**San Luis Potosí, S.L.P., a 2 dos de abril del 2019 dos mil diecinueve.**

**V I S T O**, para resolver en el expediente número 840/2018, relativo al juicio EXTRAORDINARIO CIVIL TRAMITACION ESPECIAL POR DESOCUPACION, promovido por ELIMINADO en contra de ELIMINADO; y,

**R E S U L T A N D O**

**UNICO**. Mediante escrito recibido en la Oficialía de Partes Común a los Juzgados Civiles, Mercantiles y Familiares, el 4 cuatro de junio del 2018 dos mil dieciocho, y en éste Juzgado el 5 cinco del mismo mes y año, se tuvo por presentado a la C. ELIMINADO ELIMINADO demandando en la vía extraordinaria civil al C. ELIMINADO ; ELIMINADO por la desocupación y entrega del inmueble arrendado, así como pago de pensiones rentísticas y demás prestaciones que refirió, narrando los hechos constitutivos de su acción y citando el derecho que consideró aplicable al caso. Por auto de 4 cuatro de julio del 2018 dos mil dieciocho, se radicó la demanda y se ordenó requerir, notificar y emplazar al demandado en la forma legal correspondiente. Por auto de 17 diecisiete de julio del 2018 dos mil dieciocho, se tuvo a la abogada designada por la parte actora por aceptando el cargo que le fue conferido. El emplazamiento al demandado se llevó a cabo el 20 veinte de agosto del 2018 dos mil dieciocho. Previa certificación del término concedido al demandado para contestar la demanda, por auto de 7 siete de noviembre del 2018 dos mil dieciocho, se le acusó la correspondiente rebeldía, se le tuvo por presuntivamente confeso de los hechos de la demanda, ordenando hacerle las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal por medio de lista o cédula fija en los estrados del juzgado; por otra parte, se ordenó abrir el juicio a prueba por el término común de 5 cinco días para su ofrecimiento. Mediante proveído de 20 veinte de noviembre de la anualidad en cita, se tuvo a la parte actora por ofreciendo las pruebas de su intención. Por auto de 8 ocho de marzo de 2019 dos mil diecinueve, se señaló fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia ordenada por la fracción III del artículo 448 bis del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado; calificando de legales las pruebas ofrecidas por la parte actora, quien fue la única que hizo uso de ese derecho. La audiencia de mérito se desahogó el 25 veinticinco de marzo del 2019 dos mil diecinueve, en donde se tuvieron por desahogadas las pruebas ofrecidas por la actora; se pasó al periodo de alegatos, en donde consta que la parte actora los formuló y acto continuo a solicitud de la parte actora se citó para dictar sentencia en el presente juicio; y,

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

**PRIMERO**. Este Juzgado es competente para conocer del presente juicio, ya que la ubicación del inmueble objeto del contrato de arrendamiento base de la acción, se encuentra en el Primer Distrito Judicial, acorde con lo dispuesto en el artículo 155 fracción III del Código de Procedimientos Civiles.

**SEGUNDO**. La personalidad de la parte actora quedó acreditada, por haber comparecido por derecho propio; mientras que el demandado no acudió al juicio. Lo anterior, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 44 y 46 del Código de Procedimientos Civiles.

**TERCERO**. La vía extraordinaria civil ejercitada por la parte actora es la correcta atento a lo dispuesto por los artículos 414 fracción III y 448 bis del Código Procesal Civil vigente en el Estado.

