

## **S E N T E N C I A   D E F I N I T I V A**

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

**V I S T O S**, para resolver los autos del expediente número \*\*\*, que en la vía **Única Civil** y en ejercicio de la acción de terminación por rescisión de contrato de arrendamiento promovió \*\*\* en contra de \*\*\* y \*\*\* y, encontrándose en estado de dictar **Sentencia Definitiva**, se procede a la misma al tenor de los siguientes:

### **C O N S I D E R A N D O S :**

**I.-** El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, dispone:

*“Artículo 82.- Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleitos, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todo 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, deberá verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción”.*

**II.-** Esta autoridad resulta **competente** para conocer del presente juicio, en atención a lo establecido por los artículos 137 y 139 fracciones I y II de nuestro Código Procesal Civil, de donde se advierte, que es Juez competente aquél al que los litigantes se hubieren sometido tácitamente, siendo que en la especie, la parte actora se sometió a la competencia del suscrito al entablar su demanda y la parte demandada por contestarla, de donde deriva la competencia del suscrito.

**III.-** La vía única civil se declara **procedente**, toda vez que la acción ejercitada no se encuentra sujeta a alguno de los procedimientos especiales previstos en el título décimo primero de nuestro Código Procesal Civil, siendo procedente por exclusión la vía indicada.

**IV.-** En el presente caso, el actor \*\*\*, compareció a demandar a \*\*\* y \*\*\*, por el pago y cumplimiento de las siguientes **prestaciones**:

**A).- Para que por sentencia firme se declare terminado, el Contrato de Arrendamiento celebrado el 24 de Septiembre del 2018 entre el suscrito como arrendador y el **SR. \*\*\* como arrendatario, y la SRA. \*\*\* como Fiadora Solidaria;** respecto de la casa habitación ubicada en \*\*\*, al haber terminado su duración, y existir oposición expresa de mi parte para la continuación del arrendamiento, ello en los términos que serán expuestos.**

**B).- Para que por sentencia firme se declare rescindido el Contrato de arrendamiento celebrado el 24 de Septiembre del 2018, entre el suscrito como arrendador y el **SR. \*\*\* en su carácter de Arrendatario y \*\*\* en su carácter de Fiadora Solidaria;** respecto de la casa habitación ubicada en la calle \*\*\* por falta de pago de la renta a partir del mes de enero del año en curso, en los términos pactados en el contrato y como será expuesto más adelante.**

**B).- (sic) Para que por sentencia firme se condene solidariamente a los demandados **SR. \*\*\* en su carácter de Arrendatario y \*\*\* en su carácter de Fiadora Solidaria;** al pago de las rentas a razón de **\$6.700.00 (SEIS MIL SETECIENTOS PESOS 00/100 M N )** mensuales, más los intereses moratorios pactado en la Cláusula Segunda del contrato a razón del 10% mensual sobre cada renta insoluta; a partir del mes de Enero, Febrero y Marzo del 2020, y las que se sigan venciendo con los intereses moratorios señalados, hasta la entrega del inmueble arrendado conforme el artículo 2300 del Código Civil vigente en el Estado.**

**C).- Para que por sentencia firme se condene al demandado **SR. \*\*\*** a la entrega real y material del inmueble arrendado totalmente desocupado, en las condiciones de uso recibidas de acuerdo a la Cláusula Séptima del contrato base de la acción, salvo el deterioro normal por el uso contratado; y con todas sus instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias completas y en buen estado, sus herrajes, puertas, ventanas y cristales en las condiciones de uso recibidas; salvo el deterioro normal por el uso**

*contratado conforme a los artículos 2313 y 2314 del Código Civil vigente en el Estado.*

**D).- Para que por sentencia firme se condene a los demandados, 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. Lo anterior de conformidad a lo pactado en la Cláusula Cuarta del contrato de arrendamiento celebrado.**

**E).- Para que por sentencia firme, se condene a los demandados al pago de los Gastos y Costas que con motivo del presente juicio me veo precisado a promover, conforme a lo dispuesto por el artículo 1989 del Código Civil del Estado, así como el numeral 128 del Código de Procedimientos Civiles en vigor”.**

Por su parte, los demandados \*\*\* y \*\*\*, dieron contestación a la demanda instaurada en su contra, según se advierte de los escritos presentados en fecha veinte de julio de dos mil veinte –*fojas de la treinta y tres a la treinta y seis y de la treinta y nueve a la cuarenta y dos*-, en donde niegan que le asista derecho alguno a la actora a fin de que les pueda reclamar las prestaciones que pretende, oponiendo como excepciones y defensas de su parte, la de **pago**, la de **plus petitio**, la de **falta de acción y derecho**, así como todas y cada una de las que se desprendan de los escritos de contestación de demanda.

Haciéndose la aclaración, de que lo señalado por las partes, tanto en la demanda como en sus contestaciones, se tiene por reproducido en este espacio en obvio de repetición, dado que su transcripción no es un requisito que debe contener esta sentencia, esto atento a lo dispuesto por el artículo 83 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Así, en los anteriores términos quedó fijada la litis, correspondiéndole a la parte actora probar los hechos constitutivos de su acción y a la demandada los de sus

excepciones y defensas, ello de conformidad con el artículo 235 del ordenamiento legal antes invocado.

**V.-** Enseguida se procede a entrar al estudio de la acción de terminación por rescisión del contrato de arrendamiento, deducida por \*\*\*, en contra de \*\*\*, resultando necesario analizar aquellos artículos del Código Civil del Estado que cobran aplicación en el presente negocio, siendo estos los siguientes:

**“Artículo 2269.-** *Hay arrendamiento cuando las dos partes contratan el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.*

*El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de la industria”.*

**“Artículo 2270.-** *La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada”.*

**“Artículo 2296.-** *El arrendatario está obligado:*

**I.-** *A satisfacer la renta en la forma y tiempos convenidos”.*

**“Artículo 2298.-** *La renta será pagada en el lugar convenido y a falta de convenio en la casa, habitación o despacho del arrendatario”.*

**“Artículo 2323.-** *La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio por meses vencidos.*

*El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba el inmueble objeto del contrato”.*

**“Artículo 2354.-** *El arrendamiento puede terminar:*

**I.-** *Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fué arrendada”.*

**“Artículo 2355.-** *Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado. Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 2349 y 2350”.*

**“Artículo 2358.-** *Si después de terminado el plazo por el que se celebró el arrendamiento, el arrendatario continúa sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado, estando obligado el arrendatario a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato; pudiendo cualquiera de las partes solicitar la terminación del contrato en los términos del artículo 2349. Las obligaciones contraídas por un tercero con objeto de garantizar el cumplimiento del arrendamiento, cesan al término del plazo determinado, salvo convenio en contrato”.*

