

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a ***.

VISTOS, para resolver los autos del expediente número ***, que en la vía **Única Civil** y en ejercicio de la acción de rescisión de contrato de arrendamiento promovió *** en contra de *** y ***, así como la acción reconvenzional incoada por ***, en contra de *** y, encontrándose en estado de dictar **Sentencia Definitiva**, se procede a la misma al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

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

“Artículo 82.- Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleitos, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todo los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.

Cuando el juicio se siga en rebeldía, deberá verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción”.

II.- El suscrito Juez es **competente** para conocer del presente juicio atento a lo establecido por el artículo 142 fracción II del Código Procesal Civil, el cual establece que es Juez competente aquel que sea señalado en el contrato, siendo que las partes se sometieron a la jurisdicción de los Tribunales de la ciudad de Aguascalientes en la cláusula vigésima segunda del contrato basal, de donde deriva la competencia del suscrito.

III.- La vía única civil se declara **procedente** toda vez que las acciones ejercitadas no se encuentran sujetas a alguno de los procedimientos especiales previstos en el título décimo primero de nuestro Código Adjetivo Civil, siendo por exclusión procedente la vía indicada.

IV.- En el presente caso, compareció *** por conducto de su apoderado, licenciado, a demandar a *** y ***, por el pago y cumplimiento de las siguientes **prestaciones**:

A) *La declaración judicial de rescisión del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes con fecha 1 de abril del 2016, por falta de pago de las rentas correspondientes a los meses de marzo, abril y mayo de 2017 del inmueble ubicado en la ***.*

B) *Como consecuencia de la prestación anterior, la desocupación y entrega del inmueble referido en el inciso que antecede, al suscrito.*

C) *El pago de las rentas correspondientes a los meses de marzo, abril y mayo de 2017, que los demandados se han abstenido de cubrir en los términos pactado en el contrato basal, más las que se sigan venciendo hasta la entrega del inmueble motivo de la presente controversia.*

D) *El pago de los intereses sobre las rentas vencidas y no pagadas, así como de las que se generen hasta la entrega de la localidad arrendada al suscrito, a razón del 8% mensual, concepto que será liquidado en ejecución de sentencia.*

E) *Por el pago total del adeudo de los servicios que se pudiera haber generado desde la celebración del contrato basal hasta la total desocupación y entrega del mismo, siendo estos lo que la parte demandada pudiera haber contratado, lo anterior de conformidad con la cláusula OCTAVA y DÉCIMA.*

F) *Se le condene a la pérdida del depósito dado a través de cheque por la cantidad de quince mil pesos, en virtud del incumplimiento de contrato basal, de conformidad con la cláusula decima.*

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

Por otro lado, la demandada *** por conducto de su administrador ***, dio contestación a la demanda instaurada en su contra, esto mediante el escrito presentado en fecha primero de agosto de dos mil diecisiete –*fojas de la cuarenta a la cuarenta y cuatro*-, mediante el cual, niega que a la parte actora le asista acción o derecho alguno a fin de reclamar las prestaciones que pretende, oponiendo para tal efecto como excepciones y defensas

de su parte, la de **falta de acción de la parte actora o sine actione legis**, la de **no modificación de los hechos ni prestaciones de su demanda o mutati legis**, la de **incumplimiento de la condición pactada entre las partes**, la de **pago**, la de **usura**, las de **falta de personalidad** –*declaradas infundadas e improcedentes mediante sentencia interlocutoria dictada el día veinte de febrero de dos mil dieciocho (fojas de la setenta y siete a la ochenta y cinco)*-, y la de **litisconsorcio pasivo activo** –*solicitud que no se acordó de conformidad, esto acorde al auto del veintitrés de agosto de dos mil diecisiete (fojas de la cincuenta y cuatro a la cincuenta y siete)*-.

Así mismo, *** por conducto de su administrador, reconvino a su contraria *** por el pago y cumplimiento de las siguientes **prestaciones**:

“1. El otorgamiento de los recibos de renta del mes de abril del 2016 al mes de marzo del 2017 sobre el inmueble materia del juicio principal, con los requisitos fiscales y legales correspondientes.

2. El pago de los gastos y costas que se originen en la presente reconvención”.

En ese tenor, el licenciado, apoderado de la demandada reconvencionista, dio contestación a la misma según se advierte del escrito presentado el día cuatro de septiembre de dos mil diecinueve –*fojas de la ciento treinta y dos a la ciento treinta y cuatro*-, en donde niega que a la actora reconvencionista le asista derecho alguno a fin reclamar las prestaciones que pretende en virtud de que su representada reconoce que los pagos de las pensiones rentísticas generadas entre abril de dos mil dieciséis y febrero de dos mil diecisiete efectivamente han sido cubiertos, por lo que la acción que intenta resulta improcedente, oponiendo para tal efecto como excepciones y defensas de su parte la de **falta de acción y derecho** y la de **sine actione agis**, así como todas y cada una de

aquellas que se desprendan del contenido de su contestación a la reconvención.

