

## SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a quince de abril de dos mil veintiuno.

**V I S T O S**, para resolver los autos del expediente número \*\*\*, que en la vía **Única Civil** y en ejercicio de la acción de rescisión de contrato de arrendamiento promovió la **Sucesión Testamentaria a bienes de \*\*\***, por conducto de su Albacea Definitivo, \*\*\*, 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 décima sexta del contrato basal, de donde deriva la competencia de éste juzgador.

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

**IV.-** En el presente caso, \*\*\*, Albacea Definitivo de la Sucesión Testamentaria a bienes de \*\*\*, compareció a demandar a \*\*\*, por el pago y cumplimiento de las siguientes **prestaciones**:

**“PRIMERA.-** La **entrega real y material del inmueble** bajo sentencia firme por el incumplimiento del contrato el ubicado en la calle \*\*\*.

**SEGUNDA.-** Se le condene a la contraria a **el pago retroactivo de las rentas vencidas más los intereses moratorios pactados desde la fecha en que se incumplió dicho contrato 1 de noviembre del año 2017 hasta que el mes y año en curso** que esta H AUTORIDAD dicte sentencia en contra de mis demandados por el incumplimiento del contrato mismas que como se plasma en el multicitado contrato son **a razón de la cantidad de 10,000.00 (DIEZ MIL PESOS MN/00).**

**TERCERO.-** Se le condene a la contraria a **gastos y costas debido a haber accionado en esta vía civil por el incumplimiento del contrato.**

**CUARTO.-** Se le condene a el **pago de daños y perjuicios toda vez que desde el incumplimiento no sabemos el estado que guarda la propiedad** y los daños que pueden causarle durante que es ejecutoriado el proceso por lo pido que esta H Autoridad vele por resguardar mis derechos”.

Por su parte, los demandados \*\*\*, dieron contestación a la demanda instaurada en su contra, mediante el escrito presentado en fecha nueve de julio de dos mil diecinueve –*fojas de la treinta y uno a la treinta y tres*-, en donde afirman que la actora carece de acción y de derecho para reclamarles las prestaciones que pretende, oponiendo para tal efecto como excepciones y defensas de su parte la de **petición en exceso** y las de **falta de acción y de derecho**, así como todas y cada una de las que se deriven de lo narrado en su escrito de contestación de demanda.

Haciéndose la aclaración, de que lo señalado por las partes tanto en la demanda como en su contestación, 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.

Así, en los anteriores términos quedó fijada la litis, correspondiéndole a la parte actora probar los hechos constitutivos de su acción y a la demandada los de sus excepciones y defensas, ello de conformidad con el artículo 235 del ordenamiento legal antes invocado.

**V.-** Enseguida se procede a analizar la acción de rescisión del contrato de arrendamiento, deducida por la **Sucesión Testamentaria a bienes de \*\*\***, en contra de **\*\*\***, resultando necesario invocar 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 la carga probatoria a fin de demostrar la existencia del contrato que

asegura existe entre las partes, siendo que para tal efecto existen los siguientes medios probatorios:

En un primer término, existe la **documental pública**, consistente en el instrumento notarial \*\*\*, relativo a la **Declaración de Reconocimiento de Derechos Hereditarios, la Aceptación de Herencia y la Designación de Albacea**, documento que goza de pleno valor probatorio de conformidad con lo establecido por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y del cual se advierte, la tramitación extrajudicial de la Sucesión Testamentaria a bienes de \*\*\*, quien falleció el día \*\*\* e instituyó, entre otros legados, uno a favor de \*\*\*, quienes quedaron como legatarios a partes iguales de la casa \*\*\*, mientras que \*\*\* *-promoviente del presente negocio-*, fue nombrado albacea definitivo de dicha sucesión testamentaria, lo anterior de conformidad con el testamento público abierto otorgado por la *de cujus* mediante escritura pública \*\*\* *-fojas de la cinco a la nueve-*.