**“Artículo 2360.-** *El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:*

**I.-** *Por la falta de pago de la renta en los términos previstos en los artículos 2323 y 2325”.*

En ese tenor, tal y como quedó asentado, le corresponde a la parte actora la carga probatoria a fin de demostrar la existencia del contrato que asegura existe entre las partes, siendo que para tal efecto ofertó como medios de convicción de su parte los siguientes:

Obra la **documental privada**, consistente en el **Contrato de Arrendamiento** celebrado el veinticuatro de septiembre de dos mil dieciocho, entre \*\*\* como arrendador; \*\*\* en calidad de arrendatario; y, \*\*\* con el carácter de obligada solidaria *-fojas de la ocho a la catorce-*, probanza de la que, en esencia, se advierte que:

El inmueble objeto del arrendamiento, es el ubicado en \*\*\*, mismo que le fue entregado al arrendatario en perfectas condiciones y en estado de servir, al cual se le daría uso exclusivo de casa habitación, obligándose el arrendatario a conservarlo en las mismas condiciones en las que le fue entregado, sin que se le pudiera hacer variación alguna, ni siquiera con el carácter de mejora, a menos de que exista permiso por escrito por parte del arrendador y, en caso contrario, correrían a cargo del arrendatario los gastos necesarios para que el inmueble quedare en las condiciones en las que lo recibió *-cláusulas primera, quinta y séptima-*.

Entre las partes se estipuló un término forzoso para el arrendatario de doce meses, iniciando el día veinticuatro de septiembre de dos mil dieciocho y concluyendo el veinticuatro de septiembre de dos mil diecinueve y durante ese tiempo, el arrendatario pagaría los servicios contratados para el inmueble arrendado y cubriría también, pensiones rentísticas mensuales y adelantadas, por la cantidad de seis mil setecientos pesos cero centavos moneda nacional, pagaderas a más tardar los días cinco de cada mes y, en caso de incurrir en mora, se aplicaría, a

elección del arrendador, una pena convencional consistente en rentas dobles hasta la entrega y desocupación del inmueble o en su defecto, el diez por ciento de las rentas a manera de intereses moratorios –*cláusulas segunda, tercera, cuarta y novena*–.

Se estableció también, que independientemente de las causales de rescisión señaladas en la ley, el contrato podría rescindirse entre otras cosas, debido al incumplimiento del pago de las rentas pactadas, actualizándose este supuesto, con quince días de retraso en el pago; por ser impuntual en cumplir con la liquidación de las rentas en forma reiterativa, es decir, por más de dos meses; por la falta de pago de cualquiera de los servicios contratados para la finca; por muerte del arrendatario o de su fiador; por deterioro excesivo del inmueble y la falta de mantenimiento del mismo; así como por el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones derivadas del propio contrato – *cláusula décima sexta*–.

Ahora bien, a fin de garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones asumidas por el arrendatario, se constituyó \*\*\* como obligada solidaria, renunciando a los beneficios de orden, excusión y división previstos por nuestra legislación civil –*cláusula octava*–.

Documental a la que se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, esto al encontrarse robustecida con las **ratificaciones de contenido y firma**, desahogadas en audiencia del día ocho de marzo de dos mil veintiuno –*fojas de la setenta y cinco a la setenta y siete*–, en donde \*\*\* y \*\*\*, reconocieron tanto su contenido como las firmas plasmadas en el contrato, afirmando que las mismas fueron estampadas de su puño y letra, señalando la fiadora, que tal y como se desprende del basal, únicamente se obligó a cumplir hasta el año dos mil diecinueve, siendo justamente lo que ella cumplió y, atendiendo a que no existe alguna otra firma suya, niega toda responsabilidad posterior, probanza a la que se le otorga valor probatorio de conformidad con el artículo 348 del

ordenamiento legal antes invocado, esto al haber sido practicada en objetos que no requieren conocimientos técnicos especiales.

Así mismo, existen las **confesionales**, a cargo de \*\*\* y \*\*\*, desahogadas durante audiencia celebrada el ocho de marzo de dos mil veintiuno *-fojas de la setenta y cinco a la setenta y siete-*, al tenor de los pliegos de posiciones exhibidos por la parte actora *-fojas de la setenta y dos a la setenta y tres-*, probanzas a las que se les otorga valor probatorio en términos del artículo 337 de nuestro Código Procesal Civil, de las cuales se desprende que:

La demandada \*\*\*, afirmó, que figura como fiadora dentro del contrato basal celebrado el día veinticuatro de septiembre de dos mil dieciocho, agregando que lo firmó de manera libre, obligándose únicamente por la duración del mismo, es decir, hasta septiembre de dos mil diecinueve, sin que hubiera vuelto a firmar algún contrato con posterioridad *-posiciones tercera y quinta-*.

Por su parte, \*\*\*, reconoció:

. Que con motivo de la celebración del contrato de arrendamiento base de la acción, se obligó a cubrir las rentas en el inmueble arrendado ubicado en \*\*\*, aun así, las cubría mediante depósitos bancarios realizados a la cuenta \*\*\* perteneciente a la institución bancaria denominada \*\*\* *-posiciones primera y segunda-*.

. Que quedó enterado, de que tal y como se convino entre las partes, el arrendamiento sería por un año y que su fiadora respondería por él mientras existieran obligaciones pendientes a su cargo *-posiciones tercera y cuarta-*.

. Que conforme al contrato celebrado, el depósito equivalente al monto de una renta, garantizaría el cumplimiento de las obligaciones contraídas a su cargo *-posición quinta-*.

. Que mediante un documento que le fue entregado, se le requirió por la entrega del inmueble arrendado *-posición séptima-*.

. Que el único contrato celebrado entre las partes, lo es el de fecha veinticuatro de septiembre de dos mil dieciocho *-posición novena-*.

. Que carece de documento alguno con el que pueda justificar el pago de las rentas, atendiendo a que incumplió con el contrato de arrendamiento al dejar de pagar el monto de las rentas de a manera convenida, dando causa a la rescisión del contrato base de la acción *-posiciones décima cuarta, décima quinta y décima sexta-*.

De igual forma, consta la **documental pública**, consistente en el instrumento notarial \*\*\*, relativo a la **Certificación de Hechos** realizada el día veintitrés de septiembre del mismo año, a solicitud del licenciado \*\*\*, en donde una vez constituidos en el domicilio ubicado en \*\*\*, fueron atendidos por \*\*\*, persona que si bien, recibió un Aviso de Terminación del contrato de arrendamiento que tiene celebrado con Jesús Alfonso Castro Castro, se negó a firmar de recibido el acta *-fojas quince y dieciséis-*.

