

Aguascalientes, Aguascalientes, **cinco de abril de dos mil diecinueve.**

**V I S T O S**, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número \*\*\*\*\* 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. Dispone el artículo 82 del código de procedimientos civiles vigente para el 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 verificarse de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción"**. Y estando citadas las partes oír sentencia se procede a dictar la misma en términos de lo que dispone la norma legal en cita.

II. Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa, de acuerdo a lo que dispone el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, pues establece que es Juez competente el de la ubicación de la cosa si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles y que lo mismo se observará respecto a las cuestiones derivadas de contratos de arrendamiento de inmuebles, hipótesis que cobra aplicación al caso dado que se ejercita la acción de *terminación por rescisión de un contrato de arrendamiento*, respecto de un inmueble que se ubica en esta Ciudad Capital. Por otra parte, no se impugnó la competencia de esta autoridad de donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma de quienes contienden en la causa, por lo que cobra aplicación también lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.

**III.** En cuanto a la vía, se tiene en cuenta que el Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado no establece trámite especial alguno por cuanto a la acción de terminación de contrato de arrendamiento, por lo que es propio que la misma se haga valer en la vía civil de juicio único en que ha accionado la parte actora y regulada por los artículos que comprende el Título Sexto del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

**I** El actor \*\*\*\*\* demanda por su propio derecho en la Vía Civil de juicio Único a \*\*\*\*\*, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **"A).** *Porque por sentencia ejecutora se declare rescindido y terminado el contrato de arrendamiento sobre el local comercial ubicado en \*\*\*\*\*, Colonia \*\*\*\*\* de esta Ciudad.* **B).** *Por que se condene al demandado a la desocupación y entrega de la finca a que se refiere el inciso que antecede.* **C.** *Por la entrega de la finca objeto del arrendamiento, libre de todo adeudo y gravamen por los conceptos de drenaje, adeudos fiscales o administrativos federales, estatales o municipales y servicio telefónico en su caso.* **D).** *El pago de las rentas generadas a partir del mes de enero de dos mil dieciocho, más las que se sigan venciendo hasta la total terminación del presente juicio, a razón de ocho mil pesos mensuales.* **E).** *Por el pago de la penalización a la que se refiere la cláusula **cuarta** inciso **III** del contrato base del presente juicio.* **F).** *Por la pérdida del depósito estipulada en la cláusula **SEXTA** del contrato de arrendamiento.* **G).** *Porque me pague los gastos y costas que este juicio ocasione.* **H).** *Por el incremento del 20% en las pensiones rentísticas según la cláusula **CUARTA** del contacto."* Acción que contemplan los artículos 1820 y 2354 fracción I del Código Civil vigente del Estado.

La demandada \*\*\*\*\* dio contestación a la demanda instaurada en su contra y opone controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y parcialmente respecto a los hechos en que se fundan, invocando como excepciones las siguientes: **1 a la 4.** Falta de acción y de derecho; por todos los argumentos que vierte en dicho escrito; **5.** Obscuridad de la demanda.

En primer término, atendiendo a la contestación dada por la demandada \*\*\*\*\*, de la cual se desprende que invoca como excepción de su parte, entre otras, la de oscuridad de la demanda, de conformidad con lo previsto por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, el suscrito procede a analizar aquélla, por tratarse, de conformidad con el artículo 34 fracción VIII del ordenamiento legal en cita, de una excepción dilatoria que de resultar procedente impediría se entrara al fondo del negocio respecto de la acción propuesta por \*\*\*\*\*.

La demandada \*\*\*\*\*, hace consistir sustancialmente la excepción de oscuridad de la demanda, en que la parte actora manifiesta hechos tan simples y sucintos que no permiten un adecuado ejercicio del Derecho de Defensa, por tal motivo y fundamentalmente en el hecho de que la parte actora manifestó que estaba de acuerdo con la reubicación, en caso de que se conviniera a los intereses o en caso de la negativa a la reubicación se devolvería el capital otorgado, con ello que al narrar sus hechos tan subjetivos que no permite el adecuado derecho de defensa al no manifestar que se había llegado a un avenimiento respecto de la reubicación o bien la entrega de su capital dentro de un término prudente para realizarlo.

