

Aguascalientes, Aguascalientes, a **once de junio de dos mil veintiuno.-**

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número **1007/2019** que en la vía civil de juicio **ÚNICO** promueve ******** en contra de ******** la que se dicta bajo los siguientes:

C O N S I D E R A N D O S :

I.- El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado establece: **"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."** y estando citadas las partes para oír sentencia se procede a dictar la misma de acuerdo a lo que establece la norma en cita.-

II.- Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa, de acuerdo a lo que establece el artículo 142 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues establece que es juez competente el

del domicilio del demandado, si se trata del ejercicio de una acción sobre bienes muebles, o de acciones personales o del estado civil, siendo que en el caso a estudio se demanda la rendición de cuentas, que por tanto, se trata de una acción personal que encuadra en el precepto legal y fracción que se han señalado, además las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, de donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma, por lo que cobra aplicación también lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.-

III.- Se determina que la vía de juicio único civil elegida por la parte actora para el ejercicio de la acción que ha hecho valer es la correcta, pues como ya se ha establecido, se ejercita la acción personal de rendición de cuentas, en relación a la cual el Código adjetivo de la materia vigente de la Entidad, no establece trámite especial alguno y de ahí que deba seguirse en la vía propuesta por los accionantes.-

IV.- El actor *****, demanda por su propio derecho en la vía única civil a ***** por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **“A) Por la rendición de cuentas de las ganancias obtenidas por el arrendamiento que versa sobre el inmueble ubicado en calle *****#***** del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad, de la cual mi**

demandada es propietaria del 38.39% y el que suscribe soy propietario del 61.61%, tal y como lo demuestro con el certificado de propiedad emitido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, mismo que se anexa a la presente para que surta sus efectos legales a que haya lugar; **B)** Por el pago de daños y perjuicios que la **C. ****** ocasione, si llegase a hacer caso omiso a la presente; **C)** Por el pago de Gastos y Costas que se generan con la tramitación del presente juicio; **D)** Por el pago del interés legal aplicable, a razón del 3.08% mensual, a partir de que la demandada fue omisa en entregarme la cantidad correspondiente al **61.61%** sobre la cantidad de la renta mensual, que comprende desde el año 2013 hasta la liquidación total del presente asunto; **E)** Para que en el caso de que la demandada no conteste el presente curso se le tenga en Rebeldía; **F)** Para que este H. Juzgado me autorice el embargo precautorio sobre del **38.39%** propiedad de la **C. ******, sobre del inmueble en que versa dicho juicio; **G)** Para que por medio de sentencia firme se le condene a la demandada a realizar la entrega de las rentas cobradas por ella como administradora de dicho inmueble; **H)** Por el pago de daños y perjuicios por la omisión hecha por mi contraria al haber incumplido con la entrega del porcentaje que a mi padre corresponde por concepto de ganancias, sobre de las rentas del bien inmueble de nuestra propiedad, correspondientes del año 2013 al mes de JULIO del presente años, y las que se acumulen mediante la tramitación del presente asunto. **I)** Para que se le requiera a mi demandada a fin de que anexe a su contestación de demanda el contrato de arrendamiento celebrado entre ella y sus arrendadores. **J)** Para que por sentencia firme se me

designe como administrador de dicho bien inmueble toda vez que el suscrito cuento con el 61.61% de la propiedad.”...- Acción que contemplan los artículos 954, 963 y 2592 del Código Civil vigente del Estado.-

La demandada *****, da contestación a la demanda interpuesta en su contra, oponiendo controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y parcialmente de los hechos en que se fundan, oponiendo como excepciones las siguientes: 1.- FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO. 2.- IMPROCEDENCIA DE LA VÍA. 2.- IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN. 3.- DE PRESCRIPCIÓN. 4.- LAS QUE SE DESPRENDAN DE SU ESCRITO DE CONTESTACIÓN DE DEMANDA.-

V.- El artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, establece: **“El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones.”**. En observancia a dicho precepto las partes exponen en sus escritos correspondientes, una serie de hechos como fundatorios de la acción ejercitada y excepciones opuestas y para acreditarlos como lo exige el precepto en cita, ofrecieron y se les admitieron pruebas, **valorándose las de la parte demandada en la medida siguiente:**

DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en la copia certificada del instrumento notarial número *****,

volumen *****, de fecha *****, del protocolo del Notario Público número 27 de los del Estado, el cual consta de la foja treinta y cuatro a la cincuenta y uno de autos, la que tiene pleno valor probatorio de conformidad con lo previsto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que en la fecha antes indicada, entre otros actos, se llevó a cabo el contrato de compraventa entre *****, en lo sucesivo denominada LA PARTE VENDEDORA y de otra ***** y ***** en lo sucesivo LA PARTE COMPRADORA; el contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria que celebraron el *****, a través de su Fondo de la Vivienda y de la otra parte ***** por su propio derecho y a quien en lo sucesivo se le denominaría como **DEUDOR**; asimismo, el contrato de apertura de crédito simple entre el ***** y por otra parte ***** en lo sucesivo se le denominaría **EL TRABAJADOR**; asimismo, en el contrato de compraventa que ahí se incluyó, la parte compradora adquirió conjuntamente la propiedad del inmueble, adquiriendo el inmueble en copropiedad y proindiviso, **correspondiendo al DEUDOR** adquirente derechos de copropiedad de **61.61% (sesenta y uno punto sesenta y uno por ciento)** y al **TRABAJADOR** adquirente de derechos de copropiedad al **38.39% (treinta y ocho punto treinta y nueve por ciento)**, dándose en mutuo al **DEUDOR** por la cantidad de

TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS VEINTICUATRO PESOS 83/100 M.N. equivalente a **227.52** veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal y el INFONAVIT otorgó un crédito al **TRABAJADOR** por la cantidad de **DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL CIENTO TREINTA Y NUEVE PESOS 57/100 M.N.** equivalente a **144.9174** veces el salario mínimo mensual; por tanto dicho documento acreditan los porcentajes de derechos adquiridos por las partes de este juicio y lo aportado por cada una de ellas para la compraventa ahí plasmada.-

CONFESIONAL a cargo de *********, desahogada en audiencia de fecha veintisiete de octubre de dos mil veinte, a la cual se le concede pleno valor probatorio en términos de lo establecido por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que reconoce ser propietario del 39.9% de los derechos del inmueble ubicado en calle ********* número *********, del Fraccionamiento ********* de esta Ciudad, ya que la manera de adquirirlos lo fue por aplicando su crédito ********* y que a la fecha presenta un atraso en las aportaciones de *********. Por lo tanto con la prueba que nos ocupa, se demuestra que el actor ********* reconoce que su porcentaje de propiedad del inmueble antes citado, es menor al que indicó en su escrito inicial de demanda, pues aún cuando en la confesional se hizo mención al 39.9% y en la

escritura antes valorada se dijo que lo es de 38.39%, sin embargo, lo trascendente es que, como ya ha quedado asentado, el actor ***** reconoció que su porcentaje de propiedad es menor al que sostuvo en el escrito inicial de demanda.-

DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en el contrato de arrendamiento celebrado en fecha *quince de agosto de dos mil diecinueve*, con ***** , el cual consta de la foja treinta y uno a la treinta y tres de autos, prueba respecto de la cual la parte demandada en aras de su perfeccionamiento aportó la prueba de **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA**, a cargo de ***** , quien en audiencia de fecha veintisiete de octubre de dos mil veinte, luego de haber tenido a la vista el documento antes indicado, fue reconocido por su parte así como la firma que aparece en el mismo; consecuentemente, a la prueba en comento se le concede valor probatorio pleno en términos de lo previsto por el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, acreditándose con la misma que el día **quince de agosto de dos mil diecinueve**, la demandada ***** en su calidad de arrendadora, celebró contrato de arrendamiento con ***** en su calidad de arrendatario, respecto del inmueble ubicado en calle ***** número ***** , del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad, sin que aparezca la firma del actor en el citado contrato.-

DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en los comprobantes de pago del impuesto predial números *****, *****, *****, *****, *****, ***** y *****, ante la Secretaría de Finanzas Públicas del Municipio de Aguascalientes, los cuales constan de la foja veintiséis a la treinta de autos, la que si bien tienen pleno valor probatorio de conformidad con lo señalado por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, sin embargo, únicamente demuestran que se ha hecho el pago del impuesto antes indicado en relación al inmueble ubicado en calle ***** número *****, del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad.-

DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en tres fichas de depósito realizados en la institución bancaria *****, como pagos *parciales* al *****, los cuales constan en las fojas veinticuatro y veinticinco de autos, prueba a la cual no se le concede valor probatorio alguno en términos de lo establecido por el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado en razón de que al provenir de terceros, la misma debió ser robustecida con otros elementos de prueba que hagan presumir la veracidad de su contenido y si bien para tal efecto se ofreció la prueba DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME a cargo de *****, sin embargo, la misma no fue desahogada por causas imputables a su oferente, según se desprende de lo actuado en

audiencia del día cuatro de diciembre de dos mil veinte, sin que con las demás pruebas aportadas al juicio hayan sido robustecidas, de ahí que no se le conceda valor a la prueba que nos ocupa.-

Las pruebas admitidas a la parte actora se valoran en la medida siguiente:

CONFESIONAL a cargo de *****, desahogada en audiencia de fecha veintisiete de octubre de dos mil veinte, a la cual se le concede pleno valor probatorio en términos de lo establecido por el artículo 337 de Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, acreditándose con la misma que la casa ubicada en calle ***** número ***** del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad, actualmente está arrendada por haberla arrendado la absolvente, quedando la misma a cargo de la cobranza mensual del arrendamiento (donde aclaró que esto fue hace un año), además que fue la absolvente quien formalizó condiciones de arrendamientos con los arrendatarios de la casa antes referida, firmando el contrato sin solicitarle la firma de autorización a *****, que prescindió de entregarle a este último el porcentaje que le correspondía de arrendamiento sobre la casa ya referida, desde que la rentó, sabiendo que le debe las proporciones de rentas al actor desde que el inmueble está arrendado y que en ningún momento le ha entregado sesenta y nueve meses de proporción de rentas del

inmueble arrendado al actor. Por lo tanto, con dicha prueba se acredita la existencia de un contrato de arrendamiento sobre el cual las partes son copropietarios así como que no se ha entregado la proporción que le corresponde al actor derivado de esas rentas.-

DOCUMENTAL consistente en el certificado de libertad o existencia de gravámenes que se dice expedido por la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Aguascalientes, el cual consta de la foja siete a la nueve de autos, al cual no se le concede valor probatorio alguno en términos de lo señalado por el artículo 346 bis del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues al contener el mismo una firma electrónica, el mismo debe ser accesible para su ulterior consulta, siendo que esta autoridad trató de ingresar a la dirección electrónica que en el propio documento se contiene para efectos de consultar su validez, siendo esta ********, sin obtener resultado positivo, pues aparece un mensaje que dice "No se puede acceder a este sitio web", por lo anterior es que no se le puede conceder valor probatorio a la prueba que nos ocupa, más aún, que en todo caso su contenido se desvirtuaría con la confesional del actor donde reconoció que su porcentaje de copropiedad es distinto al ahí plasmado y con lo plasmado en la

escritura pública exhibida por la demandada valorada en párrafos anteriores.-

INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa, a las que se les concede pleno valor de acuerdo a lo que señalan los artículos 281 y 341 del Código adjetivo de la materia vigente de la Entidad y la cual resulta favorable a ambas partes en virtud del alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba antes valorados y precisado en cada uno de ellos, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo, pues con las mismas se demostró que el inmueble ubicado en calle ***** número *****, del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad, efectivamente fue adquirido en copropiedad por las partes del juicio, mas también quedó acreditado que el porcentaje de derechos de propiedad adquirido por cada uno de ellos, es distinto al que el actor indica en su escrito inicial de demanda.-

