



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Juzgado 3º Civil
Sentencia Definitiva
Único Civil
2004/2018

SENTENCIA DEFINITIVA

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

V i s t o s, para resolver los autos del expediente número **2004/2018**, que en la vía **única civil**, en ejercicio de la **acción de rescisión de contrato de arrendamiento y de pago de rentas**, promovió *********, en contra de *********, en el que se ordenó llamar a juicio al tercero *********, y encontrándose en estado de dictar **sentencia definitiva**, se procede a la misma al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el 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.- El suscrito juez es competente para conocer del presente juicio, atento a lo establecido por los artículos 137 y 139 fracción I del Código Procesal Civil del Estado, que establece que es Juez competente aquél a que los litigantes se hubieren sometido tácitamente, y en la especie, la parte actora se sometió a la competencia del suscrito al entablar su demanda.

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

IV.- La parte actora *****, por conducto de su apoderado general para pleitos y cobranzas y actos de administración, Emilio Reyes Berlie, demandó a *****, por las siguientes prestaciones:

A).- Para que por sentencia firme se declare rescindido y como consecuencia legalmente terminado, el Contrato de Arrendamiento de fecha 1 de Enero del 2016, celebrado por ***** por mi conducto como arrendadora, y los **C.C. ******* como Arrendatario y Feador Solidario respectivamente; en relación al inmueble ubicado en *****.

B).- Para que por sentencia firme, se condene a los demandados ***** Arrendatario y Feador respectivamente en forma solidaria, al pago de las rentas a partir del mes de Julio de 2017 por la cantidad de \$***** mensuales, más el **IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA)**, que suman \$***** mensuales, más los intereses moratorios pactados en la Cláusula Cuarta del contrato de arrendamiento; a razón del 5% mensual, más las que se sigan venciendo hasta la entrega del inmueble arrendado en los términos del artículo 2300 del Código Civil del Estado.

C).- Para que por sentencia firme, se condene a los demandados ***** Arrendatario y Feador respectivamente en forma solidaria, a la desocupación y entrega del inmueble arrendado, conforme lo recibió el arrendatario, salvo el deterioro normal por el uso contratado; quedando en beneficio del inmueble las obras realizadas para hacerlo adecuado al uso convenido; y sin derecho a cobrar por ellas de acuerdo a lo pactado en la cláusula octava del contrato de arrendamiento celebrado.

D).- Para que igualmente por sentencia firme, se condene a los demandados a entregar el inmueble arrendado al corriente en el pago de los servicios de agua potable, energía eléctrica, teléfono, internet, y los necesarios para el uso del inmueble de acuerdo al destino empleado; entregando los documentos comprobatorios de dichos pagos, conforme lo pactado en la cláusula décima del contrato de arrendamiento celebrado



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Juzgado 3º Civil
Sentencia Definitiva
Único Civil
2004/2018

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”.*

Los hechos en que se fundamenta la acción, se tienen por reproducidos en este espacio como si a la letra se insertaren, en obvio de repetición, toda vez que su transcripción no es un requisito formal que de manera indispensable deba consignar la presente resolución, conforme lo dispone el numeral 83 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

V.- Mediante proveídos de diecinueve de agosto y tres de septiembre, ambos de dos mil diecinueve, en atención a que de los autos se desprendieron elementos con los cuales se determinó un vínculo existente dentro de la relación jurídica reclamada, con el tercero ***** -concretamente derivado del contenido de la razón de notificación que se encuentra visible en la foja cincuenta del expediente, en la cual el Licenciado ***** , Notificador que llevó a cabo la misma fue informado que el demandado ***** le renta el inmueble objeto de la litis al tercero antes referido, quien se dijo dueño del negocio comercial de venta de alimentos tipo gorditas de nata situado en el inmueble objeto de la litis-, se ordenó llamarle a juicio, emplazándosele a fin de que se presentase en un término de nueve días a lo que considerase conducente, por lo que fue emplazado, tal como se advierte de la respectiva cédula de notificación que se encuentra visible, conjuntamente con sus anexos, de la foja cincuenta y seis a la sesenta y uno.