**CUARTO**. La parte actora, ELIMINADO ELIMINADO demandó de ELIMINADO ELIMINADO las prestaciones siguientes: **“A) Por la desocupación, entrega material y jurídica del bien inmueble de mi propiedad ubicado en Avenida Salvador Nava Martínez número 1696, Fraccionamiento Villa Rica de esta Ciudad de San Luis Potosí, de esta Ciudad Capital.** ELIMINADO **B) Por el pago de tres pensiones rentísticas venidas a partir del mes de Marzo del presente año 2018, a razón de $4,000.00 (CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.) mensuales, así como todas y cada una de las que sigan venciéndose hasta la total solución del presente juicio. C) Por el pago de los servicios de luz y agua que adeude a las compañías respectivas, correspondientes desde el periodo que ha ocupado el bien inmueble y hasta la entrega material del citado predio, conceptos que en la etapa procesal correspondiente se determinará el monto adeudado. D) Por el pago de daños que se haya ocasionado al inmueble durante el tiempo que se estuvo ocupando y cuyo monto será determinado durante la secuela del presente litigio. E) Por el pago de los intereses pactados en la cláusula SÉPTIMA del instrumento contractual a razón del 10% sobre el importe mensual por falta de pago oportuno, hasta la total solución del asunto que nos ocupa. F) Por el pago de las costas y gastos que se originen con motivo de la tramitación de la presente demanda.”.** La parte actora basó sus pretensiones en base a los siguientes HECHOS: **“I) Con fecha 30 de Noviembre del año 2017, celebré con el señor**  ELIMINADO **en su calidad de arrendatario, un contrato de arrendamiento por escrito respecto del bien inmueble descrito y señalado en el inciso A), que es de mi propiedad, lo cual acreditaré en el momento que se apertura la etapa correspondiente, acordando que la renta mensual sería de $4,000.00 (CUATRO MIL PESOS 00/100, misma que se pagaría por adelantado cada día 30 de mes, a lo que el hoy demandado estuvo de acuerdo, conviniendo ambos que la vigencia del referido contrato sería por 6 seis meses forzosos para ambas partes, asimismo se pactó un interés por falta de pago en los plazos indicados en el contrato establecido en la cláusula SEPTIMA; asimismo que a falta de pago de una de las mensualidades podría el arrendador solicitar la rescisión del referido pacto de voluntades de conformidad con lo acordado voluntariamente en la cláusula DECIMA del referido contrato. II) Es el caso que a partir del mes de Marzo del presente año 2018 hasta la fecha el arrendatario ha incumplido con el pago de las pensiones rentísticas, sin causa justificada y ante diversos requerimientos efectuados de manera verbal al hoy demandado, conminándolo para que diera cabal cumplimiento a los acuerdos pactados en el instrumento de fecha 30 de noviembre del año 2017. Luego entonces y ante la inminente falta de probidad del C.**  ELIMINADO  **por el incumplimiento de los pactos contractuales contenidos en el precitado instrumento signado con fecha 30 de noviembre del año 2017, por conducto de la firma legal que me representa, se le realizó interpelación a efecto de ponerle en conocimiento que ya no es mi deseo continuar con el arrendamiento, solicitarle el pago de lo adeudado y la entrega material y jurídica del inmueble, haciendo caso omiso a tal comunicado, mismo que recibió y firmo de su puño y letra el día 26 de abril de 2018, y que será aportado como prueba documental en el momento procesal oportuno III) Es por todo lo narrado que se solicita a su Señoría la condenación de pago de todas y cada una de las pretensiones señaladas en el capítulo respectivo, requiriendo de manera inmediata al demandado haga entrega material del bien inmueble, por no satisfacer las formalidades que establece la Ley para detentar la posesión del referido inmueble motivo del presente asunto, y en caso de negativa, se proceda a ordenar la desocupación inmediata del mismo inclusive autorizando el uso de la fuerza pública.…”.**

Por su parte el demandado C. ELIMINADO ELIMINADO no contestó la demanda entablada en su contra siguiéndose el juicio en su rebeldía.

La acción de rescisión de contrato de arrendamiento y en consecuencia la desocupación, encuentran su fundamento en los artículos 2313 fracción I del Código Civil vigente en el Estado y 448 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado. Los elementos son: a) La existencia de un contrato; b) Haberse cumplido el plazo fijado en el contrato para terminar el arrendamiento; y, c) el incumplimiento de una obligación, en el caso la falta de pago de las pensiones rentísticas.

A efecto de acreditar los hechos la parte actora ofreció las siguientes pruebas:

a) Documental privada, consistente en el contrato de arrendamiento celebrado por una parte por ELIMINADO como arrendador, y de otra, ELIMINADO ELIMINADO en su carácter de arrendatario ELIMINADO respecto del inmueble ubicado en la calle ELIMINADO, de la colonia ELIMINADO del Municipio de San Luis Potosí, para uso exclusivo de local comercial “TALLER MECANICO”, expedido el ELIMINADO 30 treinta de noviembre de 2017 dos mil diecisiete. Documental que por no haber sido objetada se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 392 del Código de Procedimientos Civiles, vigente en el Estado.

b) Documental privada consistente en el escrito mediante el cual la firma legal que asesora jurídicamente a la actora informó al arrendatario ELIMINADO el deseo de la arrendadora ELIMINADO de no renovar el contrato de arrendamiento, otorgándole 10 diez días naturales a partir del 26 veintiséis de abril del 2018 dos mil dieciocho para que desocupara el inmueble materia de arrendamiento y pagara las pensiones rentísticas adeudadas.

c) Presunción legal prevista por el artículo 274 del Código de Procedimientos Civiles, conforme al cual los hechos negativos no son susceptibles de prueba, y en el caso concreto, la parte actora funda la acción de desocupación en la falta de pago de las pensiones rentísticas pactadas en el contrato fundatorio de la acción, y como la falta de pago es un hecho negativo, luego entonces es al demandado a quien le corresponde demostrar que ha pagado dichas pensiones o que tuvo motivo legal para no hacerlo, pero como no contestó la demanda, y mucho menos ofreció pruebas, entonces opera a favor de la parte actora, la presunción legal de que el demandado, ha dejado de pagar las pensiones rentísticas citadas.

