

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes a **veinticinco de noviembre de dos mil veintiuno.**

VISTOS para resolver los autos del expediente número **0583/2021**, relativo al juicio **único civil** que en ejercicio de la acción de terminación por rescisión y vencimiento de plazo de contrato de arrendamiento, promoviera **XXXXXX** por conducto de su apoderado **XXXXXX** en contra de **XXXXXX** en su calidad de arrendatario y fiador respectivamente, y encontrándose en estado de dictar sentencia definitiva, se procede a la misma bajo los siguientes

CONSIDERANDOS:

I. Dispone el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que:

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

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

II. La suscrita Juez es competente para conocer del presente juicio de conformidad con el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que establece la competencia en favor del Juez del lugar de ubicación del bien inmueble arrendado, y como el presente negocio deriva de cuestiones relacionadas a un contrato de arrendamiento de un bien inmueble ubicado en esta ciudad, por lo tanto, la suscrita Juez resulta competente.

III. La vía única civil se declara procedente toda vez que la acción de terminación por rescisión de contrato, no se encuentra sujeta a los procedimientos especiales previstos en el Título Décimo Primero del Código Procesal Civil, siendo por exclusión procedente la vía indicada.

IV. La parte actora **XXXXXX** por conducto de su apoderado **XXXXXX**, demandó a **XXXXXX** en su calidad de arrendatario y fiador respectivamente, por las siguientes prestaciones:

a).- *Para que por sentencia firme se declare **la rescisión del contrato de arrendamiento**, que tenemos celebrado, respecto del inmueble **finca urbana, local comercial, marcado o identificado con el número XXXXXX**, ubicado en la calle Xxxxx número 414 INTERIOR xxxxx, esquina con Xxxxx, del Fraccionamiento Xxxxx de esta ciudad, para mayor ubicación se señala que este inmueble se encuentra en la planta baja de la parte oriente del edificio en mención (calle Xxxxx número xxxxx, esquina con Xxxxx de esta ciudad de Aguascalientes, Capital).*

b).- *Para que por sentencia firme, y como consecuencia directa de la prestación que antecede, se condene a las partes demandadas al pago de las pensiones rentísticas, que adeudan que lo son de los meses de noviembre, diciembre del año 2020 y los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo del año cursal 2021, así como las que se sigan venciendo, hasta que se haga la desocupación del inmueble materia del arrendamiento, en los términos y bajo las condiciones pactadas en el contrato que lo es basal de nuestra acción.*

c).- *Para que por sentencia firme, se condene a las demandadas, a la desocupación del inmueble materia del arrendamiento, en virtud a que el contrato celebrado a la fecha se ha cumplido en el plazo establecido, y no es deseo de nuestra parte su continuación, además porque es lo*

pactado en el contrato basal, que el referido contrato lo es de plazo cumplido.

Dándose también la causal de rescisión que demandado, en virtud a que estos demandados han incumplido con sus obligaciones al no haber pagado las pensiones rentísticas que están obligados, incluso desde el mes de noviembre del año 2020, y todos los meses que se han transcurrido en este año 2021, hasta esta fecha.

d).- Para que por sentencia firme se condene a las demandadas a que la entrega del inmueble materia del arrendamiento se haga en los términos pactados en el basal de la acción, esto es, sin adeudos de ninguna especie, en respeto de los servicios de luz, agua, teléfono y los demás servicios con los que cuente el inmueble.

e).- Para que por sentencia firme se condene a las demandadas a que la entrega del inmueble materia del arrendamiento, se haga en las mismas condiciones físicas que lo recibieron, desde luego con el desgaste normal de un uso normal.

f).- Para que por sentencia firme se condene al demandado, al pago de los gastos y costas judiciales que genere la tramitación del presente juicio, el que por su culpa nos hemos visto en la necesidad de promover, en virtud a su incumplimiento.”

Basándose para ello en los puntos de hechos narrados y marcados con los números del primero al quinto de su escrito inicial de demanda, la cual obra a fojas de la uno a la cuatro del expediente en que se actúa.

Habiendo sido debidamente emplazados los demandados **Xxxxxx** en su calidad de arrendatario y fiador respectivamente, dieron contestación a la demanda entablada en su contra, según se desprende de los escritos visibles a fojas de la veintinueve a la treinta y tres, y de la

cuarenta y uno a la cuarenta y cinco de autos, respectivamente.

En los términos anteriores se tiene fijada la litis del presente juicio.

V. Procede esta juzgadora al estudio de la acción de terminación por rescisión y vencimiento de plazo de contrato de arrendamiento deducida por **Xxxxxx** por conducto de su apoderado **Xxxxxx**, respecto del contrato de arrendamiento que celebró con **Xxxxxx** en su calidad de arrendatario y fiador respectivamente.

La parte actora **Xxxxxx** por conducto de su apoderado **Xxxxxx** para acreditar los extremos de su acción ofreció y se le admitieron los siguientes medios de prueba:

Documental privada, consistente en el contrato de arrendamiento celebrado por las partes, visible a fojas cinco a la doce de autos, al cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, puesto que si bien obedece a un documento privado proveniente de las partes, sin embargo el mismo no fue objetado por la parte demandada sino que por el contrario, los demandados reconocieron al dar contestación a la demanda la celebración del accionario, por lo que con dicha documental queda acreditado que en fecha veintiuno de junio del año dos mil diecisiete celebraron contrato de arrendamiento por una parte **Xxxxxx** en calidad de apoderado legal para pleitos y cobranzas de **Xxxxxx** como el “arrendador” y por otra parte **Xxxxxx** como el “arrendatario”, respecto del local marcado con el número **xxxxx**, con número oficial **xxxxx** de aproximadamente noventa metros cuadrados de superficie, ubicado en la calle **Xxxxxx** número **xxxxx** esquina con **Xxxxxx**, del fraccionamiento **Xxxxxx** de esta ciudad.