La excepción en comento, se refiere a que de la acción planteada por la parte actora, omite la mención de sus hechos en que se precisen circunstancias de los mismos, y que en consecuencia, se impida a la parte demandada dar contestación a la demanda entablada en su contra, lo que la colocaría en estado de indefensión, además que se aprecia que de dicha excepción se hablan de hechos diversos a los de la presente litis.

Es así, que la excepción opuesta como de oscuridad de la demanda, constituye un obstáculo temporal para que la autoridad pueda avocarse al estudio de la acción ejercida, por omitirse

presupuestos procesales que lleven al conocimiento del asunto por la autoridad, y al planteamiento adecuado de una litis, en la que la parte demandada esté en posibilidad de oponerse debidamente a dicha acción ejercida, y, del reclamo del actor se aprecian los elementos suficientes para ello, sin que incida respecto de la procedencia o no de dicha prestación pues tal pronunciamiento es una cuestión de fondo que habrá de resolverse más adelante.

Del escrito visible a fojas **uno** a **cinco** de los autos, se desprende que el actor solicita que se declare rescindido y terminado el contrato de arrendamiento que celebraron las partes sobre el local comercial ubicado en \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* de la colonia \*\*\*\*\*, de esta Ciudad, así como a la desocupación y entrega de dicho inmueble, entregándolo libre de adeudos, así como el pago de las rentas generadas a partir del *mes de enero de dos mil dieciocho*, que es la causa generadora para el reclamo de la acción señalada, es decir el incumplimiento en el pago de dichas pensiones rentísticas, en mérito de lo anterior, esta autoridad considera que contrario a lo manifestado por la parte demandada, en el presente caso la accionante sí realiza una relación sucinta de los hechos en los que funda la acción en comento, pues sí proporciona los elementos básicos en que sustenta el ejercicio de su acción, para que la parte demandada pudiera dar una adecuada contestación a la demanda que se le plantea, y estar en aptitud de oponerse a tal acción ejercida.

Por lo cual, resulta **improcedente** la excepción de oscuridad de la demanda planteada.

**VI.** En observancia a lo que dispone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, las partes exponen en sus escritos de demanda y contestación a la misma, una serie de hechos como fundatorios de su acción y excepciones, y para acreditarlos como lo exige el precepto legal en cita, fue únicamente la parte actora quien ofreció y se le admitieron pruebas, valorándose en los siguientes términos:

La **CONFESIONAL**, a cargo de \*\*\*\*\* quien en audiencia de fecha *dieciséis de noviembre de dos mil dieciocho* fue declarada confesa de aquellas posiciones que por escrito se le formularon y que previamente se calificaron de legales, confesional a la cual se le otorga pleno valor en términos de lo que disponen los artículos 247, 275 fracción I y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, que si bien la confesión así vertida admite prueba en contrario según se desprende de los artículos 339 y 352 del Ordenamiento legal invocado, en el caso no se encuentra desvirtuada con elemento de prueba alguno y en virtud de esto el alcance probatorio que se le ha otorgado; así pues la parte demandada acepta de esta manera como cierto, respecto a los hechos controvertidos que en término pactado para el arrendamiento del inmueble objeto de la litis fue de un año, así mismo que adeuda pensiones rentísticas al actor \*\*\*\*\*.

No pasa inadvertido para esta autoridad que igualmente se calificaron de legales y fue declarada confesa la parte demandada de las posiciones marcadas con como número **uno, dos y tres** del pliego de posiciones que obra a fojas *treinta y seis de los autos*, más de su análisis se desprende que las mismas no se refieren a hechos controvertidos dentro del presente asunto, por lo que no constituye confesión alguna, lo anterior en términos de lo que establecen los artículos 251, 335, 336 y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, resultando aplicable el criterio emitido por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, tomo XII, agosto de mil novecientos noventa y tres, página quinientos veintisiete, de la Octava Época, con número de registro 215606, el cual a la letra establece:

**"PRUEBA CONFESIONAL DE POSICIONES. LA CALIFICACIÓN DE QUE SON LEGALES LAS, NO PREJUZGA SOBRE SU ULTERIOR VALORACIÓN EN JUICIO.** La circunstancia de que en la prueba confesional se califiquen de legales

las posiciones que una de las partes en el juicio articule a su contraria, no da base para pedir del juzgador que otorgue a las respuestas del absolvente pleno valor de convicción, toda vez que, son dos momentos diferentes en el procedimiento, la calificación de las preguntas y su ulterior valoración en la ocasión propicia; de ahí que, la determinación del órgano e instancia que así lo sostiene, no reporta violación a las garantías que tutela la Constitución Federal."