Se puntualiza, que tanto el tercero llamado a juicio ***** , como el demandado ***** , omitieron dar contestación a la demanda instaurada en su contra, por lo que, mediante proveídos del trece de noviembre de dos mil diecinueve y veinticinco de noviembre de dos mil veinte, respectivamente, se le acusó la correspondiente rebeldía -foja ochenta y uno y ciento diez de los autos-.

En los anteriores términos quedó fijada la litis, correspondiéndole a la parte actora acreditar los hechos constitutivos de su acción, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

VI.- Enseguida, se procede al estudio de la acción de rescisión del contrato de arrendamiento, deducida por *****, en contra de *****.

Al respecto, resulta conveniente puntualizar el contenido de los numerales 2269, 2270, 2296 fracción I, 2298, 2323, 2354 fracción IV, 2355 y 2360 fracción I del Código Civil vigente para el Estado, los cuales disponen lo siguiente:

“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:

IV.- Por rescisión”.

“Artículo 2355.- Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado. Si no se ha



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Juzgado 3° Civil
Sentencia Definitiva
Único Civil
2004/2018

señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 2349 y 2350”.

“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”.

Ahora bien, corresponde a la parte actora la carga probatoria a fin de demostrar la existencia del contrato de arrendamiento a que hace mención, y para tal efecto, existen los siguientes medios probatorios:

Obra la **documental privada**, consistente en el contrato de arrendamiento base de la acción, con fecha de suscripción de uno de enero de dos mil dieciséis, celebrado entre *****, representada por la señora *****, como arrendadora y *****, en calidad de arrendatario, respecto del local ubicado en la ***** -foja doce a quince del expediente-; probanza a la que se le concede valor probatorio en términos del artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, y de la cual se obtiene, de la **cláusula primera**, que *****, se obligó a pagar una renta mensual de *****, más el Impuesto al Valor Agregado, por adelantado, en los primeros cinco días de cada mes, **la cual aumentaría en la misma proporción que el índice nacional de precios que fije el Banco de México, más tres puntos porcentuales** y que todos los pagos mensuales de rentas, deberían efectuarse en la calle ***** y/o a la cuenta que fuere asignada.

Asimismo, de la **cláusula segunda** del contrato, se advierte, que las partes convinieron que la vigencia del contrato de arrendamiento sería por un año iniciando el uno de enero de dos mil dieciséis y terminando el treinta y uno de diciembre del referido año; de la **cláusula tercera** se desprende, que las partes pactaron que toda mensualidad sería pagada de forma íntegra, aún cuando el inquilino solo ocupase parte del mes; en la **cláusula cuarta** del contrato celebrado, se estipuló un **interés**

moratorio del cinco por ciento mensual a partir de la fecha en que se constituyera en mora por cada una de las rentas vencidas y hasta que se satisficiera el monto de las mismas; además, de la diversa **cláusula sexta** de dicho contrato, se obtiene, que se pactó que el local objeto del arrendamiento se destinaria exclusivamente para venta de bisutería y oficinas y que si ***** realizaba otro uso, sería motivo suficiente para obligarlo a la desocupación del local.

Por su parte, de la **cláusula séptima** se desprende, que quedó estrictamente prohibido subarrendar o ceder cualquier parte del local objeto del contrato y que su incumplimiento, sería causa de rescisión del mismo; además, conforme a la diversa **cláusula octava**, se convino en que las mejoras que se hicieran al inmueble arrendado, quedarían en beneficio de este y se abstendría de cobrar por las mismas indemnización o pago alguno y que debería devolver la localidad arrendada en perfecto estado.

Por último, en la **cláusula décima** del contrato de arrendamiento celebrado, el demandado ***** se obligó a pagar la cuota por consumo de agua, de energía eléctrica y servicio telefónico, durante el tiempo que durase la relación contractual, debiendo enviar los comprobantes justificativos de los pagos al correo precisado en la documental que se justiprecia. Documental, que se considera robustecida con la **confesional que se valora en el párrafo subsecuente**.