Asimismo, la parte actora anexó a su escrito de demanda, documento que no fue ofrecido como prueba en el término para ello concedido, lo cual no es óbice para que esta autoridad pueda valorarlo con tal carácter, pues al haber sido anexado a su escrito de demanda, es clara su intención de que sea tomada en cuenta con tal

carácter, por lo que se procede a su valoración en los términos siguientes:

DOCUMENTAL PÚBLICA consistente en el atestado del registro civil visto a foja once de autos, relativo al acta de divorcio entre ***** y ***** , al cual no se le concede valor probatorio alguno en términos de lo señalado por el artículo 346 bis del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues al contener el mismo una firma electrónica, el mismo debe ser accesible para su ulterior consulta, siendo que esta autoridad trató de ingresar a la dirección electrónica que en el propio documento se contiene para efectos de consultar su validez, siendo ***** sin obtener resultado positivo, pues aparece un mensaje que dice "No se puede acceder a este sitio web", por lo anterior es que no se le puede conceder valor probatorio a la prueba que nos ocupa, más aún, que en todo caso lo único que acreditaría es el matrimonio entre ambas personas y su divorcio, lo cual fue reconocido por ambos en sus escritos de demanda y contestación respectivamente.-

PRESUNCIONAL la cual resulta favorable únicamente a la parte actora, esencialmente la legal que se contempla en los artículos 954, 963 y 2592 del Código Civil vigente del Estado, al establecer el primero de ellos que a falta de contrato o disposición especial, se regirá la

copropiedad por las disposiciones que ahí siguen y, en último término, por las que rigen toda sociedad de hecho y el segundo numeral señala que todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponda y la de sus frutos y utilidades; por su parte, el último numeral invocado indica que el socio o socio administrador está obligado a rendir cuentas siempre que lo pida la mayoría de los socios aún cuando no sea la época fijada en el contrato de sociedad; de lo que se puede concluir que los copropietarios tienen derecho de recibir los frutos y utilidades que produzca el bien que tiene en copropiedad y que puede exigir de su copropietario la rendición de cuentas de lo hecho con el bien que tienen en copropiedad; prueba a la cual se le otorga pleno valor probatorio de conformidad con el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.-

Cabe señalar que la parte actora limitó la TESTIMONIAL ofrecida al dicho de los testigos *****, ***** y *****, de la cual se desistió su oferente, según se advierte de la audiencia de fecha veintisiete de octubre de dos mil veinte.-

VI.- En mérito al alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba aportados por las partes, ha lugar a establecer que la parte accionante sí probó los elementos de procedibilidad

de la acción ejercitada y la demandada probó parcialmente sus excepciones en razón de las consideraciones lógico-jurídicas que se señalan a continuación:

La demandada opuso como excepción la de **IMPROCEDENCIA DE LA VÍA** que hace consistir en que a la fecha no se ha liquidado la copropiedad y no se ha designado administrador de la cosa, según el artículo 955 del Código Civil del Estado; excepción que esta autoridad declara **improcedente**, atendiendo a que si bien a la fecha no se ha liquidado la copropiedad, el artículo 963 del Código Civil vigente del Estado dispone que todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponda y la de sus frutos y utilidades y por su parte el artículo 2592 del mismo ordenamiento legal contempla que el socio o socio administrador está obligado a rendir cuentas siempre que lo pida la mayoría de los socios aún cuando no sea la época fijada en el contrato de sociedad; por lo que si bien es cierto en el caso no se puede aplicar la mayoría de socios que señala el numeral antes invocado, por ser solo dos los copropietarios, sin embargo, por dicha circunstancia cualquiera de ellos puede exigir cuentas el otro cuando así se le requiera, aunado a ello, aún cuando no se haya terminado la copropiedad, sin embargo, como se ha dicho, el artículo 963 del Código Civil del Estado

todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponda y la de sus frutos y utilidades, por lo que relacionados entre sí, se concluye que todo condueño puede exigir en cualquier momento cuentas a su copropietario de aquellos beneficios que resulten de los bienes que tienen en copropiedad y si bien no se ha designado administrador de la forma como lo establece la ley, la demandada en la confesional a su cargo, reconoció que ella sería la encargada de cobrar las pensiones rentísticas, por lo tanto, es a su parte a quien se le puede exigir rinda cuentas de las mismas aún cuando la copropiedad no haya concluido, lo cual hace improcedente la excepción que nos ocupa.-