Así, con las pruebas **instrumental de actuaciones** y **presuncional en su doble aspecto de legal y humana** que en términos de los numerales 341 y 352 del Código Procesal Civil del Estado, gozan de valor probatorio a favor de la parte actora, es dable acreditar la existencia de obligaciones a cargo de la demandada, en los términos señalados dentro del contrato de arrendamiento base de la acción, mismo que fue celebrado el día veinticuatro de septiembre de dos mil dieciocho, entre \*\*\* *- arrendador-*; \*\*\* *-arrendatario-*; y, \*\*\* *-obligada solidaria-*.

**VI.-** Enseguida se procede con el estudio de las **excepciones y defensas** opuestas por la parte demandada en contra de \*\*\*, siendo éstas las siguientes:

**A)** La **excepción de pago**, consistente en que las pensiones rentísticas correspondientes a los meses de enero, febrero y marzo de dos mil veinte ya fueron cubiertas.

Afirma el demandado, que el día veintiocho de enero de dos mil veinte, depositó a la cuenta \*\*\* de \*\*\* *-perteneciente al*



actor-, la cantidad de trece mil cuatrocientos pesos cero centavos moneda nacional, como pago de las pensiones rentísticas de los meses de enero y febrero de dos mil veinte y, en relación a la del mes de marzo del mismo año, señala, que se acordó entre las partes que esta quedaría cubierta con el depósito entregado en la celebración del contrato, pues los ingresos del arrendatario disminuyeron.

**B) La excepción de falta de acción y derecho,** atendiendo a que las rentas causadas han sido debidamente pagadas, por lo que la parte actora carece de derecho alguno a fin de reclamar las prestaciones que pretende y debido a esto, debe acreditar todos y cada uno de los elementos constitutivos de su acción.

Excepciones que se analizan en su conjunto debido a su naturaleza, destacándose que las mismas resultan **parcialmente fundadas y procedentes**, atendiendo a lo siguiente:

Existe la **documental privada**, consistente en la copia o impresión del recibo de depósito efectuado a la cuenta número \*\*\*, a nombre de \*\*\*, perteneciente a \*\*\*, el día veintiocho de enero de dos mil veinte, por la cantidad trece mil cuatrocientos pesos cero centavos moneda nacional, sin que se señale el concepto de pago –*foja treinta y ocho*–.

Dicho documento, resulta ser una copia simple, por lo que a fin de robustecerla, la parte demandada ofertó la **ratificación de contenido**, a cargo del actor \*\*\*, desahogada en audiencia celebrada el cinco de febrero de dos mil veintiuno –*fojas de la sesenta y cinco a la sesenta y ocho*–, de la cual se advierte, que el ratificante reconoció la totalidad del contenido del documento, agregando que al calce de la copia del depósito hay un mensaje del señor \*\*\* para explicar que el depósito corresponde a noviembre y diciembre de dos mil diecinueve.

Así mismo, se ofreció la **documental en vía de informe**, consistente en aquel rendido por la institución bancaria \*\*\*, del cual se advierte, que una vez verificados los movimientos de la cuenta en mención, dicho depósito si se encuentra registrado en

su base de datos *-foja ochenta y tres-*.

Ahora bien, previo a la valoración de dichas probanzas, se procede a resolver la **objección** planteada por la parte actora en relación a dicho informe, misma que hace consistir en que del contenido de dicha documental no se advierte concepto de pago alguno con el que pueda asegurarse que el realizado corresponde a las pensiones rentísticas generadas durante el periodo afirmado por la parte demandada, afirmando que con dicho pago se cubrieron las rentas de noviembre y diciembre de dos mil diecinueve.

Objeción que resulta **infundada**, pues como regla general, aquel que afirma está obligado a probar sus aseveraciones y, en ese sentido, el artículo 236 de nuestro Código Adjetivo Civil, dispone en su fracción I, que el que niega únicamente se encuentra obligado a probar su dicho cuando la negación envuelva la afirmación expresa de otro hecho, lo que acontece en el presente asunto, toda vez que la parte actora niega que el pago efectuado por su contraria corresponda a las rentas de los meses de enero y febrero de dos mil veinte, afirmando por el contrario, que el mismo se refiere al pago de las mensualidades de noviembre y diciembre de dos mil diecinueve, revirtiéndose aquí la carga de la prueba, pues la parte demandada exhibió pruebas a fin de que se le tengan por cubiertas ciertas rentas, correspondiéndole a la parte actora acreditar que dicho pago corresponde a las pensiones que afirma, sin que hubiera ofertado algún medio de convicción con el que pueda acreditar dicha circunstancia.

Debido a esto, es que se les concede valor probatorio a dichas probanzas, ello de conformidad con lo dispuesto por los artículos 346, 348 y 351 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, ya que si bien es cierto, la primera de ellas resultaba ser una copia simple del depósito efectuado, adquiriendo también valor probatorio, al haberse robustecido con otros elementos probatorios.

Lo anterior, encuentra sustento jurídico en la

Jurisprudencia con Número de Registro: 172557, Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXV, Mayo de 2007, Materia(s): Civil, Tesis: I.3o.C. J/37, Página: 1759, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

**“COPIAS FOTOSTÁTICAS SIMPLES. VALOR PROBATORIO DE LAS, CUANDO SE ENCUENTRAN ADMINICULADAS CON OTRAS PRUEBAS.** *Las copias fotostáticas simples de documentos carecen de valor probatorio aun cuando no se hubiera objetado su autenticidad, sin embargo, cuando son adminiculadas con otras pruebas quedan al prudente arbitrio del juzgador como **indicio**, en consecuencia, resulta falso que carezcan de valor probatorio dichas copias fotostáticas por el solo hecho de carecer de certificación, sino que al ser consideradas como un indicio, debe atenderse a los hechos que con ellas se pretenden probar, con los demás elementos probatorios que obren en autos, a fin de establecer, como resultado de una valuación integral y relacionada con todas las pruebas, el verdadero alcance probatorio que debe otorgárseles”.*

Por otro lado y si bien es cierto, ya quedó acreditado un pago de trece mil cuatrocientos pesos cero centavos moneda nacional realizado por la parte demandada, al haberse omitido señalar el concepto al que estaba dirigido, dicho pago debe aplicarse en la manera señalada por el Código Civil del Estado, el cual dispone:

**“Artículo 1965.-** *Las cantidades pagadas a cuenta de deudas con interés, se aplicarán cincuenta por ciento a capital y cincuenta por ciento a intereses vencidos si los hubiere, salvo convenio en contrario.*

*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.”*

En ese sentido, atendiendo a que del contrato fundatorio de la acción, se advierte, que las rentas habrían de pagarse dentro de los primeros cinco días de cada mes, por lo que el arrendatario incurría en mora desde el día seis y, tomando en cuenta que el pago en cuestión se realizó el día veintiocho de enero de dos mil veinte, la mensualidad correspondiente a dicho mes, fue pagada de manera extemporánea, causándose intereses moratorios.

