



S E N T E N C I A

Aguascalientes, Aguascalientes, *****

V I S T O S, para resolver los autos del expediente ***** que, en la vía **única civil**, promovió ***** en contra de ***** , 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, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción”.

II.- Se asume competencia para conocer del presente juicio, atento a lo establecido por los artículos 137 y 139 fracción I del Código Procesal Civil, que establece que es Juez competente aquél a que los litigantes se hubieren sometido tácitamente. En la especie, la actora se sometió a la competencia del suscrito al entablar su demanda y el reo al dar contestación a la misma.

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

IV.- La actora ***** demanda a ***** , por las siguientes prestaciones:

“A.- La declaración judicial de la terminación anticipada del contrato de arrendamiento por rescisión celebrado entre la partes, en fecha dos de enero de dos mil veintiuno, respecto del

inmueble ubicado en avenida siglo XXI Oriente número seiscientos cinco (605) del fraccionamiento Ojocaliente III, en esta ciudad de Aguascalientes.

B.- Como consecuencia de la terminación anticipada del citado contrato de arrendamiento, la desocupación y entrega física del inmueble antes mencionado.

C.- El pago de las rentas que no se han cubierto y las que se causen desde la iniciación del presente juicio, hasta la total desocupación y entrega del inmueble arrendado.

D.- El pago de los derechos de agua potable, luz eléctrica, teléfono y demás servicios que haya contratado respecto del bien inmueble materia de arrendamiento.

E). El pago de pena convencional, establecida por las partes celebrantes del arrendamiento, equivalente al pago de tres meses de renta.

F).- El pago de intereses moratorios a razón del 3.5% mensual sobre el monto total de cada mensualidad no devengada y las que se sigan causando.

G) El pago de los gastos y costas que el presente juicio origine.”

El demandado *********, dio contestación a la demanda, y opuso excepciones, según se desprende del escrito que obra de la foja dieciocho a veinte de autos.

Lo manifestado por las partes, en este acto se tiene por reproducido como si a la letra lo fuere, en obvio de espacio y tiempo, 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 Procesal Civil.

En los anteriores términos quedó fijada la litis.

V.- Previo al estudio de la acción intentada y acorde a lo establecido por el artículo 371 del Código de Procedimientos



Civiles vigente en el Estado¹, que contiene la obligación de los órganos jurisdiccionales de estudiar, previo al pronunciamiento de la sentencia de mérito, la procedencia de las excepciones dilatorias, porque de ser procedentes alguna de ellas, imposibilita a este juzgador entrar al estudio y análisis del fondo del asunto, dejando a salvo los derechos del actor, o en su caso contrario, decidir sobre la controversia de mérito, absolviendo o condenando según la valoración de las pruebas aportadas por las partes.

En cabal cumplimiento a dicha disposición, el demandado, opuso como excepción la de **oscuridad de la demanda**, la cual hace consistir en que las prestaciones y los hechos en donde narra la demanda es oscura, ya que menciona diferentes datos de un mismo hecho, sin que lo fundamente, como se desprende de lo narrado en el escrito de contestación a la demanda.

Excepción que resulta infundada e improcedente, toda vez que la parte actora dio debido cumplimiento a lo establecido en el artículo 223 fracción V del Código Adjetivo en la materia, y para que dicha excepción fuera procedente, el escrito inicial de demanda debía estar redactado de tal forma que evidentemente la dejara en estado de indefensión, sin embargo, en la especie, dio contestación en tiempo y forma a la demanda entablada, oponiendo excepciones y contestando cada uno de los hechos manifestados por la accionante, por tal motivo, es de deducirse que la redacción del escrito principal fue suficientemente clara y precisa para que pudiera llevar a cabo una adecuada defensa.

Sirve de apoyo a la anterior consideración, la Jurisprudencia en materia laboral V.1o. J/29 de la Octava Época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, localizable en Número 81, Septiembre de 1994, página 62, de la

¹ **“Artículo 371.-** Al pronunciarse la sentencia se estudiarán previamente las excepciones que no destruyan la acción, y, si alguna de éstas se declara procedente, se abstendrán los tribunales de entrar al fondo del negocio, dejando a salvo los derechos del actor. Si dichas excepciones no se declaran procedentes, se decidirá sobre el fondo, condenando o absolviendo, en todo o en parte, según el resultado de la valoración de las pruebas que haga el tribunal”.

Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, número de registro 210330, cuyo rubro y texto señalan:

“OBSCURIDAD, EXCEPCION DE. PROCEDENCIA. Para la procedencia de la excepción de obscuridad y defecto en la forma de plantear la demanda, se hace necesario que ésta se redacte de tal forma, que se imposibilite entender ante quien se demanda, porqué se demanda y sus fundamentos legales, por lo que no transgrede garantías individuales, la responsable que declara improcedente la excepción de obscuridad y defecto de la demanda, con el argumento de que del escrito relativo se desprenden datos y elementos suficientes para que la demandada pudiese controvertir la demanda, tanto más cuando de las constancias que integran el acto reclamado, se advierte que la demandada ofreció prueba pericial tendiente a acreditar que el trabajador no padece lesiones que produzcan disminución o alteración de sus facultades orgánicas y solicitó a la Junta designara un perito tercero en discordia, por lo que resulta claro que entendió el contenido y alcance de la demanda entablada en su contra y rindió los medios de prueba para impugnarla”.

Así como, la Tesis Aislada en materia laboral, de la Octava Época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, localizable en el Tomo III, Segunda Parte-1, Enero-Junio de 1989, página 263 del Semanario Judicial de la Federación, número de registro 228293, cuyo rubro y texto señalan:

“DEMANDA, EXCEPCION DE OBSCURIDAD DE LA. CUANDO ES IMPROCEDENTE. Si del texto del escrito de contestación a la demanda se aprecia que la demandada advirtió con claridad la acción que fue intentada, puesto que indicó en qué consistió negando le asistiera derecho a la parte actora para reclamarle las prestaciones que le demandó y precisó los datos o requisitos concretos y los fundamentos contractuales de los que consideró adolecía el escrito de reclamación y que a su juicio debía contener éste; ante tal apreciación de la reclamación, la Junta debió tener por improcedente la excepción de obscuridad opuesta a la demanda y estudiar las pruebas ofrecidas en autos para determinar la procedencia de la acción hecha valer o de las demás excepciones que fueran opuestas”.

VI.- Enseguida, procede este Juzgador a entrar al estudio de la acción de rescisión de contrato deducida por ***** en contra de ***** .

Los artículos del Código Civil del Estado, que tienen relación con la figura del arrendamiento, 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 2283.- El arrendador está obligado aunque no haya pacto expreso:

I.- A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada; así como en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble.

II.- A conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias;

III.- A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes o indispensables;

IV.- A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato;...”

“Artículo 2296.- El arrendatario está obligado:

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

“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 fue arrendada;...

III.- Por nulidad;

IV.- Por rescisión...”.

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

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

De los numerales transcritos se desprende, que existe contrato de arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra a pagar un precio cierto y en dinero por ese uso, por lo que en tal virtud, el arrendador se obliga a entregar al arrendatario la finca arrendada en el estado para servir el uso convenido, sin estorbar ni embarazar su posesión, además de garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por el tiempo pactado para su duración, y el arrendatario por su parte se obliga a cubrir la renta en la forma y tiempos convenidos.

Asimismo, de dichos preceptos legales se obtiene, que el contrato de arrendamiento, puede terminar por diferentes causas, entre ellas, por rescisión en virtud del incumplimiento

de una de las partes contratantes en las obligaciones contraídas en dicho acto jurídico.

En ese corolario, cuando alguna de las partes comparezca a deducir la acción de rescisión, para su procedencia, debe acreditarse la existencia del contrato de arrendamiento, así como el incumplimiento de la contraparte.

De conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, corresponde a la actora acreditar los elementos constitutivos de su acción, en tanto que al demandado los de sus excepciones, es decir, a la actora le corresponde acreditar los términos de celebración del contrato de arrendamiento en que sustenta su pretensión, en tanto que a la parte demandada le corresponde demostrar y acreditar sus excepciones.