Haciéndose la aclaración, de que lo señalado por las partes en la demanda y su contestación, tanto en la demanda principal como en la reconvención, se tiene por reproducido en este espacio en obvio de repetición, dado que su transcripción no es un requisito que debe contener una sentencia, lo anterior de conformidad con el artículo 83 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Por lo que se refiere a la co-demandada ***, la parte actora se desistió de la acción entablada en contra de dicha persona, esto acorde al escrito presentado el primero de octubre de dos mil veintiuno –foja trescientos veintiuno-.

Así, en los anteriores términos quedó fijada la litis, correspondiéndole a cada una de las partes probar los hechos constitutivos tanto de sus acciones como de sus excepciones y defensas, ello de conformidad con el artículo 235 del Código Procesal de la Materia.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“Artículo 2354.- El arrendamiento puede terminar:

IV.- Por rescisión”

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

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

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

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

Obra la **documental privada**, consistente en el **convenio modificatorio al contrato de arrendamiento** celebrado el día primero de abril de dos mil dieciséis, entre ***, como arrendadora y ***, en calidad de arrendataria –*fojas de la cuatro a la ocho*–, lo anterior, respecto del bien inmueble ubicado en *** –*cláusula primera*–, mismo que recibió la arrendataria en perfecto estado y a su entera satisfacción –*cláusula décima primera*–, estableciéndose, que existía un contrato de arrendamiento previo y que, en virtud de este, el tiempo de arrendamiento se amplió por doce meses más, iniciando a la fecha de firma del mismo y concluyendo el día treinta uno de marzo de dos mil diecisiete, sin necesidad de desahucio, por lo que en caso de que el arrendatario continuara ocupando la finca, de ninguna manera podría entenderse prorrogado el contrato –*cláusulas segunda y décima quinta*–.

Del mismo modo, se acordó entre las partes que el inmueble objeto del arrendamiento, sería utilizado única y exclusivamente como espacio de local comercial y oficinas, sin que pudiera subarrendarse, quedando a cargo del arrendatario, el pago de los impuestos y derechos correspondientes –*cláusulas*

tercera y décima cuarta-, además, de que habría de pagar pensiones rentísticas mensuales, cada una a razón de diecisiete mil sesenta y cuatro pesos cero centavos moneda nacional, más lo correspondiente por el Impuesto al Valor Agregado, pagaderas por adelantado en la cuenta bancaria a nombre de la arrendadora, siendo esta la número ***, sucursal ***, del banco ***, dentro de los primeros cinco días naturales de cada mes o el siguiente día hábil *-cláusula cuarta-*, por lo que, toda mensualidad que comenzara a correr, tendría que cubrirse de forma íntegra, siendo que la falta de pago de una sola de dichas mensualidades, sería causal suficiente para dar por rescindido el contrato, quedando obligado el arrendatario al pago de todas y cada una de las rentas generadas y no pagadas, así como un interés moratorio del ocho por ciento mensual *-cláusulas quinta y décima tercera-*.

Por otro lado, se estipuló, que el arrendatario dejó un depósito por la cantidad de quince mil pesos cero centavos moneda nacional, esto, a fin de garantizar cualquier adeudo en relación con el arrendamiento o en su caso, al pago de posibles reparaciones o de los servicios, por lo que el mismo le sería devuelto, una vez que el inmueble le fuera entregado a la arrendadora libre de todo adeudo y en las mismas condiciones en las que se le entregó a la arrendataria *-cláusulas octava y décima-*, así mismo, el arrendatario tampoco podría realizar ampliaciones o mejoras a la finca, salvo que contara con autorización por escrito de la arrendadora y en cualquier caso, las mismas quedarían en beneficio del inmueble *-cláusula décima sexta-*.

Probanza que valorada en términos de lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, goza de valor probatorio, esto al encontrarse robustecida con la **ratificación de contenido y firma** desahogada en audiencia celebrada el día veinticuatro de septiembre de dos mil veinte *-fojas de la doscientos sesenta y uno a la doscientos sesenta y cinco-*, en donde se tuvo a la demandada *** ratificando tanto el

contenido como la firma del mencionado documento al no haber comparecido a dicha diligencia ni haber justificado la causa legal de su inasistencia, con valor pleno en términos del numeral 348 del mencionado ordenamiento legal.

De igual forma, existe la **confesional**, a cargo de *******, desahogada durante audiencia celebrada el día veinticuatro de septiembre de dos mil veinte –*fojas de la doscientos sesenta y uno a la doscientos sesenta y cinco*-, en donde al no haber comparecido la absolvente, ni haber justificado la causa legal de su inasistencia, se le tuvo por confesa de las posiciones calificadas de legales al tenor del pliego de posiciones exhibido por la parte actora –*fojas doscientos cincuenta y siete y doscientos cincuenta y ocho*-, probanza a la cual se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 339 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, obteniéndose de la misma, que se le declaró confesa fictamente respecto de lo siguiente:

- . Que conoce a *******, con quien celebró un contrato de arrendamiento el primero de abril de dos mil dieciséis, respecto del inmueble ubicado en *******, habiéndose pactado una renta mensual por la cantidad de diecisiete mil sesenta y cuatro pesos cero centavos moneda nacional, más lo correspondiente por concepto de Impuesto al Valor Agregado y, que la falta de pago de una de ellas daría causa a su rescisión –*posiciones primera, segunda, tercera y quinta*-.

