

Aguascalientes, Aguascalientes,
veintiséis de marzo de dos mil veintiuno.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número 0526/2020 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 demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos. Cuando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción"**. Y estando citadas las partes oír sentencia, se procede a dictar la misma en términos de lo que dispone la norma legal en cit.

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 en 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 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 la presenta *****, manifestando que lo hace en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de *****, y para acreditar la calidad con que se ostenta, acompaña a su demanda la documental que obra de la foja cuatro a la veintisiete de esta causa y que merece alcance probatorio pleno en términos de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a las copias certificadas del testimonio notarial numero *****, volumen *****, de fecha *****, pasado ante la fe del Notario Público número ***** de los del Estado, acreditándose con la misma que en efecto ***** es apoderado de *****, en virtud del poder que se consigna en la documental de referencia y que se otorgó a favor de *****, por conducto de la Asamblea General de Accionistas, consecuentemente se encuentra legitimado procesalmente para demandar a nombre de *****, de acuerdo a lo que establecen los artículos 23, 24, 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).- La rescisión y terminación del contrato de arrendamiento celebrado con fecha del

día **** de dos mil ****, respecto de la finca ubicada en la **** número ****, Fraccionamiento ****, en esta ciudad de Aguascalientes y que consiste dicho inmueble en una ****; B).- Para que como consecuencia de lo anterior se condene a los demandados a entregarme real y materialmente desocupado el inmueble materia del arrendamiento libre de adeudo alguno por concepto de pago agua potable, energía eléctrica teléfono; C).- El pago de las pensiones rentísticas insolutas y las que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega del inmueble arrendado; D).- Para que se condene al demandado a pagarme la cantidad de \$181,125.00 (CIENTO OCHENTA Y UN MIL CIENTO VEINTICINCO PESOS 00/100 M.N.) más IVA, por concepto de pago de las rentas vencidas correspondientes a los meses del ****, ****, ****, **** todos del año dos mil ****, ****, ****, **** y **** todas ellas del dos mil ****; E).- El pago de los intereses moratorios pactados al 4.5% (CUATRO PUNTO CINCO POR CIENTO) mensual, desde que incurrió en mora, respecto de cada mensualidad de pensión rentística insoluta, así como las que se sigan venciendo hasta que el demandado haga entrega total del inmueble materia del arrendamiento; F).- Para que se condene al demandado al pago de los gastos y costas que se originen por la tramitación del presente juicio.”. Acción que contemplan los artículos 2269, 2270, 2300, 2323, 2354 fracción IV y 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado.

Los demandados **** Y ****, no dieron contestación a la demanda instaurada en su contra y en atención a esto se analiza de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarlos en observancia al criterio jurisprudencial emitido por reiteración por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con número de tesis 247, publicada en el Apéndice de mil novecientos noventa y cinco, tomo IV, parte SCJN, de la materia Civil, de la Séptima Época, con número de registro 392374, el cual a la letra establece:

“EMPLAZAMIENTO. ES DE ORDEN PÚBLICO Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO. La falta de emplazamiento o

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

Procediendo al análisis de las constancias que integran el sumario que se resuelve, a las que se les concede pleno valor en observancia a lo que indican los artículos 281 y 341 del Código adjetivo de la materia y desprenderse de las mismas que el emplazamiento realizado en autos para llamar a juicio primeramente a la demandada *****, se efectuó en términos de ley, pues se llevó a cabo en el domicilio indicado por la parte actora y se realizó una vez que el notificador a quien se encomendó efectuar dicho emplazamiento, se cercioró de ser el domicilio de dicha persona moral, por así haberselo informado *****, quien dijo ser recepcionista y laborar en dicho domicilio, persona la cual firma de recibido y se identifica con su credencial para votar, además de haberse insertado la media filiación de dicha informante, siendo que se procedió a emplazar a dicha persona moral por su conducto, entregándole cédula de notificación en la que se inserta íntegramente el auto que admite la demanda, copia de la demanda y de los documentos que se anexaron a la misma, además se le hizo saber

que contaba con el término de nueve días para dar contestación a la demanda.

Ahora bien, en cuanto al emplazamiento que se siguió para llamar a juicio al demandado *****, se efectuó en términos de ley, pues se llevó a cabo en el domicilio indicado por la parte actora y se realizó una vez que el notificador a quien se encomendó efectuar dicho emplazamiento, se cercioró de ser el domicilio del demandado antes citado, por así habérselo informado él mismo, quien dijo ser la persona a notificar, identificándose con su credencial para votar, firmar de recibido, e insertando los datos de su media filiación, entregándole cédula de notificación en la que se inserta íntegramente el auto que admite la demanda, copia de la demanda y de los documentos que se anexaron a la misma, además se le hizo saber que contaba con el término de nueve días para dar contestación a la demanda.