Que la renta mensual estipulada lo fue la cantidad de dos mil cien pesos moneda nacional más el

Impuesto al Valor Agregado que deberían cubrirse de forma adelantada dentro de los primeros tres días de cada mes, y durante la vigencia del contrato.

Que el lugar de pago establecido lo sería precisamente el domicilio del inmueble arrendador, obligándose el arrendador a acudir a recibir el pago pactado y a expedir el recibo correspondiente el cual sería el único medio para demostrar el pago realizado.

Que en caso de falta de pago oportuno de las rentas, por parte del arrendatario pagaría al arrendador intereses moratorios mensuales a razón el costo porcentual vigente durante el tiempo que durara la mora y sería causa de rescisión del contrato.

Que la vigencia del contrato lo es por el término de cuatro años contados a partir del treinta de septiembre de dos mil dieciséis pudiendo ser prorrogado previo convenio que deberían celebrar las partes por escrito a más tardar el treinta de septiembre de dos mil veinte.

Que sería causa de rescisión del contrato el caso de que el arrendatario adeudara dos o más rentas pactadas, entre otras.

Confesional expresa, consistente en la que hace la parte demandada **Xxxxxx y Xxxxxx**, consistente en la que hace la parte demandada en su escrito de *contestación de demanda* sobre los hechos que contestaron como ciertos, prueba que se valora de conformidad con lo dispuesto por el artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con la cual se acredita lo siguiente:

Que reconocen que en fecha veintiuno de junio del año dos mil diecisiete, Xxxxxx y el actor celebraron un contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en planta baja, identificado como local comercial marcado con el número xxxxxx, de la Calle Xxxxxx número xxxxxx interior xxxxxx, esquina con Xxxxxx, del Fraccionamiento

Xxxxx, de esta ciudad. Contrato que celebraron ante la presencia de los testigos Xxxxx y Xxxxx, y que dicho acuerdo de voluntades lo firmó Xxxxx, todo lo que consta en el acuerdo de voluntades acompañado al escrito inicial de demanda.

Que en ese contrato ambas partes se reconocieron la personalidad con la que comparecieron y estuvieron conformes con ella, siendo el promovente en calidad de apoderado general para pleitos y cobranzas de Xxxxx y el arrendatario y aval por su propio derecho según consta del referido acuerdo de voluntades.

Que en el contrato de mérito ambas partes convinieron en que lo sería por tiempo determinado, concretamente por un plazo de cuatro años, los cuales serían contados a partir del día 30 de septiembre del año 2016, y terminaría el día 30 de septiembre del año 2020.

Que si bien es cierto en dicho contrato se estableció en la cláusula novena que podría prorrogarse el término del mismo, esto lo sería previo convenio entre las partes, en que debería en su caso celebrarse prórroga, antes del día treinta de septiembre del año dos mil veinte, eso es, que se convino una posible prórroga, más esta estaría sujeta a la celebración de un nuevo contrato.

Que así fue que el arrendatario se obligó a que la terminación del plazo establecido como término del contrato, debía desocupar el inmueble materia del arrendamiento y entregarla al arrendador, en las mismas óptimas condiciones físicas en que la recibió según la cláusula novena último párrafo.

Que el plazo establecido y convenido en el contrato de mérito quedo plenamente establecido, que incluso quedó al igual plenamente establecido su oposición determinante a que el arrendatario siguiera ocupando el

inmueble materia del arrendamiento al término del referido plazo según la cláusula décima.

Presuncional e Instrumental de Actuaciones, las que son valoradas de conformidad con lo dispuesto por los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Cabe hacer mención que la parte actora acompañó a su escrito de demanda diversos documentos que obran a fojas de la quince a la veintiuno, por lo que la suscrita juez se encuentra en condiciones de valorar esos documentos conforme a derecho proceda.

En efecto, basta que los documentos base, así como los relacionados con éste, se exhiban anexos a la demanda, como lo exige el artículo 91 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y que del contenido de la misma se advierta la relación existente entre éstos y el litigio, para que sean considerados como parte de la demanda y su contenido, integrado a ella para que se tomen como pruebas al momento de resolver un asunto.

Lo anterior se deduce de la Jurisprudencia consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXI, Mayo de 2005, Novena Época, Registro: 178475, Materia(s): Civil, Tesis: XVII.2o.C.T. J/6, Página: 1265, que es del rubro y texto siguiente:

“DEMANDA EN EL JUICIO NATURAL. EL ESTUDIO INTEGRAL DEBE COMPRENDER LOS DOCUMENTOS ANEXOS. *En virtud de que la demanda constituye un todo, su interpretación debe ser integral, de manera que si de su contenido se advierte que se expusieron los motivos esenciales de la causa de pedir, y en relación con ellos se hace cita de los documentos fundatorios de la acción así como de los relacionados con el litigio, exhibiéndolos, debe considerarse que forman parte de la demanda y su contenido, integrado a ella; pues estimar lo contrario*

implicaría que en la demanda respectiva se tuvieran que reproducir íntegramente todas aquellas cuestiones contenidas en esos medios de convicción, lo cual resultaría tan complejo como innecesario, pues para el juzgador el estudio de la demanda no se limita al escrito inicial, sino que comprende además el análisis de los documentos que la acompañan, porque son parte integrante de ella. De no ser así, se podría incurrir en rigorismos tales como el tener que reproducir en el escrito inicial de demanda, tanto los documentos base de la acción como los que se relacionen con el litigio.”

Por lo anterior, además de las pruebas que ya fueron valoradas por haber sido ofrecidas, se valoran de igual forma los siguientes documentos, que como ya se mencionó fueron acompañados al escrito de demanda:

Documentales, consistentes en las copias simples del documento denominado Apostilla, del denominado reconocimiento y de pasaporte, a las cuales se les niega valor probatorio puesto que ningún beneficio producen al oferente, aunado a que su contenido no se encuentra robustecido con ningún otro medio de prueba para demostrar la veracidad de su contenido.