Se encuentra la prueba **confesional**, a cargo del demandado ***** , desahogada en audiencia celebrada el cinco de marzo de dos mil veintiuno *-fojas ciento treinta y seis a la ciento treinta y ocho de los autos-*. Probanza que se valora de conformidad con el artículo 339 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en la cual, ante la inasistencia del absolvente, se hizo efectivo el apercibimiento decretado por proveído del dieciséis de febrero de dos mil veintiuno y se tuvo al demandado por confeso de las posiciones calificadas de legales al tenor de los pliegos de posiciones exhibidos por su contraria *-fojas ciento*



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Juzgado 3º Civil
Sentencia Definitiva
Único Civil
2004/2018

treinta y dos y ciento treinta y cuatro y ciento treinta y cinco de los autos-, obteniéndose, en lo que interesa al presente, que se le declaró confeso fictamente, respecto a que el contrato de arrendamiento que celebró con la parte actora *****, se hizo constar por escrito, siendo el que se exhibió como documento fundatorio de la acción con el escrito de demanda; del cual se le tuvo por reconocido que lo suscribió de manera autógrafa; asimismo, que el inmueble objeto de la litis, a su vez, lo subarrendó a **** -posiciones uno a la cuatro del primero de los pliegos-.

Además, se le tuvo por confeso, respecto a que el uno de enero de dos mil dieciséis, celebró con la parte actora un contrato de arrendamiento, recibiendo como arrendatario el inmueble ubicado en la ****; que conforme a la cláusula sexta de dicho contrato, convino con la parte actora que la finca arrendada sería utilizada únicamente como oficina o local de bisutería y que de conformidad con la cláusula segunda del contrato, convino que el arrendamiento sería por un año iniciando el uno de enero de dos mil dieciséis y terminando el treinta y uno de diciembre del referido año -posiciones uno, tres y cuatro del segundo pliego-.

Asimismo, se le tuvo por reconocido, que conforme a la cláusula primera del contrato de arrendamiento celebrado, se obligó a pagar una renta mensual de tres mil seiscientos veinte pesos cero centavos moneda nacional, más el Impuesto al Valor Agregado, por adelantado, en los primeros cinco días de cada mes, en efectivo y sin requerimiento previo; que la obligación del pago de rentas debía hacerlo en el domicilio de la parte actora de la calle ****; asimismo, que después del treinta y uno de diciembre de dos mil dieciséis, fecha en que llegó a su término el contrato de marras, siguió ocupando el inmueble arrendado y que en atención a lo anterior, convino con la parte actora, pagar una renta mensual para el año dos mil diecisiete de ****, más el Impuesto al Valor Agregado, en los mismos términos y

condiciones en que lo hacía antes *-posiciones cinco a la ocho del segundo de los pliegos exhibidos-*.

También, se le tuvo por confeso, respecto a que conforme a la cláusula cuarta del contrato celebrado, convino en pagar un interés moratorio del cinco por ciento mensual a partir del incumplimiento por cada una de las rentas vencidas y no pagadas; que conforme a la diversa cláusula octava, convino en que las mejoras que se hicieran al inmueble arrendado para el propósito acordado, quedarían en beneficio de esta y se abstendría de cobrar por las mismas y que la entrega del inmueble sería en las condiciones de uso en que lo recibió, salvo el deterioro normal por el uso contratado *-nueve a la doce del segundo de los pliegos-*.

De igual forma, se le tuvo por reconocido que el pago de las rentas de los meses de enero a junio de dos mil diecisiete, fue cubierto de manera normal a favor de la parte actora, **empero, que a partir de julio de dos mil diecisiete, ha incumplido con el pago de las rentas en relación al inmueble que tiene en arrendamiento**, careciendo de documentos que justifiquen el pago; que el importe de las rentas que ha dejado de cubrir conforme a lo convenido es de ******* mensuales, más el Impuesto al Valor Agregado** y que mediante la cláusula décima del contrato de arrendamiento celebrado, se obligó a cubrir los consumos de agua potable y energía eléctrica debiendo entregar los comprobantes justificativos de los pagos *-trece a la diecisiete del segundo pliego-*.

Finalmente, se le tuvo por confeso, que conforme a la cláusula séptima del contrato de arrendamiento celebrado, se pactó que estaría prohibido subarrendar o ceder el inmueble en todo o en parte, pero que contrario a lo estipulado, transmitió en arrendamiento el inmueble objeto de la litis al tercero *********; asimismo, que se ha dado al inmueble objeto de la controversia un uso distinto al convenido y que el tercero *********, solamente tuvo un acuerdo con el demandado ********* para ocupar dicho inmueble.