Por otro lado, atendiendo al artículo 1965 previamente

invocado, los intereses reclamados, deben estar en armonía con lo dispuesto por el artículo 2266 de nuestro Código Sustantivo Civil y, siendo que de conformidad con el contrato fundatorio de la acción, las partes pactaron que se generarían intereses moratorios a razón del **diez por ciento mensual** –*cláusula segunda*–, dicha tasa debe ser reducida.

En efecto, este juzgador se encuentra obligado a ejercer incluso oficiosamente el Control de Convencionalidad, por tanto, se procede a analizar si dicha tasa de interés es acorde a los derechos fundamentales protegidos por la Constitución General de la República y los Tratados Internacionales de los que nuestro país es parte, en específico con la Convención Americana sobre Derechos Humanos, ello en atención a que, conforme a lo sostenido por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, por lo que de oficio se procede a analizar tal situación en el presente negocio.

En ese sentido, le corresponde al juzgador la atribución de analizar si en el asunto se verifica el fenómeno usurario, apreciando ello si de las constancias que constan en autos se obtienen elementos suficientes para generar convicción judicial de que el interés pactado por las partes fuere notoriamente excesivo y usurario, y de ser así, la condena respectiva no podría hacerse sobre el interés pactado, sino sólo en cuanto la tasa de interés reducida no resulte notoriamente excesiva, refiriendo como lo “notoriamente excesivo” a que con la sola apreciación de las constancias de autos que se tienen a la vista, se genera su certeza en el juzgador, sin necesidad de recabar mayores elementos de convicción.

Aunado a lo anterior, de la reforma al artículo 1° de nuestra Carta Magna, se advierte que todas las autoridades del país, dentro del ámbito de sus competencias, se encuentran obligadas a velar no sólo por los Derechos Humanos contenidos en los instrumentos internacionales firmados por el Estado Mexicano, sino también por los derechos humanos contenidos en la Constitución Federal, adoptando la interpretación más

favorable al derecho humano de que se trate, lo que se entiende como principio “pro persona”.

Asimismo, tales mandatos deben correlacionarse con lo establecido por el diverso artículo 133 de la Constitución Federal para determinar el marco dentro del que debe realizarse este control de convencionalidad, lo que implica que en el ejercicio de la función jurisdiccional de acuerdo con la última parte del artículo 133 en relación con el artículo 1° Constitucional, los jueces están obligados a preferir los derechos humanos contenidos en la Constitución y en los Tratados Internacionales, aun a pesar de las disposiciones en contrario establecidas en cualquier norma inferior.

Asimismo, tales mandatos deben interpretarse conjuntamente con lo establecido por el diverso artículo 133 de la Constitución Federal para determinar el marco dentro del que debe realizarse este control de convencionalidad, lo que implica que en el ejercicio de la función jurisdiccional de acuerdo con la última parte del artículo 133 en relación con el artículo 1° Constitucional, los jueces están obligados a preferir los derechos humanos contenidos en la Constitución y en los Tratados Internacionales, aun a pesar de las disposiciones en contrario establecidas en cualquier norma inferior.

Además, son aplicables algunos de los criterios aislados que derivaron de la sentencia en comento, en relación con los puntos destacados siguientes:

**“CRITERIOS EMITIDOS POR LA CORTE INTERAMERICANA DE DERECHOS HUMANOS CUANDO EL ESTADO MEXICANO NO FUE PARTE. SON ORIENTADORES PARA LOS JUECES MEXICANOS SIEMPRE QUE SEAN MÁS FAVORABLES A LA PERSONA EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 1o. DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL.** *Los criterios de la Corte Interamericana de Derechos Humanos que derivan de sentencias en donde el Estado Mexicano no intervino como parte en el litigio son orientadores para todas las decisiones de los jueces mexicanos, siempre que sean más favorables a la persona, de conformidad con el artículo 1o. constitucional. De este modo, los jueces nacionales deben observar los derechos humanos establecidos en la Constitución Mexicana y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como los criterios emitidos por el Poder Judicial de la Federación al interpretarlos y acudir a los criterios interpretativos de la Corte Interamericana para evaluar si existe alguno que resulte más favorable y procure*

*una protección más amplia del derecho que se pretende proteger. Esto no prejuzga la posibilidad de que sean los criterios internos los que se cumplan de mejor manera con lo establecido por la Constitución en términos de su artículo 1o., lo cual tendrá que valorarse caso por caso a fin de garantizar siempre la mayor protección de los derechos humanos”.*

**“PARÁMETRO PARA EL CONTROL DE CONVENCIONALIDAD EX OFFICIO EN MATERIA DE DERECHOS HUMANOS.** *El mecanismo para el control de convencionalidad ex officio en materia de derechos humanos a cargo del Poder Judicial debe ser acorde con el modelo general de control establecido constitucionalmente. El parámetro de análisis de este tipo de control que deberán ejercer todos los jueces del país, se integra de la manera siguiente: a) todos los derechos humanos contenidos en la Constitución Federal (con fundamento en los artículos 1o. y 133), así como la jurisprudencia emitida por el Poder Judicial de la Federación; b) todos los derechos humanos contenidos en tratados internacionales en los que el Estado Mexicano sea parte; c) los criterios vinculantes de la Corte Interamericana de Derechos Humanos derivados de las sentencias en las que el Estado Mexicano haya sido parte, y d) los criterios orientadores de la jurisprudencia y precedentes de la citada Corte, cuando el Estado Mexicano no haya sido parte”.*

De lo anterior se advierte, que el control de convencionalidad ex officio obliga a todas las autoridades nacionales, incluidos los jueces de primera instancia como lo es este tribunal.

Ahora bien, el numeral 21 apartado 3 de la Convención Americana de Derechos Humanos, antes citado refiere:

*“Derecho a la Propiedad Privada:*

*1. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social.*

*2. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley.*

*3. Tanto la usura como cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre, deben ser prohibidas por la ley”.*

Como se ve, la Convención Americana sobre Derechos Humanos, establece en el artículo en mención que la usura y cualquier otra forma de explotación humana debe ser motivo de prohibición legal, norma que es obligatoria para todos los jueces nacionales y de aplicación oficiosa como ya ha sido claramente referenciado en párrafos precedentes.

Ahora bien, y siendo que los tipos penales de usura previstos en los Códigos Penales de las diferentes entidades federativas, no tienen relación alguna con los juicios en los que

se analice lo excesivo de los intereses pactados, dado que la usura como delito, es de naturaleza penal, por lo que sus características y régimen legal y constitucional son diferentes de los que rigen en la materia.