Sirve de apoyo a lo antes expuesto la siguiente tesis de la Novena Época, Registro: 203573, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta II, Diciembre de 1995, Materia(s): Común, Tesis: II.1o.C.T.13 K, Página: 504, de Rubro:

“COPIA FOTOSTATICA SIMPLE, NO OBJETADA; NO SE LE PUEDE CONCEDER VALOR PROBATORIO. *No por el hecho de que una copia fotostática simple no haya sido objetada particularmente por la contraparte, debe conferírsele pleno valor probatorio, pues la falta de objeción no puede llevar al extremo de que una prueba que en sí no tiene dicho valor probatorio llegue a perfeccionarse por ese motivo, pues*

precisamente corresponde al oferente acompañarla con los elementos suficientes para su perfeccionamiento y consiguiente valor legal, por lo que tal carga, no puede ser convalidada por una misión de la parte contraria.”

A los demandados **Xxxxxx** en su calidad de arrendatario y fiador respectivamente, se les admitieron y se desahogaron las siguientes pruebas:

Documental pública, consistente en el contrato de arrendamiento que celebran Xxxxxx y Xxxxxx, visible a fojas cinco a la doce de autos, documento que ya fue valorado anteriormente por haber sido ofrecido también por la parte actora.

Documental pública, consistente en el poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración que otorga Xxxxxx a favor del Xxxxxx, de fecha quince de marzo de dos mil diecisiete otorgado ante la fe del licenciado Xxxxxx notario público número xxxxxx de los del Estado, visible a fojas trece y catorce de autos, a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del estado en virtud de tratarse de un documento público expedido por un fedatario público en ejercicio de sus funciones y del cual se desprende el poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración que otorgó Xxxxxx a favor de Xxxxxx, en el que se le otorgó, entre otras facultades, la de celebrar, modificar y rescindir contratos de arrendamiento, con la limitación a que el apoderado recibiera el importe de las rentas y el incremento de las mismas, realice operaciones, celebre contratos de arrendamiento, los rescinda y exija rendición de cuentas respecto al inmueble ubicado en calle Xxxxxx número xxxxxx esquina con calle Xxxxxx, del fraccionamiento Xxxxxx, con una vigencia de cinco años.

Documental pública, consistente en el certificado de libertad o existencia de gravámenes expedido por Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, a nombre de Xxxxx, visible a fojas treinta y ocho y treinta y nueve de autos, a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del estado en virtud de tratarse de un documento público expedido por un servidor público en ejercicio de sus funciones y del cual se desprende que el inmueble identificado como lote xxxxx, manzana xxxxx, del fraccionamiento Xxxxx del municipio de Aguascalientes, con una superficie de doscientos veinticinco metros cuadrados, inscrito bajo el número xxxxx, del libro xxxxx, de la sección primera de esta ciudad, de fecha tres de julio de mil novecientos setenta y tres, se encuentra inscrito a nombre de Xxxxx con un porcentaje de propiedad del cien por ciento, el cual no reporta gravámenes.

Documental pública, consistente en el certificado de defunción del señor Xxxxx expedido por el Condado de Alameda Oakland, California, visible a fojas treinta y seis de autos, con su documento de traducción correspondiente visible a foja treinta y siete de autos, a la cual se le niega pleno valor probatorio en términos de los artículos 283 y 284 toda vez que no se cumplieron las formalidades necesarias para otorgarle valor probatorio a dicho documento, puesto que no se encuentra legalizado por las autoridades diplomáticas ni consulares correspondientes.

Presuncional, en su doble aspecto de legal y humana y en cuanto favorezca a los intereses de su oferente, la que es valorada de conformidad con el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.

Ahora bien con las pruebas aportadas por las partes la suscrita Juez considera que el primer presupuesto necesario para la procedencia de la acción ejercitada, sí

quedó acreditada, es decir, la existencia de la relación contractual, pues quedó debidamente probado en autos la celebración del contrato de arrendamiento cuya terminación se reclama, ya que los demandados al dar contestación a la demanda entablada en su contra aceptaron y reconocieron la celebración del contrato de arrendamiento que fuera anexado al escrito inicial de demanda y que fuera valorado con anterioridad, obligándose los ahora demandados en los términos ahí señalados.

Sin embargo, la suscrita considera que la acción ejercida de terminación por vencimiento de plazo resulta improcedente.

Lo anterior es así, pues si bien resulta indiscutible el hecho de que con las pruebas aportadas se demostró de forma fehaciente la existencia del contrato de arrendamiento que sirvió como base del presente procedimiento, mismo que fue celebrado en fecha veintiuno de junio de dos mil diecisiete, en donde **Xxxxxx** por conducto de su apoderado **Xxxxxx**, dio en arrendamiento a **Xxxxxx** en su calidad de arrendatario y fiador respectivamente, del inmueble ubicado en calle **Xxxxxx** número **xxxxx** esquina con **Xxxxxx** del fraccionamiento **Xxxxxx**, de esta ciudad; que la renta mensual estipulada lo fue la cantidad de dos mil cien pesos moneda nacional más el Impuesto al Valor Agregado que deberían cubrirse de forma adelantada dentro de los primeros tres días de cada mes, y durante la vigencia del contrato; que el lugar de pago establecido lo sería precisamente el domicilio del inmueble arrendado; que la vigencia del contrato lo fue por el término de cuatro años contados a partir del treinta de septiembre de dos mil dieciséis pudiendo ser prorrogado previo convenio que deberían celebrar las partes por escrito a más tardar el treinta de septiembre de dos mil veinte.

No obstante lo anterior, el actor sustenta la acción de terminación de contrato de arrendamiento por vencimiento de plazo en lo sustancial en el hecho de que el contrato base de la acción fue celebrado por el término de cuatro años, y que una vez que concluyó dicho término se daría por concluido éste.

