, el cual es visible a foja cuatro de los autos, respecto a la cual en aras de su perfeccionamiento el actor igualmente oferta la de **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA**, a cargo de ******* Y ***** de apellidos *******, la que se desahogó en diligencia de fecha catorce de octubre de dos mil veinte, en la que se tuvo a los demandados por reconociendo tanto el contenido, así como las firmas que a su parte se atribuyen del contrato indicado, documental a la cual se le concede pleno valor al tenor de los artículos 285, 343 y 344 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a un documento proveniente por las partes, el cual se tuvo por reconocido por los demandados, quienes lo suscribieron en carácter de de arrendatario y fiador, respetivamente, aunado a que su contenido se encuentra adminiculado con las pruebas confesionales y con la presuncional, por los argumentos vertidos al momento de valorarlas, las que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo; documental con la cual se acredita que en la fecha indicada las partes de este juicio

celebraron contrato de arrendamiento, por una parte el actor en su carácter de arrendador así como el demandado ***** en su carácter de arrendatario y ***** como fiador, sobre el local comercial ubicado en la calle ***** número ***** de esta Ciudad, pactando que el arrendatario se obligaba a pagar una renta mensual por adelantado por la cantidad de mil doscientos pesos, a partir de la celebración del mismo hasta el día diez de agosto de dos mil dieciocho, siendo que el plazo de dicho contrato lo sería únicamente por un año, tal y como se desprende de la cláusula I, II y III del mismo; de igual manera convinieron que una vez vencido el contrato, si el arrendatario seguía ocupando el inmueble pagaría una renta mensual por la cantidad de dos mil cuatrocientos pesos, hasta el día en que desocupe el inmueble; así mismo pactaron que el arrendatario pagaría la renta pactada en el Despacho, ***** de ***** de esta Ciudad, tal cual se desprende de la cláusula IV; de igual manera, y como se desprende de la cláusula X, ante el incumplimiento de cualquiera de las condiciones estipuladas en el contrato, el señor ***** firmó el mismo en calidad de Fiador obligándose solidariamente con el arrendatario, renunciando a los beneficios de orden y excusión y continuando con su obligación hasta la entrega del inmueble, así como en los demás términos y condiciones que se desprenden del documento en comento, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuera en obvio de espacio y tiempo.

Las **DOCUMENTALES PRIVADAS**, consistentes en veintiún recibos de renta, visibles de la foja diez a la quince y de la cincuenta a la sesenta y cuatro de los autos, respectivamente a los cuales no se les conceden valor probatorio de conformidad con los artículos 285 y 342 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, toda vez que los documentos privados solo harán prueba plena siempre y

cuando sean exhibidos contra su autor, supuesto que no se actualiza en el presente caso, toda vez que dichos documentos son suscritos por quien los ofertó.

La **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en la fe de hechos contenida en el primer testimonio relativo a la escritura pública, número *****, del volumen ***** pasado ante la fe del Notario Público número Cincuenta de los del Estado, visible de la foja cuarenta y cuatro a la cuarenta y nueve de los autos; a la cual se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto en los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a un documento emitido por fedatario público; siendo que de dicho documento se desprende que la señora *****, solicitó los servicios de dicho Notario, a fin de que se trasladara al domicilio objeto de la presente litis, para que diera fe de lo que se encuentra en dicho lugar; y de la fe de hechos se desprende que el día diez de marzo del presente año a las diez horas con quince minutos, el notario se encontraba en el domicilio ubicado en la calle *****, *****, en el ***** de esta Ciudad por así haberlo verificado en la placa y número visible en la fachada del inmueble, encontrándose constituido en el ***** del cual le han solicitado hacer constar su estado físico, lo que por, estar cerrado su acceso no le fue posible revisar, siendo que la señora ***** le manifestó que no tiene la posesión de dicho inmueble ya que no le han entregado la llave, por lo que el notario se acercó y pudo observar a través de un cristal que en el interior se encuentran varias sillas color verde, dos del lado izquierdo y dos del derecho, una con documentos encima, un archivero color café, con papeles y folders encima de este, entre otras cosas, agregado imágenes tomadas por dicho notario.