A efecto, la parte actora acompañó a la demanda, la **documental privada**, consistente en el contrato de arrendamiento que obra de la fojas cuatro a siete de autos; al cual, se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 342, 343 y 344 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con el que se acredita que en fecha dos de enero de dos mil veintiuno, la actora en su calidad de arrendadora, y el demandado como arrendatario, celebraron contrato de arrendamiento, respecto del inmueble ubicado en ***** ; que la renta convenida es por la cantidad de doce mil pesos mensuales, incrementándose el diez por ciento anual por el término de vigencia del contrato, lo cual pagará el arrendatario al arrendador los días primero al cinco de cada mes en el domicilio ubicado en ***** sin necesidad de requerimiento previo; que el término del arrendamiento será por doce meses de enero a diciembre de dos mil veintiuno, a partir de esa fecha y con prórroga siempre y cuando el arrendatario este al corriente de la renta mensual; que en el supuesto de que el arrendatario no este cómodo y tenga deseo de desocupar la



finca arrendada y entregarla a el arrendador, durante el plazo del presente contrato, el primero deberá notificar al segundo mediante escrito que así lo mencione con una anticipación de treinta días; que la falta de pago de una o más mensualidades rentísticas podrá el arrendador solicitar la desocupación del bien inmueble objeto del presente contrato operando así la rescisión del mismo por incumplimiento de pago de rentas; que le es expresamente prohibido a el arrendatario traspasar o subarrendar en todo o en parte la finca objeto del presente contrato, que en caso de incumplimiento a esta cláusula dará motivo a la rescisión del presente contrato, debiendo el arrendatario que responder por los daños y perjuicios causados por tal efecto; que el arrendatario se obliga a pagar los derechos que se deriven de los servicios de agua potable, luz, teléfono en caso de existir línea telefónica, así como demás servicios que sean solicitados por éste y que tengan relación con el uso del inmueble en cuestión, obligándose el arrendatario a entregar cada mes los correspondientes recibos debidamente pagados a el arrendatario en el domicilio de éste último; que en caso contrario a lo estipulado se dará por rescindido el contrato por causas imputables a el arrendatario; que no podrá el arrendatario retener bajo ningún título el pago de las mensualidades rentísticas, debiendo de cubrirlas íntegramente en el tiempo y formas convenidas en el presente contrato; que le es prohibido a el arrendatario tener dentro del objeto de arrendamiento substancias peligrosas, corrosivas o inflamables en virtud del riesgo de las mismas; que el arrendatario está obligado a poner en conocimiento de el arrendador la necesidad de las reparaciones del objeto del presente contrato bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause; que puede el arrendatario hacer mejoras a la cosa arrendada con previo consentimiento de el arrendador, que sin embargo, si no lo hiciera sin consentimiento del segundo dichas mejoras

quedarán en beneficio de la cosa arrendada, incluyendo las que ya se hicieron hasta el momento de la celebración del presente contrato; que en caso de incendio de la cosa arrendada la responsabilidad será del arrendatario a menos de que se haya comunicado de otra parte, siempre y cuando haya tomado las precauciones necesarias para que el fuego se propagara; que el arrendatario no podrá sin consentimiento del arrendador variar la forma de la cosa arrendada, que sin embargo, se pueden hacer todas las mejoras con consentimiento del arrendador; que el arrendatario se obliga a hacer las reparaciones de aquellos deterioros estéticos del bien inmueble arrendado y así mismo se obliga a mantenerlo en completa limpieza; que acuerdan que para la terminación del presente contrato la parte arrendadora deberá dar aviso a la parte arrendataria con un mínimo de quince días para efecto de que sea desocupado dicho bien inmueble; que en caso de que el arrendatario incumpla con cualquiera de las obligaciones a su cargo dentro del contrato, independientemente de que se le obligue al cumplimiento forzoso o bien a la rescisión del contrato, conviene con el arrendador al igual que el aval en pagar al arrendador una pena convencional equivalente a tres meses de renta; que el arrendatario se compromete a firmar doce pagarés por la cantidad de doce mil pesos, mismos que serán pagados cada uno mensualmente contra prestación del servicio, es decir, al momento de recibir el pago mensual se le entregará dicho pagaré correspondiente al mes corriente dentro de la fecha del primero al cinco de cada mes.

Al anterior contrato, con fundamento con el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se le concede valor probatorio, con virtud de que sí bien es cierto, se trata de un documento privado, no obstante, se encuentra adminiculado con el reconocimiento expreso que realizó el demandado al formular la posición tercera del pliego que obra



foja treinta de los autos, pues reconoció, que realizó contrato de arrendamiento en fecha dos de enero del año dos mil veintiuno respecto del inmueble ubicado en la ***** lo cual se valora conforme al artículo 338 de Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Sirve de apoyo legal, la tesis consultable en el Registro digital: 2016613, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Décima Época, Materias(s): Civil, Tesis: I.8o.C.53 C (10a.), Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 53, Abril de 2018, Tomo III, página 1917, Tipo: Aislada, que es del tenor siguiente:

“CONFESIÓN DEL ARTICULANTE EN LA FORMULACIÓN DE POSICIONES. Conforme al texto del artículo 325 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, hoy Ciudad de México, es válido concluir que al formular posiciones para el desahogo de la prueba confesional, el juzgador no solamente deberá calificar las respuestas del absolvente, sino que también se obtiene la confesión del articulante respecto de los hechos propios que éste afirme en las posiciones que haga, dado que las posiciones que formula el oferente son auténticas confesiones que, de referirse a hechos propios, perjudican en su caso al que las formula; incluso cuando éstas se hayan realizado en un juicio diverso.”