Sin embargo, considera la suscrita que en el citado acuerdo de voluntades sí operó la tácita reconducción como a continuación se verá; es indispensable en esta acción referir lo que establece al respecto el Código Civil, mismo que de forma literal señala los siguiente:

“Artículo 2354.- El arrendamiento puede terminar:

I.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada;...

Artículo 2358.- Si después de terminado el plazo por el que se celebró el arrendamiento, el arrendatario continúa sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado, estando obligado el arrendatario a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato; pudiendo cualquiera de las partes solicitar la terminación del contrato en los términos del artículo 2349. Las obligaciones contraídas por un tercero con objeto de garantizar el cumplimiento del arrendamiento, cesan al término del plazo determinado, salvo convenio en contrario.”

Aclarado lo anterior, es evidente que al momento de presentar la demanda ya había transcurrido en demasía el término de diez días concedido al arrendador para que no operara la tácita reconducción, pues dicho término comenzó a correr a partir del día siguiente a que se venció el contrato

de arrendamiento, y posterior a dicho término la parte demandada continuó con el uso y posesión del inmueble. Por lo que no atendió a los deseos del arrendador, y por ende para que no se consumara la tácita reconducción, era menester que se diera aviso la demanda de terminación forzosa del contrato de arrendamiento para que no operara la tácita reconducción.

Por tanto y en atención a que la demanda se presentó el día veinte de mayo de dos mil veintiuno; es evidente que la acción de terminación de contrato de arrendamiento por encontrarse vencido el plazo pactado y solicitar la terminación de éste es improcedente, pues existe criterio al respecto que establece como plazo fatal el de los mencionados diez días y por tanto, en el referido contrato incuestionablemente cobró aplicabilidad lo dispuesto por el mencionado artículo 2358 del Código Sustantivo Civil, y ante la falta de presentación de la demanda dentro del citado plazo es que continuó el arrendamiento por tiempo indeterminado y por tanto, no resulta procedente declarar la terminación del mismo por encontrarse vencido el plazo pactado como vigencia, pues según lo dispuesto por el artículo 2358 del Código Civil en vigor en el Estado, y por ende, a fin de que resultara procedente la terminación, era menester que se procediera de conformidad con lo establecido por el diverso numeral 2349 del Código Civil vigente en el Estado, en lo que dice: *“Todos los arrendamientos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, **previo aviso por escrito** dado a la otra parte con quince días de anticipación, si el predio es urbano, y con un año si es rústico.”*

Luego entonces, al no haberse dado el aviso de terminación en forma escrita con los diez días de anticipación que establece el siguiente criterio

jurisprudencial, siendo éste un requisito legal para que resulte procedente:

Sirviendo de apoyo a lo antes expuesto la Jurisprudencia Civil, de la Sexta época, Página ochenta y uno, Tomo IV, parte SCJN, con número de Registro: 392249, de Texto y Rubro siguiente:

“ARRENDAMIENTO, TACITA RECONDUCCION DEL CONTRATO DE. *Los requisitos esenciales para que opere la tácita reconducción, según los artículos 2486 y 2487 del Código Civil para el Distrito Federal, son: La continuación del inquilino en el uso y disfrute de la cosa arrendada, después del vencimiento del contrato, y la falta de oposición del arrendador. La ley no determina el tiempo que debe transcurrir sin oposición para estimar reconducida la convención, por lo que la Suprema Corte ha considerado prudente fijar el plazo mínimo de diez días, contados a partir del siguiente al de vencimiento del contrato.”*

A su vez, cobra aplicación al respecto, la resolución de contradicción de tesis número 50/99, pronunciada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, correspondiente a la Novena Época, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XIV, Julio de 2001, Tesis 1a./J. 31/2001, página 352, que es del epígrafe y texto siguientes:

“TÁCITA RECONDUCCIÓN. LA OPOSICIÓN DEL ARRENDADOR PARA QUE NO OPERE AQUELLA, DEBE MANIFESTARSE DENTRO DEL TÉRMINO DE DIEZ DÍAS CONTADOS A PARTIR DEL SIGUIENTE AL DE VENCIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. *Si se toma en consideración que la tácita reconducción es el resultado de una presunción de consentimiento para la renovación del contrato de arrendamiento, y que dicha presunción inicia una vez que éste ha vencido, resulta inconcuso que todo hecho incompatible con la voluntad de*

consentir esa novación (actos de oposición que pueden destruir esa presunción), debe manifestarse después del vencimiento de dicho contrato, ya que hasta que ocurra el vencimiento se inicia el término de la presunción a favor del inquilino para que opere esa figura jurídica y, por tanto, no puede legalmente manifestarse oposición cuando todavía está vigente el contrato respectivo, pues sostener lo contrario sería tanto como desnaturalizar la figura jurídica de la tácita reconducción. Por consiguiente, la oposición para la continuación del arriendo debe ser manifestada por el arrendador después del vencimiento del contrato, pero dentro del término prudente que señalan las jurisprudencias 122 y 765, publicadas en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995, Tomo IV, Materia Civil, páginas 81 y 557, respectivamente, de rubros: "ARRENDAMIENTO, TÁCITA RECONDUCCIÓN DEL CONTRATO DE." y "TÁCITA RECONDUCCIÓN. REQUISITOS PARA QUE NO OPERE.", que se ha fijado de diez días contados a partir del siguiente al de vencimiento del contrato".

Por lo que hace al estudio de la acción de rescisión de contrato de arrendamiento por mora en el pago de las rentas, debe señalarse que según lo dispone el artículo 2354 ya citado en su fracción I del Código Civil vigente para el Estado:

“El arrendamiento puede terminar:... IV.- Por rescisión;”.

A su vez los artículos 2296 y 2323, del código sustantivo civil en mención, establecen lo siguiente:

“Artículo 2296. El arrendatario está obligado: ...I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos;

Artículo 2323. La renta debe pagarse en los plazos convenidos...”.