La **CONFESIONAL EXPRESA** que hace consistir en aquella que refiere hace la demandada al contestar la demanda en su contra, relativo a que reconoce la fecha de celebración del contrato de arrendamiento, el precio de las pensiones rentísticas, así como fecha y lugar de pago: prueba que tiene valor conforme a lo establecido por los artículos 247, 248 y 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues efectivamente la demandada al contestar los hechos uno, dos y tres en su escrito de contestación demanda, los reconoce como ciertos; confesión con la cual se acredita que el *fecha uno de enero de dos mil diecisiete* celebraron contrato de arrendamiento, respecto del local comercial ubicado en \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* de la colonia \*\*\*\*\*, de esta Ciudad, que dicha demandada tiene en su poder el contrato original, así mismo que la cantidad a pagar por concepto de pensión rentística de OCHO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL, pagaderos por adelantado los primeros cinco días de cada mes en el domicilio de arrendador y el término de dicho contrato lo sería de un año; confesiones a las cuales se les concede pleno valor en términos de lo que establecen los artículos 247 y 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado,

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esta todas y cada una de las constancias que integran la presente causa y la cual resulta favorable a la parte demandada, en virtud del alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba antes valorados y por lo 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; desprendiéndose igualmente de las constancias que integran el presente sumario, que la parte demandada confiesa como ciertos los hechos número **cuatro** del escrito inicial de demanda, es decir, señala como cierto la obligación de devolver libre de adeudos y se advierte que la demanda **\*\*\*\***, anexó a su escrito de contestación de demanda documentos que no se ofrecieron como tal en el término para ello concedido, sin embargo, ello no es óbice para que esta autoridad pueda valorarlos dentro del juicio, siendo aplicable a lo anterior el criterio jurisprudencial emitido por reiteración por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con número de tesis 691, publicada en el Apéndice de mil novecientos ochenta y ocho, parte I, de la materia civil, de la Quinta Época, con número de registro 395323, que a la letra establece:

**DOCUMENTOS BASE DE LA ACCIÓN, COMO PRUEBAS EN EL JUICIO.** *Presentado un documento como parte de la demanda inicial, es explícita la voluntad del actor para que sea tenido en cuenta por vía de prueba, lo que hace innecesaria la formalidad de que se insista sobre esa voluntad, durante el término probatorio, pues precisamente la ley establece que a la demanda deberán acompañarse los documentos que funden la acción.*

Las que se valoran en los siguientes términos:

Las **DOCUMENTALES PRIVADAS**, consistentes en ocho recibos de pagos, que obran a foja veintidós a veinticinco de los autos, a las cuales no se les concede valor probatorio alguno en términos de lo establecido por los artículos 285, 344 y 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues los mismos provienen de terceros y su contenido no fue robustecido con algún otro elemento de prueba que haga presumir la veracidad de su contenido.

La **PRESUNCIONAL**, que resulta favorable a la actora, esencialmente la humana que emana de la circunstancia de haberse acreditado la existencia del contrato de arrendamiento que celebraron las partes

sobre el inmueble objeto de esta causa y con ello la obligación de la demandada de pagar las rentas convenidas, luego entonces, si la parte actora señala que la demandada \*\*\*\*\* no ha cubierto las rentas a partir del mes de enero de dos mil dieciocho y siendo que esta última no aportó prueba alguna para justificar el pago de dichas rentas, surge presunción grave de que no las ha cubierto; presuncional a la cual se le otorga pleno valor en términos de los artículos 330, 331 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

**VII.** Dado el alcance probatorio concedido a los elementos de prueba antes valorados, **ha lugar a declarar que la parte actora acredita los elementos constitutivos de la acción**, así como que las demandadas no justificaron sus excepciones atendiendo a las siguientes consideraciones lógico-jurídicas y disposiciones legales que a continuación se transcriben:

Así mismo la parte demandada invoca como excepción de su parte, la de oscuridad en la demanda, la que ya fue analizada y resuelta en el considerando quinto de la presente resolución, la que se declaró improcedente, por las razones y fundamentos que se vierten al resolverla, los que aquí se dan por reproducido como si a la letra lo fuera en obvio de espacio y tiempo.