Obra también la **documental privada**, consistente en el **Contrato de Arrendamiento** celebrado el día primero de noviembre de dos mil dieciséis, entre \*\*\*, como arrendadora y \*\*\*, en calidad de arrendatario *-fojas de la diez a la doce-*, probanza a la que se le concede valor probatorio en términos del artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y de la cual se advierte, en esencia, lo siguiente:

El inmueble objeto del arrendamiento, lo fue el ubicado en \*\*\* *-declaración I, incisos a) y b)-*, siendo éste una casa habitación de dos plantas, con cochera, cinco recámaras, tres baños, cuarto de servicio y cocina integral, finca que fue recibida a conformidad por el arrendatario, quien se comprometió a devolverla en las mismas condiciones de uso en que la recibió, salvo su deterioro normal, destinada única y exclusivamente para usarse como casa habitación *-cláusulas segunda y séptima-*.

En ese sentido, se convino entre las partes, que el arrendatario pagaría rentas a razón de diez mil pesos mensuales,

pagaderos por adelantado los días primero de cada mes y a más tardar los días cinco en el domicilio particular de la arrendadora –*cláusulas tercera y tercera bis*–, habiéndose obligado a dejar como depósito, el valor de una pensión rentística como garantía del buen uso del inmueble arrendado y de sus servicios, cantidad que bajo ningún concepto podría tomarse a cuenta de renta –*cláusula cuarta*–, siendo que de igual forma, el costo de los servicios de energía eléctrica, agua y aseo del inmueble correrían a cargo del arrendatario, por lo que al entregar el inmueble, tendría que hacerlo junto con los comprobantes de no adeudo –*cláusula décima tercera*–.

Por otro lado, se acordó, que en el caso de que el arrendatario dejara de cubrir las rentas en las fechas convenidas para ello, tendría que pagar intereses moratorios a razón de un cinco por ciento sobre cada mes vencido –*cláusula quinta*–, habiéndose pactado que el contrato tendría una vigencia de doce meses, comenzando a correr el día primero de noviembre de dos mil dieciséis y terminando el primero de noviembre de dos mil diecisiete –*cláusula sexta*–, siendo que quince días antes de su vencimiento, el arrendador se lo notificaría al arrendatario y si fuera deseo de éste continuar, las rentas incrementarían de conformidad con la tasa de inflación y en el caso de que no estuviera de acuerdo, se comprometía a desalojar el inmueble, por lo que en caso de no hacerlo, tendría que pagar una penalización por daños y perjuicios del veinte por ciento más sobre la cantidad de la renta mensual sin que exceda de seis meses –*cláusula décima segunda*–.

En ese sentido, el arrendatario se obligó a conservar el inmueble dándole el mantenimiento correspondiente procurando su buen estado y uso –*cláusula octava*–, y en caso de que a solicitud por escrito del arrendatario, obtuviera autorización para realizar obras en el mismo, éstas se harían por cuenta del arrendatario quedando en beneficio del propio inmueble y por consecuencia del arrendador –*cláusula décima primera*–.

De igual forma, se establecieron como causales de rescisión, la falta de pago de uno o más meses de la renta estipulada en el propio contrato; darle al inmueble un uso distinto al acordado; subarrendarlo, cederlo o traspasarlo; realizar obras en él sin que medie autorización por escrito; y, la falta de pago de dos meses seguidos de los servicios de agua y Comisión Federal de Electricidad *–cláusula décima cuarta–*.

Finalmente, a fin de garantizar el cumplimiento de las obligaciones contraídas por el arrendatario con motivo de la celebración del contrato, se instituyó como fiador Francisco Javier Díaz Castellón *–cláusula décima quinta–*.

Ahora bien, dicha documental fue robustecida con las **confesionales**, a cargo de \*\*\*, desahogadas la primera de ellas durante audiencia de fecha treinta y uno de marzo de dos mil veintiuno *–foja ciento veintisiete–*, y la segunda en audiencia celebrada el dieciocho de octubre de dos mil diecinueve *–fojas de la sesenta y cuatro a la sesenta y nueve–*, en donde al no haber comparecido los absolventes, ni haber justificado la causa legal de su inasistencia, se les tuvo por confesos de las posiciones calificadas de legales al tenor de los pliegos de posiciones exhibidos por su contraria *–fojas cincuenta y ocho y cincuenta y nueve respectivamente–*, probanzas a las que se les concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 339 del ordenamiento legal antes invocado, obteniéndose de las mismas que se les declaró confesos fictamente a los demandados de la siguiente manera:

A \*\*\* respecto de:

- . Que celebró un contrato de arrendamiento con \*\*\*, cuyo objeto lo fue el inmueble ubicado en \*\*\*, habiéndose pactado que dicho contrato tendría la duración de un año, contado a partir del día primero de noviembre de dos mil dieciséis y hasta el primero de noviembre de dos mil diecisiete *–posiciones primera y segunda–*.
- . Que se le manifestó que tendría que desocupar el inmueble objeto del arrendamiento en un lapso no mayor de treinta

días una vez que hubiera terminado el contrato y aún así, se niega a desocuparlo de manera voluntaria *–posiciones cuarta y quinta–*.

