

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes a dieciocho de marzo de dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver los autos del expediente número **0328/2012**, relativo al Juicio **Único Civil** que en ejercicio de la acción de rescisión de contrato de arrendamiento, promueve **Xxxxxx**, en contra de **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, y **Xxxxxx**; 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 parte actora **Xxxxxx**, demandó a **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, y **Xxxxxx**; por las siguientes prestaciones:

"A.- Para que por sentencia firme se declare judicialmente que ha procedido la RESCISION del contrato de arrendamiento suscrito el día primero de marzo del año dos mil siete, el cual fue celebrado por el suscrito y el C. XXXXXX, este como apoderado Legal de la persona moral denominada Xxxxxx, en su calidad de ARRENDATARIO, respecto del bien inmueble ubicado en la calle Xxxxxx xxxxxx, de la colonia Xxxxxx xxxxxx

B.- Para que por sentencia firme se condene al ahora demandado a la desocupación y entrega física del inmueble materia de la presente litis, en las mismas condiciones que le fue entregado en arrendamiento, así como sus accesiones y mejoras.

C.- Para que por sentencia firme se condene al demandado al pago de todas y cada una de las rentas vencidas, a razón de \$1,500.00 (MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.) mensuales, esto es a partir del mes de febrero del año dos mil nueve.

D.- Para que por sentencia firme se condene al demandado al pago del 15% de interés mensual por concepto de mora del pago de las prestaciones rentísticas, conforme a lo estipulado en la cláusula segunda del contrato de arrendamiento motivo de la presente controversia, y por los que se sigan generando hasta el pago total de las prestaciones que se reclaman.

E.- Para que por sentencia firme se condene al demandado a entregarme los recibos correspondientes que acrediten que él inmueble materia de la presente controversia se encuentra al corriente del pago de todos los servicios como energía eléctrica, pago de agua potable tal y como quedó estipulado en la cláusula décimo tercera del contrato materia de la presente controversia.

F.- Para que por sentencia firme se condene al demandado al pago de la cantidad de \$11,465.00 (ONCE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N.), que fueron derivados del pago del predial a que se obligó el ahora demandado conforme lo estipuló la cláusula decimo tercera del contrato materia de la presente controversia, y que fueran pagados por el suscrito conforme lo acredito con el recibo oficial que anexo a la presente expedido por el Municipio de Aguascalientes, de la Secretaría de Finanzas Publicas bajo el folio número xxxxx de fecha dos de Febrero del año dos mil doce.

G.- Por el pago de Daños y Perjuicios que ocasionó el demandado por motivo de su incumplimiento, toda vez que en virtud de ello el suscrito no ha podido tener la posesión del bien arrendado, y por lo tanto no he podido volver arrendar dicho bien inmueble y que asciende a la cantidad de \$67,500.00 (SESENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.), tal y como quedará demostrado en su momento procesal oportuno.

H. -Para que por sentencia firme se condene al demandado al pago de gastos y costas del presente juicio, por haber sido quien causara el inicio de la presente controversia."

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

El demandado **Xxxxxx**, dio oportuna contestacion a la demanda opuesta en su contra, tal y como se desprende del ocurso visible a fojas de la ciento veinte a la ciento veintisiete del sumario.

Por su parte **Xxxxx**, a pesar de haber sido debidamente emplazado no dio contestación oportuna a la demanda.

III. La suscrita Juez es competente para conocer del presente juicio de acuerdo al artículo 137 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que dice:

“Es juez competente aquel al que los litigantes se hubieran sometido expresa o tácitamente.”

En la especie, las partes se sometieron expresamente a la jurisdicción de este tribunal, por así convenirlo en la cláusula décima séptima del contrato base de la acción, tal y como lo previene el numeral 138 del ordenamiento legal antes invocado.

IV. La vía única civil se declara procedente toda vez que la acción de 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.

V. Procede esta juzgadura al estudio de la acción de terminación de contrato de arrendamiento por rescisión deducida por **Xxxxx**, encontrando que ésta quedó plenamente demostrada **únicamente** respecto a la persona moral demandada tal y como enseguida se evidenciará.

La relación contractual de arrendamiento existente entre la parte actora, como arrendadora, y **Xxxxx**, quedó plenamente demostrada en términos de lo dispuesto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con la **documental**, que consta a fojas de la veinticuatro a la veintinueve del sumario, consistente en el contrato de arrendamiento celebrado entre **Xxxxx**, en su calidad de arrendador y **Xxxxx**, como arrendatario, respecto de una superficie de ochocientos cuarenta metros cuadrados, del predio ubicado en la calle **Xxxxx xxxxx** de la Colonia **Xxxxx**, de esta **xxxxx**; documental que tiene valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, toda vez que el mismo proviene de las partes, y no fue objetado por la parte demandada en el juicio en términos legales.