Consecuentemente se tiene que la parte actora demostró el primer elemento de la acción, con la documental privada citada y valorada en el inciso a) que antecede, con la cual se llega al conocimiento que con fecha 30 treinta de noviembre del 2017 dos mil diecisiete ELIMINADO la C. ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO como arrendataria, celebró un contrato de arrendamiento con ELIMINADO ELIMINADO en su calidad de arrendador, respecto del inmueble ubicado en la calle ELIMINADO , de la colonia ELIMINADO del Municipio de San Luis Potosí, para uso exclusivo de local comercial “TALLER MECANICO”, el cual sería por el término de 6 seis meses, que la renta mensual sería por la cantidad de ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO la cual sería pagada los días 30 treinta del mes que corresponda, además el arrendatario se obligó para el caso de no cubrir las rentas en la forma y términos estipulados a pagar al arrendador por concepto de intereses moratorios el ELIMINADO por ciento mensual sobre las cantidades que deje de pagar puntualmente hasta la fecha que las liquide, y los abonos que en su caso hiciere. La prueba en comento, se concatena con la confesional expresa el demandado por no haber dado contestación a la demanda entablada en su contra, de cuyos hechos se le tuvo por confeso, entre ellos lo referente a la celebración del contrato y el término de duración del mismo. En tal virtud, no existe duda sobre la existencia del contrato de mérito, al haber expresado las partes su consentimiento para su celebración, es decir, la persona ELIMINADO se obligó a conceder el uso y goce temporal del inmueble que se trata del inmueble ubicado en la calle ELIMINADO , de la colonia ELIMINADO del Municipio de San Luis Potosí, para uso exclusivo de local comercial “TALLER MECANICO; en tanto que el demandado ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO como arrendatario, se obligó a pagar a la actora por ese uso y goce, el precio de la cantidad mensual de ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO mensuales.

El segundo y tercero de los elementos de las acciones, la parte actora lo demostró con la existencia del contrato de arrendamiento, en cuyas cláusulas se pactaron en tiempo de duración del arrendamiento y los términos y condiciones en que sería pagada la renta. Cuestión la primera que se corrobora con el documento fundatorio de la acción, en el que en su cláusula TERCERA, se estipula que el contrato durará 6 seis meses contados a partir del 30 treinta de noviembre del 2017 dos mil diecisiete, para concluir el 30 treinta de mayo del 2018 dos mil dieciocho; documental cuya valoración se llevó a cabo con el apartado inmediato anterior; así como por lo que hacer al tercer elemento, con la presunción legal que opera a favor de la actora, en el sentido de que al constituir un hecho negativo la falta de pago en los términos estipulados, es al demandado a quien le corresponde demostrar el pago de dichas prestaciones o tener causa suficiente y fundada para no hacerlo, y en el caso concreto, el demandado no compareció a juicio, ni mucho menos probó tales extremos, por lo que en esa virtud no hay dato que desvirtué esta circunstancia, por ello la falta de pagó en que la parte actora fundó la demanda quedó acreditada.