- . Que en caso de mora en el cumplimiento del pago de las pensiones rentísticas, se causaría un interés mensual a razón del ocho por ciento de la renta insoluta –*posiciones sexta*-.

- . Que se abstuvo de realizar el pago de las pensiones rentísticas, así como del Impuesto al Valor Agregado correspondiente a los meses de marzo, abril y mayo de dos mil diecisiete, aun y cuando en fecha veintitrés de mayo de dos mil diecisiete, ******* requirió a la arrendataria a fin de que acreditara estar al corriente en el pago de los servicios y realizara el pago de las rentas adeudadas, sin que hubiera cubierto sus obligaciones

de pago –*posiciones séptima, octava, novena, décima, décima tercera y décima cuarta*–.

. Que dentro del contrato basal, las partes se abstuvieron de acordar, que los recibos de pago de las pensiones rentísticas serían expedidos con los requisitos fiscales –*posiciones décima primera*–.

. Que sin perjuicio de lo anterior, cuando realizaba los pagos de las pensiones rentísticas, *** le generaba los comprobantes fiscales digitales por internet, los cuales quedaban a su disposición desde el momento de su generación –*posición décima segunda*–.

. Que con motivo de su incumplimiento con en relación con el pago de los servicios contratados, al mes de octubre de dos mil diecinueve se adeudaba la cantidad de diez mil trescientos sesenta y cuatro pesos noventa y un centavos moneda nacional por dicho concepto, monto que fue cubierto por ***, teniendo la obligación de cubrirlo –*posiciones décima quinta, décima sexta y décima séptima*–.

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

Sirve como apoyo jurídico a la anterior consideración, la Tesis Aislada Civil de la Séptima Época, Registro: 241577, Instancia: Tercera Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Volumen 70, Cuarta Parte, página 33, cuyo epígrafe y texto disponen:

“CONFESION FICTA, EFICACIA DE LA.- *La Suprema Corte de Justicia de la Nación no comparte el criterio en el sentido de que la confesión ficta carece de eficacia, cuando al contestar la demanda la misma parte a quien se declara confesa, ha negado expresamente los hechos materia de la*

confesión. El hecho de negar la demanda produce como efecto jurídico arrojar sobre el actor la carga de la prueba de todos los elementos de su acción, y entre las pruebas admitidas por la ley se encuentra la confesión ficta, cuya eficacia no puede desconocerse por la circunstancia de que la demanda haya sido negada expresamente. Cuando no comparece sin justa causa la persona que haya de absolver posiciones, incurre en violación del deber de contestar el interrogatorio formulado por su adversario, y ello no puede interpretarse, salvo prueba en contrario, sino como admisión de los hechos que son legalmente objeto del interrogatorio; el no comparecer viene a probar que carece de valor para presentarse a admitir un hecho y un pretexto para no reconocer una verdad que redundaría en su perjuicio; en efecto, el silencio del interrogado se atribuye a la conciencia de no poder negar un hecho ante la presencia judicial y bajo protesta de decir verdad, pues según se ha afirmado, la confesión es un fenómeno contrario a la naturaleza del hombre, siempre presto a huir de lo que puede dañarle. Como la parte demandada en el momento de negar la demanda no se enfrenta al dilema de mentir o de aceptar la verdad ante el Juez, bajo protesta, sino sólo persigue el propósito de obligar a su contrario a que pruebe sus aseveraciones, tal negativa no puede constituir ninguna presunción contraria a los hechos admitidos como ciertos por virtud de la confesión ficta”.

Por otro lado, consta la **documental pública**, consistente en la escritura número ***, relativa a la **fe de hechos** levantada por el licenciado Juan José León Rubio, Notario Público número ocho de los del Estado, en donde hizo constar, que siendo las doce horas con cinco minutos del día veintitrés de mayo de dos mil diecisiete, se constituyó acompañado de *** - *apoderado de ***-*, en el domicilio ubicado en ***, lo anterior, a fin de presenciar la entrega de un requerimiento por el pago de las rentas adeudadas a ***, sin embargo, una vez apersonados en dicho lugar, únicamente fueron atendidos por ***, quien por instrucciones de ***, recibió el original del requerimiento en mención asentando dicha situación en una copia del mismo - *fojas de la dieciséis a la veintiuno-*, documental a la que se le reconoce pleno valor probatorio en términos del artículo 341 de nuestro Código Adjetivo Civil, esto al tratarse de actuaciones presenciadas por un fedatario público en ejercicio de sus funciones.