La parte demandada invoca como excepciones de su parte las que denomina **Falta de Acción y de Derecho**, las que hace consistir, primeramente en que la parte actora no tiene acción y derecho para demandar la rescisión del convenio que celebraron el primero de enero de dos mil diecisiete, toda vez que llegaron a un convenio de forma verbal consistente en que la parte actora arreglaría las imperfecciones que contiene dicho inmueble y que la demandada estaba en disposición de pagar los meses atrasados siempre y cuando repararan las imperfecciones, así bien para que la actora exija los intereses legales y las rentas que se deben,



finalmente por el reclamo de gastos y costas, **dichas excepciones resultan infundadas**, lo anterior con fundamento en el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, precepto el cual establece que las partes deberán acreditar los hechos constitutivos de su acción y excepciones, por lo que si la parte demandada señala que celebró contrato verbal con el actor modificando lo pactado en el arrendamiento, que igualmente confiesa celebró, correspondía a esta acreditar dicho acto jurídico, lo que no ocurre dentro de la presente causa, pues con las pruebas aportadas no acredita el pago de las rentas adeudadas desde el mes de enero de dos mil dieciocho, así como el convenio al que dice llegaron.

La Finalmente en lo que respecta a la excepción de **Sine Acti one Agis**, la cual se declara **improcedente** atendiendo a que la parte actora acreditó de manera fehaciente: **A)**. que en el caso y términos del artículo 2269 del Código Civil vigente en el Estado, existe un contrato de arrendamiento que jurídicamente ligan a las partes de esta causa, mismo que fue celebrado en fecha uno de enero de dos mil diecisiete, por **\*\*\*\*\*** en calidad de arrendador y de la otra parte **\*\*\*\*\***, como arrendataria, contrato por el cual la arrendadora le concedió a la arrendataria, el uso o goce temporal del local comercial, inmueble materia del presente juicio, ubicado en \*\*\*\*\* de la colonia \*\*\*\*\*, de esta Ciudad, la arrendataria se obligó a pagar por concepto de rentas, y por mensualidades adelantadas la cantidad de **OCHO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL**, fijando como temporalidad del mismo el de un año y concluyendo el uno de enero de dos mil dieciocho, empero que al ser voluntad de las partes continuaron vigentes operando con ello la tácita reconducción, por tanto, es suficiente para que se tengan por probados los elementos de existencia de los contratos de arrendamiento, así mismo la obligación de las partes al cumplimiento de las obligaciones ahí acordadas como lo establecen los artículos 1677 y 1715 del Código

sus antiyo de la materia vigente en el Estado; **B)**. Que la arrendataria ha dejado de cubrir las pensiones rentísticas pactadas a partir de las correspondientes al uno de enero de dos mil dieciocho y hasta la presentación de la demanda que lo fue el veinte de marzo de dos mil dieciocho, pues correspondía la carga de la prueba por cuanto a dicho pago a la parte demandada y a pesar de ello no aportó medio probatorio alguno para acreditarlo, lo anterior con fundamento en lo que establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

En consecuencia se declara que le asiste derecho a la parte accionante para demandar la terminación por rescisión del contrato de arrendamiento que se especifica en el inciso A) del apartado anterior, en observancia a lo que disponen los artículos 1677, 1715 y 1718 del Código Civil del Estado, preceptos que contemplan el principio de libertad contractual que rige en todo contrato y que permite a las partes estipular las cláusulas que crean convenientes, ante esto, a partir de que se perfeccionan, las partes se obligan en la manera y términos en que aparezca que quisieron obligarse, luego entonces si al celebrar el contrato se establece como obligación de la arrendataria el cubrir la renta estipulada y que no obstante esto, dejó de cubrir las mismas al no haber hecho pago desde la correspondiente al mes de enero de dos mil dieciocho, por lo que se da la hipótesis normativa prevista por el artículo 2360 fracción I del Código antes invocado, que se refiere al derecho que le asiste al arrendador de solicitar la terminación por rescisión del contrato de arrendamiento ante la falta de pago de las rentas en los términos estipulados, por tanto, **se declara terminado el contrato de arrendamiento base de la acción**, de conformidad con el precepto legal antes invocado.