Así pues, si la autoridad advierte encontrarse ante un pacto de interés usurario en un contrato, la decisión de ésta sobre las circunstancias particulares que en el caso sirvan para tener por evidenciado el carácter usurario del interés pactado, deben constituir el parámetro respectivo para que de manera prudencial, razonada, fundada y motivada, se reduzca la tasa hasta un importe que permita evitar el fenómeno usurario detectado.

No obstante, el Código Civil del Estado de Aguascalientes, sí contiene disposición normativa que regula específicamente el concepto de los intereses, tal y como se advierte de sus numerales 1965 y 2266 antes transcritos.

Conforme a tal parámetro, es claro que resulta más asequible determinar si la tasa de interés convenida en un contrato es excesiva o usuraria, o no; siendo que, en el caso en concreto, se obtiene una tasa del ciento veinte por ciento anual, lo que implica que la misma sí se encuentra dentro del rango de la usura, ya que excede a la tasa del treinta y siete por ciento fijada como limite por la legislación civil, debido a esto, es que los intereses moratorios deben generarse a razón del **tres punto cero ocho por ciento mensual**.

Lo anterior, atendiendo a que el legislador local preocupado por la economía de la mayoría de las personas, y por las prácticas agiotistas de otras personas que se aprovechan de las primeras, para enriquecerse en una forma absolutamente ventajosa, determinó establecer un tope de interés prudente a razón del treinta y siete por ciento anual, pues éste, desde su punto de vista, no resulta excesivo, pues el cobro de tal porcentaje no es tan gravoso para quien pague morosamente un adeudo que motive la reparación de los perjuicios que su retraso ocasionó al acreedor, y por otra parte, permite que el acreedor

obtenga una ganancia justa.

En ese orden de ideas, se procede a la aplicación del pago efectuado por la parte demandada:

Con los **trece mil cuatrocientos pesos cero centavos moneda nacional**, deben cubrirse, en un primer término, los intereses moratorios causados en el mes de enero de dos mil veinte *-veintidós días (generados del seis al veintiocho, ambos de enero de dos mil veinte)-*, por lo que multiplicando seis mil setecientos pesos cero centavos moneda nacional por el tres punto cero ocho por ciento mensual *-interés moratorio-*, da como resultado doscientos seis pesos treinta y seis centavos moneda nacional, cantidad que al dividirla entre treinta *-días del mes-*, resultan seis pesos ochenta y siete centavos moneda nacional, misma que al multiplicarse por los veintidós días antes mencionados, da como resultado **ciento cincuenta y un pesos catorce centavos moneda nacional** *-intereses moratorios de enero de dos mil veinte-*, mismos que al restarse de los trece mil cuatrocientos pesos cero centavos moneda nacional *-pago realizado por la parte demandada-*, resultan **trece mil doscientos cuarenta y ocho pesos ochenta y seis centavos moneda nacional**.

Ahora bien, lo procedente es que con dicha cantidad se cubra la pensión rentística de enero de dos mil veinte, por lo que al restarle los seis mil setecientos pesos cero centavos moneda nacional correspondientes, quedan **seis mil quinientos cuarenta y ocho pesos ochenta y seis centavos moneda nacional**, monto que debe ser destinado a cubrir, al menos en parte, la renta de febrero de dos mil veinte y, toda vez que la misma es de seis mil setecientos pesos, le quedan por cubrir ciento cincuenta y un pesos catorce centavos moneda nacional relativas a dicha renta, así como lo que se siguió y se siga generando hasta la desocupación y entrega del inmueble objeto del presente negocio.

Por otro lado, por lo que se refiere a que el depósito sería tomado en cuenta como pago de la renta correspondiente al mes



de marzo de dos mil veinte, dicha circunstancia resulta errónea, toda vez que de la **documental privada**, consistente en el **Contrato de Arrendamiento** celebrado el veinticuatro de septiembre de dos mil dieciocho, entre las partes, mismo que fue valorado en párrafos que anteceden y del cual se advierte, entre otras cosas, que se fijó un plazo forzoso de seis meses para el arrendador y de doce meses para el arrendatario, comenzando este último el día veinticuatro de septiembre de dos mil dieciocho y terminando el veinticuatro de septiembre de dos mil diecinueve, estableciéndose, que dicho plazo no se entendería prorrogado sino mediante convenio expreso y por escrito –*cláusula tercera*–, siendo que en el propio contrato se establece, que el depósito entregado por el arrendatario al momento de celebrar el contrato, se consideraría perdido al momento de incurrir en incumplimiento de las obligaciones contraídas a su cargo, sin derecho a que se le considerara como renta alguna.

Por todo lo anterior, es que las excepciones analizadas resultaron **fundadas y procedentes parcialmente**, atendiendo a que únicamente quedó acreditado que se cubrió la mensualidad de enero, una parte de la de febrero, empero, se omitió acreditar que la correspondiente al mes de marzo, todas de dos mil veinte, fuese tomado en cuenta el depósito realizado al momento de la celebración del contrato basal.

**C) La excepción de plus petitio**, misma que hacen consistir en que el actor reclama prestaciones en relación con situaciones que no fueron señaladas en el basal, la cual resulta **infundada e improcedente**, atendiendo a que del escrito inicial de demanda no se advierte que la parte actora reclame alguna prestación ajena a lo pactado en el contrato de arrendamiento base de la acción.

**D) La defensa** relativa a que \*\*\* –*fiadora solidaria*–, únicamente quedó obligada a cubrir al arrendador hasta el día veinticuatro de septiembre de dos mil diecinueve –*fecha en la que concluyó el contrato basal*–, toda vez que no se celebró un nuevo convenio en virtud del cual se hubiera obligado

por más tiempo que en el señalado en el contrato base de la acción.

Defensa que resulta **infundada** e **improcedente**, en atención a lo siguiente:

Como es bien sabido, existen ciertas figuras que operan a favor del fiador ante el incumplimiento del deudor principal, cuando éste se obliga en virtud de un contrato de arrendamiento y en ese sentido, nuestro Código Adjetivo Civil dispone, en su artículo 2688, que el fiador tiene derecho de oponer todas las excepciones *-no personales-* que sean inherentes a la obligación principal, por lo que si el deudor llegase a renunciar cualquier causa de liberación de la obligación, esto no le impide que el fiador pueda hacer valer dichas excepciones.

Por otro lado, cuando en un contrato de arrendamiento es estipula una fecha de vencimiento, el fiador que se constituye dentro del mismo, **únicamente queda obligado durante su vigencia**, por lo que **es necesario, que señale de manera expresa su consentimiento a fin de que continúe obligado** a garantizar las obligaciones contraídas por el arrendatario una vez que haya concluido el término fijado en el contrato.

Lo anterior es así, pues haberse obligado a cubrir lo adeudado no significa que se haya comprometido a pagar las rentas que no fueren cubiertas aun después del vencimiento, pues si bien es cierto, indudablemente tiene el compromiso de pagar las rentas adeudadas, pero únicamente aquellas generadas durante la vigencia del contrato, no así las posteriores.