Así, esta prueba con valor presuncional que no fue destruida en juicio, le beneficia al accionante para demostrar su acción, pues cuando no comparecen sin justa causa las personas que hayan de absolver posiciones, incurren en violación al deber de contestar el interrogatorio formulado por su adversario, y por ello no puede interpretarse, salvo prueba en contrario, sino como admisión de los hechos que son legalmente objeto de un interrogatorio.

Sirve además de apoyo jurídico a la anterior consideración, la tesis aislada civil de la Séptima Época, emitida por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, disponible para su consulta en el Semanario Judicial de la Federación, volumen 70, cuarta parte, página 33, con registro digital número 241577, cuyo rubro y texto determinan lo subsecuente:

“CONFESION FICTA, EFICACIA DE LA.- La Suprema Corte de Justicia de la Nación no comparte el criterio en el sentido de que la confesión ficta carece de eficacia, cuando al contestar la demanda la misma parte a quien se declara confesa, ha negado expresamente los hechos materia de la confesión. El hecho de negar la demanda produce como efecto jurídico arrojar sobre el actor la carga de la prueba de todos los elementos de su acción, y entre las pruebas admitidas por la ley se encuentra la confesión ficta, cuya eficacia no puede desconocerse por la circunstancia de que la demanda haya sido negada expresamente. Cuando no comparece sin justa causa la persona que haya de absolver posiciones, incurre en violación del deber de contestar el interrogatorio formulado por su adversario, y ello no puede interpretarse, salvo prueba en contrario, sino como admisión de los hechos que son legalmente objeto del interrogatorio; el no comparecer viene a probar que carece de valor para presentarse a admitir un hecho y un pretexto para no reconocer una verdad que redundaría en su perjuicio; en efecto, el silencio del interrogado se atribuye a la conciencia de no poder negar un hecho ante la

presencia judicial y bajo protesta de decir verdad, pues según se ha afirmado, la confesión es un fenómeno contrario a la naturaleza del hombre, siempre presto a huir de lo que puede dañarle. Como la parte demandada en el momento de negar la demanda no se enfrenta al dilema de mentir o de aceptar la verdad ante el Juez, bajo protesta, sino sólo persigue el propósito de obligar a su contrario a que pruebe sus aseveraciones, tal negativa no puede constituir ninguna presunción contraria a los hechos admitidos como ciertos por virtud de la confesión ficta”.

Finalmente fue ofertada la **documental pública**, consistente en la copia certificada de la escritura pública número *****, de fecha *****, pasada ante la fe del Licenciado *****, Notario Público número *****, que obra de la foja ocho a la once de los autos; probanza que tiene pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y de la cual se obtiene, en lo que interesa a la presente controversia, únicamente que la señora ***** *persona por conducto de quien se firmó el contrato base de la acción, en representación de la parte actora-*, **conforme a dicha escritura, tiene el carácter de Presidente del Consejo de Administración y que la referida, a su vez, otorgó poder general para pleitos y cobranzas a favor de ***** persona por conducto de quien se incoó la acción-, de la parte actora *****.**

En tal virtud y toda vez que con el cuadro probatorio ha quedado acreditado la existencia de obligaciones a cargo de *****, en los términos señalados dentro del contrato de arrendamiento base de la acción, el cual fue celebrado el uno de enero de dos mil dieciséis, entre la parte actora *****, como arrendadora y *****, en calidad de arrendatario; se estima procedente la **acción de rescisión de contrato de arrendamiento y de pago de rentas ejercitadas por la parte actora**, toda vez que el demandado omitió ofrecer pruebas que acreditaran que se encontraba al corriente en el pago de las pensiones rentísticas reclamadas, siendo que a su parte correspondía la carga de la prueba para acreditar el pago de las rentas y no a la actora su



incumplimiento, tal como se sustenta en la tesis aislada VI.2o.28 K de la Novena Época, emitida por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, disponible para su consulta en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo III, de marzo de 1996, página 982, con número de registro digital 203017, que a continuación se transcribe:

“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 que resultó procedente la **vía única civil**, y en ella, la parte actora *********, probó su **acción de rescisión de contrato de arrendamiento y de pago de rentas**, mientras que el demandado *********, omitió dar contestación a la demanda instaurada en su contra y el tercero *********, fue emplazado a juicio, empero, omitió realizar manifestación alguna.