De igual manera, mediante auto del cinco de marzo de

dos mil veinte *–fojas doscientos nueve y doscientos diez–*, se admitieron como **pruebas supervenientes** la **documental privada**, consistente en el **recibo y ticket** expedidos por ***, el primero de ellos en fecha treinta de septiembre de dos mil diecinueve, por un total a pagar de veintiséis mil doscientos cuarenta y un pesos cero centavos moneda nacional, respecto del inmueble ubicado en ***, cuyo servicio está a nombre de ***, con cuenta número ***, lo anterior por concepto de treinta y un meses de adeudo *–foja ciento setenta y seis–*; mientras que el segundo de los mencionados, fue expedido por la misma empresa el día once de octubre de dos mil diecinueve, valioso por la cantidad de diez mil trescientos sesenta y cuatro pesos noventa y un centavos moneda nacional, por concepto de negociación de deuda respecto del contrato *** *–fojas ciento setenta y cuatro y ciento setenta y cinco–*, probanza que goza de eficacia probatoria al encontrarse debidamente robustecida con la **documental en vía de informe**, consistente en aquel rendido por el gerente jurídico de ***, quien informó a esta autoridad, que tras una exhausta búsqueda en los archivos con los que cuenta, los mismos arrojaron que el domicilio ubicado en ***, si cuenta con contrato, servicio que no cuenta con adeudos al haberse realizado un pago por la cantidad de diez mil trescientos sesenta y cuatro pesos noventa y un centavos moneda nacional, por lo que dicho servicio cuenta con un saldo a favor *–foja doscientos cuarenta y ocho–*, probanzas valoradas en términos de lo dispuesto por el artículo 346 del Código Procesal de la materia.

Lo anterior, sin perjuicio de la **ratificación de contenido y firma** desahogada en audiencia del siete de agosto de dos mil veinte *–fojas de la doscientos cuarenta y tres a la doscientos cuarenta y seis–*, en donde el apoderado de *** por no contener alguna firma autógrafa digital que le permitiera comprobar que el ticket antes mencionado no fue falsificado o que el mismo es original y haya sido alterado, el mismo no fue ratificado, sin embargo, sí se ratificó el contenido del recibo expedido por dicha persona moral, sin que se hubiera ratificado

firma alguna al no contar con los medios de cercioramiento suficientes para poder comprobar la firma electrónica contenida en el mismo, probanza que se valora conforme a lo dispuesto por el artículo 348 del ordenamiento legal antes invocado.

Así, con las pruebas **instrumental de actuaciones** y **presuncional en su doble aspecto de legal y humana** que en términos de los numerales 341 y 352 del Código Procesal Civil del Estado, gozan de valor probatorio, es dable acreditar la existencia de obligaciones a cargo de la parte demandada en el principal, en los términos señalados dentro del contrato de arrendamiento base de la acción, mismo que fue celebrado en fecha primero de abril de dos mil dieciséis, entre *** -*arrendadora*- y *** -*arrendataria*-.

En virtud de lo anterior, es que se estiman **infundadas e improcedentes** las excepciones de **falta de acción o sine actione legis** y de **pago**, opuestas por *** y por consecuencia, resulta **procedente la acción principal** de rescisión de contrato ejercitada por ***, toda vez que no existe prueba alguna con la que se pueda acreditar que su contraria se encontraba al corriente en el pago de las pensiones rentísticas que se le reclaman, teniendo la carga de la prueba para ello, lo que encuentra sustento jurídico en la Jurisprudencia firme que sustenta la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible a fojas 955 de la Jurisprudencia y Tesis Sobresalientes 1984-1987, actualización IX-X Civil, Mayo Ediciones, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

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

No pasa inadvertido para esta autoridad, que a foja cincuenta y uno de los autos obra copia al carbón de un recibo de la institución bancaria denominada ***, con sello del mes de marzo de dos mil diecisiete, también lo es, que el mismo se encuentra ilegible, aunado a que se omitió ofrecer algún elemento de convicción a efecto de robustecerlo, por lo que el mismo carece

de valor probatorio en términos del artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles del Estado..

VI.- Enseguida se procede con el análisis del resto de las **excepciones y defensas** opuestas por ***, en contra de ***, siendo estas las siguientes:

A) La **excepción de no modificación de los hechos ni prestaciones establecidos en la demanda o *mutati legis***, consistente en que la parte actora en el principal tendría que litigar únicamente con lo hecho valer en su escrito inicial de demanda, sin que se pudiera modificar, agregar o variar su contenido; excepción que resulta **infundada** e **improcedente**, toda vez que si bien es cierto, nuestro Código Adjetivo Civil dispone, que toda contienda judicial principiará por una demanda, la cual debe ser contestada por la parte contraria, formándose con esto la litis, sin que la misma pueda variarse con posterioridad, sin embargo, la parte actora en el principal en ningún momento ha intentado modificarla.