Las excepciones de **FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO** y la de **IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN**, se analizan de manera conjunta al sustentarlas en un solo sentido, pues refiere que a la actora no le asiste derecho alguno y por ende menos acción en su contra, pues no existe relación jurídica alguna entre las partes derivada de alguna relación contractual o bien de la sentencia que pretende ejecutar a través de este juico, además de que la acción ejercitada en su contra, es improcedente en virtud de que no le asiste obligación en favor del actor; excepciones que de igual forma esta autoridad declara **improcedentes**, pues si bien es

cierto el actor sostiene que luego de su divorcio acordaron que el bien inmueble materia de este juicio sería destinado para negocio poniéndolo en arrendamiento y por su parte la demandada, sostiene que eso no es cierto, puesto que lo acordado sería que una vez que el actor se pusiera al corriente en el pago de sus mensualidades hacia *****, se vendería el inmueble y se repartiría su producto, sin embargo, ninguna de las partes demostró que su dicho en tal sentido, sin embargo, como ha quedado asentado al analizar la excepción anterior, su obligación no deriva de alguno de los acuerdos que las partes señalan en este juicio, sino que deriva directamente de la copropiedad entre ambas partes y del hecho de que quedó acreditado que la demandada renta el inmueble que tiene en copropiedad con el actor y que la misma está cobrando las rentas correspondientes, lo cual hace improcedentes las excepciones que nos ocupan.-

La excepción de **PRESCRIPCIÓN**, no hay necesidad de análisis alguno pues no refiere los hechos en que las hace consistir y esta autoridad no puede suplir tal deficiencia a efecto de respetar la igualdad entre las partes.-

Por otra parte, de su escrito de contestación de demanda, se desprende que la demandada hace valer excepción en el sentido de que al actor le corresponde un porcentaje de derechos

sobre el inmueble que tienen en copropiedad, menor al que señaló aquel en su escrito de demanda y que por ello, no está obligada en la medida que lo pretende su contraria; excepción que esta autoridad declara **procedente**, pues si bien el actor en su demanda sostiene que a él le pertenecen derechos de propiedad en 61.61% y a la demandada el 38.39% y que así se observa del Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes exhibido por el mismo, sin embargo, a dicho documento no se le concedió valor probatorio por las razones y fundamentos que se dieron al momento de su valoración, los que se tienen por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo; por otra parte, con la documental pública consistente en la copia certificada del instrumento notarial número *****, volumen *****, de fecha *****, se acreditó que *****R como DEUDOR, adquirió derechos de copropiedad de 61.61% (sesenta y uno punto sesenta y uno por ciento) y ***** como EL TRABAJADOR adquirió de derechos de copropiedad al 38.39% (treinta y ocho punto treinta y nueve por ciento), más aún que en la confesional del actor *****, este reconoció ser propietario del 39.9% de los derechos del inmueble ubicado en calle ***** número *****, del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad, pues aún cuando en esta confesional se hizo mención al 39.9% y en la escritura antes mencionada se dijo que lo

es de 38.39%, sin embargo, el actor ***** reconoció que su porcentaje de propiedad es menor al que sostuvo en el escrito inicial de demanda y que con ello se concluye que su porcentaje de propiedad es de 38.39%, lo que hace procedente la excepción que nos ocupa.-

Asimismo, se desprende de la contestación de demanda, excepción en el sentido de que el contrato de arrendamiento celebrado por la demandada con un tercero, lo fue hasta el día quince de agosto de dos mil diecinueve, no así el desde el año dos mil trece; excepción que esta autoridad declara **procedente** atendiendo a que con la documental privada consistente al contrato de arrendamiento celebrado entre la demandada ***** con *****, quedó acreditado que fue el día quince de agosto de dos mil diecinueve cuando la demandada celebró contrato de arrendamiento respecto del bien que tiene en copropiedad con el actor, sin que con las pruebas aportadas al juicio se haya demostrado que este arrendamiento o algún otro, haya sido celebrado en fecha anterior al ya indicado, mucho menos que hubiera sido celebrado desde el año dos mil trece, lo que hace procedente la excepción que en tal sentido hizo valer la demandada.-