A \*\*\* en relación con:

. Que en calidad de fiador solidario de \*\*\*, celebró un contrato de arrendamiento con \*\*\*, cuyo objeto lo fue el inmueble ubicado en \*\*\*, habiéndose pactado la vigencia de un año, el cual comenzó a correr el día primero de noviembre de dos mil dieciséis, terminando el primero de noviembre de dos mil diecisiete *–posiciones primera y segunda–*.

. Que se niegan a desocupar voluntariamente el inmueble objeto del arrendamiento *–posición quinta–*.

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

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

**“CONFESIÓN 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, existen las **documentales**, consistentes en lo siguiente:

❖ Copia simple del **Avalúo Comercial** realizado por \*\*\*, el día veintiséis de marzo de dos mil diecinueve, respecto del inmueble ubicado en \*\*\*, constituido en el régimen de propiedad privada como casa habitación unifamiliar, con la superficie, medidas y colindancias que del propio documento se desprenden, habiéndosele asignado al mismo un valor comercial de tres millones ciento noventa y cinco mil cuatrocientos setenta y nueve pesos cuatro centavos moneda nacional –fojas de la trece a la dieciocho-.

❖ Copia simple del **recibo de pago** del Impuesto a la Propiedad Raíz expedido el día veinticuatro de enero de dos mil diecinueve por la Secretaría de Finanzas Públicas del municipio de Aguascalientes a nombre de \*\*\*, respecto del domicilio ubicado en \*\*\*, valioso por la cantidad de dos mil setecientos veinte pesos cero centavos moneda nacional –foja diecinueve-.

Documentales que carecen de valor probatorio alguno, atendiendo a que resultan ser copias simples sin que las mismas se encuentren robustecidas con algún otro elemento probatorio.

Sirve como apoyo a la anterior consideración, 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”.*

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 los términos señalados dentro del contrato de arrendamiento base de la acción, el cual fue celebrado en fecha primero de noviembre de dos mil dieciséis, entre \*\*\* como arrendadora, \*\*\* como arrendatario y \*\*\* en calidad de fiador.

**VI.-** Ahora, se procede con el análisis de las **excepciones y defensas** opuestas por la parte demandada, siendo éstas las siguientes:

**A)** La excepción de **falta de acción y derecho**, opuesta por el demandado \*\*\*, consistente en que el fiador se constituyó como tal únicamente en relación con el contrato de arrendamiento base de la acción, el cual, tendría una vigencia del primero de noviembre de dos mil dieciséis y hasta el primero de noviembre de dos mil diecisiete, por lo que el mismo ya feneció.

Excepción que resulta **fundada y procedente**, en atención a lo siguiente:

Como es bien sabido, existen ciertas figuras que operan a favor del fiador ante el incumplimiento del deudor principal, cuando éste se obliga en virtud de un contrato de arrendamiento y en ese sentido, nuestro Código Adjetivo Civil dispone, en su artículo 2688, que el fiador tiene derecho de oponer todas las excepciones *-no personales-* que sean inherentes a la obligación

principal, por lo que si el deudor llegase a renunciar cualquier causa de liberación de la obligación, esto no le impide que el fiador pueda hacer valer dichas excepciones.

Por otro lado, cuando en un contrato de arrendamiento es estipula una fecha de vencimiento, el fiador que se constituye dentro del mismo únicamente queda obligado durante su vigencia, por lo que es necesario, que señale de manera expresa su consentimiento a fin de éste continúe obligado a garantizar las obligaciones contraídas por el arrendatario una vez que haya concluido el término fijado en el contrato, pues haberse obligado a cubrir lo adeudado no significa que se haya comprometido a pagar las rentas que no fueren cubiertas aun después del vencimiento, pues si bien es cierto, indudablemente tiene el compromiso de pagar las rentas adeudadas, pero únicamente aquellas generadas durante la vigencia del contrato, no así las posteriores.