B) La **excepción de incumplimiento de la condición pactada entre las partes**, misma que se hace consistir en que entre las partes se acordó que no se cubrirían las pensiones rentísticas correspondientes al mes de abril de dos mil diecisiete y subsecuentes mientras no se expidieran los recibos de renta pagados con anterioridad sobre el inmueble materia del arrendamiento.

Cabe destacar, que nuestro Código Sustantivo Civil dispone en su artículo 1949, que las obligaciones de pago deben cubrirse en la forma en que se hubiere pactado, por lo que en los contratos civiles, cada una de las partes se obliga de la manera y términos en que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato, se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley, esto de conformidad con el artículo 1715 del ordenamiento legal en cita.

En ese sentido, aun y cuando la parte demandada en el principal afirma que hubo una condición con la que quedó modificada su obligación de pago, del contrato base de la acción

no se desprende dicha circunstancia y si bien, no se necesitaría formalidad alguna para que dicho acuerdo adquiriera validez, se omitió ofrecer pruebas para acreditar la existencia de algún acuerdo o motivo que haya dado lugar a la suspensión de pago de las pensiones rentísticas que afirma la parte demandada en el principal existió.

C) La excepción de usura, consistente en que la parte actora intenta cobrar intereses moratorios a razón del ocho por ciento mensual, cuando lo máximo que se puede cobrar es una tasa anual del treinta y siete por ciento, lo anterior en términos del artículo 2266 del Código Civil del Estado.

Excepción que resulta **fundada** y **procedente**, atendiendo a que de conformidad con el contrato fundatorio de la acción, las partes pactaron intereses moratorios a razón del ocho por ciento mensual.

En ese orden de ideas, esta autoridad se encuentra obligada a ejercer, incluso oficiosamente, el Control de Convencionalidad a fin de determinar si la tasa de interés pactada entre las partes se encuentra fijada acorde a los derechos fundamentales protegidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los Tratados Internacionales de los que nuestro país es parte, en específico con la Convención Americana sobre Derechos Humanos.

Esto es así, pues es el juzgador quien tiene la obligación 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 fuere notoriamente excesivo y usurario, y de ser así, la condena respectiva no podría hacerse sobre el mismo, 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.

Siendo necesario resaltar, que es de la reforma al artículo 1° de nuestra Carta Magna, de donde se advierte que todas las autoridades del país, dentro del ámbito de sus competencias, se encuentran obligadas a velar no sólo por los Derechos Humanos contenidos en los instrumentos internacionales firmados por el Estado Mexicano, sino también por los derechos humanos contenidos en la Constitución Federal, adoptando la interpretación más favorable al derecho humano de que se trate, lo que se entiende como principio “*pro persona*”.

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

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”.*

Desprendiéndose de lo anterior, que el control de convencionalidad ex officio obliga a todas las autoridades nacionales, incluidos los jueces de primera instancia como es el caso de 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 dispone, 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, 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 al señalar:

“Artículo 1965.- *Los intereses que se estipulen en cualquier operación o contrato de carácter civil que se celebre, deberán ajustarse a lo establecido en el Artículo 2266 de este Código”.*

“Artículo 2266.- *El interés legal es del nueve por ciento anual. El interés convencional es el que fijen los contratantes y puede ser menor al interés legal, pero no podrá exceder de treinta y siete por ciento anual. En caso de exceder la tasa del interés convencional, el Juez de oficio, deberá disminuirla hasta establecerla dentro de los límites del presente Artículo”.*

Con lo anterior, resulta claro que es 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 noventa y seis por ciento anual –derivado de intereses moratorios a razón del ocho por ciento mensual–, 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 anual fijada como limite por nuestra 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.

En atención a ello, es que en ejercicio del control de convencionalidad, este juzgador procede a reducir los intereses pactados a una tasa de interés del treinta y siete por ciento anual, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2266 de nuestro Código Civil, toda vez que el noventa y seis por ciento anual reclamado, sobrepasa lo permitido por el artículo en cita, debiéndose hacer la regulación correspondiente en los términos indicados con anterioridad.

VII.- Ahora bien, se procede con el estudio de la acción que en vía **reconvencional** intentó *******, en contra de *******, obteniéndose lo siguiente:

La actora reconvencionista señala en su escrito de demanda reconvencional, que su contraria promovió el presente juicio reconociendo que las rentas causadas entre abril de dos mil dieciséis y febrero de dos mil diecisiete ya le habían sido cubiertas, siendo que el día dieciocho de marzo de dos mil diecisiete, se acordó entre las partes, que las rentas que se generaran con posterioridad, no serían cubiertas hasta en tanto le fueran entregados los recibos de pago correspondientes, en los que debían de cumplirse todos los requisitos fiscales necesarios, sin que se hubiera cumplido con dicha circunstancia.