Sirve como apoyo a la anterior consideración, la Tesis Aislada Civil, de la Novena Época, con número de registro 198516, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis: I.8o.C.139 C, disponible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo V, Junio de 1997, página 722, cuyo epígrafe y texto son:

**“ARRENDAMIENTO. EL CONSENTIMIENTO NECESARIO PARA QUE EL FIADOR CONTINÚE OBLIGADO A GARANTIZAR LAS OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO DESPUÉS DE FENECIDO EL**

**CONTRATO, ES MATERIA DE CONVENIO EXPRESO.-** *El consentimiento necesario para que el fiador continúe obligado a garantizar las obligaciones del arrendatario después de concluido el término del contrato, debe ser motivo de convenio expreso, ya que de la expresión relativa a que "el fiador acepta pagar las rentas adeudadas" no se puede derivar que el fiador se haya comprometido a pagar las rentas que no fueren cubiertas, aun después del vencimiento del contrato, sino que esa expresión se refiere indudablemente al compromiso del fiador de pagar las rentas que se adeudaran durante la vigencia del contrato y no las posteriores".*

En ese sentido, obra la **confesional**, a cargo de **\*\*\***, desahogada en audiencia de fecha cinco de febrero de dos mil veintiuno *-fojas de la sesenta y cinco a la sesenta y ocho-*, al tenor del pliego de posiciones exhibido por la parte demandada *-foja sesenta y tres-*, probanza a la que de conformidad con lo establecido por el artículo 337 de nuestro Código Procesal Civil, se le otorga valor probatorio y de la cual se advierte, que el actor reconoció, que la fianza constituida se extinguió al concluir el término otorgado en el contrato basal *-posición tercera-*.

Por otro lado, de la **documental privada**, consistente en el **Contrato de Arrendamiento** base de la acción, valorado con anterioridad, efectivamente se advierte, que el mismo fue celebrado por un año, comenzando a correr el día veinticuatro de septiembre de dos mil dieciocho y concluyendo el veinticuatro de septiembre de dos mil diecinueve *-cláusula tercera-*, probanza que de igual forma fue robustecida con las **ratificaciones de contenido y firma**, desahogadas en audiencia del ocho de marzo de dos mil veintiuno *-fojas de la setenta y cinco a la setenta y siete-*, en donde **\*\*\*** y **\*\*\***, reconocieron la totalidad del contenido del documento en mención, probanzas valoradas en términos de los artículos 343 y 348 del Código Procesal de la materia.

Sin perjuicio de lo anterior, de dicha documental, se advierte, que **\*\*\*** fungió como fiadora solidaria del arrendatario, quedando obligada *"POR EL CUMPLIMIENTO DE TODAS Y CADA UNA DE LAS OBLIGACIONES ESTIPULADAS EN EL O DERIVADAS DEL MISMO, HACIENDOSE RESPONSABLE DE FORMA*

**SOLIDARIA (...) DURANDO ESTA OBLIGACIÓN HASTA LA DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE TOTALMENTE DESOCUPADO**", lo anterior, habiendo renunciado a los beneficios de orden, excusión y división previstos en nuestra legislación civil.

Así, contrario a lo que afirma la parte demandada, ciertamente se puede condenar a la fiadora al pago de lo que se hubiere generado con posterioridad al término de la vigencia del contrato, pues aun y cuando no existe consentimiento expreso de su parte a fin de que continuara obligada una vez que este concluyera, en el propio contrato se estipuló que respondería de manera solidaria de las obligaciones contraídas por el arrendatario con motivo de la celebración del basal, hasta que el inmueble fuera desocupado y entregado al arrendador.

Sirve de apoyo jurídico a lo anterior, la Tesis Aislada Civil, de la Novena Época, con número de registro 173765, Tesis: I.11o.C.158 C, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, disponible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIV, Diciembre de 2006, página 1341, cuyo epígrafe y texto son:

**"FIADOR EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. PROCEDE CONDENARLO AL PAGO DE LAS RENTAS NO CUBIERTAS POR EL ARRENDATARIO, INCLUSO DE AQUELLAS QUE TODAVÍA NO SEAN EXIGIBLES A LA FECHA DE PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA, Y HASTA QUE SU FIADO HAGA ENTREGA DE LA LOCALIDAD ARRENDADA EN LOS TÉRMINOS CONVENIDOS.-** Si del contrato de arrendamiento se advierte que **el fiador se obligó a pagar las rentas en caso de que el arrendatario no lo hiciera, hasta que éste entregara la localidad arrendada a satisfacción del arrendador, conforme a los artículos 2425, fracción I, 2426, 2429, 2794 y 2842 del Código Civil para el Distrito Federal, resulta procedente condenarlo al pago de las rentas aún no generadas a la presentación de la demanda, en virtud de que si el arrendatario continúa en posesión del bien arrendado, aquél **debe pagar las mensualidades rentísticas no cubiertas y que se sigan generando hasta la total desocupación y entrega del bien en los términos convenidos**, ya que no es posible considerar que por el hecho de que se trate de rentas futuras o aún no vencidas en la fecha en que se inició el juicio, debe obligarse al arrendador a entablar tantas demandas como fueran necesarias sólo para exigir su pago".**

**E)** La **defensa** consistente en que nunca le fue

notificado al arrendatario el aviso de terminación del contrato, contrario a esto, afirma haber convenido con el actor continuar el arrendamiento por tiempo indeterminado.

Defensa que resulta **infundada** e **improcedente**, atendiendo a que de autos se advierte la **fe de hechos** valorada en párrafos que anteceden, realizada el día dieciocho de octubre de dos mil diecinueve, por el licenciado Mario Luis Ruelas Olvera, Notario Público número sesenta y tres de los del Estado, probanza a la que se le reconoce pleno valor probatorio de conformidad con el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y de la cual se advierte que le fue entregado al demandado \*\*\*, un aviso de terminación de contrato de arrendamiento, esto aun y cuando no quiso firmar el acta que fue levantada.

En ese orden de ideas, se estima **procedente la acción** ejercitada por la parte actora, toda vez que los demandados omitieron acreditar que se encontraban al corriente en el pago de las pensiones rentísticas que les son reclamadas, teniendo la carga de la prueba para ello.

Sirve además como apoyo jurídico a la anterior consideración, la Jurisprudencia firme que sustenta la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible a fojas 955 de la Jurisprudencia y Tesis Sobresalientes 1984-1987, actualización IX-X Civil, Mayo Ediciones, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

**“PAGO O CUMPLIMIENTO. CARGA DE LA PRUEBA.** *El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor”.*

**VII.-** En contexto de todo lo expuesto, se declara procedente la Vía Única Civil intentada.

En ella, el actor \*\*\*, probó su acción de terminación por rescisión de contrato de arrendamiento, mientras que los demandados \*\*\* y \*\*\*, acreditaron parcialmente sus excepciones y defensas.