En cambio, la parte actora ha acreditado su acción tomando en consideración los artículos del Código Civil del Estado que a continuación se

transcriben:

Artículo 951: "Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas.".-

Artículo 954: "A falta de contrato o disposición especial, se regirá la copropiedad por las disposiciones siguientes y, en último término, por las que rigen toda sociedad de hecho.".-

Artículo 963: "Todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponda y la de sus frutos y utilidades, pudiendo, en consecuencia, enajenarla, cederla o hipotecarla, y aún substituir otro en su aprovechamiento, salvo si se tratare de derecho personal. Pero el efecto de la enajenación o de la hipoteca con relación a los condueños, estará limitado a la porción que se le adjudique en la división al cesar la comunidad. Los condueños gozan del derecho del tanto.".-

Artículo 2592: "El socio o socios administradores están obligados a rendir cuentas siempre que lo pida la mayoría de los socios, aun cuando no sea la época fijada en el contrato de sociedad. 963 y 2592 del Código Civil vigente del Estado.".-

De los artículos anteriormente transcritos se desprende que los copropietarios tienen la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponda y la de sus frutos y utilidades, pudiendo, en

consecuencia, enajenarla, cederla o hipotecarla, y aún substituir otro en su aprovechamiento, salvo si se tratare de derecho personal y en este caso, al no existir mayoría de socios, cualquiera de los copropietarios puede en cualquier momento, exigir del otro que le rinda cuentas.-

En el presente caso quedó fehacientemente demostrado lo siguiente: **A).**- Que en fecha cinco de mayo de dos mil diez, las partes del juicio adquirieron en copropiedad el inmueble ubicado en calle ***** número *****, del Fraccionamiento *****de esta Ciudad, contrato del cual deriva su copropiedad, habiéndose adquirido por parte de ***** como DEUDOR, derechos de copropiedad de 61.61% (sesenta y uno punto sesenta y uno por ciento) y que ***** como EL TRABAJADOR adquirió de derechos de copropiedad al 38.39% (treinta y ocho punto treinta y nueve por ciento); **B).**- Que el día quince de agosto de dos mil diecinueve, la demandada ***** celebró contrato de arrendamiento con *****, respecto del inmueble que tiene en copropiedad con el actor; y, **C).**- Que la demandada no ha rendido cuenta al actor sobre la aplicación del producto de las rentas de ese inmueble.-

En consecuencia de lo anterior y de acuerdo a lo que disponen los artículos 954, 963 y 2592 del Código Civil vigente del Estado la copropietaria ***** tiene obligación de rendir cuentas exactas de

su administración respecto del contrato de arrendamiento celebrado por su parte en relación al inmueble que tiene en copropiedad con el actor, consecuentemente les asiste derecho a este último para reclamar de la demandada la rendición de cuentas y esta última tiene la obligación de rendirlas.-

Luego entonces **se condena a la demandada **** a rendir cuentas** al actor respecto del contrato de arrendamiento celebrado por su parte en relación al inmueble que tiene en copropiedad con el actor, sobre la aplicación del producto de las rentas que deriven del mismo.-

Asimismo, se condena a la demandada al pago de interés legal mas no al porcentaje que señala el actor, pues este lo reclamó a razón del 3.08% mensual, siendo éste el límite previsto por el artículo 2266 del Código Civil del Estado al referir que los intereses convencionales es el que pacten las partes y puede ser menor al interés legal pero no podrán exceder el 37% anual, pero en el caso no se demostró que las partes del juicio pactaran intereses convencionales, de ahí que **se condena a la demandada al pago de intereses legales a razón del nueve por ciento anual** sobre las rentas que se demuestre fueron recibidas por su parte de las cuales la demandada haya sido omisa en entregarle la cantidad que le corresponde

