

Aguascalientes, Aguascalientes, **veintidós de noviembre de dos mil diecinueve.**

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número ***** que en la vía civil de **JUICIO ÚNICO** promueve ***** en contra de ***** , 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 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

cobijación 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 respecto 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 actora ** ** demanda por su propio derecho a *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **A).** *Para que por sentencia firme se declare rescindido y legítimamente terminado, el Contrato de Arrendamiento celebrado el 12 de septiembre de 2018 entre la suscrita como arrendadora y el SR. ***** como arrendatario, respecto de la casa habitación ubicada en la ***** Interior ***** de esta ciudad;* **B).** *Para que por sentencia firme se condene al demandado, al pago de las rentas a partir del 15 de abril de 2019 a razón de \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.) mensuales, más los intereses moratorios pactado en la Cláusula Décima Segunda del contrato, a razón del 10% mensual sobre el importe de cada renta insoluta; y las que sigan viniendo a partir del 15 de septiembre del 2019 con el incremento pactado en la Cláusula Cuarta y hasta la entrega del inmueble arrendado conforme al artículo 2300 del Código Civil vigente en el Estado;* **C).** *Para que por sentencia firme se condene al demandado, a la entrega real y materialmente desocupado del inmueble arrendado, con todas sus instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias completas y en buen estado, así como la cocina integral, y jardín, sus herrajes, puertas, ventanas y cristales en las condiciones de uso recibidas; salvo el deterioro normal por el uso contratado conforme los artículos 2313 y 2314 del Código Civil vigente del Estado;* **D).** *Para que por sentencia firme se condene al demandado, a entregar el inmueble arrendado sin adeudos por concepto de agua potable, energía eléctrica, telefonía, servicios de internet, cable, y cualquier otro entregando los comprobantes de pago, y la baja de los contratos respectivos que hubiere hecho a su nombre;* **E).** *Para que por sentencia firme, se condene al demandado al pago*

de costas y costas que con motivo del presente juicio me veo precisado a promover." Acción que contemplan los artículos 2296 fracción I, 2323 y 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado.

El demandado *****, no dio contestación a la demanda instaurada en su contra y en observancia a esto se procedió a revisar de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarlo, de acuerdo al siguiente criterio jurisprudencial emitido por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, por reiteración con número de tesis 247, publicada en el Apéndice de mil novecientos noventa y cinco, tomo IV, parte SCJN, de la materia civil, página ciento sesenta y ocho, de la Séptima Época, con número de registro 392374, que a la letra establece:

"EMPLAZAMIENTO. ES DE ORDEN PUBLICO 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 le 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 vigente en el Estado, esencialmente a la cédula de citación y razón

visibles a fojas de la quince a la dieciocho de los autos, y desprendiéndose de la misma que el demandado ******** fue emplazado 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 *********, quien dijo vivir en dicho domicilio y ser pareja de la persona a notificar, realizando el emplazamiento a través de dicha persona 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, se hace mención que dicha persona únicamente firmó al calce de la cédula sin identificarse plenamente, el notificador a quien se encomendó dicho emplazamiento, se cercioró con los vecinos de las nomenclaturas 103 y 106, quienes manifestaron llamarse ********* y *********, quienes no se identificaron pero al cuestionarles sobre de la identidad de la persona a notificar, y de la persona con quien se llevó la diligencia, dichos informantes manifestaron que EDGAR ABEL vive en dicho domicilio junto con su esposa de nombre WENDY, consecuencia de lo anterior, se determina que el emplazamiento realizado en autos para llamar a juicio al demandado 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 dio contestación a la demanda interpuesta en su contra.