Siendo así, que la mencionada prueba documental es apta y suficiente para tener por demostrado, que en fecha uno de marzo de dos mil siete, se celebró un contrato de arrendamiento, en donde **Xxxxx** dio en arrendamiento a **Xxxxx** una superficie de ochocientos cuarenta metros cuadrados, del predio ubicado en la calle **Xxxxx** de la Colonia **Xxxxx**,

xxxxxx; pactándose como duración del contrato cinco años forzosos para ambas partes, mismos que empezarían a contar a partir de la fecha de la firma del referido contrato, según la cláusula TERCERA; asimismo, en la cláusula SEGUNDA, se fijó como monto mensual del arrendamiento la cantidad de mil quinientos pesos cero centavos moneda nacional; pagaderos en los cinco días primeros de cada mes, cantidad que sería cubierta en el domicilio del arrendador; igualmente, en la referida cláusula el arrendatario se obligó a que en caso de que no cubriera las rentas en la forma y términos estipulados, pagaría al arrendador, por concepto de intereses moratorios el quince por ciento mensual sobre las cantidades adeudadas, los cuales se originarían por cada mes o fracción del mismo, acordándose también que el arrendatario entregó al arrendador por concepto de depósito la cantidad de dos mil quinientos pesos; de igual forma, en la citada cláusula SÉPTIMA, las partes convinieron que quedaba prohibido al arrendatario subarrendar o transmitir bajo cualquier tipo de uso del inmueble dado en arrendamiento, siendo esto una causa especial de rescisión del referido contrato; en la cláusula OCTAVA, se acordó que en caso de que el inmueble requiriera alguna reparación cuya comisión impida el uso normal a que esté destinado el mismo, el arrendatario se obliga a informar de esta situación a los arrendadores o a sus representantes legales para que se encarguen de realizar la reparación necesaria; por su parte en la cláusula DÉCIMA TERCERA se estableció que el arrendatario se obliga a pagar el importe de los recibos de servicio como: agua, luz y mantenimiento con que cuenta el inmueble, comprometiéndose a entregar al momento de desocupar el mismo, las constancias correspondientes de no adeudo.

Sirve de apoyo legal, la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Tribunales Colegiados de Circuito Octava Época, IX, febrero de 1992, página 136, que es del rubro y texto siguiente:

"ARRENDAMIENTO, CONTRATO DE. ES SUFICIENTE PARA DEMOSTRAR LA RELACIÓN CONTRACTUAL RESPECTIVA. Si se demandó la terminación del contrato de arrendamiento con todas sus consecuencias y durante el juicio sólo se recibieron como pruebas el contrato respectivo y las presuncionales legal y humana ofrecidas por el actor y además el demandado no demostró las objeciones que hizo a aquél, resulta válido considerar que el citado contrato es suficiente para

tener por acreditada tanto la relación de arrendamiento como su terminación."

Además de la prueba antes valorada el accionante ofertó diversas pruebas de las cuales se desahogaron las siguientes:

Confesional, a cargo de **Xxxxxx** desahogada en audiencia de fecha diez de febrero de dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones que obra a fojas trescientos once a la trescientos quince del sumario, prueba a la que se le concede eficacia probatoria, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 339 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, ya que el demandado fue declarado confeso de que conoce al señor **Xxxxxx**; que en fecha uno de marzo de dos mil siete, celebró un contrato de arrendamiento con el señor **Xxxxxx**, en su calidad de mandatario y/o poderado de la empresa **Xxxxxx**; que la duración del contrato era de cinco años a partir de la firma, esto es, del uno de marzo del año dos mil doce al veintinueve de febrero del año dos mil doce, conforme a la cláusula tercera de dicho contrato; que en caso de que su poderdante **Xxxxxx**, quisiera prolongar el tiempo del arrendamiento al vencimiento del contrato, requería de la autorización fehaciente del arrendador, conforme a la cláusula sexta de dicho contrato; que se estableció en el contrato de arrendamiento, que en ningún caso habría novación del contrato conforme a la cláusula sexta; que la renta por el inmueble arrendado sería de mil quinientos pesos mensuales, conforme a la cláusula segunda de dicho contrato; que los pagos realizados por su poderdante **Xxxxxx**, por la renta del inmueble arrendado se realizaban dentro de los primeros cinco días de cada mes; que los pagos realizados por su poderdante a **Xxxxxx**, eran por su conducto en calidad de apoderada; que cada que realizaba el pago de la renta a nombre de su representada del inmueble arrendado el señor **Xxxxxx**, le entregaba el recibo original fiscal correspondiente al mes pagado; que su representada **Xxxxxx**, pagó por su conducto la renta correspondiente al mes de mayo del año dos mil ocho; que su representada **Xxxxxx**, pagó por su conducto la renta correspondiente al mes de julio de dos mil ocho; que su representada **Xxxxxx**, pagó por su conducto la renta correspondiente al mes de noviembre de dos mil ocho; que su representada **Xxxxxx** pagó por su conducto la renta correspondiente al mes de enero de dos mil nueve; que el mes de enero de dos mil nueve, fue el último que su representada **Xxxxxx**, le pagó al señor **Xxxxxx**; que actualmente continua teniendo la posesión del

inmueble motivo de la presente controversia; que en fecha seis de mayo de dos mil quince, se dio por notificado y conocedor de la presente demanda de forma personal ante este Juzgado Primero de lo Civil; que contestó la demanda instaurada en su contra el día quince de mayo del dos mil quince.