atendiendo al porcentaje de propiedad de 38.39 que adquirió el demandado, según se acreditó en autos y sobre las que en su caso se sigan recibiendo derivadas de dicho contrato de arrendamiento, intereses que se generarán a partir del día catorce de agosto de dos mil diecinueve, fecha en que se llevó a cabo el emplazamiento a la demandada, pues el actor no demostró que la haya requerido de su pago y que esta se haya negado a hacerlo, esto de conformidad con lo previsto por el artículo 226 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el cual señala como efectos del emplazamiento el de producir todas las consecuencias de interpelación judicial si por otros medios no se hubiera constituido en mora, lo cual ocurrió en este caso, **todo lo cual será regulado en ejecución de sentencia**, intereses dentro de los cuales se contemplan los daños y perjuicios por la omisión hecha por la parte demandada al no haberle hecho entrega del porcentaje que le corresponde y que reclama en el inciso H) del capítulo de prestaciones de la demanda, según lo prevé el artículo 1980 del Código Civil vigente del Estado.-

En cuanto a los daños y perjuicios que reclama el actor en el inciso B) del capítulo de prestaciones de la demanda, **se absuelve a la demandada de su pago** pues el actor no demostró que

le haya ocasionado algún daño o perjuicio por los hechos en que fundó su demanda, pues ni tan siquiera hizo mención a que se le hayan ocasionado.-

Respecto a la declaración de rebeldía de la demandada en caso de no contestación de demanda, que reclama en el inciso **E)** del capítulo de prestaciones de la demanda, no es una prestación en sí, sino una consecuencia procesal atendiendo a la conducta que tuviera la demandada ante su emplazamiento, de ahí que no se haga especial pronunciamiento por cuanto a la misma, además de que la misma dio contestación a la demanda.-

En relación a la prestación **F)** del escrito inicial de demanda, consistente en que se le autorice el embargo precautorio sobre los derechos de propiedad de la demandada, no se hace especial condena por cuanto a tal concepto en razón de que el actor no justifica en forma alguna la necesidad de dicho embargo, según lo exige el artículo 1º del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

Se condena a la demandada a la exhibición del contrato de arrendamiento respecto del inmueble materia de este juicio, a lo cual ya ha dado cumplimiento al momento de dar contestación a la demanda entablada en su contra.-

Por cuanto a su petición de que se le

designa como administrador de dicho bien inmueble toda vez que cuenta con el 61.61% de propiedad, no ha lugar a hacer tal condena en virtud de que ha quedado acreditado en autos que su porcentaje de propiedad no es el antes indicado, sino el de 38.39%, más aun que la designación de administrador necesariamente debe hacerse con el acuerdo de los copropietarios conforme a lo señalado por el artículo 955 del Código Civil vigente del Estado que ya ha sido transcrito con anterioridad.-

Con fundamento en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad, **se condena a ambas partes al pago recíproco de gastos y costas que se hayan originado con la tramitación del presente juicio en la medida en que no procedieron sus pretensiones, los que se cuantificarán en ejecución de sentencia,** lo anterior tomando en consideración que fueron procedentes las excepciones de la demandada en el sentido de que al arrendamiento se celebró en fecha posterior a aquella que indicó el actor y además de que el porcentaje de propiedad que le corresponde este último resultó ser menor al que indicó en su demanda, por otra parte, la parte actora acreditó la obligación que existe de la demandada de rendirle cuentas respecto del arrendamiento del inmueble del cual son copropietarios las partes, por lo que ante tales razones a ambos se les

considera perdidosos y de ahí la condena de gastos y costas que se ha hecho anteriormente.-

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 2º, 24, 27, 29, 32, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción V, 142 fracción IV, 223 al 229, 371, 372 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO.- Esta autoridad es competente para conocer del presente juicio.-

SEGUNDO.- Es procedente la vía única civil ejercitada por la parte actora, en la cual la parte actora acreditó su acción y la demandada demostró parcialmente sus excepciones.-