En consecuencia de lo anterior, se determina que los emplazamientos realizados en autos para llamar a juicio a los demandados antes mencionados, se encuentra apegado a derecho, al haberse dado cumplimiento a lo que establecen los artículos 107 fracción I, 109, 110, 111 y 117 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y pese a ello no dieron contestación a la demanda interpuesta en su contra, por lo que, se procede al análisis de la acción incoada.

V. Dispone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, **que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones;** en observancia a este precepto la parte actora expone en su escrito de demanda una serie de hechos como fundatorios de su acción y para acreditarlos como lo exige el precepto en cita, ofreció y se le

admitieren pruebas, valorándose en la medida siguiente:

La **CONFESIÓN FICTA** que hace consistir en el hecho de que la demandada ***** fue debidamente emplazada a juicio de la acción ejercitada en su contra y no dio contestación a la misma, por lo que, se le tienen por admitidos los hechos sobre los que no suscitó explícitamente controversia, sin admitirse prueba en contrario, de conformidad con los artículos 228 y 339 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, resultando aplicable el criterio emitido por el Octavo Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Primera Región, con residencia en Naucalpan de Juárez, Estado de México, al emitir la tesis número (I Región)8o.1 C (1ª.), publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, libro 47, octubre de dos mil diecisiete, tomo IV, de la materia civil, Décima Época, con número de registro 2015342, la cual a la letra establece:

DEMANDA. SU FALTA DE CONTESTACIÓN IMPLICA TENER POR ADMITIDOS LOS HECHOS AFIRMADOS POR EL ACTOR (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 228 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES). Del precepto citado se advierte que el legislador impuso al demandado la obligación de contestar la demanda, refiriéndose a todos y cada uno de los hechos, afirmándolo, negándolos, expresando los que ignore por no ser propios, o refiriéndolos como crea que tuvieron lugar, y que se tendrán por admitidos sobre los que el demandado no suscitare explícitamente controversia, sin admitirse prueba en contrario. Ahora bien, los numerales 223 a 233 del ordenamiento mencionado, que regulan "la demanda y su contestación" no contienen precepto específico que establezca la consecuencia de la falta de contestación de la demanda (como lo hacen otras legislaciones), por lo que, en el supuesto de que el demandado no asumiera esa carga procesal, a pesar de haber sido emplazado, la consecuencia es que se tengan por admitidos los hechos afirmados por el actor, atento al principio que dice: "donde la ley no distingue, el juzgador no debe hacerlo".

Confesional ficta que resulta favorable al actor, al haberse acreditado la existencia del

Contrato de Arrendamiento que celebraron ***** y ***** , sobre el inmueble objeto de esta causa y haberse estipulado como renta mensual a cubrir por la demandada, por la cantidad de QUINCE MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS, más el Impuesto al Valor Agregado, pagadera además por meses adelantados durante los cinco días de cada mes en el domicilio ubicado en ***** número ***** , interior ***** , del fraccionamiento ***** de esta Ciudad, o bien a la cuenta de la parte actora, con los datos de identificación ***** , cuenta ***** del Banco ***** , sucursal ***** Aguascalientes ***** , con número de CLABE ***** , teniendo el referido contrato una vigencia de un año a partir del día ***** del año dos mil ***** hasta el día ***** del año dos mil ***** , y en caso de seguir ocupando al arrendatario el inmueble materia del contrato, sin que hubiese un nuevo contrato, la renta aumentaría en un cincuenta por ciento respecto a la última renta pactada, es decir a pagar la cantidad de VEINTITRÉS MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO PESOS más el Impuesto al Valor Agregado, a partir del ***** del año dos mil ***** , y con esto la obligación de pago por parte de la arrendataria, por lo que si el actor sostiene que ésta dejó de cubrir las rentas desde la correspondiente al mes de ***** de dos mil ***** y hasta el mes de ***** de dos mil ***** , mes en que presenta su demanda que lo fue el ***** de dicho mes de dos mil veinte, corresponde a la demandada la carga de la prueba para demostrar el pago de las rentas comprendidas en dicho periodo de acuerdo a lo que disponen los artículos 235 y 236 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, por lo que al no haber aportado prueba alguna para demostrar lo anterior, se tiene como cierto que adeuda las pensiones rentísticas señaladas por la parte actora y no obstante esta no justificó estar al corriente en el pago de tales