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 admitieron pruebas, valorándose en la medida siguiente:

La **CONFESIONAL** a cargo de *********, quien en audiencia de fecha *trece de noviembre de dos mil diecinueve* fue declarado confeso de aquellas posiciones que por escrito se le formularon y que previamente se calificaron de legales, confesional a la cual se le otorga pleno valor en términos de lo que disponen los artículos 247, 275 fracción I y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, que si bien la confesión así vertida admite prueba en contrario según se desprende de los artículos 339 y 352 del Ordenamiento legal invocado, en el caso no se encuentra desvirtuada con elemento de prueba alguno y en virtud de esto el alcance probatorio que se le ha otorgado; aunado a que se encuentra robustecido con la documental relativa al fundatorio de la acción, así como con la confesión vertida por la parte actora en el hecho número cuatro de su escrito inicial de demanda, por los argumentos vertidos al valorarlas los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo; por lo que se tiene al demandado por aceptando de esta manera como cierto, respecto a los hechos controvertidos, que en fecha *doce de septiembre de dos mil dieciocho*, celebró contrato de arrendamiento con *********, contrato por el cual recibió en arrendamiento la casa ubicada en *********, número ********* de esta Ciudad, conforme a la cláusula cuarta el plazo estipulado lo fue de un año, es decir, terminando el quince de septiembre de dos mil diecinueve, así mismo que la finca sería utilizada exclusivamente como casa habitación, además que recibió dicha casa con instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias, con cocina integral, jardín, herrajes, puertas, ventanas y cristales, todo en buen estado, obligándose a cubrir los consumos de agua

potable y energía eléctrica debiendo entregar los comprobantes justificativos de tales pagos; de igual manera, conforme a la cláusula segunda de dicho contrato se obligó a pagar a la actora la cantidad de \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) mensuales, pagaderos por adelantado, dentro de cinco días inmediatos al día quince de cada mes, de igual manera acepta que firmó una serie de once pagarés por la dicha cantidad en cada uno de ellos, a favor de la actora por importe de cada renta mensual, y que la renta debía ser pagada en el domicilio ubicado en la calle *****, del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad; además incumpliendo con la obligación de renta a partir del quince de abril de dos mil diecinueve, careciendo de comprobantes de pago, incumpliendo con lo pactado en el fundatorio de la acción.

La **DOCUMENTAL PRIVADA** consistente en el contrato de arrendamiento de fecha doce de diciembre de dos mil dieciocho, celebrado entre las partes mismo que es visible a fojas seis y siete de autos, siendo que de dicho documento la accionante en aras de su perfeccionamiento también ofreció la prueba de **RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo de ***** a quien en audiencia de fecha trece de noviembre de dos mil diecinueve, se le tuvo por reconociendo el contenido y la firma de las documentales mencionadas, pues ante su inasistencia, se le hizo efectivo el apercibimiento decretado por auto admisorio de pruebas de fecha catorce de octubre de dos mil dieciocho, por lo que se le tuvo ratificando tanto el contenido del documento y reconociendo como suya la firma que obra por encima de la leyenda de su nombre; pruebas a las que se les concede pleno valor al tenor de los artículos 285 y 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, acreditándose con las mismas que las partes celebraron contrato de arrendamiento, respecto del inmueble ubicado en Avenida la Querencia, Punta Campestre, Cerrada

Topatio, interior ciento cuatro de esta ciudad, fijando como temporalidad el plazo de un año, el cual comenzó a partir del *quince de septiembre de dos mil dieciocho*, feneciendo el *quince de septiembre de dos mil diecinueve*; además que renuncia al derecho de prórroga y en caso de seguir ocupando el inmueble después del plazo estipulado, y sin nuevo contrato por escrito el valor de la renta tendrá un incremento acumulable del veinte por ciento mensual, hasta la entrega de la finca, pactando como renta mensual por la cantidad de DIEZ MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL, además obligándose a pagar un interés moratorio mensual del diez por ciento, en caso de incumplimiento, en los demás términos y condiciones que se establecen en el contrato basal, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuera en obvio de espacio y tiempo.