Se declara la terminación por rescisión del contrato de arrendamiento celebrado el día veinticuatro de septiembre de dos

mil dieciocho, entre \*\*\* -arrendador-; \*\*\* -arrendatario-; y, \*\*\* -obligada solidaria-, respecto del inmueble ubicado en \*\*\*.

Se condena a los demandados \*\*\* y \*\*\*, a la desocupación y entrega real y material del inmueble arrendado a favor del actor \*\*\*, en las mismas condiciones en que lo recibió salvo el demérito normal, así como libre de cualquier adeudo por concepto de consumo de agua potable, energía eléctrica, telefonía, servicio de internet, cable y cualquier otro servicio que haya sido contratado.

Se condena a los demandados \*\*\* y \*\*\*, al pago de la cantidad de ciento siete mil trescientos cincuenta y un pesos catorce centavos moneda nacional, misma que se distribuye de la siguiente manera:

- Ciento cincuenta y un pesos catorce centavos moneda nacional -adeudo de la renta correspondiente al mes de febrero de dos mil veinte-.

- Ciento siete mil doscientos pesos cero centavos moneda nacional -dieciséis pensiones rentísticas generadas del primero de marzo de dos mil veinte al primero de junio de dos mil veintiuno-.

Así como lo que resulte por concepto de pensiones rentísticas que se sigan generando hasta la desocupación y entrega del inmueble, cada una a razón de seis mil setecientos pesos cero centavos moneda nacional, concepto que deberá ser regulado en ejecución de sentencia.

Se condena a los demandados \*\*\* y \*\*\*, al pago de los intereses moratorios a favor del actor \*\*\*, a razón del tres punto cero ocho por ciento mensual, respecto del importe de cada una de las rentas adeudadas (incluido el faltante de la correspondiente al mes de febrero de dos mil veinte -*ciento cincuenta y un pesos catorce centavos moneda nacional*-), generadas a partir del día siguiente en que debería ser cubierta -*seis de cada mes (siendo que las rentas habrían de ser cubiertas dentro de los cinco primeros días de conformidad con la cláusula segunda del contrato fundatorio de la acción)*-, y hasta el pago

total del adeudo, cuyo monto será regulado en ejecución de sentencia.

Cabe señalar que en el presente caso, la condena al pago de gastos y costas debe ser recíproca, atendiendo a lo dispuesto por el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado que dispone, que la parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso, siendo que se considera que pierde alguna o algunas de las partes cuando el Tribunal acoge parcial o totalmente las pretensiones de su contraria.

En ese tenor, la *“parte que pierde”* se refiere a cualesquiera de las partes, es decir, tanto a la actora como a la demandada, mientras que la expresión *“acoge total o parcialmente las pretensiones de la contraria”* está aludiendo por igual a las pretensiones reclamadas por la actora en su demanda, como a las excepciones y defensas opuestas por la parte demandada al dar contestación a la misma.

En la especie, ambas partes resultaron parcialmente ganadoras y, a la vez, parcialmente perdedoras, ya que la actora obtuvo sentencia favorable en relación con la mayoría de lo reclamado, mientras que los demandados acreditaron parcialmente algunas de sus excepciones y defensas, debido a esto, la condena al pago de gastos y costas debe ser recíproca.

Sin que sea obstáculo que el artículo 128 antes mencionado, no prevea su texto, el tercer párrafo que se contiene en el numeral séptimo del Código Federal de Procedimientos Civiles, en donde se prevé la hipótesis de partes perdedoras recíprocamente; esto atendiendo a que nuestro Código de Procedimientos Civiles del Estado, ciertamente establece la posibilidad de condena recíproca al pago de costas, al señalar esa porción normativa que se estima que una parte pierde cuando el Tribunal acoge total o parcialmente las pretensiones de la contraria.

Resulta aplicable al caso la Tesis de la Sexta Época, sustentada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia

de la Nación, con número de registro 270760, disponible en el Semanario Judicial de la Federación, vol. LX, cuarta parte, p. 177, al tenor del siguiente rubro y contenido:

**“COSTAS, SISTEMA PARA LA CONDENA EN (CODIGO FEDERAL DE PROCEDIMIENTOS CIVILES).-** *El artículo 7 del Código Federal de Procedimientos Civiles, establece como regla general para el pago de costas, que éstas son a cargo de la parte que pierde. Adopta el sistema del vencimiento, pero explica: Se considera que pierde una parte, cuando el Juez acoge parcial o totalmente las pretensiones de la parte contraria, y agrega: si las dos partes pierden recíprocamente, el tribunal puede exonerarlas en todo o en parte de la obligación que impone la regla general, facultándolo para imponer un reembolso parcial contra cualquiera de ellas según las proporciones recíprocas de las pérdidas. Entonces, en el caso en que las dos partes pierden recíprocamente, como sucede cuando el tribunal acoge parcialmente pretensiones de cada una de ellas, el artículo permite que el Juez se aparte de la regla general. En ese supuesto, el Juez debe usar el arbitrio considerando las circunstancias, tomando en cuenta la forma en que los hechos acontecieron, porque el arbitrio debe ser racional. Conforme al artículo 8 no se condenará en costas la parte que pierde, si no le es imputable la falta de composición voluntaria de la controversia, y si, además, limitó su actuación en el desarrollo del proceso a lo estrictamente indispensable para hacer posible la definitiva resolución del negocio; y determina que no es imputable a la parte la falta de composición voluntaria de la controversia: cuando la ley ordena que se decide necesariamente por autoridad judicial; cuando consista en una mera cuestión del derecho dudoso; en sustituir el arbitrio judicial a la voluntad de las partes; o tratándose de la demandada, cuando haya sido llamada a juicio sin necesidad. Según puede advertirse, la ley protege a quien no da origen a litigio, al que busca una composición, una transacción, un arreglo judicial, sobre aquél que lo provoca, que elude la composición y que origina el procedimiento, la controversia. Toma en cuenta la conducta previa al proceso, y considera que ésta debe ser jurídica y arreglada a las normas que rigen una sociedad civilizada. Todas esas circunstancias son los principios que sirven para juzgar la conducta de las partes y determinar las costas en los juicios del orden federal. En esencia, cuando se trata de condenas parciales, no rige el sistema del vencimiento, sino la doctrina de la temeridad, ya que debe tomarse en cuenta ésta, la buena o mala fe, la conducta procesal de las partes. Por eso, aunque la ley de potestad de arbitrio al Juez, disponiendo que podrá y puede ejecutar una cosa o la otra, debe tener en cuenta las circunstancias. Si estas son dudosas, el Juez puede ejercitar su arbitrio sin tomarlas en cuenta; pero cuando la actitud de una de las partes da origen a la*



*conducta de la otra, y es manifiesto que se provocó un estado antijurídico dañoso, la potestad del Juez deberá ejercitarse limitada a las circunstancias”.*

Debido a lo anterior, se condena a ambas partes a restituirse recíprocamente los gastos y costas generados con motivo de la tramitación del presente juicio, cuyo monto se cuantificará en ejecución de sentencia, debiendo tomar en cuenta las prestaciones que resultaron procedentes e improcedentes a la parte actora.