Es el caso que el actor basa su acción de

rescisión en que el demandado se ha retrasado en el pago de las pensiones rentísticas correspondientes desde el mes de septiembre de dos mil veinte, por así haberlo señalado en el hecho señalado como **cuarto** del escrito de demanda; situación que no fue desvirtuada por la parte demandada, ya que incluso al dar contestación a la demanda en específico a la prestación marcada con la letra a).- señalaron que se han visto imposibilitados al cumplimiento de pago de rentas ocasionadas, por haber fallecido quien les rentó y desconocer el domicilio de quien pueda representarlo como albacea, así como en la parte final de la contestación al hecho cuatro en el que también señalaron que no han podido dar cumplimiento a los pagos de las pensiones rentísticas, manifestaciones que gozan de pleno valor probatorio en términos del artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, y toda vez que a la parte demandada le correspondía a la demandada demostrar el cumplimiento de su obligación, esto es, que había cubierto las pensiones rentísticas, es que resulta procede la acción de rescisión por mora en el pago de rentas.

Se invoca la jurisprudencia firme, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, XXX, agosto de 2009, I.11.C.J/18, página 1258, que dice:

“ARRENDAMIENTO. PAGO DE RENTAS. CORRESPONDE AL ARRENDATARIO DEMOSTRAR SU CUMPLIMIENTO. *Cuando el arrendador demanda la rescisión del contrato de arrendamiento basada en la falta de pago de las rentas convenidas o cuando se demanda el pago de rentas, para que prospere su acción sólo debe acreditar la relación contractual con el demandado y afirmar que el deudor no ha cumplido con sus obligaciones, puesto que al ser un hecho negativo la ausencia del pago, no se le puede obligar a probarlo, toda vez que ello iría en contra de la lógica*

y del derecho; por tanto, corresponde al deudor probar un hecho positivo, esto es, que pagó las rentas que se le reclaman o, en su defecto, probar los hechos que justifiquen el impago.”

En consecuencia de lo anterior, se declara que le asiste el derecho a la parte actora, para demandar el pago de las rentas reclamadas de acuerdo al artículo 1949 del Código Civil del Estado, que señala que el pago debe hacerse del modo que se hubiere pactado, y nunca podrá hacerse parcialmente sino en virtud de convenio expreso, o disposición de la ley, así como lo señalado en el artículo 1715 del ordenamiento legal en cita, que indica que en los contratos civiles, cada uno 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.

A las anteriores consideraciones, sirve de apoyo legal la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, IX, marzo de 1992, página 167, que señala:

“CONTRATOS. DESDE QUE SE PERFECCIONAN OBLIGAN A LOS CONTRATANTES, NO SOLO AL CUMPLIMIENTO DE LO EXPRESAMENTE PACTADO, SINO TAMBIÉN A LAS CONSECUENCIAS QUE, SEGÚN SU NATURALEZA, SON CONFORME CON LA BUENA FE, EL USO O LA LEY. *De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1796 del Código Civil para el Distrito Federal, los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento y obligan a los contratantes, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme con la buena fe, el uso, o la ley. En esa virtud, si en un contrato una parte se obliga a suministrar e instalar determinado material en el tiempo y forma convenidos, para que tal obligación sea debidamente*

cumplida es menester que quien contrate el servicio tenga lista la materia sobre el cual se hará la instalación. Esta obligación, aun cuando no haya sido expresamente pactada en el contrato, es una consecuencia que deriva de su naturaleza, toda vez que resulta evidente que la instalación sólo puede efectuarse en el caso de que se den las condiciones necesarias para que pueda llevarse a cabo.”

VI. Enseguida se procede al estudio de las excepciones opuestas por los demandados **Xxxxxx**, las cuales se estudian de manera conjunta por encontrarse formuladas de la misma forma, las cuales se resuelven en los siguientes términos:

1. Excepción de falta de legitimación de la causa en el actor, la que hace consistir en el hecho de que el interés en obrar no consiste tan solo en el de conseguir el bien garantizado por la ley, cosa que constituye más bien el contenido del derecho, sino en el interés en conseguirlo oportunamente, porque la legitimación para obrar es un presupuesto necesario e indispensable para la procedencia de la acción, cuando falta, el juzgador debe apreciarlo de oficio para desestimar la demanda, y por no ser el actor titular de la acción y faltar así los requisitos establecidos en el artículo primero fracciones I y IV del Código de Procedimientos Civiles del Estado, ya que para el ejercicio de las acciones se requiere la existencia de un derecho y el interés en el actor para deducir la acción, y que en el presente caso no le asiste derecho al actor para ejercer la acción que pretende porque la representación del apoderado que ostenta dejó de tener vigencia desde la fecha en que falleció el poderdante.

Excepción que resulta **improcedente**, toda vez que con la documental pública número xxxxxx, volumen xxxxxx de fecha quince de marzo de dos mil diecisiete otorgada ante la fe del licenciado Xxxxxx en su carácter de notario público

número xxxxx de los del Estado, y al cual le fue otorgado pleno valor probatorio en términos de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del estado, instrumento que contiene el poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración otorgado por el actor **Xxxxxx** a favor de **Xxxxxx**, por lo que se acredita que se encuentra legitimado para actuar en representación de aquel en este juicio.

Ahora bien, el demandado señala que el poder que ostenta el promovente dejó de tener vigencia desde la fecha en que falleció el poderdante, por lo que a su parte le correspondía acreditar tal cuestión en términos del artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, y como se vio anteriormente, con las pruebas que ofrecieron no lograron acreditar dicha situación, toda vez que los documentos que exhibió no contaban con los requisitos legales necesarios para otorgarles pleno valor probatorio, de ahí lo improcedente de la presente excepción.