La **INSPECCIÓN JUDICIAL**, en el inmueble ubicado en calle *****, *****, *****, del ***** de esta ciudad, la cual fuera desahogada en audiencia de

fecha catorce de octubre del dos mil veinte, a la cual se le concede pleno valor probatorio de acuerdo a lo establecido por los artículos 309 y 348 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se hizo sobre objeto que no requiere de conocimiento técnicos especiales, con la que se acredita que el inmueble de referencia se trata de un inmueble que consta con una puerta corrediza de cristal, la cual se encuentra abierta y da acceso a un recibidor, como área común, observándose dos puertas de madera, la del lado derecho marcada con el interior dos y la de lado izquierdo es el inmueble materia de este juicio, el cual se encontró cerrado, pero tiene una ventana a lado de la puerta de la cual se puede observar su interior de lo cual se dio fe que dentro del mismo se encuentran diversos muebles así como que no se encontró persona alguna en ese momento; además se hizo constar que de dicha ventana se observó en el interior un escritorio en forma de "L", cinco sillas, un archivero de dos gavetas, fólíeres y documentos, así como artículos diversos de oficina, así mismo se observó el marco de una puerta al fondo, así como diversos recibos, lo que parecían notificaciones oficiales tiradas en el suelo, sin que se pudiese observar mas allá de lo descrito, por lo que se dio fe de lo que se observó desde su exterior.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa, misma que resulta favorable a la parte actora en virtud del alcance probatorio que se le ha concedido a las pruebas antes valoradas y por lo precisado en las mismas, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

Y la **PRESUNCIONAL** que también resulta favorable a la parte actora, esencialmente la humana que deriva de la circunstancia de haberse acreditado la existencia del contrato basal y con esto la

obligación de los demandados de cubrir las rentas estipuladas en dicho contrato desde la celebración del mismo, luego entonces si la parte actora señala que los demandados le adeudan las pensiones rentísticas desde el octubre de dos mil dieciocho a la fecha de presentación de su demanda que lo fue el ocho de abril de dos mil diecinueve y los demandados no aportaron pruebas para justificar el pago de las rentas comprendidas dentro de dicho periodo, por lo que surge presunción grave de que adeuda las rentas desde la mensualidad que indica la parte actora en su escrito inicial de demanda y hasta la fecha; asimismo la presuncional humana que surge de que los demandados manifestaron haber realizado la entrega física del inmueble, respecto a lo que correspondía a su parte la carga de la prueba en términos de lo que establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, precepto el cual establece que corresponde a las partes acreditar los hechos constitutivos de su acción y excepciones siendo que los demandados ni tan siquiera ofrecieron pruebas de su parte, de lo que surge presunción grave a que esto se debe de que no se ha realizado la entrega de dicho inmueble; presuncionales a las cuales se les otorga pleno valor en términos de lo que disponen los artículos 330, 331 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

VI. Dado el alcance probatorio concedido a los elementos de prueba antes valorados, ha lugar a declarar que la parte actora acredita los elementos constitutivos de la acción, así como que los demandados justificaron únicamente la excepción de *Plus Petitio*, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico-jurídicas y disposiciones legales que a continuación se transcriben:

Los demandados invocan como excepción de su parte la de Falta de Acción y de Derecho, haciéndola consistir en que la parte actora carece de

acción y derecho para solicitar la rescisión del contrato de arrendamiento, ya que los demandados dieron cumplimiento con el mismo, mientras estuvo vigente, ya que hicieron la entrega del inmueble, excepción que se declara infundada, y por ende, improcedente, pues respecto a los hechos en que sustenta dicha excepción correspondía a los demandados la carga de la prueba por cuanto a los mismos, lo anterior en términos de lo que establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, precepto el cual establece que corresponde a las partes acreditar los hechos constitutivos de su acción y excepciones, siendo que la parte demandada no ofertó medio de convicción alguno para ello, de ahí que resulte improcedente la excepción en comento.

Así mismo invocan la excepción de *plus petitio*, la que hacen consistir en que la parte actora pretende exigir prestaciones que van más allá de lo permitido por las normas del orden común y tratados internacionales, excepción que se considera **fundada**, y por ende, **procedente**, atendiendo a lo siguiente:

De acuerdo a lo establecido por el artículo 2266 del Código Civil vigente en el Estado, así como lo manifestado por los demandados, 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 fijan 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 2395 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 2395 del Código Civil del Estado, además, la autoridad, tiene la obligación e analizar de oficio que los intereses convencionales fijados por las partes que lo celebran, no exceda del treinta y siete por ciento anual, en el entendido de que al establecerse que dicho análisis será "de oficio", lo que significa que aún cuando no se oponga como excepción ni se aporten pruebas por las partes para acreditar su dicho, esta autoridad se encuentra obligada a realizarlo; atendiendo a esto se procede al estudio de los intereses convencionales ordinarios pactados en el documento fundatorio, siendo aplicable por analogía el criterio jurisprudencial emitido por contradicción por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis número 145/2006-PS, con número de tesis 1a./J. 64/2007, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXV, junio de dos mil siete, materia civil, de la Novena Época, con número de registro 172197, que a la letra establece:

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

En consecuencia, si las partes pactaron en la cláusula novena del contrato basal un interés ordinario a razón del cinco por ciento mensual, multiplicando dicho por ciento por los doce meses sería un sesenta por ciento anual, siendo que la tasa máxima es del treinta y siete por ciento anual, esta última dividida entre doce, da como resultado un máximo de interés mensual del tres punto cero ochenta y tres, por lo que en efecto la tasa pactada resulta mayor al máximo establecido por el artículo 2266 del Código Civil vigente del Estado, por lo que procede la regulación de los intereses moratorios y **se reducen al treinta y siete por ciento anual**, resultando aplicable a lo anterior, el criterio emitido por el Segundo Tribunal Colegiado del Trigésimo Circuito, con número XXX.2o.3 C (10a.), publicado en el Semanario Judicial

de la Federación y su Gaceta, Libro XVI, enero de dos mil trece, tomo tres, de la materia civil, página dos mil ochenta y tres, de la Décima Época, con número de registro 2002554, que a la letra establece:

INTERESES ORDINARIOS Y MORATORIOS. AL MARGEN DE SER DE DIVERSA NATURALEZA Y FUNCIÓN, CUANDO EN EL CONTRATO SE HAYAN ESTIPULADO AMBOS, SUMADOS NO DEBEN EXCEDER EL TOPE MÁXIMO SEÑALADO EN EL ARTÍCULO 2266 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES, DE LO CONTRARIO, EL JUZGADOR DEBERÁ REGULAR DE OFICIO SU MONTO. Las partes en los contratos pueden obligarse en los términos que hubieran querido hacerlo, pero en el caso del establecimiento del pago de intereses convencionales, ya sean ordinarios o moratorios, existe el límite establecido en el mencionado artículo 2266, con el cual conforme al dictamen que lo creó (17 de junio de 2009, de la Comisión de Justicia del Estado de Aguascalientes), se pretende evitar un abuso por parte de uno de los contratantes, facultando al juzgador para que, de oficio, los disminuya hasta en el límite del treinta y siete por ciento anual que dicha norma prevé. Ahora, los intereses ordinarios corresponden al precio de su uso y disposición en el tiempo o al disfrute de un bien o servicio, cuyo valor se paga a futuro y, los moratorios, a la indemnización del perjuicio causado por la mora; de ahí que al margen de ser diversa su naturaleza y función, como el legislador al dar origen al referido precepto 2266, no hizo esa separación, sino que en la tasa de interés convencional comprendió la indemnización tanto ordinaria como moratoria, entonces cuando en el contrato se hayan estipulado ambos intereses, pueden generarse simultáneamente, pero sumados no deberán exceder del tope máximo señalado en el artículo invocado, de lo contrario, deberá regularse de oficio su monto.

En mérito de lo anterior, resulta **procedente** la excepción invocada por los demandados, respecto a los intereses excesivos y, por ende, el cobro de prestaciones por encima de lo que establece la ley.

Sin que se desprenda argumento diverso de defensa, en cambio se tiene que con las pruebas aportadas la parte actora ha acreditado de manera fehaciente lo siguiente: **A)**. Que en el caso y términos de los artículos 2269 y 2277 del Código Civil vigente

en el Estado, existe un contrato de arrendamiento que jurídicamente liga a las partes de esta causa, mismo que fue celebrado el diez de agosto de dos mil diecisiete, por la **parte actora** en calidad de arrendador, por otra parte ********* como arrendatario así como ********* como fiador, contrato por el cual el arrendador le concedió a estos últimos, el uso y goce temporal por el plazo de un año del local comercial ubicado en calle *****, *****, *****, del *****, de esta Ciudad, y los demandados se obligaron a pagar una renta mensual de mil doscientos pesos durante la vigencia del contrato; lo que basta y es suficiente para que se tengan por probados los elementos de existencia que para el contrato de arrendamiento exigen los artículos 175 y 2269 del Código sustantivo de la materia vigente en el Estado; y **B)**. de igual manera se acredita los demandados siguieron en posesión del inmueble posterior a la terminación del contrato operando con ello la tácita reconducción, y con ello el aumento de renta pactado en la cláusula cuarta del contrato basal en la que se obligaron a pagar una renta mensual por la cantidad de dos mil cuatrocientos pesos a partir del diez de agosto de dos mil dieciocho, hasta la entrega del inmueble; **C)**. Que los demandados dejaron de cubrir las rentas en los términos estipulados en el contrato indicado en el inciso anterior, desde la mensualidad correspondiente al mes de octubre de dos mil dieciocho y hasta la fecha en que se le demandó que fue el ocho de abril de dos mil diecinueve.