En ese tenor, del propio contrato fundatorio de la acción, se advierte, que \*\*\* funge como fiador *“para garantizar el cumplimiento de las obligaciones emanadas **del presente contrato**”*, por lo que de ninguna manera se le puede condenar al pago de lo que se hubiere generado con posterioridad al término de su vigencia, ya que para que continúe su obligación, es necesario que exista consentimiento expreso de su parte en tal sentido, situación que se omitió acreditar en autos.

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

**“ARRENDAMIENTO. EL CONSENTIMIENTO NECESARIO PARA QUE EL FIADOR CONTINÚE OBLIGADO A GARANTIZAR LAS OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO DESPUÉS DE FENECIDO EL CONTRATO, ES MATERIA DE CONVENIO EXPRESO.-** *El consentimiento necesario para que el fiador continúe obligado a garantizar las obligaciones del arrendatario después de concluido el término del contrato, debe ser motivo de*

*convenio expreso, ya que de la expresión relativa a que "el fiador acepta pagar las rentas adeudadas" no se puede derivar que el fiador se haya comprometido a pagar las rentas que no fueren cubiertas, aun después del vencimiento del contrato, sino que esa expresión se refiere indudablemente al compromiso del fiador de pagar las rentas que se adeudaran durante la vigencia del contrato y no las posteriores".*

Debido a lo anterior, resulta innecesario analizar el resto de las excepciones opuestas por \*\*\*, ya que en nada variaría el sentido de la presente resolución, toda vez que lo procedente es absolverlo de todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas, esto debido a que la parte actora basa su acción en el incumplimiento de las pensiones rentísticas generadas a partir del primero de noviembre de dos mil diecisiete –es decir, cuando venció el contrato base de la acción-.

**B) Las excepciones de petición en exceso y de falta de acción y derecho,** opuestas por el demandado \*\*\*, mismas que hace consistir en que la parte actora carece de acción y derecho para reclamar las prestaciones que pretende, atendiendo a que nunca se dejaron de pagar las pensiones rentísticas a las que se encontraba obligado el arrendatario, por lo que el contrato de arrendamiento fue cumplido a cabalidad, además de que una vez concluido el término pactado en el contrato fundatorio de la acción, se creó de manera verbal, una nueva relación contractual entre la arrendadora y el arrendatario.

Excepciones que se analizan en conjunto por su similitud y que resultan **infundadas** e **improcedentes**, atendiendo a que a fin de acreditar su cumplimiento, la parte demandada ofertó como medio de convicción la **confesional**, a cargo de \*\*\* –albacea de la sucesión actora-, desahogada en audiencia del dieciocho de octubre de dos mil diecinueve –fojas de la sesenta y cuatro a la sesenta y nueve-, al tenor del pliego de posiciones exhibido por la parte demandada –foja sesenta y tres-, prueba a la que se le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al haber sido hecha en juicio por persona capacitada para obligarse, en pleno conocimiento sin coacción ni

violencia y de hechos propios concernientes al negocio, de donde se obtiene que el absolvente únicamente reconoció que \*\*\* continúa en posesión del inmueble *–posición sexta–*.

Ahora bien, la parte actora en su escrito inicial de demanda, afirma, que el arrendatario incumplió con su obligación de pago de rentas desde la fecha en la que concluyó el contrato base de la acción *–primero de noviembre de dos mil diecisiete–*, por lo que en ese sentido, le corresponde a la parte demandada la carga de la prueba a fin de acreditar que se encuentra al corriente en el pago de las pensiones rentísticas que le son reclamadas, situación que encuentra apoyo 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 son los siguientes:

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

En ese sentido y como parte de la **instrumental de actuaciones**, existen algunos recibos exhibidos por la parte demandada *–fojas de la treinta y seis a la cuarenta y dos–*, siendo, que la mayoría de ellos resultan ser de un periodo anterior al reclamado por la parte actora, es decir, anterior al incumplimiento, por lo que es dable afirmar que no existe controversia alguna en relación con su pago, sin embargo, ciertamente existen algunos de fecha posterior, siendo éstos los correspondientes a los meses de enero, febrero, marzo, julio, agosto, octubre y diciembre, todos de dos mil dieciocho, documentales que carecen de valor probatorio alguno, atendiendo a que si bien es cierto, aparece una rúbrica al final de los seis primeros de ellos, empero, no resulta atribuible a persona alguna, además de que el último carece de firma, aunado a esto, se omitió robustecer dichas documentales con algún otro elemento probatorio.