Así las cosas, el apoderado de la demandada reconvencionista, ciertamente reconoce que el pago de las pensiones rentísticas correspondientes al periodo que va de abril de dos mil dieciséis a febrero de dos mil diecisiete ha sido cubierto y, aun y cuando no fue establecido en el contrato base de la acción que los recibos de pago habrían de expedirse conforme a los requisitos fiscales establecidos, los mismos fueron generados como comprobantes fiscales por internet una vez realizado cada uno de los pagos de las rentas, por lo que desde el momento de su expedición, los mismos quedaron a disposición de la parte actora reconvencionista en tiempo y forma a través de su buzón tributario.

En ese sentido, obra dentro del sumario la **documental privada**, consistente en nueve representaciones impresas de **comprobantes fiscales digitales**, cada uno por la cantidad de dieciséis mil doscientos sesenta y siete pesos sesenta y siete centavos moneda nacional, expedidos a nombre de ***, por *** – con RFC ***-, en fechas dieciséis de mayo; once de junio; diez de julio; nueve de agosto; dieciséis de septiembre; y, diez de diciembre, todos de dos mil dieciséis; así como del catorce de enero; once de febrero; y, treinta y uno de marzo, todos de dos mil diecisiete; por concepto de pensiones rentísticas generadas entre el mes de abril de dos mil dieciséis y febrero de dos mil diecisiete, correspondientes al inmueble ubicado en *** -*fojas de la ciento treinta y seis a la ciento cuarenta y cuatro*-.

Probanza que si bien, resulta ser copia simple de los comprobantes fiscales digitales, los mismos se encuentran robustecidos con la **documental privada**, consistente en las **impresiones de verificación** correspondientes -*fojas de la ciento cincuenta a la ciento sesenta y siete*-, de donde se advierte que los datos contenidos en ambas documentales ciertamente coincidan, por lo que en términos del artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se les concede valor probatorio, lo que encuentra sustento jurídico en la Jurisprudencia de la Novena Época, con número de registro 202550, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, disponible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, III, Mayo de 1996, Tesis: IV.3o. J/23, Página: 510, cuyo epígrafe y texto son:

“DOCUMENTOS OFRECIDOS EN FOTOCOPIAS SIMPLES. VALOR PROBATORIO DE.- *No se puede otorgar valor probatorio aun cuando no hayan sido objetadas en cuanto a su autenticidad, las copias simples de un documento, pues al no tratarse de una copia certificada, no es posible presumir su conocimiento, pues dichas probanzas por sí solas, y dada su naturaleza, no son susceptibles de producir convicción plena sobre la veracidad de su contenido, por la facilidad con la que se pueden confeccionar, por ello, es menester adminicularlas con algún otro medio que robustezca su*

fuerza probatoria, razón por la que sólo tienen el carácter de indicio al no haber sido perfeccionadas”.

En virtud de lo anterior, resultan tanto **fundadas** como **procedentes** las excepciones de **falta de acción y derecho** y la de **sine actione agis**, opuestas por *** y como consecuencia, deviene **improcedente la acción reconvenzional** entablada por ***, en su contra.

Aunado a que, por lo que se refiere al recibo fiscal correspondiente al mes de marzo de dos mil diecisiete, resultaría improcedente su expedición al haberse omitido acreditar el pago del mismo.

VIII.- En merito de lo expuesto y fundado, se declara que procedió la Vía Única Civil intentada por la parte actora.

En relación con la acción principal, se declara que la actora ***, probó su acción de rescisión del contrato de arrendamiento, mientras que la demandada ***, acreditó parcialmente sus excepciones y defensas.

Como consecuencia de ello, se declara la **rescisión** del contrato de arrendamiento celebrado el primero de abril de dos mil dieciséis, entre *** -arrendadora- y *** -arrendataria-, respecto del inmueble ubicado en ***.

Así mismo, se condena a la demandada ***, a la **desocupación y entrega** real y material del inmueble arrendado a favor de la actora ***, en las mismas condiciones en que lo recibió salvo el demérito normal, así como libre de cualquier adeudo por concepto de consumo de agua potable, energía eléctrica y cualquier otro servicio que se haya adquirido.

De igual forma, condena a la demandada ***, al pago de las **pensiones rentísticas** adeudadas, generadas a partir del primero de marzo de dos mil diecisiete, más las que se sigan generando hasta la entrega del inmueble arrendado, en términos de la cláusula cuarta del contrato base de la acción, cuyo monto deberá ser regulado en ejecución de sentencia.

Por otro lado, se condena a la demandada ***, al pago de los **intereses moratorios** a favor de la actora ***, a razón del

treinta y siete por ciento anual, respecto del importe de cada una de las rentas adeudadas generadas a partir del día siguiente en que debería ser cubierta -seis de cada mes (siendo que las rentas habrían de ser cubiertas dentro de los cinco primeros días de cada mes, ello de conformidad con la cláusula cuarta del contrato fundatorio de la acción)-, y hasta el pago total del adeudo, cuyo monto será regulado en ejecución de sentencia.