Dado lo anterior, **se condena a la demandada a la entrega real y material del local comercial materia de este juicio**, entrega que deberá

realizar en las mismas condiciones en que se recibió, salvo el deterioro normal por el uso del mismo, libre de todo adeudo que tenga por los servicios contratados, ello de existir los mismos y que se hayan generado desde el día del arrendamiento hasta que se haga entrega del mismo, además porque del artículo 2314 del Código Civil vigente en el Estado, se desprende presunción legal de que lo recibió en buenas condiciones, lo cual será regulado en ejecución de sentencia de conformidad con los artículos 2313 y 2314 del Código en cita.

Igualmente, **se condena a la demandada \*\*\*\*\*** al pago de las rentas comprendidas desde el uno de enero de dos mil dieciocho a la fecha y demás que se sigan generando hasta la desocupación y entrega del inmueble materia de este juicio, de conformidad con lo que establecen los artículos 1677, 1715 y 2300 del Código Civil vigente del Estado, así como el diverso artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, precepto el cual establece que las resoluciones deberán ser precisas y congruentes con lo solicitado, ya que la parte actora reclama las rentas generadas a partir de dicho día, rentas las que se cuantificarán en ejecución de sentencia a razón de ocho mil pesos.

Resultando aplicable a lo anterior los criterios jurisprudenciales emitido el primero al resolver la contradicción 49/2005-PS, por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con número de tesis 203, publicada en el Apéndice de dos mil once, Tomo V, civil primera parte - SCJN - Primera Sección - Civil Subsección 2 - Adjetivo, de la materia civil, de la Novena Época, con número de registro 1012802; así como el segundo criterio emitido por reiteración por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con número de tesis 205, publicada en el Apéndice de 2011, Tomo V. Civil Primera Parte - SCJN Primera Sección - Civil Subsección 2 - Adjetivo, de la materia civil, con

número de registro 1012805, las cuales a la letra establecen:

**ARRENDAMIENTO. LA RESCISIÓN DEL CONTRATO RELATIVO Y EL RECLAMO DE LAS RENTAS INSOLUTAS, SON ACCIONES INDEPENDIENTES QUE PUEDEN PLANTEARSE EN LA MISMA DEMANDA.**

La acción rescisoria presupone la existencia de un contrato bilateral, en el que el incumplimiento de la obligación, por una de las partes, da derecho a la parte que sí cumplió a demandar la rescisión del contrato, de ahí que los hechos en que se funda dicha acción sean la celebración del contrato de arrendamiento y la exigibilidad de la rescisión, hechos que, desde luego, deben ser debidamente probados, dentro del contexto de lo expresamente pactado y tomando en cuenta lo que al efecto establece el Código Civil. Por otro lado, la acción de pago de rentas, no está encaminada estrictamente a obtener la terminación del contrato de arrendamiento, por la mora del arrendatario en el cumplimiento de su obligación sino únicamente que éste cubra el pago de las mensualidades vencidas, al haber cumplido el arrendador con su obligación consistente en otorgar el uso y disfrute del bien arrendado. Por lo tanto, debe tomarse en cuenta que el derecho del arrendador a recibir el pago de las rentas vencidas y la correlativa obligación del arrendatario de pagarlas, deriva y tiene su fundamento en el uso y disfrute que el inquilino efectuó del inmueble, por ende si ese hecho ya aconteció, debe concluirse que para la procedencia de la acción de pago de rentas, basta que éstas estén vencidas y que previo requerimiento del arrendador no hayan sido cubiertas, en la inteligencia de que dicho requerimiento puede hacerse válidamente por medio del emplazamiento a juicio, pues en términos del artículo 259, fracción IV, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, dicho emplazamiento produce los efectos de una interpelación judicial.