TERCERO.- Se condena a la demandada ***** a rendir cuentas al actor respecto del contrato de arrendamiento celebrado por su parte en relación al inmueble que tiene en copropiedad con el actor, sobre la aplicación del producto de las rentas que deriven del mismo.-

CUARTO.- se condena a la demandada al pago de interés legal que será regulado en ejecución de sentencia bajo las bases y términos que se dieron en el último considerando de esta resolución, intereses dentro de los cuales se contemplan los daños y perjuicios por la omisión hecha por la parte demandada al no haberle hecho entrega del

porcentaje que le corresponde y que reclama en el inciso H) del capítulo de prestaciones de la demanda.-

QUINTO.- Se absuelve a la demandada del pago de daños y perjuicios que reclama el actor en el inciso B) del capítulo de prestaciones de la demanda

SEXTO.- Respecto a la declaración de rebeldía de la demandada en caso de no contestación de demanda, que reclama en el inciso E) del capítulo de prestaciones de la demanda, no es una prestación en sí, sino una consecuencia procesal atendiendo a la conducta que tuviera la demandada ante su emplazamiento, de ahí que no se haga especial pronunciamiento por cuanto a la misma.-

SÉPTIMO.- En relación a la prestación F) del escrito inicial de demanda, consistente en que se le autorice el embargo precautorio sobre los derechos de propiedad de la demandada, no se hace especial condena por cuanto a tal concepto, por las razones que se dieron en el último considerando de esta resolución.-

OCTAVO.- Se condena a la demandada a la exhibición del contrato de arrendamiento respecto del inmueble materia de este juicio, a lo cual ya ha dado cumplimiento al momento de dar contestación a la demanda entablada en su contra.-

NOVENO.- Por cuanto a su petición de que se

le designe como administrador de dicho bien inmueble toda vez que cuenta con el 61.61% de propiedad, no ha lugar a hacer tal condena, por las razones que se asentaron en el último considerando de esta resolución.-

DÉCIMO.- Se condena a ambas partes al pago recíproco de gastos y costas que se hayan originado con la tramitación del presente juicio en la medida en que no procedieron sus pretensiones, los que se cuantificarán en ejecución de sentencia.-

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

DÉCIMO SEGUNDO.- Notifíquese personalmente y cúmplase.-

A S I , definitivamente lo sentenció y firman el C. Juez Segundo de lo Civil de esta Capital **Licenciado ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ**, por ante su Secretaria de Acuerdos **Licenciada HERMELINDA**

MONTAÑEZ GUARDADO que autoriza. Doy fe.-

SECRETARIA DE ACUERDOS

JUEZ

La sentencia que antecede se publica en lista de acuerdos de fecha **catorce de junio de dos mil veintiuno**.- Conste.-

L´ECGH/Ilse*

La licenciada **ERIKA CECILIA GUTIÉRREZ HERNÁNDEZ**, en su carácter de Secretaria de Acuerdos y/o de Estudio y Proyectos, adscrita al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución **1007/2019** dictada en **once de junio de dos mil veintiuno** por el **JUEZ SEGUNDO CIVIL**, conste de **quince fojas, de las cuales las catorce primeras fojas fueron utilizadas por ambos lados y la última por un solo lado**. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3 fracciones XII y XXV; 69 y 70 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, 113 y 116 de la Ley 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 para la elaboración de Versiones Públicas, se suprimió: **nombre de las partes, datos del domicilio objeto del contrato de arrendamiento, datos de la escritura en la que se llevó a cabo el contrato de compraventa del inmueble dado en arrendamiento, nombre de las partes que intervinieron en la celebración del contrato de compraventa del inmueble dado en arrendamiento, nombre de la institución que otorgó el crédito para la compraventa del inmueble dado en arrendamiento, números de los comprobantes de los pagos del Impuesto Predial, nombre de**

institución bancaria, dirección electrónica para acceder a la consulta de certificados de libertad o existencia de gravámenes del Registro Público de la Propiedad y el Comercio, dirección electrónica para acceder a la consulta de atestados del Registro Civil, nombres de los testigos; información que se considera legalmente como **confidencial** por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.