renas, siendo aplicables además los siguientes criterios jurisprudenciales: el primero de ellos emitido por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, por reiteración, con número de tesis 407, publicada en el Apéndice de 2011 del tomo V, civil primera parte-SCJN, primera sección-civil subsección 2-adjetivo, de la materia civil, pagina 418, de la Sexta Época, con número de registro 1013006; y el segundo en concatenación lo que versado en la tesis anterior emitida por reiteración por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con número de tesis 205, publicada en el apéndice de mil novecientos noventa y cinco, tomo IV, parte SCJN, de la materia civil, de la Sexta Época con número de registro 392432, los cuales a la letra establecen:

PAGO O CUMPLIMIENTO. CARGA DE LA PRUEBA.

El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor.

La **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en la copia certificada del contrato de arrendamiento de fecha *****, que consta de la foja veintiocho a treinta y cuatro de los autos; documental a la que se le concede valor probatorio al tenor de los artículos 281, 285, 341, 343 y 344 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a la copia certificada por fedatario público de fecha dieciocho de julio de dos mil diecinueve, relativo a un contrato de arrendamiento suscrito por las partes del juicio, cuyo contenido y firma se robustece con las pruebas confesional ficta y presuncional admitidas igualmente a la actora, atendiendo a los argumentos que se determinan al momento de valorarlas, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo; documento con el que se acredita que en fecha ***** las partes

de este juicio celebraron contrato de arrendamiento, *****, en su carácter de arrendador y ***** como arrendatario y *****, en su carácter de fiador, respecto del inmueble ubicado en la calle *****, número *****, del fraccionamiento *****, código postal *****, del municipio de Aguascalientes, Aguascalientes, con vigencia de un año, feneciendo el día ***** de dos mil *****, pactando como renta mensual la cantidad de **QUINCE MIL SETECIENTO CINCUENTA PESOS**, más el **Impuesto al Valor Agregado**, referentes a los meses de ***** de dos mil *****, ***** de dos mil *****, y en caso de seguir ocupando el inmueble dicha renta sufriría un incremento del cincuenta por ciento respecto a la renta pactada, más el **Impuesto al Valor Agregado**, siendo pagaderos mes con mes y por adelantado durante los cinco días de cada mes, en el domicilio ubicado ***** número *****, interior *****, del fraccionamiento *****, código postal *****, de esta ciudad de Aguascalientes, así como la renuncia expresa realizada por el fiador a los beneficios del orden y excusión y el haberse obligado en forma solidaria con la arrendataria, en los demás términos y condiciones que se desprenden de la documental en comento, los que aquí se dan por reproducidos, como sí a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

La **PRESUNCIONAL** misma que le es favorable a la actora esencialmente el hecho de que no existe prueba alguna que desvirtúe el contrato base de la acción y por tanto, la existencia de la obligación por parte de los demandados de cubrir las rentas a que se obligaron; por otra parte, si el accionante sostiene que se dejaron de cubrir las pensiones rentísticas, luego entonces corresponde a la parte demandada probar que sí ha cubierto en los términos pactados aquellas que la actora refiere

que no han sido pagadas, lo anterior de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y no obstante este no justificaron estar al corriente en el pago de tales rentas, siendo aplicable además el criterio jurisprudencial consultable bajo el rubro "**PAGO O CUMPLIMIENTO. CARGA DE LA PRUEBA**"., invocado en líneas que anteceden.

Por último, atendiendo a que el demandado *******, no dio contestación a la demanda instaurada en su contra **se le tienen por admitidos los hechos sobre los que este no suscitó explícitamente controversia, sin admitírsele prueba en contrario, esto de conformidad con el artículo 228 del Código de Procedimientos Civiles**, precepto legal que impone a los demandados el deber de dar contestación de demanda por lo que al no realizarlo, genera que se tengan por admitidos los hechos afirmados por el actor, generando con ello presunción de tener por ciertos los hechos afirmados en el escrito inicial de demanda, bajo los mismos argumentos vertidos al momento de valorar la confesional ficta, los que aquí se dan por reproducidos, como sí a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

Presuncionales a las cuales se le otorga pleno valor de acuerdo a lo que establecen los artículos 330, 331 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente 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 ellas, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