Confesional Expresa, a la cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y con la cual se acredita que el demandado **Xx.xx**, reconoció al dar respuesta al hecho identificado como seis que ejerce la posesión del inmueble materia de la litis.

Documental Privada, consistente en las copias certificadas por el licenciado **xxxxx** en su carácter de notario público número **xxxxx** de las del Estado, relativo a los recibos números 0117, 0125, 0129, 0138 y 0143, en diversas fechas y todos por la cantidad total de un mil cuatrocientos veinticinco pesos cero centavos moneda nacional, cada uno, visibles a fojas de la doscientos veintidós a la doscientos veintiséis del sumario, prueba que se valora en términos de los artículos 342 y 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, por provenir de las partes y no haber sido objetado en términos de ley, y que si bien resulta cierto que dichos documentos fueron presentados en copia certificada ante este juzgado, no menos cierto es que fue reproducida de sus originales, tal y como lo certificó el Notario Público número **xxxxx** de los del Estado, **xxxxx**, sin que guarde el carácter de documento público atendiendo a que del contenido de dicha certificación se aprecia que el fedatario lo único que hizo fue hacer constar que tales recibos concuerdan fielmente con su original que tuvo a la vista.

Prueba con la cual se demuestra que el demandado realizó el pago de las rentas correspondientes, a los meses de enero, mayo, julio y noviembre de dos mil ocho, así como el correspondiente al mes de enero de dos mil nueve.

Lo anterior, encuentra sustento por analogía en la tesis jurisprudencial de la Novena Época, Registro: 202945, emitida por el Primer Tribunal Colegiado del Vigésimo Primer Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta III, Marzo de 1996, Materia(s): Laboral, Tesis: XXI.1o.9 L, Página: 927, que al rubro y texto dice:

"DOCUMENTOS PRIVADOS, CERTIFICACION DE. NO TIENEN EL CARACTER DE PUBLICOS. La circunstancia de que el

secretario de Acuerdos de la Junta responsable haya hecho el cotejo o la certificación de las diversas documentales, no implica que deban tener el carácter de públicas, pues lo único que realizó tal funcionario es hacer constar que aquéllas concuerdan fielmente con su original que tuvo a la vista, que es una cuestión muy diferente a la formulación de aquellos documentos encomendados por la ley a un funcionario investido de fe pública, así como las que expida en ejercicio de sus funciones, en términos del artículo 795 de la Ley Federal del Trabajo; ahora bien, es evidente que el aviso rescisorio de la relación laboral, al no reunir los requisitos exigidos por el numeral de referencia, es un documento privado de los que alude el artículo 796 del propio ordenamiento legal, aunque haya sido certificado por el fedatario de referencia.”

Documental Privada, consistente en los recibos números 0144, 0145, 0146, 0147, 0148, 0149 y 0150, en original y copia al carbón, de los cuales los tres primeros contienen sólo firma autógrafa, sin que se encuentren llenos en sus rubros, visibles a fojas doscientos veintisiete a doscientos treinta y tres, prueba que carece de valor pues se trata de documentos privados provenientes únicamente por el actor y la veracidad de su contenido no fue robustecido con alguna otra prueba.

Sirviendo de apoyo a lo anterior la siguiente tesis, de la Novena época, Tribunales Colegiado de Circuito, Romo XVI, Agosto de 2002, Página: 1280, Registro número 186286, de Rubro:

"DOCUMENTOS ELABORADOS EN FORMA UNILATERAL POR SU OFERENTE. CARECEN DE VALOR PROBATORIO AUN CUANDO NO HAYAN SIDO OBJETADOS. Si un documento sólo contiene declaraciones unilaterales de quien lo ofreció en el juicio, debe estimarse que carece de valor probatorio, aun cuando no haya sido objetado por la parte contraria, pues esa falta de objeción no puede tener el alcance de otorgarle valor probatorio a una documental que en sí misma no produce convicción en cuanto a su contenido, dada la forma unilateral en que fue elaborada; por lo que es necesario administrarla con algún otro medio probatorio que corrobore las declaraciones que en ella se contienen.”

Documental Pública, consistente en la copia certificada por el Registro Público de la Propiedad, relativa al contrato constitutivo de **XXXXX**, dentro de la escritura número **xxxxxx**, mismo que obra a fojas de la doscientos treinta y cuatro a la doscientos cuarenta y siete del sumario, a la cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con

lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por provenir de un servidor público en ejercicio de sus funciones y con el cual se acredita que en fecha veinticuatro de junio de dos mil cuatro, se hizo constar ante la fe de la **xxxxxx**, en su carácter de notaria pública número **xxxxxx** de las del Estado, el referido contrato.

Documental Pública, consistente en la copia certificada por el Registro Público de la Propiedad, relativa al poder que otorga **XXXXXX**, dentro de la escritura número **xxxxxx**, de fecha cuatro de octubre de dos mil cuatro, visible a fojas doscientos cuarenta y ocho a la doscientos cincuenta y uno del sumario, a la cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por provenir de un servidor público en ejercicio de sus funciones y con el cual se demuestra que en fecha cuatro de octubre de dos mil cuatro, ante la fe de la **xxxxxx** en su carácter de notaria pública número **xxxxxx** de las del Estado, la persona moral demandada otorgó poder a favor del señor **Xxxxxx**.