Asimismo, no quedó acreditada la supuesta relación

contractual indeterminada entre \*\*\* y \*\*\*.

**C)** La defensa relativa a que en ningún momento se les ha **requerido** de manera judicial o extrajudicial por la entrega del inmueble objeto del arrendamiento.

Defensa que resulta **infundada** e **improcedente**, pues del contrato basal se advierte que el arrendador se comprometió a devolver dicho inmueble al término del contrato en las mismas condiciones en el que lo recibió *-cláusula segunda-*, aunado a que dicha circunstancia no resulta ser un elemento constitutivo de la acción intentada.

Debido a lo anterior, es que se estima **procedente la acción** de rescisión de contrato ejercitada por la parte actora, únicamente por lo que se refiere al demandado \*\*\*, toda vez que dicho demandado omitió acreditar que se encontraba al corriente en el pago de las obligaciones contraídas a su cargo.

**VII.-** En contexto de todo lo expuesto, se declara que resultó procedente la vía única Civil, que en ella la actora Sucesión Testamentaria a bienes de \*\*\*, probó su acción de rescisión de contrato de arrendamiento, mientras que el demandado \*\*\*, acreditó su excepción de falta de acción y \*\*\*, omitió acreditar sus excepciones y defensas.

Se declara la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado el día primero de noviembre de dos mil dieciséis, entre \*\*\* *-arrendadora-* y \*\*\* *-arrendatario -*, respecto del inmueble ubicado en \*\*\*.

Se condena al demandado \*\*\*, a la desocupación y entrega real y material del inmueble arrendado a favor de la actora Sucesión Testamentaria a bienes de \*\*\*, 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 y energía eléctrica.

Se condena al demandado \*\*\*, al pago de la cantidad de cuatrocientos veinte mil pesos cero centavos moneda nacional, por concepto de cuarenta y dos pensiones rentísticas adeudadas correspondientes a los meses del primero de noviembre de dos

mil diecisiete al primero de abril de dos mil veintiuno, cada una a razón de diez mil pesos cero centavos moneda nacional, lo anterior de conformidad con la cláusula tercera del contrato base de la acción, sin que resulten procedentes las subsecuentes, esto debido a que la parte actora únicamente las reclamó hasta la fecha en la que se dicte la sentencia definitiva acorde a la prestación segunda y el principio de congruencia de las sentencias consagrado en el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Así mismo, se condena al demandado \*\*\*, a realizar el pago a favor de la actora Sucesión Testamentaria a bienes de \*\*\*, de los intereses moratorios a razón del tres punto cero ocho por ciento mensual, respecto del importe de cada una de las rentas adeudadas generadas a partir del día siguiente 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 tercera del contrato fundatorio de la acción)-*, y hasta el pago total del adeudo, cuyo monto será regulado en ejecución de sentencia.

Lo anterior es así, toda vez que de conformidad con el contrato fundatorio de la acción, las partes pactaron que se generarían intereses moratorios a razón del cinco por ciento anual *-cláusula quinta-*, por lo que el mismo debe ser reducido.

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

En ese sentido, le corresponde al juzgador la atribución de analizar si en el asunto se verifica el fenómeno usurario,

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

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

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

Asimismo, tales mandatos deben interpretarse conjuntamente con lo establecido por el diverso artículo 133 de la Constitución Federal para determinar el marco dentro del que debe realizarse este control de convencionalidad, lo que implica que en el ejercicio de la función jurisdiccional de acuerdo con la última parte del artículo 133 en relación con el artículo 1°

Constitucional, los jueces están obligados a preferir los derechos humanos contenidos en la Constitución y en los Tratados Internacionales, aun a pesar de las disposiciones en contrario establecidas en cualquier norma inferior.