En otro orden de ideas, es menester señalar, que no obstante de que, en la especie, el demandado no contestó la demanda entablada en su contra, ni mucho menos esgrimió petición alguna respecto a los intereses moratorios pactados a razón de la tasa del ELIMINADO los jueces de oficio deben de regular los intereses si el cobro es exagerado, sin que obste que sean convenidos por las partes, al ser ello violatorio de derechos humanos. Ello se colige así, pues las tesis jurisprudenciales 1ª./J. 46/2014 (10ª.) y 1ª./J. 47/2014 (10ª.) de títulos: “PAGARÉ. EL ARTÍCULO 174, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO, PERMITE A LAS PARTES LA LIBRE CONVENCIÓN DE INTERESES CON LA LIMITANTE DE QUE LOS MISMOS NO SEAN USURARIOS, INTERPRETACIÓN CONFORME CON LA CONSTITUCIÓN ABANDONO DE LA JURISPRUDENCIA 1ª./J. 132/2012 (10ª.) Y DE LA TESIS AISLADA 1ª. CCLXIV/2012 (10ª.)”, y PAGARÉ. SI EL JUZGADOR ADVIERTE QUE LA TASA DE INTERESES PACTADA CON BASE EN EL ARTÍCULO 174, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO ES NOTORIAMENTE USURARIA PUEDE, DE OFICIO, REDUCIRLA PRUDENCIALMENTE.”, resultan aplicables al caso pues a pesar de que su contenido se refiere el artículo 174 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, dichos criterios versan sobre el tema del interés convencional, el límite de éste y la obligación del Juzgador de reducirlo de oficio cuando advierta que es notoriamente usurero, mismas que fueron publicadas el 27 veintisiete de junio de 2014 dos mil catorce en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se consideran de aplicación obligatoria a partir del lunes 30 treinta de junio de 2014 dos mil catorce. Jurisprudencias que si bien, se refieren a la materia mercantil, no menos exacto resulta que al vincularse con el aludido derecho humano, por identidad jurídica, deben ser observadas en cualquier controversia, mercantil o civil, que involucre la condena al pago de intereses moratorios pactados por las partes, lo aleguen o no en juicio, pues, se reitera, se refieren a la protección de un derecho humano y fueron sustentadas a propósito de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, en materia de usura y la facultad del órgano jurisdiccional para analizar ese aspecto de oficio. De ahí que es obligación de los jueces regular los intereses, de ser el caso, sin que medie petición de parte, es decir, de oficio o ex officio.

Ahora bien, la tasa de interés solicitada por la parte actora del ELIMINADO resulta improcedente, toda vez que la suscrita juzgadora considera que el interés pactado resulta usurario y por ende lesivo a los intereses del demandado, ya que este Juzgado ha realizado un análisis respecto del artículo 174 párrafo segundo de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, que prevé que en el pagaré, el rédito y los intereses que deban cubrirse se pactaran por las partes, y sólo ante la falta de tal pacto, operará el tipo legal, permite una interpretación conforme con la Constitución General y, por ende, ese contenido normativo debe interpretarse en el sentido de que la permisión de acordar intereses tiene como límite que una parte no obtenga en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de la otra, un interés excesivo derivado de un préstamo; destacando que la adecuación constitucional del precepto legal indicado, no sólo permite que los gobernados conserven la facultad de fijar los réditos e intereses que no sean usurarios al suscribir pagarés, sino que además, confiere a la juzgadora la facultad para que, al ocuparse de analizar la litis sobre el reclamo de intereses pactados en un pagaré y al determinar la condena conducente (en su caso), aplique de oficio el artículo 174 indicado acorde con el contenido constitucionalmente válido de ese precepto y a la luz de las condiciones particulares y elementos de convicción con que se cuente en cada caso, a fin de que el citado artículo no pueda servir de fundamento para dictar una condena al pago de intereses mediante la cual una parte obtenga en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de su contrario un interés excesivo derivado de un préstamo. Si bien es verdad que el artículo 174 del ordenamiento en comento, no contiene de manera expresa un parámetro que limite la libertad de contratación de las partes respecto del pacto de intereses en un documento cartular, lo cierto es que la interpretación sistemática del dispositivo en cita, lleva a concluir que, en otros artículos aplicables a los documentos mercantiles, sí se establecen esas limitantes. Por un lado, el artículo 78 del Código de Comercio consagra los principios de autonomía de la libertad y libre contratación, que se identifican con el derecho que tienen las personas para decidir cuándo celebrar contratos, con quien hacerlo y la libertad para determinar el contenido del mismo. Sin embargo, si bien el orden jurídico reconoce dichos principios, también lo es que el legislador estableció diversas normas imperativas que los restringen o limitan. Como es el caso de los artículos 17 y 2395 del Código Civil Federal, los cuales son supletorios al Código de Comercio, preceptos legales invocados que guardan analogía con los artículos 15, 1668 y 2224 del Código Civil vigente en el Estado de San Luis Potosí, con los cuales válidamente puede sostenerse que a los actos de comercio y civiles les resulta aplicable lo dispuesto en los citados numerales de los Códigos aludidos, ya que el primero de dichos dispositivos prohíbe, imperativamente, la obtención de un lucro excesivo obtenido mediante el aprovechamiento de la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro. Y el segundo señala que: “El interés legal es el nueve por ciento anual. El interés convencional es el que fijen los contratantes, y puede ser mayor o menor que el interés legal; pero cuando el interés sea tan desproporcionado que haga fundadamente creer que se ha abusado del apuro pecuniario, de la inexperiencia o de la ignorancia del deudor, a petición de éste, el Juez teniendo en cuenta las especiales circunstancias del caso, podrá reducir equitativamente el interés hasta el tipo legal”. En ese tenor resulta procedente con fundamento en lo dispuesto por el artículo 1º Constitucional, que ordena que todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos, en relación con el diverso artículo 21 apartado 3 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, que prevé la usura como una forma de explotación del hombre por el hombre; resulta procedente reducir los intereses pactados en el documento base de la acción a razón del interés del ELIMINADO pues rebasa en mucho el interés legal, y si bien el pacto puede estipularse entre las partes, resulta de igual manera notoriamente usurario al otorgar una desproporcionada ventaja a la acreedora, en total contravención al contenido del artículo 21 apartado 3 de la Convención Americana de los Derechos Humanos, el cual prohíbe la usura y la explotación del hombre por el hombre. .