Documental Pública, consistente en la copia certificada por el Registro Público de la Propiedad, relativa al poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y riguroso dominio, así como para otorgar y suscribir títulos y operaciones de crédito en los términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, que otorgó **XXXXXX** a favor de **Xxxxxx**, que consta dentro de la escritura número **xxxxxx** tomo **xxxxxx**, de fecha veintitrés de febrero de dos mil once, visible a fojas doscientos cincuenta y dos a la doscientos cincuenta y nueve, a la cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por provenir de un servidor público en ejercicio de sus funciones y con el cual se demuestra que en fecha veintitrés de febrero de dos mil once, ante la fe de la **xxxxxx**, en su carácter de notaria pública número **xxxxxx** de las del Estado, se otorgó el poder antes aludido.

Documental Pública, consistente en las copias certificadas del expediente **xxxxxx** del extinto **Xxxxxx**, visible a fojas de la doscientos sesenta a la trescientos seis del sumario, a la cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por provenir de un servidor público en ejercicio de sus funciones y con el cual se demuestra que **Xxxxxx**, ejerció acción penal en contra de **Xxxxxx**, por considerarlo probable responsable en la comisión de delito de despojo y robo en

agravio de **Xxxxx**, siendo que en el auto publicado en fecha ocho de mayo de dos mil doce, se sobreseyó la referida causa.

Instrumental de Actuaciones y Presuncional Legal y Humana, pruebas que se valoran de acuerdo a los artículos 281, 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Cabe hacer mención que el accionante con su escrito inicial de demanda anexó diversos documentos, mismos que la suscrita me encuentro obligada a valorarlos, puesto que basta que sean anexados con el escrito inicial como lo exige el artículo 91 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, para que tengan que ser valorados.

Sirve de apoyo a lo antes expuesto la Tesis Aislada (común), de la Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena época, página: 638, número de Registro: 201398, de Texto y Rubro siguiente:

"DOCUMENTOS ANEXADOS AL ESCRITO DE DEMANDA O CONTESTACION Y NO OFRECIDOS COMO PRUEBAS. LA AUSENCIA DE FORMALIDAD, NO ES MOTIVO PARA DEJARLOS DE TOMAR EN CONSIDERACION. El hecho de que los documentos exhibidos en la demanda o contestación a la misma, según el caso, no se ofrezcan formalmente como pruebas, no impide que puedan ser tomados en cuenta por el juzgador, ya que la intención de las partes de acompañar determinado medio de convicción, no puede ser otra, sino la de que sea tomado en cuenta de acuerdo a sus pretensiones; de ahí que la ausencia de formalidad en su ofrecimiento no es motivo para dejarlo de tomar en consideración."

Por tanto, se procede a la valoración de los referidos documentos en los siguientes términos:

Documental Pública, consistente en las copias certificadas por la **xxxxxx**, en su carácter de secretaria de acuerdos del índice de **xxxxxx**, el cual anteriormente se denominaba **Xxxxx**, de diversas constancias que obran dentro del expediente **xxxxxx** relativo al juicio Único Civil promovido por **Xxxxx**, ambos de apellidos **Xxxx**, en contra de **Xxxxx**, visibles a fojas de la seis a la veintitrés del sumario, mismas que gozan de valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por tratarse de un documento proveniente de un servidor público, constancias que contienen el instrumento notarial número **xxxxxx** volumen **XXXXX** de fecha catorce de abril de dos mil siete, pasada ante la fe del **xxxxxx**, notario público número **xxxxxx** en el que consta la donación pura que

celebró de una parte el señor **Xxxxxx**, como donante y de otra parte los señores **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, como donatarios, siendo el objeto de dicha donación los lotes **xxxxxx** de la manzana **xxxxxx** en la colonia **Xxxxxx**, con la superficie, medidas y colindancias que se describen en dicho instrumento.

Documental Pública, consistente en cinco recibos expedidos por la Secretaría de Finanzas del municipio de Aguascalientes, visibles a fojas de la veintiséis a la veinte del sumario, a los cuales se les otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por tratarse de documentos provenientes de una dependencia pública con los que se demuestra que:

a) El inmueble ubicado en el **xxxxxx**, **xxxxxx**, **xxxxxx**, **xxxxxx**, se encuentra inscrito a nombre de **Xxxxxx**, siendo que en fecha veintinueve de noviembre de dos mil diez, se pagó por concepto de impuesto a la propiedad raíz, la cantidad de cinco mil trescientos noventa y dos pesos.

b) El inmueble ubicado en el **xxxxxx**, **xxxxxx**, **xxxxxx**, **xxxxxx**, se encuentra inscrito a nombre de **Xxxxxx**, siendo que en fecha veintinueve de noviembre de dos mil diez, se pagó por concepto de impuesto a la propiedad raíz, la cantidad de cuatrocientos cuatro pesos.