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en cinco pagarés suscritos por el demandado, todos de fecha doce de diciembre de dos mil dieciocho, cada uno por la cantidad de DIEZ MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL, pagarés que amparan las rentas de los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre, todos de dos mil diecinueve, mismos que son visibles de la foja ocho a la once de los autos, siendo que de dichos documentos también ofreció la prueba de **RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo de ***** a quien en audiencia de fecha *trece de noviembre de dos mil diecinueve*, se le tuvo por reconociendo el contenido y la firma de las documentales mencionadas, pues ante su inasistencia, se le hizo efectivo el apercibimiento decretado por auto admisorio de pruebas de fecha *catorce de octubre de dos mil dieciocho*, por lo que se le tuvo ratificando tanto el contenido de dichos documentos y reconociendo como suyas las firmas que obran en ellos entre la leyenda que dice "Acepto (mos)" y "Firma (s)"; pruebas a las que se les concede pleno valor al tenor de los artículos 285 y 343 del Código de Procedimientos

Civiles del Estado, acreditándose que dichos documentos son pagarés suscritos favor de la actora, cada uno por la cantidad de DIEZ MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL, los cuales amparan las rentas de los meses de abril, mayo, junio, julio, y agosto, todos del dos mil diecinueve, los que obran en poder de la actora.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, consistente en todas y cada una de las constancias que integran la presente causa, mismas que resultan parcialmente favorables a la parte actora, en razón al alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba antes valorados y por lo precisado en los mismos, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo; igualmente se advierte de autos la confesión expresa vertida por la propia actora en el hecho cuatro de su escrito inicial de demanda, de que el demandado se obligó a pagar la renta de forma mensual, por adelantado, dentro de los cinco días inmediatos al día quince de cada mes, confesión que administrada con el pliego de posiciones formulado al demandado, conlleva a establecer que la renta debía pagarse a los cinco días inmediatos al día quince de cada mes y no como se desprende del documento fundatorio de la acción, elementos de prueba a los cuales se les concede pleno valor en términos de lo que disponen los artículos 337, 338 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

La **PRESUNCIONAL**, que resulta favorable a la actora, 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 del demandado de pagar las rentas convenidas, luego entonces, si la parte actora señala que el demandado ********* no ha cubierto las rentas del inmueble desde el *quince de abril de dos mil diecinueve* y siendo que la demandada no aportó prueba

alguna para justificar el pago de dichas rentas, surge presunción grave de que no las ha cubierto; igualmente surge presunción legal, de que si ha acreditado la parte actora que se suscribieron pagarés para garantizar el pago de las rentas, además que tiene en su poder los correspondientes a los meses de abril a agosto de dos mil diecinueve, de esto surge presunción grave de que los demandados no realizaron el pago de dichas pensiones rentísticas y por tanto no se entregaron los títulos de crédito correspondientes; presuncionales a las cuales se les otorga pleno valor en términos de los artículos 330, 331 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

VI. En mérito de lo que arrojan las pruebas antes valoradas, ha lugar a determinar que en el caso la actora **acredita** los elementos de procedibilidad de su acción, de acuerdo a las siguientes consideraciones lógico jurídicas 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 contrato de arrendamiento que jurídicamente ligan a las partes de esta causa, el cual fue celebrado por escrito en fecha *doce de septiembre de dos mil dieciocho*, por ********* en calidad de arrendadora y de la otra parte ********* como arrendatario, contrato por el cual la arrendadora le concedió al arrendatario, el uso o goce temporal del inmueble ubicado en *********, del fraccionamiento ********* de esta Ciudad de Aguascalientes; el arrendatario se obligó a pagar por concepto de renta, y por mensualidades adelantadas la cantidad de **DIEZ MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL**, y en caso de incurrir en mora, cubriría un interés del diez por ciento mensual, fijando como temporalidad de un año y concluyendo el *quince de septiembre de dos mil diecinueve*, y en el caso de que el arrendatario

siguiera ocupando el inmueble después de terminado el contrato, sin el consentimiento del arrendador, se le cobraría un incremento acumulable del veinte por ciento más, por tanto, es suficiente para que se tengan por probados los elementos de existencia de los contratos de arrendamiento, así mismo al cumplimiento de las obligaciones ahí acordadas como lo establecen los artículos 1677 y 1715 del Código sustantivo de la materia vigente en el Estado; **B)**. Que el arrendatario ha dejado de cubrir las pensiones rentísticas pactadas a partir de la correspondiente al *quince de abril del dos mil diecinueve* y hasta la presentación de la demanda que lo fue el *ocho de agosto de dos mil diecinueve*, pues correspondía la carga de la prueba por cuanto a dicho pago a la parte demandada y a pesar de ello no aportó medio probatorio alguno para acreditarlo, lo anterior con fundamento en lo que establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