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

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

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

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



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

*“Derecho a la Propiedad Privada:*

- 1. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social.*
- 2. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley.*
- 3. Tanto la usura como cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre, deben ser prohibidas por la ley”.*

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

Ahora bien, y siendo que los tipos penales de usura previstos en los Códigos Penales de las diferentes entidades federativas, no tienen relación alguna con los juicios en los que se analice lo excesivo de los intereses pactados, dado que la usura como delito, es de naturaleza penal, por lo que sus características y régimen legal y constitucional son diferentes de los que rigen en la materia.

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

No obstante, el Código Civil del Estado de Aguascalientes, sí contiene disposición normativa que regula específicamente el concepto de los intereses, pues su artículo 1965 en su segundo párrafo señala:

**“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”.

Por su parte el diverso numeral 2266 dispone:

**“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”.

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 sesenta por ciento anual, lo que implica que la misma sí se encuentra dentro del rango de la usura, ya que excede a la tasa del treinta y siete por ciento fijada como limite por la legislación civil, debido a esto, es que los intereses moratorios deben generarse a razón del **tres punto cero ocho por ciento mensual**.

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

Se absuelve al demandado \*\*\*, del pago de los daños y perjuicios reclamados en la prestación cuarta, reclamados por la parte actora, toda vez que del escrito inicial de demanda no se advierte que la parte actora haya precisado en qué consistieron y cuáles fueron los daños y perjuicios que dice le ocasionó su contraria, situación que implica dejar en estado de indefensión a la parte demandada, pues se le imposibilita para revertir la

relativa prestación reclamada, por lo que no es dable condenarle a pagar tales infundados daños y perjuicios.

Sirve como apoyo a la anterior consideración, la Tesis Aislada, de la Época: Novena Época, Número de Registro: 195143, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo VIII, Noviembre de 1998, Materia(s): Civil, Tesis: I.5o.C.82 C, Página: 555, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

**"PERJUICIOS. DEBEN PROBARSE Y PRECISAR EN QUÉ CONSISTEN LOS.** - De conformidad con lo establecido en el artículo 1949 del Código Civil, la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe; el perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. El artículo 2109 del código en comento señala que se reputa perjuicio la privación de cualquier ganancia lícita que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación, y el perjuicio debe ser consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de la obligación, ya sea que se haya causado o que necesariamente deba causarse, tal como lo prevé el artículo 2110 del mismo código. De una interpretación armónica y sistemática de lo antes señalado se puede inferir, que no todo incumplimiento de una obligación necesariamente trae aparejado el pago de perjuicios, puesto que, para que éstos procedan, deben ser consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de la obligación, ya sea que se hayan causado o que necesariamente deban causarse. De la demanda inicial no se advierte que la actora haya precisado en qué consistieron y cuáles fueron los perjuicios que le ocasionó el incumplimiento de la obligación a cargo de la demandada, por lo que, el hecho de no precisar en la demanda cuáles son y en qué consisten los perjuicios que ocasionó el incumplimiento de la obligación principal reclamada, implica dejar en estado de indefensión a la parte demandada, pues en este aspecto, estaría imposibilitada para revertir la relativa prestación accesoria reclamada. Consecuentemente, la procedencia de los perjuicios como prestación accesoria, ciertamente sigue la suerte de la acción principal invocada, pero con la ineludible obligación de que el reclamante de esos perjuicios precise en su demanda en qué consisten éstos, cuáles son y que justifique la relación subyacente entre dichos perjuicios y la obligación que se dejó de cumplir; esto es, que aquéllos se ocasionaron precisamente como consecuencia del incumplimiento de la obligación principal reclamada, de otra manera, podría cometerse no sólo el error, sino la injusticia de condenar al

*demandado a pagar perjuicios aun cuando éstos no derivaran de la obligación principal reclamada sino de otra completamente distinta".*

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.

Atendiendo a que éste juzgador acogió parcialmente las pretensiones de la parte actora, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 128 del Código Procesal Civil del Estado, se condena al demandado \*\*\*, al pago a favor de la actora Sucesión Testamentaria a bienes de \*\*\*, de los gastos y costas, generados en el presente juicio, mismos que deberán ser regulados en ejecución de sentencia.

Se absuelve al demandado \*\*\*, de todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas.