c) El inmueble ubicado en el **xxxxxx**, **xxxxxx**, **xxxxxx**, **xxxxxx**, se encuentra inscrito a nombre de **Xxxxxx**, siendo que en fecha veintiuno de julio de dos mil ocho, se pagó por concepto de impuesto a la propiedad raíz, la cantidad de trescientos treinta y siete pesos 29/100.

d) El inmueble ubicado en el **xxxxxx**, **xxxxxx**, **xxxxxx**, **xxxxxx** se encuentra inscrito a nombre de **Xxxxxx** siendo que en fecha ocho de octubre de dos mil nueve, se pagó por concepto de impuesto a la propiedad raíz, la cantidad de cuatro mil novecientos diez pesos.

e) El inmueble ubicado en el **xxxxxx**, **xxxxxx**, **xxxxxx**, **xxxxxx**, se encuentra inscrito a nombre de **Xxxxxx**, siendo que en fecha veintiuno de julio de dos mil ocho, se pagó por concepto de impuesto a la propiedad raíz, la cantidad de tres mil seiscientos ocho pesos 48/100.

Documental Pública, consistente en el certificado de libertad de gravamen expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, visibles a foja veintiuno del sumario, al cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por tratarse de documentos provenientes de una dependencia pública, mismo que

evidencia que en fecha ocho de febrero de dos mil diez, el predio ubicado en el xxxxx, xxxxx de la Xxxxx se encontraba inscrito en dicha dependencia a favor de Xxxxx y Xxxxx

Documental Privada, consistente en el aviso de rescisión de contrato, de fecha once de noviembre de dos mil diecinueve, visible a foja treinta 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, por ser un documento proveniente de las partes el cual no fue objetado por la parte demandada, por tanto, con la misma se demuestra que en dicha fecha el ahora actor requirió al arrendatario para que en un plazo no mayor a treinta días desocupara el inmueble, atendiendo a adeudo que por concepto de rentas se tenía.

Documental Pública, consistente en el recibo expedido por la Secretaría de Finanzas del municipio de Aguascalientes, visible a foja treinta y uno del sumario, al cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por provenir de una dependencia pública con el que se demuestra que el inmueble ubicado en el xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx se encuentra inscrito a nombre de Xxxxx, siendo que en fecha dos de febrero de dos mil doce, se pagó por concepto de impuesto a la propiedad raíz, la cantidad de once mil cuatrocientos sesenta y cinco pesos.

VI. Antes de determinar sobre la procedencia o no de la acción de rescisión de contrato de arrendamiento esta autoridad entra al estudio de la legitimación en el proceso o falta de ella, respecto de las partes litigantes en el presente juicio, lo anterior ya que la legitimación en la causa constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio, pues para que se pueda pronunciar sentencia debe existir legitimación ad causam, tanto del actor sobre el derecho sustancial reclamado, así como del demandado para que pueda responder válidamente del cumplimiento de la obligación que se le demanda.

El anterior razonamiento se robustece con el criterio sustentado por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, número de registro 189,294, Novena época, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo: XIV, Julio de 2001, Tesis VI.2o.C. J/206, Página: 1000 que a la letra dice:

"LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA. *La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede*

estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados."

La Legitimación jurídica debe entenderse como una situación del sujeto de derecho, en relación con determinado supuesto normativo, cuya realización le autoriza a adoptar determinada conducta. Por ello, toda legitimación no es, en esencia, sino una facultad o autorización normativa a determinado sujeto para que haga algo ó deje de hacerlo.

Señala el artículo 1º del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado:

"El ejercicio de las acciones requiere: I.- La existencia de un derecho, o la necesidad de declararlo, preservarlo o constituirlo; II. La violación de un derecho o el desconocimiento de una obligación. III. La capacidad para ejercer la acción por sí o por legítimo representante. IV. El interés del actor para deducirla".

Del análisis del precepto legal antes invocado se desprende el requisito indispensable a fin de que se provea en sentido favorable a la actora o la demandada en un juicio; pues no basta que la demanda sea propuesta por una persona cualquiera sino que es necesario que sea presentada por aquella persona que la ley considera como idónea para estimular la función jurisdiccional, es decir que para obtener una sentencia que condene al obligado, no basta que exista objetivamente el incumplimiento de la obligación sino que es necesario además, que la demanda sea propuesta por el acreedor no satisfecho, en contradicción con el deudor incumplido y que en el actor coincida la cualidad de acreedor y la de deudor en el demandado, y que a su vez, de conformidad con el artículo 2 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, exista el título o causa de la acción, pues dicho precepto legal establece que la acción procede en juicio, aún cuando no se exprese su nombre o se exprese equivocadamente, con tal de que se determine con claridad la clase de prestación que se exija del demandado y el título o causa de la acción.

La legitimación puede ser **ad processum** y se entiende ésta como la capacidad de actuar en juicio tanto por quien tiene el derecho sustantivo invocado como por su legítimo representante o por quien

puede hacerlo como sustituto procesal. En tanto que por **legitimatio ad causam** se refiere a la identidad de la persona del actor con la persona cuyo favor está la ley (Legitimación activa), y la identidad de la persona del demandado con la persona contra quien se dirige la voluntad de la ley (legitimación pasiva); es decir el reconocimiento del actor y del demandado, por parte del orden jurídico, como de las personas facultadas respectivamente para pedir y contestar el procedimiento que es objeto del juicio.