**ARRENDAMIENTO. LAS ACCIONES DE RESCISIÓN Y TERMINACIÓN NO SON CONTRADICTORIAS.**

Las acciones de rescisión y terminación del contrato de arrendamiento no son contrarias ni contradictorias, pues no existe entre ellas ninguna oposición de la que pudiera resultar que la procedencia de una implique necesariamente la improcedencia de la otra, ni tampoco es el caso de que ambas persigan fines que por ser opuestos se excluyan recíprocamente, sino que, por el contrario, las dos persiguen el mismo fin: la desocupación y entrega del local arrendado.

En lo que respecta a las prestaciones que a continuación se transcriben:

[...]e) Por el pago de la penalización a la que se refiere la cláusula **CUARTA**, inciso III, del contrato base del presente juicio.

f) Por la pérdida del depósito estipulada en la cláusula **SEXTA** del contrato de arrendamiento.

i) Por el incremento del 20% en las pensiones rentísticas según la cláusula **CUARTA** del contrato. [ ]

No se hace condena alguna a la demandada, toda vez que si bien es cierto, dicha parte reconoce haber celebrado contrato de arrendamiento con el actor, no menos cierto es que de ese reconocimiento no se desprenden que dentro de dicho contrato se estipularan tales obligaciones a cargo de las partes, por lo que al no haber dado cumplimiento a la obligación que le impone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, **se absuelve** a la demandada a del pago de dichas prestaciones.

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, cabe señalar que el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, establece: "**La parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso. Se considera que pierde una parte cuando el tribunal acoge, total o parcialmente las prestaciones de la parte contraria...**". En observancia a esto y al considerarse ambas partes perdedoras, **se condena a ambas partes** a cubrir a su contraria los gastos y costas del juicio en la medida en que no fueron acogidas sus pretensiones, lo que se regulara en ejecución de sentencia.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 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.** Se declara procedente la vía en que ha accionado el actor \*\*\*\*\* y que en ella este probó su acción.

**SEGUNDO.** Que la demandada \*\*\*\*\* no justificó sus excepciones.

**TERCERO.** En consecuencia, se declara que le asiste derecho a la parte accionante para demandar la terminación del contrato de arrendamiento y **se condena** a la demandada **\*\*\*\*\*** a la desocupación y entrega del local comercial ubicado en **\*\*\*\*\*** de la colonia **\*\*\*\*\***, de esta Ciudad, lo que deberá hacer libre de todo adeudo por los servicios de consumo de energía eléctrica, agua potable, y demás servicios contratados además deberá entregarlo en las mismas condiciones en que lo recibió, salvo el deterioro por el uso normal del mismo.

**CUARTO.** Se condena a la demandada **\*\*\*\*\*** al pago de las rentas comprendidas del *uno de enero de dos mil dieciocho* a la fecha y demás que se sigan generando hasta la desocupación y entrega del inmueble materia de este juicio, las que se regularan en ejecución de sentencia a razón ocho mil pesos.

**QUINTO. Se absuelve** a **\*\*\*\*\*** al pago de las prestaciones reclamadas marcadas con los incisos e), f) e i), toda vez que la parte actora no acreditó que esas condiciones se hubieren pactado por las partes en el contrato basal

**SEXTO.** Se condena a **ambas partes** al pago de los gastos y costas del presente juicio, los que se regularan en ejecución de sentencia.

**SÉPTIMO.** Con fundamento en los artículos lo que establecen los artículos 1º, 70, fracción XXXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1º, 11, 55 fracción XXXVI, 58 y 70, inciso B, fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, preceptos de los cuales se desprende la obligación de esta Autoridad de garantizar el derecho de acceso a la información que se tenga en posesión, entre ellos de las resoluciones que se emitan en los procedimientos seguidos en forma de juicio, a través de versiones públicas, en los cuales deberá suprimirse la información clasificada como reservada o confidencial, la cual corresponde a los datos personales que

referan las partes, de ahí que en determinado momento en que se publique la versión pública de la resolución que ponga fin a esta causa, la misma no contará con los datos personales proporcionados por los litigantes, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.

**OCTAVO.** Notifíquese personalmente.

**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**

**JUEZ**

La sentencia que antecede se publica en lista de acuerdos de fecha **ocho de abril de dos mil diecinueve**. Conste

L'SPDL/Miriam\*