Lo anterior tomando en consideración las condiciones especiales del caso y las constancias existentes en autos de las que se colige que: el tipo de relación existente entre las partes es emanada de un contrato de arrendamiento, como se evidenció con el referido documento y el escrito de demanda.

Por lo que corresponde a la calidad de los sujetos que intervinieron en la suscripción del contrato base de la acción, debe decirse que la acreedora como arrendadora es una persona física y el deudor como arrendatario es persona física, que trabaja en el inmueble arrendado, como se colige documento basal, el escrito de demanda y acta de emplazamiento.

Y sin que medie en el sumario embargo alguno; por tanto, se obtiene que la acreedora se trata de una persona con un poder económico superior al del demandado, ya que le renta un inmueble para local comercial y obtiene un numerario por ese concepto, y sin prueba de que el arrendador cuente con otro empleo máxime que en alta de emplazamiento aceptó no poder pagar por el momento las pensiones rentísticas vencidas.

Por lo que toca al monto, se aprecia que el documento base de la acción se suscribió por la cantidad de ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO .) por cada pensión rentística y que el interés que aparece pactado es al tipo del ELIMINADO , que si bien no es una cantidad exorbitante, es evidente que el demandado no la pudo pagar, pues solo cubrió una parte hasta cierta fecha como lo afirmó la parte actora en su escrito inicial, es por lo que hace evidente que se trata de un interés excesivo y usurario, atento al contenido de las tesis de jurisprudencia 46/2014 y 47/2014 emitidas por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, pues a la fecha arrojan una cantidad muy superior a la de un mes de renta, lo cual trae convicción a la juzgadora, de que si el mencionado demandado, no contó con dinero para cubrir el adeudo original ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO .), hace evidente de que frente a la acreedora goza de menor economía.

En el caso a estudio no se cuenta con garantía para el pago del crédito.

El índice inflacionario general es de 0.53 cero punto cincuenta y tres mensual y el anual es de 6.77 seis punto setenta y siete, el cual se obtiene de la página de Banco de México en Internet.

Por lo que corresponde a las condiciones del mercado, es un hecho notorio que son cada vez más difíciles en nuestro país.

El Banco de México, es el Banco Central del Estado Mexicano, que por mandato constitucional es autónomo en sus funciones y administración, su fin es la economía del país y su objetivo es procurar la estabilidad del poder adquisitivo de la moneda, y cumpliendo con ese objetivo fija una tasa de interés interbancario del ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO cuya apreciación solo constituye un parámetro para el juzgador, por lo que consecuentemente al establecerse un ELIMINADO como pago de intereses en esta sentencia es completamente legal, toda vez que proporciona a la acreedora una ganancia licita, adecuada a las personas deudoras para que cumplan con su obligación respecto del pago de intereses sin que afecte considerablemente su economía y proporcionando una ganancia que se considera suficiente a la acreedora puesto que le compensa los riesgos que representa los contratos, sin que sea obstáculo que en el documento base de la acción se pactaran intereses moratorios al ELIMINADO , ya que es muy superior al límite que exige el artículo 2224 del Código Civil para el Estado, y la única tasa que se decreta en la presente sentencia es la sanción a la que se reducen los intereses y que se establece como único porcentaje por la demora en el pago, que a su vez produce una ganancia licita para la acreedora.

Lo que conlleva a la juzgadora a aplicar la norma de interpretación más favorable, porque es el objeto y fin de un tratado internacional y tomando en cuenta que la norma nacional debe ser congruente con el derecho humano, mediante un sistema de control extenso receptor directo del derecho internacional y como obligación para la juzgadora respetar el derecho como objeto y fin del tratado suscrito por México, por lo que en sentido estricto nos tenemos que constreñir al citado artículo 1º Constitucional y a los derechos humanos como supremacía constitucional por medio de una interpretación que nos conlleva a restringir la norma mediante una justificación completa y congruente, en la que debe de prevalecer la racionalidad que implica un límite y así estemos en un estado armonizado con los valores, principios y normas mediante la interpretación, tanto de la norma con la constitución, detectando grupos afectados, obligaciones y deber tanto de lo sustantivo como de lo objetivo para llegar a la armonización que debe de darse con la restricción racional de la norma, la interpretación de contexto nos lleva a la investigación de normas y así optimizamos los derechos constitucionales que prevalecen sobre la norma para alcanzar la legalidad que se busca; por tanto, válidamente se puede arribar a la conclusión que resulta excesivo el pacto de intereses entre las partes y consecuentemente procede su reducción para quedar al tipo del ELIMINADO , y se condena al demandado a su pago.