Por tanto, con lo anterior se tiene por demostrado la existencia del contrato de arrendamiento fundatorio de la acción.

Por su parte, el demandado para probar los hechos en que sustenta sus excepciones, ofreció la prueba confesional, a cargo de la actora, desahogada en audiencia del veinticuatro de septiembre de dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones que obra foja treinta y treinta y uno de los autos, a la cual se le concede valor probatorio conforme al artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado por haber sido hecha en el juicio y por persona capacitada para obligarse; fue hecha en pleno conocimiento y sin coacción ni violencia y es de hecho propio, y en la que reconoció, que conoce a ***** que es propietaria del inmueble ubicado en la ***** ; que realizó contrato de arrendamiento con ***** en fecha dos de enero del año dos mil veintiuno respecto del inmueble

ubicado en la ***** ; que en escrito de su demanda en el capítulo de las prestaciones en el inciso a) solicitó la declaración judicial de terminación de contrato de arrendamiento respecto del bien inmueble ubicado en la ***** que en el escrito de su demanda en el hecho primero señaló como el bien inmueble del contrato de arrendamiento el ubicado en la *****

La parte demandada también ofreció, la documental privada, consistente en el contrato de arrendamiento que obra de la fojas cuatro a siete de autos; al cual, se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 342, 343 y 344 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con el que se acredita, que en fecha dos de enero de dos mil veintiuno, la actora en su calidad de arrendadora, y el demandado como arrendatario, celebraron contrato de arrendamiento, respecto del inmueble ubicado en ***** ; que la renta convenida es por la cantidad de doce mil pesos mensuales, incrementándose el diez por ciento anual por el término de vigencia del contrato, lo cual pagará el arrendatario al arrendador los días primero al cinco de cada mes en el domicilio ubicado en ***** sin necesidad de requerimiento previo; que el término del arrendamiento será por doce meses de enero a diciembre de dos mil veintiuno, a partir de esa fecha y con prórroga siempre y cuando el arrendatario este al corriente de la renta mensual; que en el supuesto de que el arrendatario no esté cómodo y tenga deseo de desocupar la finca arrendada y entregarla al arrendador, durante el plazo del presente contrato, el primero deberá notificar al segundo mediante escrito que así lo mencione con una anticipación de treinta días; que la falta de pago de una o más mensualidades rentísticas podrá el arrendador solicitar la desocupación del bien inmueble objeto del presente contrato operando así la rescisión del mismo por incumplimiento de pago de rentas; que le es expresamente prohibido al arrendatario traspasar o subarrendar en todo o en



parte la finca objeto del presente contrato, que en caso de incumplimiento a esta clausula se dará motivo a la rescisión del presente contrato, debiendo el arrendatario que responder por los daños y perjuicios causados por tal efecto; que el arrendatario se obliga a pagar los derechos que se deriven de los servicios de agua potable, luz, teléfono en caso de existir línea telefónica, así como demás servicios que sean solicitados por éste y que tengan relación con el uso del inmueble en cuestión, obligándose el arrendatario a entregar cada mes los correspondientes recibos debidamente pagados al arrendatario en el domicilio de éste último; que en caso contrario a lo estipulado se dará por rescindido el contrato por causas imputables al arrendatario; que no podrá el arrendatario retener bajo ningún título el pago de las mensualidades rentísticas, debiendo de cubrirlas íntegramente en el tiempo y formas convenidas en el presente contrato; que le es prohibido al arrendatario tener dentro del objeto de arrendamiento substancias peligrosas, corrosivas o inflamables en virtud del riesgo de las mismas; que el arrendatario está obligado a poner en conocimiento del arrendador la necesidad de las reparaciones del objeto del presente contrato bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause; que puede el arrendatario hacer mejoras a la cosa arrendada con previo consentimiento del arrendador, que sin embargo, si no lo hiciera sin consentimiento del segundo dichas mejoras quedarán en beneficio de la cosa arrendada, incluyendo las que ya se hicieron hasta el momento de la celebración del presente contrato; que en caso de incendio de la cosa arrendada la responsabilidad será del arrendatario a menos de que se haya comunicado de otra parte, siempre y cuando haya tomado las precauciones necesarias para que el fuego se propagara; que el arrendatario no podrá sin consentimiento del arrendador variar la forma de la cosa arrendada, que sin embargo, se pueden