Aunado a lo anterior, no pasa desapercibido para esta Juzgadora, que aún y cuando en el supuesto sin conceder, que el actor haya fallecido, dicho mandatario está obligado a ejecutar a cuenta del mandante los actos jurídicos que éste le encargue, por lo que de conformidad con el numeral 2472 del Código Civil del Estado, aunque el mandato termine con la muerte del mandante, el mandatario deberá seguir con la administración, entretanto los herederos provean por sí mismos a los negocios, siempre que de lo contrario pueda resultar algún perjuicio, razón por la cual no existe imposibilidad alguna de que el representante -mandatario- continúe velando por los intereses del de cujus, por lo que se encuentra facultado para proseguir el juicio con el objeto de evitar daños y perjuicios a la sucesión de que se trate; y toda vez que el poder que le otorgó el actor fue con la limitación para que

recibiera el importe de las rentas e incremento de las mismas, realizar reparaciones, celebrar contratos de arrendamiento y rescindirlos, así como para exigir la rendición de cuentas respecto del inmueble ubicado en la calle Xxxxx número xxxxx esquina con calle Xxxxx, fraccionamiento Xxxxx, de esta ciudad, el apoderado se encuentra obligado a cumplir con las encomiendas para las cuales le fue otorgado el poder hasta en tanto los herederos o albacea se apersonen a representar los intereses de la sucesión.

2.- Excepción de sine actione agis, la que hace consistir en la defensa genérica de arrojar la carga de la prueba a la parte actora, para que acredite sus manifestaciones subjetivas que revierte en la demanda que se contesta, y no haciéndolo se nos absuelva de todas y cada una de las temerarias prestaciones que se reclaman.

Excepción que resulta **parcialmente procedente,** en virtud de que como ha quedado señalado con anterioridad, el actor promovió dos acciones, una de ellas la terminación de contrato de arrendamiento por vencimiento de plazo pactado y la diversa la acción de rescisión por mora en el pago de rentas; siendo que el actor no acreditó los elementos constitutivos de la primera de las acciones mencionadas. Sin embargo sí acreditó la segunda de las acciones, por lo que su excepción es parcialmente procedente, pues la parte actora sí logró acreditar una parte de sus argumentaciones.

3.- Excepción de legalidad del contrato verbal celebrado con el arrendador, la que hace consistir en que el mismo no contradice disposición legal alguna de nuestro sistema jurídico y el actor no puede dar por terminada la relación contractual al carecer de la personalidad con que se ostenta, por lo que debe respetar su derecho de cuatro años que está ocupando el local comercial en calidad de

arrendatario y que por ello tiene un derecho preferente ante cualquier arrendatario o comprador.

Excepción que resulta **parcialmente procedente**, pues si bien es cierto no se declaró la terminación del contrato de arrendamiento por vencimiento del plazo puesto que no se acreditó el requerimiento previo a los demandados, lo cierto es que no es materia de la litis el declarar que la parte demandada tenga o no derechos sobre el local comercial puesto que el actor no señaló que pretendiera venderlo, por lo que si tiene o no un derecho preferente en términos del artículo 2320-D del Código Civil del Estado, no es materia del presente juicio reiterando que ello no es materia de la litis.

4.- Excepción de non mutatis libelo, la que promueve para efecto de que la litis se mantenga en la misma forma en que fue planteada por la parte actora y no sufra modificación alguna, no admitiéndose ningún documento o modificación a la demanda.

Cabe precisarle al demandado que sus argumentos no constituyen propiamente excepción ya que al acudir a la doctrina, encontramos que ésta es definida como:

“Excepción es toda defensa opuesta en juicio contra una acción inoportuna, excesiva, mal decidida o infundada”.

“Comprende cualquier defensa del demandado, incluso la simple negación del fundamento de la demanda”.

En este caso son meras argumentaciones respecto a las normas procesales que deben ser cumplidas en todo procedimiento judicial como lo es el no permitir variar la litis una vez fijada ésta, no permitir el ofrecimiento de pruebas documentales fuera de los términos que establece la ley, no introducir cuestiones ajenas a la litis, circunstancias que en la especie no acontecen, pues se dio

cumplimiento a las normas procesales, no se permitió variar litis ni ofrecer pruebas fuera de las etapas que la ley establece.

5.- Excepción de improcedencia del pago de gastos y costas, la que hace consistir en el hecho de que siendo improcedente la acción intentada por el actor, la acción accesoria de pago de gastos y costas deberá seguir igual suerte y declararse improcedente, debiendo en cambio condenar a la parte actora al pago de los gastos y costas que se le ocasionaron por su culpa, al llamarlo a juicio sin necesidad.

Excepción que resulta **improcedente**, toda vez que el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, regula que la parte que pierde debe rembolsar a su contraria las costas del proceso.

El arábigo en cita acota que una parte que pierde el proceso cuando el tribunal acoge, total o parcialmente las pretensiones de la parte contraria.

A efecto de enriquecer lo señalado se invoca la tesis aislada en materia civil efectuada por el Cuarto Tribunal Colegiado en materia Civil del Primer Circuito, Registro digital: 167944, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materia(s): Civil, Tesis: I.4o.C.173 C, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXIX, Febrero de 2009, página 1846, Tipo: Aislada, rubro y texto:

“COSTAS. DEBE CONDENARSE A SU PAGO TOTAL A QUIEN OBTUVO CASI TODO LO PEDIDO, SI LO GANADO POR SU CONTRAPARTE NO INCREMENTÓ EL COSTO DEL PROCESO (Interpretación del artículo 7o. del Código Federal de Procedimientos Civiles). En conformidad con lo dispuesto en el artículo [7o. del Código Federal de Procedimientos Civiles](#), la regla general sobre el pago de costas consiste en imponer la obligación a la parte