Sirven de apoyo a lo anterior las tesis siguientes: tesis consultable en la Décima Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, del Libro III, diciembre de 2011, Tomo I, página 535 del rubro y texto siguientes: “CONTROL DE COVNENCIONALIDAD EX OFFICIO EN UN MODELO DE CONTROL DIFUSO DE CONSTITUCIONALIDAD. De conformidad con lo previsto en el artículo 1º. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, todas las autoridades del país, dentro del ámbito de sus competencias, se encuentran obligadas a velar no sólo por los derechos humanos contenidos en la Constitución Federal, sino también por aquellos contenidos en los instrumentos internacionales celebrados por el Estado Mexicano, adoptando la interpretación más favorable al derecho humano de que se trate, lo que se conoce en la doctrina como principio pro persona. Estos mandatos contenidos en el artículo 1º. Constitucional, reformado mediante Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación de 10 de junio de 2011, deben interpretarse junto con lo establecido por el diverso 133 para determinar el marco dentro del que debe realizarse el control de convencionalidad ex officio en materia de derechos humanos a cargo del Poder Judicial, el que deberá adecuarse al modelo de control de constitucionalidad existente en nuestro país. Es en la función jurisdiccional, como está indicado en la última parte del artículo 133 en relación con el artículo 1º. Constitucionales, en donde 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 que se encuentren en cualquier norma inferior. Si bien los jueces no pueden hacer una declaración general sobre la invalidez o expulsar del orden jurídico las normas que consideren contrarias a los derechos humanos contenidos en la Constitución y en los tratados (como sí sucede en las vías de control directas establecidas expresamente en los artículos 103, 105 y 107 de la Constitución), si están obligados a dejar de aplicar las normas inferiores dando preferencia a las contenidas en la Constitución y en los tratados en la materia.”. Además, la tesis sostenida por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, consultable en la Décima Época del Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 21, Agosto de 2015, Tomo III, página 2383, que a, a continuación se cita textualmente: “INTERESES USURARIOS EN MATERIA CIVIL. DEBEN APLICARSE LAS MISMAS REGLAS QUE OPERAN EN LA MERCANTIL.- La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 350/2013, reexaminó su posición respecto de los intereses usurarios, para hacerla acorde con el artículo 21, numeral 3, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, que dispone que tanto la usura como cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre, deben ser prohibidas por la ley. En consecuencia, la citada Sala concluyó que toda autoridad jurisdiccional está obligada a hacer una interpretación de las normas del sistema jurídico que pudieran afectar derechos humanos contenidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en los tratados internacionales, de tal manera que permita su más amplia protección. Dicha postura está plasmada en las jurisprudencias 1ª./J. 46/2014 (10ª.) y 1ª./J. 47/2014 (10ª.), publicadas en las páginas 400 y 402 del Libro 7, Tomo I de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, junio de 2014 y en el Semanario Judicial de la Federación del viernes 27 de junio de 2014 a las 9:30 horas, con números de registros digitales 2006794 y 2006795, de títulos y subtítulos: “PAGARÉ. EL ARTÍCULO 174, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO, PERMITE A LAS PRTES LA LIBRE CONVENCIÓN DE INTERESES CON LA LIMITANTE DE QUE LOS MISMOS NO SEAN USURARIOS. INTERPRETACIÓN CONFORME CON LA CONSTITUCIÓN ABANDONO DE LA JURISPRUDENCIA 1ª./J. 32/2012 (10ª.) Y DE LA TESIS AISLADA 1ª. CCLXIV/2012 (10ª.)” Y “PAGARÉ. SI EL JUZGADOR ADVIERTE QUE LA TASA DE INTERES PACTADA CON BASE EN EL ARTÍCULO 174, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO ES NOTORIAMENTE USURARIA PUEDE, DE OFICIO, REDUCIRLA PRUDENCIALMENTE.”, respectivamente. de su contenido se obtiene que la autoridad jurisdiccional que conoce de un proceso mercantil, debe llevar a cabo el análisis oficioso del tema de la usura, bajo la perspectiva de los parámetros de interpretación contenidos sólo a manera de referencia en dichas jurisprudencias. Así las cosas, si el objetivo de tal interpretación constitucional y convencional está enfocado a la tutela efectiva de los derechos humanos, por identidad jurídica sustancial se actualiza su aplicación a la materia civil, pues los preceptos constitucionales y convencionales que regulan la aludida interpretación son dispositivos y no taxativos; de ahí que el ámbito de su aplicación pueda extenderse a la materia civil, cuando el juzgador advierta la necesidad de analizar la existencia de intereses usurarios pactados en algún acuerdo de voluntades de carácter civil.”. Por lo ilustrativa que deviene al tópico, se invoca la tesis de Jurisprudencia marcada con la clave III.3º.C.J/14, emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, localizable en la Novena Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo VII, Abril de mil novecientos noventa y ocho, página 645, del tenor literal siguiente: “INTERESES DESPROPORCIONADOS. BASTA QUE SE ACREDITE QUE LO SON PARA QUE IPSO FACTO OPERE PRESUNCIÓN, A FAVOR DEL DEUDOR, DE QUE EL ACREEDOR ABUSÓ DE SU APURO PECUNIARIO, DE SU INEXPERIENCIA O DE SU IGNORANCIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO).- Como tratándose de la reducción de los intereses pactados convencionalmente, tanto el artículo 2313 del Código Civil de Jalisco, como su correlativo 2395 del Distrito Federal, establecen que demostrada la desproporción respecto al interés legal, ello hace “fundadamente creer” que se ha abusado del apuro pecuniario, de la inexperiencia o de la ignorancia del deudor, se aduce que ipso facto surge una presunción a favor del deudor de que existió tal abuso, por lo que con base en su petición, y siempre que la presunción no sea desvirtuada por otras pruebas que deberá ofrecer el acreedor, el Juez, teniendo en cuenta las especiales circunstancias del caso, estará facultado para reducir equitativamente el interés hasta igualarlo al tipo legal, mas, en este caso, el beneficio de la reducción estará limitado a los intereses no cubiertos”.