VI. En mérito de lo que arrojan las pruebas antes valoradas, ha lugar a determinar que en el caso el actor acredita los elementos de procedibilidad de su acción, atendiendo las siguientes consideraciones lógico jurídico y disposiciones legales:

En efecto, con las pruebas aportadas la parte actora ha acreditado de manera fehaciente:

A). Que en el caso y términos del artículo 2269 del Código Civil vigente en el Estado, existe un Contrato de Arrendamiento que jurídicamente liga a las partes de esta causa, mismo que fue celebrado el ***** de dos mil ***** por ***** , en calidad de arrendador y de la otra parte ***** con el carácter de arrendatario, y ***** , en calidad de fiador, contrato por el cual el arrendador le concedió al arrendatario el uso o goce temporal del inmueble ubicado en la calle ***** , número ***** , del fraccionamiento ***** , en esta ciudad de Aguascalientes, obligándose la arrendataria a pagar una renta mensual de **QUINCE MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS** mensuales, más el **Impuesto al Valor Agregado**, referentes a los meses de ***** de dos mil ***** , ***** de dos mil ***** , y en lo que refiere a los meses de abril a la fecha, cada una por la cantidad de **VEINTITRÉS MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO PESOS** mensuales, resultante de sumar la renta pactada señalada en líneas anteriores, con el incremento del cincuenta por ciento, más el **Impuesto al Valor Agregado**, así como la obligación contraída por ***** al constituirse como fiador de la arrendataria, en forma solidaria y renunciando a los beneficios de orden y excusión, lo que quedó plenamente probado con la confesión ficta, asimismo con la presuncional y documental, al no dar contestación a la demanda, 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 1675 y 2269 del Código sustantivo de la materia vigente en el Estado; **B).** Queda acreditado también que la demandada dejó de cubrir las rentas a que se obligó, desde la correspondiente al mes de ***** de dos mil ***** a la fecha, pues no aportó prueba alguna para justificar el cumplimiento de dicha obligación.

En consecuencia de lo anterior, se declara que le asiste derecho a la parte actora para demandar la Rescisión del Contrato de Arrendamiento base de la acción, pues se acreditó en autos la obligación del pago de rentas a cargo de los demandados mediante el pago mensual en el domicilio de la actora ubicado en calle ***** número ***** , interior ***** , del fraccionamiento ***** , de esta Ciudad de Aguascalientes o mediante depósito mensual a la cuenta bancaria ***** , del banco ***** , sucursal ***** Aguascalientes ***** , con número de CLABE ***** , habiéndose acreditado su incumplimiento, por lo que se da la hipótesis prevista en el artículo 2354 fracción IV en relación con el diverso 2360 fracción I del Código Civil del Estado, los cuales establecen el derecho del arrendador a exigir la rescisión del contrato por la falta de pago de las rentas convenidas, así como que el contrato de arrendamiento puede terminar por rescisión del mismo, razón por la cual se declara Terminado el Contrato de Arrendamiento que se especifica en el inciso A) de este considerando.

Dado lo anterior, se condena a ***** Y ***** a la desocupación y entrega del inmueble ubicado en calle ***** , número ***** , del fraccionamiento ***** de esta ciudad de Aguascalientes, libre de adeudos por concepto de energía eléctrica, agua potable y telefonía, así como en las mismas condiciones en que lo recibió,

de acuerdo a lo que establecen los artículos 2300 y 2314 del Código Civil vigente en la Entidad.

También se condena a los demandados ***** y ***** al pago de las rentas insolutas, comprendidas desde el mes de ***** de dos mil ***** a la fecha y demás que se sigan generando hasta la total desocupación y entrega del inmueble, a razón de **QUINCE MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS** mensuales, más el **Impuesto al Valor Agregado**, referentes a los meses de ***** de dos mil ***** , ***** de dos mil * ***, y en lo que refiere a los meses de ***** a la fecha cada una por la cantidad de **VEINTITRÉS MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO PESOS** mensuales, cantidad resultante de la sumatoria de la renta pactada más el aumento del cincuenta por ciento al continuar, sin nuevo contrato, en posesión del inmueble, transcurrido el plazo pactado por las partes, atendiendo a lo pactado por las partes en la cláusula quinta del contrato base de la acción, más el **Impuesto al Valor Agregado**, rentas que se cuantificarán en ejecución de sentencia, lo que se sustenta en lo previsto por los artículos 1677, 1715 y 2300 del Código Civil vigente del Estado.