En esta forma, están legitimados para actuar activa y pasivamente los titulares de los intereses en conflicto, porque **parte legítima es la persona idéntica del proceso y que forma parte de la relación jurídica material misma que define el derecho sustantivo.**

Se considera en la especie **Xxxxx**; **no se encuentra legitimado en la causa** para ser demandado, en términos de lo dispuesto por los artículos 1º y 2º del Código de Procedimientos Civiles, por lo siguiente:

Las prestaciones reclamadas en este juicio al antes citado, nacen de la participación de **Xxxxx**, en la celebración del acto jurídico (contrato de arrendamiento) cuya rescisión se reclama, participación que por lo que a él respecta, no se encuentra cuestionada pues éste aceptó haber firmado dicho contrato; sin embargo, de lo narrado en la demandada y contestación de dicha persona así como del propio documento basal se aprecia que su participación lo fue como apoderado de la persona moral demandada **Xxxxx**, de ahí que se estima que dicha persona carece de legitimación pasiva para ser demandado.

Por lo que se le absuelve de todas y cada una de las prestaciones reclamadas pues éste no participó en el contrato de arrendamiento cuya rescisión se reclama por sí, sino que su actuar lo fue únicamente como representante legal del diverso codemandado **Xxxxx**

Ahora bien, y toda vez que el actor **Xxxxx**, ejerció la acción de forma injustificada en contra de **Xxxxx**, y éste último erogó gastos para su defensa, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena al actor **Xxxxx**, a pagar los gastos y costas generados a favor de **Xxxxx**; cuya cuantía que será regulada en ejecución de sentencia.

Luego, la acción principal será analizada únicamente por lo que hace a **Xxxxx**

VII. Con los hechos probados por la parte actora, se acreditó fehacientemente, el contrato de arrendamiento que une a las partes, en donde **Xxxxx** dio en arrendamiento a **Xxxxx** una superficie de ochocientos cuarenta metros cuadrados del predio ubicado en la calle **Xxxxx**; pactándose como duración efectiva de cinco años forzosos para ambas partes, contados a partir de la fecha de la firma del contrato –uno de marzo de dos mil siete-; así también, se advierte se acreditó el monto mensual del arrendamiento en la cantidad de **un mil quinientos pesos cero centavos moneda nacional**; el pago de un interés en caso de mora a razón de la tasa del quince por ciento mensual; entre otras estipulaciones.

La parte actora en su escrito de demanda, señala que la demandada dejó de efectuar el pago de las pensiones rentísticas a partir de la correspondiente al mes de **febrero de dos mil nueve**, afirmación que no fue desvirtuada toda vez que la persona moral demandada no aportó ninguna probanza para ello.

Siendo que, en todo caso era a la parte demandada a la que le correspondía, de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, demostrar el cumplimiento de su obligación, esto es, que había cubierto las pensiones rentísticas.

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, se declara que le asiste el derecho a la parte actora **Xxxxx**, 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 1,296 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 la 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."

VII. Al haber resultado fundada la pretensión deducida por **Xxxxxx** en contra de **Xxxxxx** 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 uno de marzo de dos mil siete, respecto del bien inmueble ya mencionado en la presente resolución, pues una de las causas por las que procede la rescisión de un arrendamiento es por falta del pago de las rentas.

Por lo cual, se ordena la entrega real y material al actor **Xxxxxx**, del inmueble motivo de arrendamiento, siendo el ubicado en la

Calle **Xxxxx** en las mismas condiciones en que fue entregado; en el entendido de que en caso de que el inmueble materia de la litis tenga accesorios y mejoras, se deberá actuar conforme lo prevé el artículo 838 con relación al diverso numeral 833 fracción III del Código Civil.

Se condena a la demandada **Xxxxx** a pagar al actor, las rentas generadas desde el mes de febrero de dos mil nueve y hasta que se haga la entrega real y material del inmueble objeto de la litis a razón de mil quinientos pesos cada una.

Sin que resulte procedente condenar a la parte demandada **Xxxxx**, al pago de la tasa de interés que fuera pactado en la cláusula segunda del contrato base de la acción, toda vez que la misma rebasa lo establecido por el artículo 2266 del Código Civil, pues pretende un cobro de un interés mensual del quince por ciento por cada una de las rentas, lo que al año obedece a una tasa de ciento ochenta por ciento anual, misma que rebasa en exceso lo permitido en dicho numeral.

Ahora bien, y toda vez que del contrato de arrendamiento, se advierte que las partes pactaron intereses moratorios al quince por ciento mensual, siendo por tanto el ciento ochenta por ciento anual, consecuentemente, esta juzgadora estima pertinente ejercer el control de convencionalidad, y se procede a analizar si la tasa de interés antes aludida se encuentra ajustada a lo establecido en el Código Civil del Estado de Aguascalientes, mismo que sí contiene disposición normativa que regula específicamente el concepto de los intereses, pues su artículo 1965 en su segundo párrafo señala:

“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.”