Por lo tanto, con apoyo en lo dispuesto por el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles, queda establecido que la parte actora, MARTHA ELENA LUNA MORA, ELIMINADO acreditó su acción, en tanto que el demandado, C. ELIMINADO ELIMINADO no contestó la demanda siguiéndose el juicio en su rebeldía.

Así las cosas, el cumplimiento del término del contrato de arrendamiento aunado a la falta de pago de las pensiones rentísticas, actualiza una de las causas de terminación de contrato de arrendamiento previstas por el artículo 2313 Fracción I del Código Civil; por lo que se declara, para los efectos legales a que haya lugar, concluido el contrato de arrendamiento que el día ELIMINADO ELIMINADO celebraron ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO como arrendadora y el ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO como arrendatario, ELIMINADO respecto del inmueble ubicado en la calle ELIMINADO , de la colonia ELIMINADO del Municipio de San Luis Potosí, para uso exclusivo de local comercial “TALLER MECANICO.

En consecuencia, se condena al demandado, ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO a la desocupación y entrega material y jurídica del inmueble arrendado, lo que deberá de hacer en forma inmediata, apercibido que de no hacerlo, será lanzado a su costa, en términos de los artículos 454 y 456 del Código de Procedimientos Civiles, en virtud de que ha transcurrido en exceso el término de 45 cuarenta y cinco días que para tal efecto se le concedió en el auto de radicación de la demanda, el cual le fue notificado el 20 veinte de agosto del 2018 dos mil dieciocho.

De igual forma, se condena al demandado C. ELIMINADO ELIMINADO a pagar a la parte actora la cantidad de $ ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO , correspondientes a 3 tres pensiones rentísticas generadas y no pagadas por los meses vencidos a partir del mes de marzo del año ELIMINADO , por la cantidad mensual de ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO cada una; más las que se sigan generando hasta la total entrega material y jurídica del inmueble arrendado, a razón de $5,000.00 (CINCO MIL PESOS 00/100) según lo pactado en el contrato de arrendamiento base de la acción, en su cláusula TERCERA, ultima parte, previa regulación que se haga en ejecución de sentencia que se formule conforme a derecho.

Se condena al demandado a pagar a la parte actora, intereses moratorios a razón del ELIMINADO respecto de las pensiones rentísticas vencidas desde marzo, abril y mayo del 2018 dos mil dieciocho, y las que se sigan venciendo, en razón de las consideraciones y fundamentos legales expuestos en las líneas anteriores de este considerando.