También, se condena a la demandada ***, a la **pérdida del depósito** a favor de la actora ***, por un monto de quince mil pesos estipulado en la cláusula octava del contrato base de la acción, toda vez que el mismo fue entregado en garantía del cumplimiento de las obligaciones contraídas por la parte demandada con motivo de la celebración del contrato basal, por lo que el mismo deberá ser tomado en cuenta en el momento procesal oportuno en términos del artículo 1965 del Código Civil del Estado.

Finalmente, debe decirse, que en el caso concreto, procede la condena recíproca en costas, esto atendiendo a que conforme a lo establecido en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, la parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso, pudiendo considerarse, que una parte pierde, cuando el tribunal acoge total o parcialmente las pretensiones de la parte contraria.

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

Ahora bien, en el caso que nos ocupa, ambas partes resultaron parcialmente ganadoras y, a la vez, parcialmente perdedoras, ya que la actora en el principal obtuvo sentencia favorable respecto de declarar la rescisión del contrato de arrendamiento base de su acción, a la desocupación y entrega

del inmueble, al pago de rentas y a la pérdida del depósito a su favor, mientras que la demandada en el principal acreditó su excepción de usura, por lo que se redujo el porcentaje del interés moratorio reclamado y, debido a esto, es que la condena al pago de gastos y costas debe ser recíproca.

Sin que sea obstáculo de lo anterior, que el artículo 128 del Código Procesal de la materia, no prevea en su texto, el tercer párrafo que se contiene en el numeral séptimo del Código Federal de Procedimientos Civiles, en el que se prevé la hipótesis de partes perdedoras recíprocamente; puesto que se puntualizó, el multicitado artículo 128 sí establece la posibilidad de condena recíproca al pago de costas, al señalarse en dicha porción normativa, que se estima que una parte pierde cuando el Tribunal acoge total o parcialmente las pretensiones de la contraria.

Sirve como apoyo a la anterior consideración, la Tesis Aislada, de la Época: Sexta Época, Número de Registro: 270760, Instancia: Tercera Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Volumen LX, Cuarta Parte, Materia(s): Civil, Tesis: Página: 177, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

“COSTAS, SISTEMA PARA LA CONDENA EN (CÓDIGO FEDERAL DE PROCEDIMIENTOS CIVILES).- *El artículo 7 del Código Federal de Procedimientos Civiles, establece como regla general para el pago de costas, que éstas son a cargo de la parte que pierde. Adopta el sistema del vencimiento, pero explica: Se considera que pierde una parte, cuando el Juez acoge parcial o totalmente las pretensiones de la parte contraria, y agrega: si las dos partes pierden recíprocamente, el tribunal puede exonerarlas en todo o en parte de la obligación que impone la regla general, facultándolo para imponer un reembolso parcial contra cualquiera de ellas según las proporciones recíprocas de las pérdidas. Entonces, en el caso en que las dos partes pierden recíprocamente, como sucede cuando el tribunal acoge parcialmente pretensiones de cada una de ellas, el artículo permite que el Juez se aparte de la regla general. En ese supuesto, el Juez debe usar el arbitrio considerando las circunstancias, tomando en cuenta la forma en que los hechos acontecieron, porque el arbitrio debe ser racional. Conforme al artículo 8 no se condenará en costas la parte que pierde, si no le es imputable la falta de composición voluntaria de la controversia, y si, además, limitó su actuación*

en el desarrollo del proceso a lo estrictamente indispensable para hacer posible la definitiva resolución del negocio; y determina que no es imputable a la parte la falta de composición voluntaria de la controversia: cuando la ley ordena que se decide necesariamente por autoridad judicial; cuando consista en una mera cuestión del derecho dudoso; en sustituir el arbitrio judicial a la voluntad de las partes; o tratándose de la demandada, cuando haya sido llamada a juicio sin necesidad. Según puede advertirse, la ley protege a quien no da origen a litigio, al que busca una composición, una transacción, un arreglo judicial, sobre aquél que lo provoca, que elude la composición y que origina el procedimiento, la controversia. Toma en cuenta la conducta previa al proceso, y considera que ésta debe ser jurídica y arreglada a las normas que rigen una sociedad civilizada. Todas esas circunstancias son los principios que sirven para juzgar la conducta de las partes y determinar las costas en los juicios del orden federal. En esencia, cuando se trata de condenas parciales, no rige el sistema del vencimiento, sino la doctrina de la temeridad, ya que debe tomarse en cuenta ésta, la buena o mala fe, la conducta procesal de las partes. Por eso, aunque la ley de potestad de arbitrio al Juez, disponiendo que podrá y puede ejecutar una cosa o la otra, debe tener en cuenta las circunstancias. Si estas son dudosas, el Juez puede ejercitar su arbitrio sin tomarlas en cuenta; pero cuando la actitud de una de las partes da origen a la conducta de la otra, y es manifiesto que se provocó un estado antijurídico dañoso, la potestad del Juez deberá ejercitarse limitada a las circunstancias”.