Y por su parte el diverso numeral 2266 dice:

“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 las tasas de intereses convenidas en un contrato es excesiva o usuraria, o no; siendo que, en el caso en concreto, se obtiene con la suma de los intereses una tasa del ciento ochenta por ciento

anual, lo que implica que la misma sí se encuentra dentro del rango de la usura, puesto que excede en ciento cuarenta y tres puntos porcentuales a la tasa de treinta y siete por ciento fijada como límite por la legislación civil; luego, atendiendo 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, ya que 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; siendo además que tal tasa de interés fijada como límite, permite que el acreedor obtenga una ganancia justa, conforme a los índices inflacionarios correspondientes a los períodos de que se trate.

En atención a ello, es que en ejercicio del control de convencionalidad, esta juzgadora procede a reducir la tasa de interés reclamada a una tasa de interés moratorio del treinta y siete por ciento anual, y por lo tanto se condena a la parte demandada **Xxxxxx**, al pago de un interés equivalente al treinta y siete por ciento anual del importe de las pensiones rentísticas que se encuentren vencidas y las que se sigan generando hasta que se realice la entrega real y material del inmueble objeto de la litis, a partir de que se dio el incumplimiento de cada una de ellas y hasta que se haga el pago total de lo reclamado, mismo que será regulado en ejecución de sentencia.

Se condena a la parte demandada **Xxxxxx** a entregar el inmueble materia de la litis libre de todo adeudo por concepto de los servicios tales como energía eléctrica y agua potable, lo anterior es así tomando en cuenta que en la cláusula décima tercera el arrendatario se obligó a ello, aunado a que al ser servicios que satisfacen necesidades personales de quien en su momento ocupa el inmueble, es a éste a quien le corresponde su pago.

Se absuelve a la parte demandada **Xxxxxx**, del pago de la cantidad de once mil cuatrocientos sesenta y cinco pesos, derivados del pago del impuesto predial; lo anterior es así tomando en cuenta que de la cláusula décimo tercera en que el actor sustenta su pretensión se desprende que el arrendatario se obligó a pagar el importe de los recibos de servicios como agua, luz y mantenimiento; sin embargo, por un lado, de dicha cláusula se obtiene que el pago del impuesto generado a la

propiedad raíz no fue pactado que su pago correspondía a la parte reo, y por otro lado, dicho impuesto es a cargo del propietario del inmueble.

Se absuelve a la demandada **Xxxxx**, del pago de daños y perjuicios, puesto que en el escrito inicial de demanda, tal pretensión se sustenta en el hecho de que el accionante no ha podido disponer del inmueble, para poder rentarlo nuevamente, ya que afirma que ha dejado de rentarlo por la cantidad de dos mil quinientos pesos, conforme al avalúo del ingeniero civil **Xxxxx**, el cual afirma hace alusión a la cantidad que indica, sin embargo, no aportó medio de convicción tendiente a demostrar que efectivamente esa es la ganancia que ha dejado de percibir, además de acuerdo al artículo 1979 del Código Civil del Estado, se entiende por daño y pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por la falta de cumplimiento de una obligación; y de acuerdo al artículo 1980 del ordenamiento en consulta, se reputa perjuicio la privación de cualquiera ganancia lícita, que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación.

De lo anterior se sigue que cuando se reclama derivado del incumplimiento de una obligación, el pago de daños y perjuicios, en principio, la parte accionante tiene la carga procesal de señalar desde la demanda, en qué consistieron, para que la autoridad esté en condiciones de establecer si en la etapa probatoria se demostraron o no, y además, para que la parte demandada pueda defenderse frente a esa imputación, de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por lo que al no haberse cumplido con lo precisado, se absuelve a la demandada de la prestación que nos concierne.

Sirve de sustento legal, la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, IV, octubre de 1996, VI.3º.35 C, página 515, que es del rubro y texto siguiente:

"DAÑOS Y PERJUICIOS. EL ACTOR DEBE SEÑALAR EN SU DEMANDA EN QUE CONSISTIERON Y CUALES SON. La extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia número 197, visible a foja 135, del último Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, sostuvo el criterio de que si el actor probó la existencia de los daños y perjuicios y su derecho a ser indemnizado, pero no rindió pruebas que permitan precisar su importe, ni establecer las bases con arreglo a las cuales deba hacerse la liquidación, la condena al pago genérico de los mismos es procedente, reservándose

la determinación de su cuantía para el procedimiento de ejecución de sentencia. Dicho criterio parte de la premisa de que el actor haya precisado la existencia de los daños y perjuicios en el ocursio de demanda, aun cuando no haya señalado el monto de aquéllos. Esto significa que el demandante forzosamente debe señalar en su ocursio inicial en qué consistieron y cuáles son los daños y perjuicios que se le ocasionaron, señalamiento que es indispensable a efecto de que su contrario pueda defenderse adecuadamente."