Se absuelve al demandado de las prestaciones que reclama la parte actora en los incisos C y D de su escrito inicial, ya que no aportó prueba de la existencia de los contratos y adeudos de los servicios que señaló, ni de los daños ocasionados al inmueble arrendado, conforme lo establece el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Para hacer los pagos a que resultó condenado el demandado, C. ELIMINADO con fundamento en el artículo 982 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, se le concede el improrrogable término de 5 cinco días contados a partir de que esta sentencia cause ejecutoria, apercibido legalmente que para el caso de no hacerlo se procederá a la ejecución forzosa de la misma.

**QUINTO**. Finalmente, toda vez que el demandado no obtuvo sentencia favorable en el presente juicio, se le condena al pago de las costas judiciales de conformidad con lo dispuesto por el artículo 135 fracción I del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, previa regulación que se haga en ejecución de sentencia y conforme a derecho.

Por lo antes expuesto y fundado en los artículos 78 fracción III, 80, 81 y 83 del Código de Procedimientos Civiles, se resuelve

**PRIMERO**. Este Juzgado fue competente para conocer del presente juicio.

**SEGUNDO**. La personalidad de la parte actora, quedó acreditada. Por su parte el demandado no compareció al juicio.

**TERCERO**. La vía extraordinaria civil de tramitación especial elegida por la parte actora fue la correcta.

**CUARTO**. La parte actora, ELIMINADO ELIMINADO acreditó su acción, en tanto que el demandado, ELIMINADO ELIMINADO no contestó la demanda siguiéndose el juicio en su rebeldía.

**QUINTO**. Se declara, para los efectos legales a que haya lugar, CONCLUIDO el contrato de arrendamiento que el día ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO celebraron ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO como arrendadora y el ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO como arrendatario, ELIMINADO respecto del inmueble ubicado en la calle ELIMINADO, de la colonia ELIMINADO del Municipio de San Luis Potosí, para uso exclusivo de local comercial “TALLER MECANICO”.

**SEXTO**. En consecuencia, se condena al demandado, ELIMINADO ELIMINADO a la desocupación y entrega material y jurídica del inmueble arrendado, lo que deberá de hacer en forma inmediata, apercibido que de no hacerlo, será lanzado a su costa, en términos de los artículos 454 y 456 del Código de Procedimientos Civiles, en virtud de que ha transcurrido en exceso el término de 45 cuarenta y cinco días que para tal efecto se le concedió en el auto de radicación de la demanda, el cual le fue notificado el 20 veinte de agosto del 2018 dos mil dieciocho.

**SEPTIMO**. De igual forma, se condena al demandado ELIMINADO ELIMINADO a pagar a la parte actora la cantidad de $ ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO , correspondientes a 3 tres pensiones rentísticas generadas y no pagadas por los meses vencidos a partir del mes de marzo del año ELIMINADO , por la cantidad mensual de ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO cada una; más las que se sigan generando hasta la total entrega material y jurídica del inmueble arrendado, a razón de $5,000.00 (CINCO MIL PESOS 00/100) según lo pactado en el contrato de arrendamiento base de la acción, en su cláusula TERCERA, ultima parte, previa regulación que se haga en ejecución de sentencia que se formule conforme a derecho.

**OCTAVO**. Se condena al demandado a pagar a la parte actora, intereses moratorios a razón del ELIMINADO respecto de las pensiones rentísticas vencidas desde marzo, abril y mayo del 2018 dos mil dieciocho, y las que se sigan venciendo, en razón de los fundamentos legales expuestos en el considerando cuarto de esta resolución.

**NOVENO**. Se absuelve al demandado de las prestaciones que reclama la parte actora en los incisos C y D de su escrito inicial, ya que no aportó prueba de la existencia de los contratos y adeudos de los servicios que señaló, ni de los daños ocasionados al inmueble arrendado, en base a las razones y fundamentos legales expuestos en el considerando cuarto de esta resolución.

**DECIMO**. Para hacer los pagos a que resultó condenado el demandado, ELIMINADO ELIMINADO se le concede el improrrogable término de 5 cinco días contados a partir de que esta sentencia cause ejecutoria, apercibido legalmente que para el caso de no hacerlo se procederá a la ejecución forzosa de la misma.

**DECIMO PRIMERO**. Se condena al demandado al pago de las costas judiciales, previa regulación que se haga en ejecución de sentencia y conforme a derecho.

**DECIMO SEGUNDO**. Notifíquese personalmente.

Así lo sentenció y firma la C. Licenciada ELIMINADO, Juez Segundo del Ramo Civil de esta Ciudad, quien actúa con Secretario de Acuerdos que autoriza, C. Licenciado MIGUEL GUTIERREZ ORTIZ. Doy fe.