hacer todas las mejoras con consentimiento del arrendador; que el arrendatario se obliga a hacer las reparaciones de aquellos deterioros estéticos del bien inmueble arrendado y así mismo se obliga a mantenerlo en completa limpieza; que acuerdan que para la terminación del presente contrato la parte arrendadora deberá dar aviso a la parte arrendatario con un mínimo de quince días para efecto de que sea desocupado dicho bien inmueble; que en caso de que el arrendatario incumpla con cualquiera de las obligaciones a su cargo dentro del contrato, independientemente de que se le obligue al cumplimiento forzoso o bien a la rescisión del contrato, conviene con el arrendador al igual que el aval en pagar al arrendador una pena convencional equivalente a tres meses de renta; que el arrendatario se compromete a firmar doce pagarés por la cantidad de doce mil pesos los mismos que serán pagados cada uno mensualmente contra prestación del servicio, es decir, al momento de recibir el pago mensual se le entregará dicho pagaré correspondiente al mes corriente dentro de la fecha del primero al cinco de cada mes.

Al anterior contrato, con fundamento con el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se le concede valor probatorio, con virtud de que sí bien es cierto, se trata de un documento privado, no obstante, es un medio de prueba que ambas partes ofrecieron.

La parte demandada también ofreció, las pruebas instrumental de actuaciones y presuncional el su doble aspecto de legal y humana, a las cuales se les concede valor probatorio conforme los artículos 281, 341 y 351 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, pero que en nada le benefician a la parte demandada para probar sus excepciones, por las razones que más adelante se habrán de exponer.

Aunado a lo anterior, de la integridad de las constancias que obran en autos, se advierte que el demandado



***** , fue omiso en aportar medio de convicción alguno a fin de acreditar estar al corriente de sus obligaciones en el pago de las pensiones rentísticas que se le reclaman, ni tampoco para demostrar que se trate de un inmueble diferente al que fue motivo de contrato de arrendamiento y del que tiene en posesión; ello asociado, a que contrario a lo afirmado, del contrato base de la acción *–cuya existencia y celebración reconoció al articular posiciones –*, se desprende que se obligó en los términos que en el contrato se desprende.

Correlacionadas en su conjunto las pruebas aportadas demuestran la relación contractual existente entre las partes, así como las obligaciones asumidas por ambas, ello es así, porque la parte demandada omitió ofertar prueba idónea para desvirtuar las afirmaciones hechas por su contraparte, pues el artículo 235 del Código Adjetivo Civil, dispone que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones.

El criterio relativo a las cargas probatorias, se apoya en la jurisprudencia firme que emitiera la desaparecida Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, página 205 del Apéndice de 1995, Sexta Época, Tercera Sala, Tomo IV, Parte SCJN, Tesis 305, cuyo rubro 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”.

Así como, la jurisprudencia con los siguientes datos de localización; Época: Novena Época, Registro: 166732, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXX, Agosto de 2009, Materia(s): Civil, Tesis: I.11o.C. J/18, Página: 1258, cuyo epígrafe es el siguiente:

“ARRENDAMIENTO. PAGO DE RENTAS. CORRESPONDE AL ARRENDATARIO DEMOSTRAR SU CUMPLIMIENTO. Cuando el arrendador demanda la rescisión del contrato de arrendamiento

basada en la falta de pago de las rentas convenidas o cuando se demanda el pago de rentas, para que prospere su acción sólo debe acreditar la relación contractual con el demandado y afirmar que el deudor no ha cumplido con sus obligaciones, puesto que al ser un hecho negativo la ausencia del pago, no se le puede obligar a probarlo, toda vez que ello iría en contra de la lógica y del derecho; por tanto, corresponde al deudor probar un hecho positivo, esto es, que pagó las rentas que se le reclaman o, en su defecto, probar los hechos que justifiquen el impago”.