Así como la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, VII, mayo de 1991, página 79, que señala:

"DAÑOS Y PERJUICIOS. DEBEN SEÑALARSE DESDE LA DEMANDA EN QUE CONSISTE, SIENDO IMPROCEDENTE QUE SE SUBSANEN POSTERIORMENTE A TRAVÉS DE PRUEBAS EN EL JUICIO. Tratándose en la especie los daños y perjuicios de una prestación accesoria de la reclamación principal, la sociedad actora estuvo obligada, a efecto de no dejar en estado de indefensión al demandado, a narrar sucintamente los hechos que los originaron, y asimismo acreditar que se generaron como una consecuencia inmediata y directa a la falta de cumplimiento parcial de la obligación principal de formalizar la transmisión de la propiedad del inmueble en favor de la actora, convenida por los colitigantes, por vía de dación en pago, lo que no ocurrió puesto que, la empresa actora solo se constrictó a manifestar en el escrito de demanda que se causaron dichos daños y perjuicios y que los mismos serían cuantificados en el momento procesal oportuno, lo cual es ilegal pues al omitirse la narración precisa de esos hechos faltó la materia misma de la prueba de los mismos, resultando por ello indebido que hasta el momento del ofrecimiento y desahogo de las pruebas mencionadas, con anterioridad, se precisen los hechos omitidos, ya que en esa forma, además de variar la litis del juicio, colocó al enjuiciado en estado de indefensión al no haber tenido la oportunidad de contestar y probar sobre esos hechos que no fueron materia de debate."

Con fundamento en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, respecto a las prestaciones que fueron declaradas procedentes, se condena a la parte demandada, al pago de gastos y costas a favor de la actora, toda vez que resultó parte perdedora; sin que se actualice alguna de las hipótesis para la no condena por el concepto aludido, en términos del artículo 129 del Código

de Procedimientos Civiles del Estado, toda vez que no hay disposición legal que establezca, que lo relativo al pago de rentas, necesariamente deba ser decidido por una autoridad judicial.

Ahora bien, respecto de las prestaciones reclamadas y que fueron declaradas improcedentes, si bien es cierto, le correspondería a la parte actora la condena en gastos y costas respecto de las mismas, como lo establece el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, no menos cierto es, que la parte demandada no compareció a la presente instancia, por lo que no se hace condena especial alguna en gastos y costas en el juicio respecto de las prestaciones declaradas como improcedentes.

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 estima que **Xxxxxx**, carece de legitimación pasiva.

CUARTO. Se condena a la parte actora a pagar a favor de **Xxxxxx**, los gastos y costas generados por la tramitación del presente juicio.

QUINTO. Se declara la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado por **Xxxxxx**, como arrendador y **Xxxxxx**, como arrendataria, respecto del bien inmueble motivo de juicio.

SEXTO. Se ordena al arrendatario **Xxxxxx**, realice la entrega real y material al actor **Xxxxxx**, del inmueble motivo de arrendamiento, siendo el ubicado en la Calle **Xxxxxx** en las mismas condiciones en que fue entregado; en el entendido de que en caso de que el inmueble materia de la litis tenga accesiones y mejoras, se deberá actuar conforme lo prevé el artículo 838 con relación al diverso numeral 833 fracción III del Código Civil.

SÉPTIMO. Se condena a la demandada **Xxxxxx**, a pagar al actor, las rentas generadas desde el mes de febrero de dos mil nueve y

hasta que se haga la entrega real y material del inmueble objeto de la litis a razón de mil quinientos pesos cada una.

OCTAVO. Se condena a la parte demandada **Xxxxxx**, al pago de un interés equivalente al treinta y siete por ciento anual del importe de las pensiones rentísticas que se encuentren vencidas y las que se sigan generando hasta que se realice la entrega real y material del inmueble objeto de la litis, a partir de que se dio el incumplimiento de cada una de ellas y hasta que se haga el pago total de lo reclamado, mismo que será regulado en ejecución de sentencia.

NOVENO. Se condena a la parte demandada **Xxxxxx**, a entregar el inmueble materia de la litis libre de todo adeudo por concepto de los servicios tales como energía eléctrica y agua potable.

DÉCIMO. Se absuelve a la parte demandada **Xxxxxx**, de las prestaciones identificadas como F y G.

DÉCIMO PRIMERO. Con fundamento en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, respecto a las prestaciones que fueron declaradas procedentes, se condena a la parte demandada **Xxxxxx**, al pago de gastos y costas a favor de la actora.

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

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, 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.

ASÍ, definitivamente lo sentenció y firma la **Juez Primero de lo Civil del Estado, Licenciada LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA**, por ante la Secretaria de Acuerdos que autoriza LICENCIADA BLANCA ESTHELA SOLÍS LÓPEZ. Doy fe.

La LICENCIADA BLANCA ESTHELA SOLÍS LÓPEZ, Secretaria de Acuerdos de este Juzgado hace constar que la sentencia que antecede se publicó en listas de acuerdos con **diecinueve de marzo de dos mil veintiuno**. Conste.

KARY*

El (la) Licenciado (a) **KARINA VANESSA MEDINA GONZÁLEZ**, Secretaria Proyectista, adscrito(a) al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución (**0328/2012**) dictada en (**dieciocho de marzo de dos mil veintiuno**) por el (Juez Primero Civil), constante de (**veinticinco**) 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, sus domicilios, nombre de notarios y datos de identificación del inmueble materia de la litis**) información que se considera legalmente como (confidencial) 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.