En consecuencia, se declara que le asiste derecho a la parte accionante para demandar la terminación por rescisión del contrato de arrendamiento que se especifica en el inciso A) del apartado anterior, en observancia a lo que disponen los artículos 1677, 1715 y 1718 del Código Civil del Estado, preceptos que contemplan el principio de libertad contractual que rige en todo contrato y que permite a las partes estipular las cláusulas que crean convenientes, ante esto, a partir de que se perfeccionan, las partes se obligan en la manera y términos en que aparezca que quisieron obligarse, luego entonces si al celebrar el contrato se establece como obligación del arrendatario el cubrir la renta estipulada y que no obstante esto, dejó de cubrir las mismas al no haber hecho pago desde la correspondiente al *mes de abril de dos mil diecinueve*, por lo que se da la hipótesis normativa prevista por el artículo 2360 fracción I del Código antes invocado, que se refiere al derecho que le

asiste al arrendador de solicitar la terminación por rescisión del contrato de arrendamiento ante la falta de pago de las rentas en los términos estipulados, por tanto, **se declara terminado el contrato de arrendamiento base de la acción**, de conformidad con el precepto legal antes invocado.

Dado lo anterior, **se condena a la demandada a la entrega real y material del inmueble objeto de la presente litis**, entrega que deberá realizar en las mismas condiciones en que se recibió, salvo el deterioro normal por el uso del mismo, libre de todo adeudo que tenga por los servicios contratados, ello de existir los mismos y que se hayan generado desde el día del arrendamiento hasta que se hizo su entrega, 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.

Igualmente, **se condena al demandado ******* al pago de las rentas comprendidas desde el mes de abril de dos mil diecinueve a la fecha, además que se sigan generando hasta la desocupación y entrega del inmueble materia de este juicio, en el entendido de que las rentas correspondientes a los meses de abril, mayo, junio, julio y agosto del presente año, lo serán por la cantidad de diez mil pesos mensuales, y las que se sigan generando a partir del mes de septiembre de dos mil diecinueve, serán con un incremento acumulable del VEINTE POR CIENTO mensual hasta la desocupación y entrega de dicho inmueble, de conformidad con lo que establecen los artículos 1677, 1715 y 2300 del Código Civil vigente del Estado, lo que se regulara en ejecución de sentencia.

Resultando aplicable a lo anterior los criterios jurisprudenciales emitido el primero al resolver la contradicción 49/2005-PS, por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación,

con número de tesis 203, publicada en el Apéndice de dos mil once, Tomo V, civil primera parte - SCJN - Primera Sección - Civil Subsección 2 - Adjetivo, de la materia civil, de la Novena Época, con número de registro 1012802; así como el segundo criterio emitido 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 2011, Tomo V. Civil Primera Parte - SCJN Primera Sección - Civil Subsección 2 - Adjetivo, de la materia civil, con número de registro 1012805, las cuales a la letra establecen

ARRENDAMIENTO. LA RESCISIÓN DEL CONTRATO RELATIVO Y EL RECLAMO DE LAS RENTAS INSOLUTAS, SON ACCIONES INDEPENDIENTES QUE PUEDEN PLANTEARSE EN LA MISMA DEMANDA.

La acción rescisoria presupone la existencia de un contrato bilateral, en el que el incumplimiento de la obligación, por una de las partes, da derecho a la parte que sí cumplió a demandar la rescisión del contrato, de ahí que los hechos en que se funda dicha acción sean la celebración del contrato de arrendamiento y la exigibilidad de la rescisión, hechos que, desde luego, deben ser debidamente probados, dentro del contexto de lo expresamente pactado y tomando en cuenta lo que al efecto establece el Código Civil. Por otro lado, la acción de pago de rentas, no está encaminada estrictamente a obtener la terminación del contrato de arrendamiento, por la mora del arrendatario en el cumplimiento de la obligación, sino únicamente que éste cubra el pago de las mensualidades vencidas, al haber cumplido el arrendador con su obligación consistente en otorgar el uso y disfrute del bien arrendado. Por lo tanto, debe tomarse en cuenta que el derecho del arrendador a recibir el pago de las rentas vencidas y la correlativa obligación del arrendatario de pagarlas, deriva y tiene su fundamento en el uso y disfrute que el inquilino efectuó del inmueble, por ende si ese hecho ya aconteció, debe concluirse que para la procedencia de la acción de pago de rentas, basta que éstas estén vencidas y que previo requerimiento del arrendador no hayan sido cubiertas, en la inteligencia de que dicho requerimiento puede hacerse válidamente por medio del emplazamiento a juicio, pues en términos del artículo 259, fracción IV, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito

Federal, dicho emplazamiento produce los efectos de una interpelación judicial.

ARRENDAMIENTO. LAS ACCIONES DE RESCISIÓN Y TERMINACIÓN NO SON CONTRADICTORIAS. Las acciones de rescisión y terminación del contrato de arrendamiento no son contrarias ni contradictorias, pues no existe entre ellas ninguna oposición de la que pudiera resultar que la procedencia de una implique necesariamente la improcedencia de la otra, ni tampoco es el caso de que ambas persigan fines que por ser opuestos se excluyan recíprocamente, sino que, por el contrario, las dos persiguen el mismo fin: la desocupación y entrega del local arrendado.

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 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 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 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 APLICAN 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 decima segunda del contrato un interés moratorio a razón de diez por ciento mensual, porcentaje que multiplicado por doce, nos da como interés anual el de ciento veinte por ciento, el que excede en demasía a la máxima permitida por la ley, por lo que respecto a dichos intereses generados a partir del veintiuno de abril de dos mil diecinueve, es decir, a partir del día siguiente a la mensualidad no cubierta, se reducen a razón del treinta y siete por ciento anual, lo que es igual al tres punto cero ocho por ciento por mes; 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 tres punto cero ocho por ciento mensual, los que se generarán hasta el pago total de cada renta, lo cual será regulado en ejecución de sentencia, atendiendo a la confesión vertida por la parte actora en el hecho cuatro, de su escrito inicial, de que la renta debería cubrirse

dentro de los cinco días inmediatos al día quince de cada mes.

Finalmente por cuanto a los gastos y costas que se reclaman, se atiende a lo que dispone el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, el cual 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 dicha parte a cubrir a la parte actora los gastos y costas del presente juicio, los que se regularan 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 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 procedente la vía en que ha accionado la actora ***** y que en ella este probó su acción.

SEGUNDO. Que el demandado ***** no dio contestación a la demanda instaurada en su contra.

TERCERO. En consecuencia, se declara que le asiste derecho a la parte accionante para demandar la terminación del contrato de arrendamiento y se condena al demandado ***** a la desocupación y entrega del inmueble materia del presente juicio, siendo el ubicado en *****, del fraccionamiento ***** de esta Ciudad de Aguascalientes, lo que deberá hacer libre de todo adeudo por los servicios de consumo de energía eléctrica y agua potable, además deberán entregarlo en las mismas condiciones en que lo recibió, salvo el deterioro por el uso normal del mismo.

CUARTO. Se condena a al demandado ***** al pago de las rentas comprendidas del quince de abril de dos mil diecinueve y demás que se sigan generando hasta la desocupación y entrega del inmueble materia de este juicio, las que se regularan en ejecución de sentencia a razón DIEZ MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL, más su incremento en los términos establecidos en el último considerando de esta resolución.

QUINTO. Se condena a ***** 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 de renta, lo cual será regulado en ejecución de sentencia, conforme a las bases establecidas en el último considerando de esta sentencia.

SEXTO. Se condena al demandado ***** al pago de los gastos y costas del presente juicio, los que se regularan en ejecución de sentencia.

SÉPTIMO. Con fundamento en los artículos lo que establecen los artículos 1°, 70, fracción XXXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1°, 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 esta causa, la misma no contará con los datos personales

proporcionados por los litigantes, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.

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 Secretaria de acuerdos licenciada **HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza. Doy fe.

SECRETARIA

JUEZ

La sentencia que antecede se publica en lista de acuerdos de fecha **veinticinco de noviembre de dos mil diecinueve**. Conste

LSPDL/Miriam*