También 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 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 disminuirla hasta establecerla dentro de los límites del presente Artículo."

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

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

De lo anterior se desprende que si bien las partes pueden convenir sobre los intereses a pactar en alguna operación o contrato civil, sin embargo, deben ajustarse a los límites establecidos por el artículo 2266 del Código Civil del Estado, además, la autoridad, tiene la obligación de analizar de oficio que los intereses convencionales fijados por las partes que lo celebran, no exceda del treinta y siete por ciento anual, en el entendido de que al establecerse que dicho análisis será "de oficio", lo que significa que aun cuando no se oponga como excepción ni se aporten pruebas por las partes para acreditar su dicho, esta autoridad se encuentra obligada a realizarlo; atendiendo a esto se procede al estudio de los intereses moratorios pactados en 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 regirse por las reglas previstas en el artículo 2395, del Código Civil para el Distrito Federal.

En consecuencia, atendiendo al contrato basal, en específico a la cláusula décima primera, se advierte que las partes establecieron intereses moratorios, a razón del cuatro punto cinco por ciento mensual, porcentaje que multiplicado por doce, nos da como interés anual el de cincuenta y cuatro por ciento, el que excede en demasía a la máxima permitida por la ley, por lo que respecto a los intereses moratorios generados por las rentas adeudadas, 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.

En mérito de lo anterior, se condena a los demandados ***** y ***** a pagar a la parte actora intereses moratorios a razón del treinta y siete por ciento anual, a partir de que era exigible cada una de las rentas, esto es, a partir del día seis de cada mes, intereses que se seguirán generando hasta el pago total del adeudo, los que deben cuantificarse 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 además a que la parte demandada resulta perdidosa, procede condenar a la misma a cubrir a su contraria los gastos y costas del presente juicio.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción IV, 225, 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 los demandados ***** y ***** no dieron contestación a la demanda.

TERCERO. En consecuencia a lo anterior, se declara terminado por rescisión el Contrato de Arrendamiento base de la acción y se condena a los

demandados ***** y *****, a la desocupación y entrega a favor de la parte actora, respecto al inmueble ubicado en calle *****, número *****, del fraccionamiento *****, de esta ciudad de Aguascalientes, lo que deberá hacer libre de adeudo por consumo de energía eléctrica, agua potable y telefonía, así como en las mismas condiciones en que lo recibió.

CUARTO. También se condena a los demandados ** ** y ***** al pago de las rentas adeudadas y al Impuesto al Valor Agregado de las mismas y las cuales se cuantificaran en ejecución de sentencia, de acuerdo a las bases establecidas en el último considerando de esta resolución.

QUINTO. Asimismo **se condena** a los demandados ***** y ***** al pago de intereses a razón del treinta y siete por ciento anual a partir de que era exigible cada una de las rentas insolutas, los que igualmente se cuantificarán en ejecución de sentencia, conforme a las bases establecidas en el último considerando de la esta resolución.

SEXTO. Asimismo se condena a los demandados ***** y ***** 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 Í, definitivamente lo sentenció y firma el C. Juez Segundo de lo Civil de esta Capital, licenciado **ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ**, por ante su Secretaria de Acuerdos licenciada **HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza. Doy fe.

SECRETARIA

JUEZ

La sentencia que antecede se publica en lista de acuerdos a fecha **veintinueve de marzo de dos mil veintiuno**. Conste.

*L'SPDL/fegp**

La licenciada **SANDRA PALOMA DELGADO LARA**, en su carácter de Secretaria de Estudio y Proyectos Auxiliar, adscrita al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución **526/2020** dictada en **veintiséis de marzo de dos mil veintiuno** por el **JUEZ SEGUNDO CIVIL**, conste de **diez** fojas útiles por anverso y reverso y la última de ellas únicamente por su anverso. 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 de Clasificación y Desclasificación de la Información, así para la elaboración de Versiones Públicas, se suprimió: **nombre del actor, nombre de los demandados, nombre del apoderado de la parte actora, número de testimonio notarial con el que acredita personalidad apoderado, así como el volumen, fecha y notario que da fe, fecha de celebración del contrato, datos del inmueble materia de la causa (calle, número, fraccionamiento), tipo de inmueble, meses de renta que adeuda el demandado, nombre del informante al momento del emplazamiento, domicilio de pago (calle, número, interior, código postal), identificación de la cuenta para depósito (número, banco, sucursal y clabe), vigencia del contrato y fecha de presentación de demanda**, información que se considera legalmente como **confidencial** por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.