En consecuencia de lo anterior, se declara que le asiste derecho a la parte actora para demandar la rescisión del contrato de arrendamiento que se especifica en el inciso **A)** de este considerando, virtud a que los demandados dejaron de cubrir las pensiones rentísticas a que se obligaron en los términos estipulados, dándose así la hipótesis que se contempla en la fracción I del artículo 2360 del

Código Civil vigente del Estado, el cual establece el derecho del arrendador a exigir la rescisión del contrato por la falta de pago de las rentas convenidas y en virtud de esto se declara rescindido el contrato de arrendamiento base de la acción, consecuentemente **se condena a ***** así como a ******* a la desocupación y entrega del inmueble ubicado en calle *****, *****, *****, *****, de esta Ciudad, lo que deberán hacer en las mismas condiciones en que lo recibieron, salvo el deterioro por el uso normal del mismo y libre de todo adeudo que tenga por los servicios de agua y luz contratados, ello de existir los mismos y que se hayan generado desde el día del arrendamiento hasta que se haga entrega del mismo, además porque del artículo 2314 del Código Civil vigente en el Estado, se desprende presunción legal de que lo recibió en buenas condiciones, lo cual será regulado en ejecución de sentencia de conformidad con los artículos 2313 y 2314 del Código en cita.

También **se condena** a los demandados al pago de las rentas a que se obligaron, en cumplimiento a lo que establecen los artículos 1677, 1715 y 2323 del Código Civil vigente del Estado las que se regularan en ejecución de sentencia a partir de la correspondiente al *mes de octubre de dos mil dieciocho* a la fecha y demás que se sigan generando a razón de DOS MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N. cada una.

Asimismo **se condena** a los demandados al pago de intereses moratorios a una tasa del tres punto cero ochenta y tres por ciento mensual al haberse acreditado que incumplió a partir del pago que debía realizar el diez de octubre de dos mil dieciocho, que por tanto, incurre en mora a partir del día siguiente a su obligación de pago, de conformidad con lo que establecen los artículos 1677 y 1715 del Código Civil vigente del Estado y lo estipulado en las cláusulas cuarta y novena del fundatorio de la acción, los que se regularán en ejecución de sentencia, conforme a las

base establecidas en líneas que anteceden, lo anterior al haberse declarado procedente la excepción que denominan *Plus Petitio* relativa a los intereses usureros y haberse reducido los intereses pactados.

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 lo anterior atendiendo a lo determinado por esta autoridad y al considerarse ambas partes perdedoras, **se condena a ambas partes** a cubrir a su contraria, los gastos y costas del juicio, tomando como base las pretensiones que no resultaran procedentes y aquellas a las que fue condenado, los que se regularán en ejecución de sentencia.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción IV, 223 a 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 **SUCESIÓN TESTAMENTARIA A BIENES DE ***** Y/O ******* por conducto de su albacea ***** probó su acción.

SEGUNDO. Que los demandados ***** Y ***** justificaron la excepción denominada *plus petitio*.

TERCERO. Declarándose la rescisión del contrato de arrendamiento base de la acción y **se condena** a los demandados ***** Y ***** la desocupación y entrega a favor de la actora, del local comercial ubicado en la calle ***** *****, ***** 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 los demandados ***** Y ***** al pago de las rentas comprendidas desde el mes octubre de dos mil dieciocho de 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, así como al pago de intereses moratorios sobre las rentas insolutas, los que igualmente se cuantificaran en ejecución de sentencia, conforme a las bases establecidas en el último considerando de la misma.

QUINTO. Asimismo se condena a ambas partes al pago de los gastos y costas del presente juicio a su contraria, tomando como base las pretensiones que no resultaran procedentes y aquellas a las que fue condenado, los que se regularán en ejecución de sentencia.

SEXTO. Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 1º, 70, fracción XXXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1º, 11. 55 fracción XXXVI, 58 y 70, inciso B, fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, preceptos de los cuales se desprende la obligación de esta Autoridad de garantizar el derecho de acceso a la información que se tenga en posesión, entre ellos de las resoluciones que se emitan en los procedimientos seguidos en forma de juicio, a través de versiones públicas, en los cuales deberá suprimirse la información clasificada como reservada o confidencial, la cual corresponde a los datos personales que refieran las partes, de ahí que en determinado momento en que se publique la versión pública de la resolución que ponga fin a la presente causa, la misma no contará con los datos que refiere el promovente, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.

SÉPTIMO. 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 **VÍCTOR HUGO DE LUNA
GARCÍA** que autoriza. Doy fe.

SECRETARIO

JUEZ

La sentencia que antecede se publica en
lista de acuerdos de fecha **dieciocho de diciembre de
dos mil veinte.** Conste.

LSPDL/Miriam*