que pierde el litigio; pero como existen muchos casos en los cuales ambas partes ganan y pierden parcialmente, el legislador contempla la posibilidad de un sistema de compensación, respecto de las costas que correspondan a cada uno, que queda sujeta a la aplicación del arbitrio judicial, con apego a las reglas de la lógica y a las máximas de experiencia. En este ejercicio, el juzgador debe sopesar el monto o porcentaje aproximado del costo del proceso, por cada pretensión obtenida por la actora y la demandada, para así determinar lo que corresponde a cada una de ellas en las costas, y luego proceder a la compensación mediante la deducción de la parte menor a la parte mayor. Empero, cuando lo obtenido por una de las partes resulte de escasa significación, en comparación con lo obtenido por la otra, y esto permita considerar racionalmente que esa parte insignificante no tuvo influencia real para hacer más oneroso el proceso, no procede la compensación, y el juzgador debe condenar al pago total de costas a favor de quien obtuvo prácticamente todo lo que pidió. Lo anterior encuentra sustento, principalmente, en que la finalidad evidente perseguida por el legislador en la disposición legal citada, consiste en el establecimiento de un principio de justicia distributiva de las responsabilidades de las partes, sobre los gastos y costas de los procesos judiciales federales, conforme al cual, cada interviniente en el procedimiento debe responder de los gastos respecto a lo que haya sido vencido, y no necesariamente sólo una de las partes; pero como no todas las cuestiones llevadas a un juicio incrementan forzosamente su costo, sino que hay algunas que con ellas o sin ellas los gastos económicos habrían sido los mismos, el legislador no dispuso imperativamente una compensación automática para todos los casos, sino que confirió a los Jueces una facultad discrecional, con el objeto de que se

podiera valorar esa situación al término de cada controversia, con base en sus circunstancias particulares.”

La tesis de mérito se comparte en parte, siendo que nuestro sistema procesal civil adopta el sistema de vencimiento en cuanto a que deberá condenarse a costas a la parte que pierde.

Enseguida, se tiene que por la no atribución de la falta de composición voluntaria de la controversia, se comprende lo siguiente:

I.- Cuando la ley ordena que sea decidida necesariamente por autoridad judicial;

II.- Cuando consista en una mera cuestión de derecho dudoso, o en substituir el arbitrio judicial a las voluntades de las partes; y,

III.- Tratándose de la demandada, cuando haya sido llamado a juicio sin necesidad.

Por cierto, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación sostiene que cuando se resuelve un litigio surge el deber del juez de condenar a la parte perdedora a pagar las costas y el correlativo derecho del vencedor a su reembolso.

Luego, las acciones de terminación y rescisión de contrato no son de aquellas que conforme a un mandato de ley, deban ser decididas necesariamente por autoridad judicial; no se trata de cuestiones de derecho dudoso; ni nos encontramos en el supuesto en que hay un llamamiento a juicio sin necesidad, por tanto, dicha acción no se coloca en alguna de las excepciones que prevé el numeral 129 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, para que no se realice la condena en costas.

En ese orden de ideas, y siguiendo los lineamientos de la tesis antes referida, en el caso a estudio se tiene que **Xxxxxx** por conducto de su apoderado legal **Xxxxxx** no acreditó la procedencia de su acción de terminación de

arrendamiento por vencimiento del plazo toda vez que el actor no acreditó haber realizado el requerimiento previo a los demandados, pues si bien resultó improcedente la acción de terminación de contrato por vencimiento de plazo, sí procedió la acción de rescisión de contrato por mora en el pago de las rentas, resultando que lo obtenido por la parte actora en comparación con lo obtenido por la parte demandada, resulta insignificante y ello no tuvo influencia real para hacer más oneroso el proceso, es decir, que en este caso no procede la compensación y por ello es que procede el pago total de costas a favor de la parte actora que en el presente asunto obtuvo la procedencia de todas las prestaciones reclamadas, y los demandados al dar contestación a la demanda instaurada en su contra no implicaron mayor complejidad al presente asunto, por lo que en este supuesto resulta procedente la condena de gastos y costas a los demandados toda vez que su actuación no implicó mayor complicación o incremento en el costo del juicio, y por ello deben los demandados de responder por los gastos respecto de los cuales fue vencido.

Excepción que se desprende de la contestación al hecho número cuatro, que se hace consistir en el hecho de que el bien inmueble materia de arrendamiento se encuentra a nombre de Xxxxx de Medina, esposa del señor Xxxxx quien también falleció.

Excepción que es **improcedente**, toda vez que en el juicio que nos ocupa tal suceso resulta irrelevante, pues en el mismo únicamente debe probarse la relación contractual, no así cuestiones relacionadas con la propiedad de dicho inmueble, relación contractual que como ha quedado señalado ya quedó debidamente acreditada.

Sirviendo de apoyo la siguiente tesis aislada de la *Novena Época; Registro: 186067; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Fuente: Semanario Judicial de la*

Federación y su Gaceta; Tomo XVI, Septiembre de 2002; Materia(s): Civil; Tesis: I.11o.C.43 C; Página: 1332, cuyo rubro y texto señalan:

“ARRENDAMIENTO. PARA HACER VALER ACCIONES DERIVADAS DE ESE CONTRATO, SÓLO SE REQUIERE DEMOSTRAR SER TITULAR DE LOS DERECHOS QUE AQUÉL AMPARA. *Conforme al artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal, existe arrendamiento cuando una persona, llamada **arrendador**, otorga a otra llamada arrendatario el uso o goce temporal de una cosa, a cambio del pago de un precio cierto, de tal suerte que las acciones que deriven de dicho contrato son de carácter personal y para hacerlas valer sólo se requiere demostrar ser titular de los derechos que ampara dicho contrato, sin que se requiera acreditar la propiedad del bien arrendado ni la autorización del propietario que hubiera otorgado la facultad de arrendar, pues es suficiente demostrar la celebración del contrato de arrendamiento.”*

VII. Por lo anterior se resuelve que el actor **Xxxxxx** por conducto de su apoderado **Xxxxxx** no acreditó la procedencia de su acción de terminación de contrato de arrendamiento por vencimiento de plazo y sí acreditó la procedencia de la acción de rescisión por mora en el pago de rentas; y **Xxxxxx** en su calidad de arrendatario y fiador respectivamente, produjeron contestación a la demanda entablada en su contra, y opusieron excepciones y defensas.