Por lo tanto, la condena al pago de gastos y costas debe ser recíproca, únicamente en relación a la parte actora y el demandado \*\*\*.

Sin que sea obstáculo que el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, no prevean 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 artículo 128 sí establece la posibilidad de condena recíproca al pago de costas, al señalar es porción normativa que se estima

que una parte pierde cuando el Tribunal acoge total o parcialmente las pretensiones de la contraria.

Resulta aplicable al caso la Tesis sustentada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en la Página número 177, volumen LX, Cuarta Parte, Sexta Época, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, con número de Registro Ius 270760, al tenor y cubro siguiente:

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

*debe tomarse en cuenta ésta, la buena o mala fe, la conducta procesal de las partes. Por eso, aunque la ley de potestad de arbitrio al Juez, disponiendo que podrá y puede ejecutar una cosa o la otra, debe tener en cuenta las circunstancias. Si estas son dudosas, el Juez puede ejercitar su arbitrio sin tomarlas en cuenta; pero cuando la actitud de una de las partes da origen a la conducta de la otra, y es manifiesto que se provocó un estado antijurídico dañoso, la potestad del Juez deberá ejercitarse limitada a las circunstancias”.*

Por lo anterior, se condena a la Sucesión Testamentaria a bienes de \*\*\* y a \*\*\*, a restituirse recíprocamente los gastos y costas del juicio, cuyo monto se cuantificará en ejecución de sentencia, debiendo tomar en cuenta las prestaciones que resultaron procedentes e improcedentes a la parte actora.

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

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 ella la actora **Sucesión Testamentaria a bienes de \*\*\***, probó su acción de rescisión de contrato de arrendamiento, mientras que el demandado \*\*\*, acreditó su excepción de falta de acción y \*\*\*, omitió acreditar sus excepciones y defensas.

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

**Quinto.-** Se condena al demandado \*\*\*, a la **desocupación y entrega** real y material del inmueble arrendado a favor de la actora **Sucesión Testamentaria a bienes de \*\*\***, 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 y energía eléctrica.

**Sexto.-** Se condena al demandado \*\*\*, al pago de la cantidad de cuatrocientos veinte mil pesos cero centavos moneda nacional, por concepto de cuarenta y dos pensiones rentísticas adeudadas correspondientes a los meses del primero de noviembre de dos mil diecisiete al primero de abril de dos mil veintiuno, cada una a razón de diez mil pesos cero centavos moneda nacional, lo anterior de conformidad con la cláusula tercera del contrato base de la acción.

**Séptimo.-** Se condena al demandado \*\*\*, a realizar el pago a favor de la actora **Sucesión Testamentaria a bienes de \*\*\***, de los intereses moratorios a razón del tres punto cero ocho por ciento mensual, respecto del importe de cada una de las rentas adeudadas generadas a partir del día siguiente en que debería ser cubierta *-seis de cada mes-*, y hasta el pago total del adeudo, cuyo monto será regulado en ejecución de sentencia.

**Octavo.-** Se absuelve al demandado \*\*\*, del pago de los **daños y perjuicios** reclamados en la prestación cuarta, reclamados por la parte actora.

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

**Décimo.-** Se condena al demandado \*\*\*, al pago a favor de la actora **Sucesión Testamentaria a bienes de \*\*\***, de los **gastos y costas**, generados en el presente juicio, mismos que deberán ser regulados en ejecución de sentencia.

**Décimo primero.-** Se absuelve al demandado \*\*\*, de todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas.

**Décimo segundo.-** Se condena a la **Sucesión Testamentaria a bienes de \*\*\*** y a \*\*\*, a restituirse recíprocamente los **gastos y costas** del juicio, cuyo monto se cuantificará en ejecución de sentencia, debiendo tomar en cuenta las prestaciones que resultaron procedentes e improcedentes a la parte actora.

**Décimo tercero.-** 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 cuarto.-** 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**

La Secretaria de Acuerdos hace constar que la resolución que antecede se publica en la Lista de Acuerdos el dieciséis de abril de dos mil veintiuno. 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 0703/2019, dictada en fecha quince de abril de dos mil veintiuno por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de veintiséis 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 de todas las personas que intervinieron en el desahogo de las pruebas, 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.-