Se declara la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado el primero de enero de dos mil dieciséis, entre *********, como arrendadora y *********, en calidad de arrendatario, respecto del **local ubicado en la *******.

Se condena al demandado *********, a la desocupación y entrega real y material del inmueble arrendado a favor de la parte actora *********, en las mismas condiciones en que lo recibió, salvo el demérito normal generado por el uso del mismo, así como libre de cualquier adeudo por concepto de consumo de agua potable, energía eléctrica y servicio telefónico, de conformidad con lo establecido en la **cláusula décima** del contrato basal.

Se condena al demandado *********, al **pago de de las pensiones rentísticas adeudadas a partir del mes de julio de dos mil diecisiete y las que se sigan generando hasta la entrega del inmueble arrendado**, cada una a razón de *********, ya que con las probanzas valoradas, quedó acreditado que las partes convinieron que el monto de las pensiones rentísticas mensuales para el año dos mil diecisiete, sería la cantidad antes

condenada; cuyo monto deberá ser regulado en ejecución de sentencia.

Se condena al demandado *****, al **pago del Impuesto al Valor Agregado**, generado respecto de las pensiones rentísticas adeudadas **a partir del mes de julio de dos mil diecisiete y las que se sigan generando hasta la entrega del inmueble arrendado**, a razón de la tasa aplicable, cuyo monto deberá ser regulado en ejecución de sentencia, lo anterior de conformidad con la **cláusula primera** del contrato fundatorio.

Se condena al demandado *****, al pago de los **intereses moratorios**, a razón del **tres punto cero ocho por ciento mensual**, respecto del importe de cada una de las rentas adeudadas generadas a partir del día siguiente al último día establecido como límite para ser cubiertas respectivamente *-cinco de cada mes-*, de conformidad con lo pactado en la **cláusula primera**, del contrato fundatorio, cuyo monto será regulado en ejecución de sentencia.

Al respecto se puntualiza, que atento a lo dispuesto por el artículo 2266 del Código Civil del Estado, **el interés convencional no podrá exceder del treinta y siete por ciento anual**, y en caso de pactarse un interés superior a dicho porcentaje, esta autoridad se encuentra obligada a disminuirlo de manera oficiosa, hasta establecerse hasta ese límite.

Lo anterior, toda vez que si bien, en los contratos rige el principio de libertad contractual, según la cual cada uno se obliga en la manera y términos que quiere obligarse, no deben soslayarse los derechos humanos de las personas contenidos en el artículo 21, apartado 3, de la Convención Americana, que prohíbe la usura; ni el límite máximo que para los intereses prevé el artículo 2266 del Código Civil del Estado, pues de conformidad con el último numeral en cita, dicha libertad contractual, en tratándose del pacto de intereses en un contrato de mutuo, tiene como límite que no se obtenga, de modo abusivo, un interés excesivo, y que, en el caso concreto, no exceda del treinta y siete por ciento anual; es decir, dicho interés puede pactarse



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Juzgado 3° Civil
Sentencia Definitiva
Único Civil
2004/2018

libremente conforme a lo establecido en la legislación, pero hasta en tanto no supere el porcentaje permitido.

Ahora bien, de la **cláusula cuarta** del contrato fundatorio de la acción, se obtiene que las partes estipularon un **interés moratorio mensual a razón del cinco por ciento**, los cuales se calcularían desde la fecha en que se constituyera en mora por cada una de las rentas vencidas y hasta que se satisfaga el monto de las mismas; **siendo que el porcentaje anual de dichos intereses equivale al sesenta por ciento anual**, porcentaje que rebasa en demasía el tope legal permitido conforme al numeral 2266 antes invocado.