Al haber resultado fundada la acción de rescisión por mora en el pago de rentas deducida por **Xxxxxx** en contra de **Xxxxxx** en su calidad de arrendatario y fiador respectivamente, con fundamento en los artículos 1820 y 2354 fracción IV del Código Civil del Estado, se *declara la rescisión del contrato de arrendamiento* celebrado por los antes señalados en fecha veintiuno de junio de dos mil diecisiete respecto del bien inmueble ya mencionado en la

presente resolución, pues dio origen a una de las causas por las que procede la rescisión de un arrendamiento, es decir, por falta del pago de las rentas.

Se condena a los demandados **Xxxxxx** en su calidad de arrendatario y fiador respectivamente, al pago de pensiones rentísticas correspondientes desde el mes de noviembre de dos mil veinte, y las que se sigan venciendo hasta la entrega real y material del inmueble dado en arrendamiento, a razón de dos mil cien pesos mensuales, lo que será regulado en ejecución de sentencia.

Por lo cual, se ordena la entrega real y material al actor **Xxxxxx**, del inmueble motivo de arrendamiento, siendo el inmueble ubicado en la calle República Dominicana número 414 interior 1, esquina con República de Chile, del Fraccionamiento Las Américas de esta ciudad, en buenas condiciones de uso.

Se condena a la parte demandada **Xxxxxx** en su calidad de arrendatario y fiador respectivamente, al pago del adeudo que existiera por concepto de los servicios contratados relativos al inmueble dado en arrendamiento, siendo de consumo de energía eléctrica, agua potable, teléfono y cualquier otro servicio que tenga contratado, hasta la entrega de éste, lo que será regulado en ejecución de sentencia; lo anterior en atención a que se trata de servicios de los que la parte demandada tiene el uso y disfrute al habitar el inmueble de que se trata, y por tanto le corresponde a éste, cubrir el costo de los mismos.

Se condena a **Xxxxxx**, a pagar a favor de **Xxxxxx**, los gastos y costas del procedimiento que se hayan generado a con relación a las prestaciones que se consideraron procedentes, cantidad que será calculada en ejecución de sentencia, tal como lo establece el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Una vez que cause ejecutoria la presente sentencia, procédase en términos del artículo 118 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 79, fracción III, 81, 83, 84, 85, 86 y 89 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se resuelve:

PRIMERO. La suscrita juez es competente para conocer del presente juicio.

SEGUNDO. Se declara procedente la vía única civil.

TERCERO. Se declara que el actor **Xxxxxx** por conducto de su apoderado **Xxxxxx** no acreditó la procedencia de su acción de terminación de contrato de arrendamiento por vencimiento de plazo y sí acreditó la procedencia de la acción de rescisión por mora en el pago de rentas; y **Xxxxxx** en su calidad de arrendatario y fiador respectivamente, produjeron contestación a la demanda entablada en su contra, y opusieron excepciones y defensas.

CUARTO. Se declara la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado por las partes de este juicio en fecha veintiuno de junio de dos mil diecisiete respecto del bien inmueble ubicado en la calle **Xxxxxx** número **xxxxx** interior **xxxxx**, esquina con **Xxxxxx**, del Fraccionamiento **Xxxxxx** de esta ciudad.

QUINTO. Se condena a los demandados **Xxxxxx** en su calidad de arrendatario y fiador respectivamente, al pago de pensiones rentísticas correspondientes desde el mes de noviembre de dos mil veinte, y las que se sigan venciendo hasta la entrega real y material del inmueble dado en arrendamiento, a razón de dos mil cien pesos mensuales, lo que será regulado en ejecución de sentencia.

SEXTO. Se ordena la entrega real y material al actor **Xxxxxx**, del inmueble motivo de arrendamiento, siendo el inmueble ubicado en la calle **Xxxxxx** número **xxxxx** interior

xxxxx, esquina con Xxxxx, del Fraccionamiento Xxxxx de esta ciudad, en buenas condiciones de uso.

SÉPTIMO. Se condena a la parte demandada **Xxxxxx** en su calidad de arrendatario y fiador respectivamente, al pago del adeudo que existiera por concepto de los servicios contratados relativos al inmueble dado en arrendamiento, siendo de consumo de energía eléctrica, agua potable, teléfono y cualquier otro servicio que tenga contratado, hasta la entrega de éste, lo que será regulado en ejecución de sentencia.

OCTAVO. Se condena a **Xxxxxx**, a pagar a favor de **Xxxxxx**, los gastos y costas del procedimiento que se hayan generado a con relación a las prestaciones que se consideraron procedentes, cantidad que será calculada en ejecución de sentencia.

NOVENO. Una vez que cause ejecutoria la presente sentencia, procédase en términos del artículo 118 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

DÉCIMO. En términos de lo previsto en el 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 PRIMERO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

ASÍ, definitivamente lo sentenció y firma la Juez Primero de lo Civil del Estado, Licenciada **LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA**, por ante su Secretario

de Acuerdos que autoriza y da fe el Licenciado ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI. Doy fe.

El Licenciado ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI, Secretario de Acuerdos de este Juzgado hace constar que la sentencia que antecede se publicó en listas de acuerdos con fecha **veintiséis de noviembre de dos mil veinte**. Conste.

Adriana S.

El Licenciado ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI Secretario de Acuerdos, adscrito al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución (0583/2021) dictada en (veinticinco de noviembre de dos mil veintiuno) por el (Juez Primero de lo Civil), constante de (treinta) fojas útiles. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3o 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 General 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: (el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, datos de ubicación de inmuebles, nombre de terceros ajenos a juicio, datos de escrituras públicas, nombre y número de notario público, y demás datos generales) información que se considera legalmente como (reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita, además de lo dispuesto por los artículos 1º, 2º fracción II, 3º, 11, 12 y 99 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de los Sujetos Obligados del Estado de Aguascalientes y sus Municipios. Conste.