La parte demandada opuso la excepción de falta de acción y derecho, que la hizo consistir, en que no se rentó dicho inmueble, como refiere que es el inmueble ubicado en ***** ya que dicho inmueble nunca se ha rentado como se refiere en la prestación marcada con el inciso a), la cual se opone como se desprende de la contestación.

También opuso la excepción de plus petitio, consistente en el hecho de que la parte actora en el escrito de demanda, pretende prestaciones en demasía, las cuales nunca se convinieron y además pretende prestaciones en exceso.

Estas excepciones, dada su relación se analiza de manera conjunta y se consideran infundadas, por virtud, de que si bien es cierto, la actora, en el inciso a) del capítulo de prestaciones solicita la rescisión del contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en ***** , y del contrato fundatorio de la acción se obtiene que el predio que se dio en arrendamiento es el localizado en la ***** No obstante, la sola circunstancia de que en la prestación relativa se ha ya indicado que la ubicación del predio es “oriente”, no significa que se trate de un diverso inmueble al que tiene en posesión el demandado, por virtud de que, la parte actora en el hecho primero hizo referencia a los mismos datos del predio que se señalan en el contrato fundatorio de la acción.

Además, existe reconocimiento expreso de ambas partes, tanto al articular como al contestar la posición tercera del pliego, en el sentido de que se realizó contrato de arrendamiento de fecha dos de enero de dos mil veintiuno



respecto del inmueble ubicado en la ***** Así es, cuando de la lectura integral de la demanda se pone de relieve que la parte actora, en el apartado relativo a las prestaciones reclamadas precisa los datos de un inmueble y al narrar los hechos existe una pequeña variación, ello no es obstáculo para arribar a la conclusión de que se trata del mismo bien, puesto que coinciden los demás datos de ubicación, y debe concatenarse, además, en el contrato de arrendamiento para advertir cuál es la ubicación precisa del bien dado en arrendamiento, pues de conformidad con el artículo 1730 del Código Civil del Estado, si los términos de un contrato son claros y no deja duda sobre la intención de los contratantes, se está en sentido literal de sus cláusulas.

Además, contrario a lo que dice la parte demandada, lo relacionado a las prestaciones reclamadas, son cuestiones que las partes acordaron en el contrato de arrendamiento.

A lo anterior, sirve de apoyo legal, por su argumento rector, la tesis consultable en el Registro digital: 220451, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, Materias(s): Civil, Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo IX, Febrero de 1992, página 137, Tipo: Aislada, que es del rubro y texto siguiente:

“ARRENDAMIENTO, EL ERROR DE NUMERO QUE PUEDA EXISTIR EN CUANTO AL CONTRATO DE, ES INTRASCENDENTE SI QUEDO ACREDITADO QUE LAS PARTES SE COMPORTARON RESPECTIVAMENTE COMO ARRENDADOR E INQUILINO DEL PROPIO BIEN. (LEGISLACION DEL ESTADO DE JALISCO). En el Código Civil del Estado de Jalisco, el sistema contractual vigente está regido por la literalidad de los contratos, basándose en el principio de la declaración de voluntad, mismo que está normado por los efectos que éste implica y en virtud del cual los acuerdos obligan a las partes al exacto cumplimiento de las prestaciones pactadas, así como a las demás consecuencias que de ellas deriven; pero este sistema admite excepciones porque el artículo 1768 del propio Código Civil, establece que si los contratos no generan duda sobre la intención de quiénes en ellos intervengan, se estará al sentido exacto de sus cláusulas pero que si alguna de éstas admitiera diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efectos, según lo estipula el numeral 1770 del citado cuerpo legal, habida cuenta que de conformidad con el artículo 1775 de la misma legislación, en los contratos deben interpretarse unas cláusulas, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas ellas. En un caso de

arrendamiento donde las partes están de acuerdo en el objeto, precio y término de vigencia, con la salvedad de que el arrendador demandó por la terminación del contrato respecto de la finca cuyo número figura en el fundatorio, sólo que ese número no coincide objetivamente con el que tiene asignado la finca, es claro que concatenadas todas las pruebas del sumario y adminiculadas de conformidad con los artículos 417 y 418 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, debe concluirse en que por más que en el fundatorio se hubiese anotado un número que no es el real, lo cierto es que las partes quisieron referirse al bien que aparece en el contrato que anexó el arrendador puesto que ese bien es el ocupado por el inquilino. Además si en aquél se aludió a una numeración diferente a la realmente mencionada, debe entenderse que ello se debe a un mero error mecanográfico, por lo que la responsable resolvió ilegalmente al atenerse al número literal y exacto materia del contrato de locación.”