Lo anterior se sostiene, sin que pase desapercibido para este juzgador, que el referido numeral 2266 versa específicamente sobre el pacto de intereses de los contratos de mutuo, sin embargo, **en tratándose de los contratos de arrendamiento, de igual forma, se debe considerar que los intereses y penas convencionales pactados en dicho contrato, se encuentran limitados por el derecho humano de la no explotación del hombre por el hombre.**

En ese tenor, se puntualiza que el artículo 21, numeral 3, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos **proscribe la usura y cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre e impone al Estado el deber de que la ley prohíba tales conductas y a su vez, incluye la idea de que esa explotación debe eliminarse en cualquier situación particular, sin que limite la protección a determinadas ramas del derecho o relaciones jurídicas**, pues los derechos humanos son universales y progresivos, de modo que corresponden a todas las personas en cualquier ámbito de su vida, incluidas las actividades que realizan en el civil, comercial, familiar o público, y **dicha prohibición, como una forma de protección al derecho fundamental de propiedad no sólo es aplicable para las operaciones crediticias, sino en cualquier ámbito en que surjan relaciones entre particulares, incluido el pacto de**

intereses o penas convencionales estipulados en un contrato de arrendamiento.

Por lo antes expuesto, a criterio del suscrito Juez, los intereses deberán regularse conforme a lo dispuesto por el artículo 2266 del multicitado ordenamiento, **es decir, los mismos no deberán exceder del treinta y siete por ciento anual. En tal virtud, es que se efectúa la condena que antecede, es decir, limitando el monto de intereses pactados por las partes y utilizando como criterio para establecer el monto máximo, el referido numeral 2266 del Código Subjetivo Civil de la Entidad.**

La anterior consideración encuentra apoyo en la tesis aislada número I.5o.C. 7 C (10a.), en materia constitucional civil, de la Décima Época, emitida por el Quinto Tribunal Colegiado en materia civil del Primer Circuito, disponible en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, libro 42, de mayo de 2017, tomo III, página 1874, con número de registro digital 2014358, que a la letra dispone

“ARRENDAMIENTO. LOS INTERESES Y PENAS CONVENCIONALES PACTADOS EN DICHO CONTRATO ESTÁN LIMITADOS POR EL DERECHO HUMANO DE LA NO EXPLOTACIÓN DEL HOMBRE POR EL HOMBRE. El artículo 21, numeral 3, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos proscribe la usura y cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre e impone al Estado el deber de que la ley prohíba tales conductas y, a su vez, incluye la idea de que esa explotación debe eliminarse en cualquier situación particular, sin que limite la protección a determinadas ramas del derecho o relaciones jurídicas, pues los derechos humanos son universales y progresivos, de modo que corresponden a todas las personas en cualquier ámbito de su vida, incluidas las actividades que realizan en el civil, comercial, familiar o público, y dicha prohibición, como una forma de protección al derecho fundamental de propiedad no sólo es aplicable para las operaciones crediticias, sino en cualquier ámbito en que surjan relaciones entre particulares, incluido el



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Juzgado 3° Civil
Sentencia Definitiva
Único Civil
2004/2018

pacto de intereses o penas convencionales estipulados en un contrato de arrendamiento.

Con base en lo dispuesto en el artículo 128 del Código Procesal Civil del Estado, se condena al demandado *****, al pago de los **gastos y costas**, generados en el presente juicio, únicamente a favor de *****; mismos que deberán ser regulados en ejecución de sentencia.

Sin que se procedente condenar al pago de gastos y costas a favor del tercero llamado a juicio, **puesto que las costas constituyen los gastos y honorarios en que incurren las partes que intervinieron en juicio y son la indemnización para quien fue parte y tuvo que comparecer a juicio de manera injusta**, sin embargo, si bien el **tercero ******* fue vinculado al presente juicio, el referido omitió comparecer a éste a ejercer sus derechos procesales en defensa de una situación jurídica determinada, lo anterior máxime que llamamiento a juicio se derivó del emplazamiento que de oficio ordenó esta autoridad.

Toda vez que de las constancias que integran los autos, se desprende que el tercero *****, se encuentra en posesión del local objeto de la litis, ubicado en la *****, se le condena a la desocupación y entrega real y material de dicho inmueble, a favor de la parte actora *****.

En tal virtud, **se ordena que la presente resolución sea notificada de forma personal al tercero *****, mediante cédula dirigida al domicilio en el que fue llevado a cabo el emplazamiento ordenado a su persona**, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los numerales 813 y 825 del Código Civil del Estado en relación con el artículo 107 del Código de Procedimientos Civiles de la Entidad.

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 vigente para el 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 esta sentencia.