Debido a lo anterior, se condena a la actora *** y a la demandada ***, a restituirse recíprocamente los **gastos y costas** generados en el presente juicio, debiendo tomarse en cuenta aquellas prestaciones que le resultaron procedentes e improcedentes a la parte actora en el principal y que fueron motivo de excepción, cuyo monto será regulado en ejecución de sentencia.

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

En relación con la acción reconvenzional, se declara que la actora ***, omitió acreditar su acción en contra de ***.

Se absuelve a la demandada *** del pago y cumplimiento de todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas en vía de reconvencción por ***.

Se condena a la actora ***, al pago a favor de la demandada ***, de los **gastos y costas** generados con motivo de la tramitación de la acción reconvenzional, cuyo monto será cuantificado en ejecución de sentencia.

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

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

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

Segundo.- Se declara **procedente** la vía Única Civil intentada.

Tercero.- En relación con la acción principal, se declara que la actora ***, probó su acción de rescisión del contrato de arrendamiento, mientras que la demandada ***, acreditó parcialmente sus excepciones y defensas.

Cuarto.- Se declara la **rescisión** del contrato de arrendamiento celebrado el primero de abril de dos mil dieciséis, entre *** -arrendadora- y *** -arrendataria-, respecto del inmueble ubicado en ***.

Quinto.- Se condena a la demandada ***, a la **desocupación y entrega** real y material del inmueble arrendado

a favor de la actora ***, en las mismas condiciones en que lo recibió salvo el demérito normal, así como libre de cualquier adeudo por concepto de consumo de agua potable, energía eléctrica y cualquier otro servicio que se haya adquirido.

Sexto.- Se condena a la demandada ***, al pago de las **pensiones rentísticas** adeudadas, generadas a partir del primero de marzo de dos mil diecisiete, más las que se sigan generando hasta la entrega del inmueble arrendado, en términos de la cláusula cuarta del contrato base de la acción, cuyo monto deberá ser regulado en ejecución de sentencia.

Séptimo.- Se condena a la demandada ***, al pago de los **intereses moratorios** a favor de la actora ***, a razón del treinta y siete por ciento anual, respecto del importe de cada una de las rentas adeudadas generadas a partir del día siguiente en que debería ser cubierta *seis de cada mes (siendo que las rentas habrían de ser cubiertas dentro de los cinco primeros días de cada mes, ello de conformidad con la cláusula cuarta del contrato fundatorio de la acción)*, y hasta el pago total del adeudo, cuyo monto será regulado en ejecución de sentencia.

Octavo.- Se condena a la demandada ***, a la **pérdida del depósito** a favor de la actora ***, por un monto de quince mil pesos estipulado en la cláusula octava del contrato base de la acción, toda vez que el mismo fue entregado en garantía del cumplimiento de las obligaciones contraídas por la parte demandada con motivo de la celebración del contrato basal, por lo que el mismo deberá ser tomado en cuenta en el momento procesal oportuno en términos del artículo 1965 del Código Civil del Estado.

Noveno.- Se condena a la actora *** y a la demandada ***, a restituirse recíprocamente los **gastos y costas** generados en el presente juicio, debiendo tomarse en cuenta aquellas prestaciones que le resultaron procedentes e improcedentes a la parte actora en el principal y que fueron motivo de excepción, cuyo monto será regulado en ejecución de sentencia.

Décimo.- En relación con la acción reconvenzional, se declara que la actora ***, omitió acreditar su acción en contra de ***.

Décimo primero.- Se absuelve a la demandada *** del pago y cumplimiento de todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas en vía de reconvección por ***.

Décimo segundo.- Se condena a la actora ***, al pago a favor de la demandada ***, de los **gastos y costas** generados con motivo de la tramitación de la acción reconvenzional, cuyo monto será cuantificado en ejecución de sentencia.

Décimo tercero.- 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 cuarto.- En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción II, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el día trece de agosto de dos mil veinte, se ordena se proceda a la elaboración y publicación de la versión pública de la presente sentencia siguiendo lo establecido en los Lineamientos para la Elaboración de Versiones Públicas de Sentencias y Resoluciones dictadas por los Juzgados y Salas del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes.

Décimo quinto.- Notifíquese personalmente y cúmplase.

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

JUEZ TERCERO CIVIL
LIC. HONORIO HERRERA ROBLES

SECRETARIA DE ACUERDOS
LIC. ALEJANDRA IVETHE DE LA FUENTE GARCÍA

El Secretario de Acuerdos hace constar que la resolución que antecede se publica en la Lista de Acuerdos el ***. Conste.- Licenciada Alejandra Iveth de la Fuente García.

L'ALPR/dads

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 0623/2017, dictada en fecha ocho de diciembre de dos mil veintiuno por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de veintiocho fojas útiles.

Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3 fracciones XII y XXV; 69 y 70 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, 113 y 116 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública; así como del trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de Versiones Públicas, se suprimieron datos de las partes, así como del inmueble objeto del presente negocio y de los instrumentos públicos a los que se hizo referencia, información que se considera legalmente como confidencial/reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.-