Así como, por su argumento rector, la tesis, consultable en la tesis consultable en el Registro digital: 198254, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: VII.1o.C.21 C, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo VI, Julio de 1997, página 358, Tipo: Aislada, que es del epígrafe siguiente:

“ARRENDAMIENTO. EL ERROR EN EL NÚMERO DEL INMUEBLE ARRENDADO, NO IMPLICA FALTA DE LEGITIMACIÓN PASIVA DEL ARRENDATARIO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE VERACRUZ). Cuando de la lectura integral de la demanda civil se pone de relieve que el actor, en el apartado relativo a las prestaciones reclamadas, proporciona un número del inmueble locado y al narrar los hechos menciona otro, ello no es obstáculo para arribar a la conclusión de que se trata del mismo bien, puesto que coinciden los demás datos de ubicación, como son la calle, zona y ciudad, y debe constatarse, además, en el contrato de arrendamiento, cuál es el número correcto del predio arrendado, de conformidad con el artículo 1784 del Código Civil para el Estado, que dispone, entre otros aspectos, que si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas; de ahí que esa equivocación carece de trascendencia jurídica para establecer que se trata de un bien raíz diferente y que el demandado no es la persona obligada.”

VII.- En contexto de todo lo expuesto, se declara que resultó procedente la vía única civil, que, en ella, la actora *********, probó los elementos constitutivos de la acción de rescisión de contrato de arrendamiento; el demandado *********, dio contestación a la demanda, pero no acreditó sus excepciones.

Se declara la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado entre ********* y el demandado *********, respecto



del inmueble ubicado ***** y, por tanto, se condena a ***** a la **desocupación y entrega** real y material del inmueble arrendado a favor de la actora ***** Se condena a la parte demandada ***** , a cubrir los adeudos que por los de servicios de agua, energía eléctrica o cualquier otro que se hubiere generado durante el tiempo en que permanezca en posesión del inmueble, mismos que serán cuantificados en ejecución de sentencia.

Se condena al demandado ***** , al pago de la cantidad de **treinta y seis mil pesos cero centavos moneda nacional**, por concepto de **tres pensiones rentísticas** pactadas en el contrato base de la acción, generadas en los meses de **enero a marzo de dos mil veintiuno**, y hasta que se entregue a la actora el bien dado en arrendamiento, lo cual se regulará en ejecución de sentencia.

Con fundamento en los artículos 1719 y 1722 del Código Civil del Estado, se condena al demandado al pago de la pena convencional por la cantidad de **treinta y seis mil pesos cero centavos moneda nacional**, pues fue lo que se acordó en la cláusula vigésima segunda del contrato fundatorio.

Se condena al demandado ***** , al pago de los **intereses moratorios** sobre las pensiones rentísticas adeudadas, computados a partir del **seis de enero de dos mil veintiuno** –*día siguiente a la primer pensión rentística que se dejó de cubrir por la parte demandada-*, **y hasta el pago total del adeudo**, calculados a razón del **tres punto cero ocho por ciento mensual** –*interés legal-*, cuyo monto se cuantificará en ejecución de sentencia.

En efecto, atendiendo al artículo 1965 del Código Civil del Estado, 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 **tres punto cinco por ciento mensual** –*cláusula cuarta*, dicha tasa debe ser reducida.

Así, 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 1º 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 1º 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 1º 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 cuarenta y dos 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.

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.

Por otro lado, procede la condena al pago de la pena convencional e intereses moratorios, ya que éstos tienen finalidades distintas, pues el primer concepto fue pactado en el contrato base de la acción, como una sanción en el supuesto de que, si llegara a juicio, en tanto, que los intereses moratorios, consisten en la sanción que debe imponerse por la entrega tardía del dinero, de acuerdo con lo pactado en el contrato donde se plasmó la obligación.

Se absuelve al demandado del pago de gastos y costas, por virtud de que ya fue condenado al pago de una pena convencional, por ende, no resulta dable, también, condenar al demandado al pago de las costas del juicio, ya que hacerlo implicaría una doble sanción por un mismo concepto, pues con la pena convencional implicó un pacto de costas, al haber convenido las partes de antemano el precio que tendrían los gastos de acudir al juzgado a reclamar el cumplimiento de las obligaciones.