Tercero.- Se declara que resultó procedente la **vía única civil**, y en ella, la parte actora *****, probó su **acción de rescisión de contrato de arrendamiento y de pago de rentas**, mientras que el demandado *****, omitió dar contestación a la demanda instaurada en su contra y el tercero *****, fue emplazado a juicio, empero, omitió realizar manifestación alguna.

Cuarto.- Se declara la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado el primero de enero de dos mil dieciséis, entre *****, como arrendadora y *****, en calidad de arrendatario, respecto del **local ubicado en la *******.

Quinto.- Se condena al demandado *****, a la desocupación y entrega real y material del inmueble arrendado a favor de la parte actora *****, en las mismas condiciones en que lo recibió, salvo el demérito normal generado por el uso del mismo, así como libre de cualquier adeudo por concepto de consumo de agua potable, energía eléctrica y servicio telefónico, de conformidad con lo establecido en la **cláusula décima** del contrato basal.

Sexto.- Se condena al demandado *****, al **pago de de las pensiones rentísticas adeudadas a partir del mes de julio de dos mil diecisiete y las que se sigan generando hasta la entrega del inmueble arrendado**, cada una a razón de *****, cuyo monto deberá ser regulado en ejecución de sentencia.

Séptimo.- Se condena al demandado *****, al **pago del Impuesto al Valor Agregado**, generado respecto de las pensiones rentísticas adeudadas **a partir del mes de julio de dos mil diecisiete y las que se sigan generando hasta la entrega del inmueble arrendado**, a razón de la tasa aplicable, cuyo monto deberá ser regulado en ejecución de sentencia, lo



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Juzgado 3° Civil
Sentencia Definitiva
Único Civil
2004/2018

anterior de conformidad con la **cláusula primera** del contrato fundatorio.

Octavo.- Se condena al demandado *********, al pago de los **intereses moratorios**, a razón del **tres punto cero ocho por ciento mensual**, respecto del importe de cada una de las rentas adeudadas generadas a partir del día siguiente al último día establecido como límite para ser cubiertas respectivamente *-cinco de cada mes-*, de conformidad con lo pactado en la **cláusula primera**, del contrato fundatorio; cuyo monto será regulado en ejecución de sentencia.

Noveno.- Se condena al demandado *********, al pago de los **gastos y costas**, generados en el presente juicio, únicamente a favor de *********; mismos que deberán ser regulados en ejecución de sentencia. Sin que sea procedente condenar al pago de gastos y costas a favor del tercero llamado a juicio.

Décimo.- Toda vez que de las constancias que integran los autos, se desprende que el tercero ********* se encuentra en posesión del local objeto de la litis ubicado en la *********, se le condena a la desocupación y entrega real y material de dicho inmueble, a favor de la parte actora *********.

Décimo primero.- Se ordena que la presente resolución sea notificada de forma personal al tercero *******, mediante cédula dirigida al domicilio en el que fue llevado a cabo el emplazamiento ordenado a su persona**, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los numerales 813 y 895 del Código Civil del Estado en relación con el artículo 107 del Código de Procedimientos Civiles de la Entidad.

Décimo segundo.- 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 Pleno Judicial del Estado de Aguascalientes.

Décimo tercero.- Notifíquese personalmente y cúmplase.

Así, lo sentenció el **Juez Tercero Civil, licenciado Honorio Herrera Robles**, asistido de su Secretaria de Acuerdos, licenciada **Fabiola Morales Romo**, con quien actúa, da fe y autoriza.- Doy Fe

JUEZ TERCERO CIVIL
LIC. HONORIO HERRERA ROBLES

SECRETARIA DE ACUERDOS
LIC. FABIOLA MORALES ROMO

La Secretaria de Acuerdos, licenciada **Fabiola Morales Romo**, hace constar que la presente resolución se publicó con fecha **veintinueve de marzo de dos mil veintiuno.-** Conste.-

L'HHR/jro

La **Licenciada Fabiola Morales Romo**, 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 **2004/2018** dictada en fecha **veintiséis de marzo de dos mil veintiuno** por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de **dieciocho** 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 suprimió **el nombre, las partes, datos generales, datos personales, y demás datos sensibles, que permitieran la identificación de los intervinientes,** información que se considera legalmente como confidencial/reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.