**Criterio similar fue sustentado por el Primer Tribunal Colegiado del Trigésimo Circuito, dentro del amparo directo civil 0498/2017, determinación realizada dentro del expediente número 0658/2015 del índice de éste Juzgado.**

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 118, fracción III de la Ley del Impuesto sobre la Renta, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, deberá requerirse a la parte actora para que conforme a lo dispuesto por el artículo 127 fracción II del Código de Procedimientos Civiles del Estado, dentro del término de tres días compruebe a esta autoridad, haber emitido los comprobantes fiscales respecto de las rentas vencidas, con el apercibimiento de que de no hacerlo así dentro de dicho término, se informará al Servicio de Administración Tributaria, notificación que se realizará una vez que sean publicadas las reglas de operación señaladas en la reforma respectiva publicada en el Diario Oficial de la Federación el nueve de diciembre de dos mil diecinueve, mismas que entraron en vigor el primero de enero de dos mil veinte.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo que disponen los artículos 79 fracción III, 81, 83, 84 85, 86 y 89 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se resuelve:

**Primero.-** El suscrito Juez es **competente** para conocer del presente juicio.

**Segundo.-** Se declara **procedente** la vía Única Civil por los razonamientos vertidos en el considerando III de la presente resolución.

**Tercero.-** En ella, el actor \*\*\*, probó su acción de terminación por rescisión de contrato de arrendamiento, mientras que los demandados \*\*\* y \*\*\*, acreditaron parcialmente sus excepciones y defensas.

**Cuarto.-** Se declara la **terminación por rescisión** del contrato de arrendamiento celebrado el día veinticuatro de septiembre de dos mil dieciocho, entre \*\*\* -arrendador-; \*\*\* -arrendatario-; y, \*\*\* -obligada solidaria-, respecto del inmueble ubicado en \*\*\*.

**Quinto.-** Se condena a los demandados \*\*\* y \*\*\*, a la **desocupación y entrega** real y material del inmueble arrendado a favor del actor \*\*\*, en las mismas condiciones en que lo recibió salvo el demérito normal, así como libre de cualquier adeudo por concepto de consumo de agua potable, energía eléctrica, telefonía, servicio de internet, cable y cualquier otro servicio que haya sido contratado.

**Sexto.-** Se condena a los demandados \*\*\* y \*\*\*, al pago de la cantidad de ciento siete mil trescientos cincuenta y un pesos catorce centavos moneda nacional, misma que se distribuye de la siguiente manera:

- Ciento cincuenta y un pesos catorce centavos moneda nacional -adeudo de la renta correspondiente al mes de febrero de dos mil veinte-.

- Ciento siete mil doscientos pesos cero centavos moneda nacional -dieciséis pensiones rentísticas generadas del primero de marzo de dos mil veinte al primero de junio de dos mil veintiuno-.

Así como lo que resulte por concepto de **pensiones rentísticas** que se sigan generando hasta la desocupación y entrega del inmueble, cada una a razón de seis mil setecientos pesos cero centavos moneda nacional, concepto que deberá ser regulado en ejecución de sentencia.

**Séptimo.-** Se condena a los demandados \*\*\* y \*\*\*, al pago de los **intereses moratorios** a favor del actor \*\*\*, a razón del tres punto cero ocho por ciento mensual, respecto del importe

de cada una de las rentas adeudadas (incluido el faltante de la correspondiente al mes de febrero de dos mil veinte *-ciento cincuenta y un pesos catorce centavos moneda nacional-*), generadas a partir del día siguiente en que debería ser cubierta *-seis de cada mes (siendo que las rentas habrían de ser cubiertas dentro de los cinco primeros días de conformidad con la cláusula segunda del contrato fundatorio de la acción)-*, y hasta el pago total del adeudo, cuyo monto será regulado en ejecución de sentencia.

**Octavo.-** Se condena a **ambas partes** a restituirse recíprocamente los **gastos y costas generados con motivo de la tramitación del presente juicio, cuyo monto se cuantificará en ejecución de sentencia**, debiendo tomar en cuenta las prestaciones que resultaron procedentes e improcedentes a la parte actora.

**Noveno.-** Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 118, fracción III de la Ley del Impuesto sobre la Renta, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, deberá requerirse a la parte actora para que conforme a lo dispuesto por el artículo 127 fracción II del Código de Procedimientos Civiles del Estado, dentro del término de tres días compruebe a esta autoridad, haber emitido los **comprobantes fiscales** respecto de las rentas vencidas, con el apercibimiento de que de no hacerlo así dentro de dicho término, se informará al Servicio de Administración Tributaria, notificación que se realizará una vez que sean publicadas las reglas de operación señaladas en la reforma respectiva publicada en el Diario Oficial de la Federación el nueve de diciembre de dos mil diecinueve, mismas que entraron en vigor el primero de enero de dos mil veinte.

**Décimo.-** 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.

**Décimo primero.-** Notifíquese personalmente y cumplase.

**A S Í** lo sentenció el Juez Tercero Civil, **Licenciado Honorio Herrera Robles**, asistido de su de Acuerdos Licenciada **Alejandra Ivethe de la Fuente García**, con quien actúa, da fe y autoriza.- Doy Fe.-

**JUEZ TERCERO CIVIL**  
**LIC. HONORIO HERRERA ROBLES**

**SECRETARIA DE ACUERDOS**  
**LIC. ALEJANDRA IVETHE DE LA FUENTE GARCÍA**

La Secretaria de Acuerdos hace constar que la resolución que antecede se publica en la Lista de Acuerdos el quince de junio de dos mil veintiuno. Conste.- **Licenciada Alejandra Ivethe de la Fuente García.**

L'ALPR/*dads*

La **Licenciada Alejandra Ivethe de la Fuente García**, Secretaria de Acuerdos, adscrita al **Juzgado Tercero Civil** del Primer Partido Judicial del Estado de Aguascalientes, **hago constar y certifico:** que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia 0489/2020, dictada en fecha catorce de junio de dos mil veintiuno por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de veintinueve fojas útiles.

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 de Transparencia y Acceso a la Información Pública; así como del trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de Versiones Públicas, se suprimieron datos de las partes, así como del inmueble objeto del presente negocio, información que se considera legalmente como confidencial/reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.-