Sirve de apoyo, la jurisprudencia consultable en el Registro digital: 2005644, Instancia: Plenos de Circuito, Décima Época, Materias(s): Civil, Tesis: PC.XXX. J/5 C (10a.), Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 3, Febrero, de 2014, Tomo II, página 1643, Tipo: Jurisprudencia, que es del tenor siguiente:

“COSTAS. ES IMPROCEDENTE LA CONDENAS RELATIVA CUANDO EN LA SENTENCIA SE OBLIGA AL DEMANDADO AL PAGO DE LA PENA CONVENCIONAL PACTADA EN UN CONTRATO, PARA OBTENER EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CONTRAÍDAS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES). De los artículos 1719 del Código Civil y 128 a 130 del Código de Procedimientos Civiles, ambos del Estado de Aguascalientes, deriva que la obligación de pagar costas emana de dos fuentes: a) la contractual, cuando las partes convienen el costo que tendrá el trámite del juicio, previsto a manera de pena convencional o cláusula penal; o, b) la legal, que se impone



siguiendo los sistemas y los supuestos que para ello prevé el código procesal en cita; sin embargo, tales fuentes no son concurrentes, pues la primera excluye a la segunda. Ahora bien, el hecho de que en un contrato las partes acuerden que si el acreedor tuviera que promover juicio para obtener el cumplimiento de las obligaciones contraídas en aquél, el deudor le pagaría una indemnización, constituye un pacto sobre costas, toda vez que por "indemnización" se entiende resarcir un daño o perjuicio a alguien; además, porque a través de esa cláusula las partes anticiparon el menoscabo patrimonial que el acreedor resentiría por tener que acudir a la vía judicial. Por tanto, si en un juicio se exigió el pago de la pena convencional o cláusula penal, en que las partes estipularon el costo que para el acreedor tendría el trámite del juicio, a fin de obtener el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato, y tal prestación es estimada en la sentencia, no resulta dable, también, condenar al demandado al pago de las costas del juicio, ya que hacerlo implicaría una doble sanción por un mismo concepto."

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, 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 que resultó procedente la vía única civil, en ella, la actora ***** , probó los elementos constitutivos de la acción de rescisión de contrato de

arrendamiento; el demandado ***** , dio contestación a la demanda, pero no acreditó sus excepciones.

Tercero. Se declara la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado entre ***** y el demandado ***** , respecto del inmueble ubicado ***** y, por tanto, se condena a ***** a la **desocupación y entrega** real y material del inmueble arrendado a favor de la actora *****

Cuarto. Se condena a la parte demandada ***** , a cubrir los adeudos que por los servicios de agua, energía eléctrica o cualquier otro que se hubiere generado durante el tiempo en que permanezca en posesión del inmueble, mismos que serán cuantificados en ejecución de sentencia.

Quinto. Se condena al demandado ***** , al pago de la cantidad de **treinta y seis mil pesos cero centavos moneda nacional**, por concepto de **tres pensiones rentísticas** pactadas en el contrato base de la acción, generadas en los meses de **enero a marzo de dos mil veintiuno**, y hasta que se entregue a la actora el bien dado en arrendamiento, lo cual se regulará en ejecución de sentencia.

Sexto. Se condena al demandado al pago de la pena convencional por la cantidad de **treinta y seis mil pesos cero centavos moneda nacional**, pues fue lo que se acordó en la cláusula vigésima segunda del contrato fundatorio.

Séptimo. Se condena al demandado ***** , al pago de los **intereses moratorios** sobre las pensiones rentísticas adeudadas, computados a partir del **seis de enero de dos mil veintiuno** –*día siguiente a la primer pensión rentística que se dejó de cubrir por la parte demandada*-, **y hasta el pago total del adeudo**, calculados a razón del **tres punto cero ocho por ciento mensual** –*interés legal*-, cuyo monto se cuantificará en ejecución de sentencia.

Octavo. Se absuelve al demandado del pago de gastos y costas.



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 III, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación, el 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 cúmplase.

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

Lic. Honorio Herrera Robles
Juez Tercero Civil

Lic. Alejandra Iveth de la Fuente García
Secretaria de Acuerdos

La Secretaria de Acuerdos Licenciada Alejandra Iveth de la Fuente García, hace constar que la presente resolución se publicó con fecha ***** Conste. L'HR.

La **Licenciada Alejandra Iveth 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 **0239/2021**, dictada en fecha **doce de octubre dos mil veintiuno**, por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de **trece** 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 de las partes, testigos, 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.