

Aguascalientes, Aguascalientes, a **veintiséis de marzo de dos mil veintiuno.**

**V I S T O S**, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número **0220/2020** que en la vía civil de **SUJETO ÚNICO** promueve **\*\*\*\*\***, por conducto de su **Apoderado \*\*\*\*\*** 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 verificar 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 rescisión de contrato de arrendamiento respecto un inmueble que se ubica en esta Ciudad Capital. Además las partes no impugnaron 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 también cobra aplicación 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 en cuanto a la acción de rescisión de contrato de arrendamiento, por lo que es propio que la misma se haga valer en la vía única civil elegida por la parte actora y regulada por los artículos que comprende el Título Sexto del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

**IV.-** La demanda la presenta \*\* \*\* y manifiesta que lo hace en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de \*\*\*\*\*, por lo que para acreditar la calidad con que se ostenta y en cumplimiento a lo que establecen los artículos 42 y 90 numeral uno del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, acompañó a la demanda el Testimonio Notarial que obra a fojas trece a diecisiete de este asunto, que por referirse a la escritura pública número \*\*\*\*\*, del Volumen \*\*\*\*\*, de fecha ocho de diciembre de dos mil diecisiete, de la Notaría Pública número Cincuenta y seis de las del Estado, tiene alcance probatorio pleno de conformidad con lo que establecen los

artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; documental en la cual se consigna el Poder General amplio para Pleitos y Cobranzas, actos de Administración y actos de Dominio que otorga \*\*\*\*\* a favor de \*\*\*\*\* , que legitima procesalmente a éste para demandar a nombre de su poderdante, de conformidad con lo que establecen los artículos 2418, 2426 y 2434 del Código Civil vigente del Estado.

Con el carácter que se ha indicado, \*\*\*\*\* demanda a \*\*\*\*\* , por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: "A) Para que por sentencia definitiva se declare que mi poderdante el C. \*\*\*\*\* es el legítimo propietario del inmueble ubicado en la calle \*\*\*\*\* No. \*\*\*\*\* , INTERIOR \*\*\*\*\* , ZONA CENTRO, DE ESTA CIUDAD DE AGUASCALIENTES, AGS; B) Para que por sentencia definitiva se declare la existencia de la relación contractual que se dio entre mi poderdante y la C. \*\*\*\*\* derivado de la celebración un contrato de arrendamiento respecto del bien inmueble ubicado en la calle \*\*\*\*\* No. \*\*\*\*\* , INTERIOR \*\*\*\*\* , ZONA CENTRO, DE ESTA CIUDAD DE AGUASCALIENTES, AGS; C) Para que por sentencia definitiva se haga la declarativa de la terminación de la relación contractual que se dio entre mi poderdante el C. \*\*\*\*\* y la C. \*\*\*\*\* con motivo del arrendamiento del inmueble ubicado en la calle \*\*\*\*\*No. \*\*\*\*\* , INTERIOR \*\*\*\*\* , ZONA CENTRO, DE ESTA CIUDAD DE AGUASCALIENTES, AGS; D) Para que por sentencia definitiva se condene a la demandada a la restitución del inmueble propiedad de mi poderdante en el mismo estado en que le fue entregado a la C. \*\*\*\*\* , y como consecuencia inmediata que se le condene a realizar la entrega de la posesión real y material a mi poderdante, respecto del inmueble ubicado en la calle \*\*\*\*\*No. \*\*\*\*\* , INTERIOR \*\*\*\*\* , ZONA CENTRO, DE ESTA CIUDAD DE

**AGUASCALIENTES, AGS.,** ello al haber fenecido el término de 15 días que se dio a la **reo** para la desocupación voluntaria del mismo; **E)** Para que por sentencia definitiva se condene a la parte demandada a la restitución del bien inmueble objeto de la controversia al corriente en el pago de todos y cada uno de los servicios con el que el mismo cuenta, en esencia en lo relativo a los servicios de telefonía, luz eléctrica, agua potable y todos aquellos que la **C. \*\*\*\*\*** hubiera llegado a contratar para que se abastezcan en el inmueble propiedad de mi poderante. **F)** Por el pago de los gastos y costas que se generen con motivo de la tramitación del presente juicio.". Acción que contemplan los artículos 2300, 2323 y 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado.

La demandada **\*\*\*\*\*** da contestación a la demanda instaurada en su contra, oponiendo controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y hechos en que se fundan, invocando como excepciones de su parte las siguientes: **1.-** La excepción de Falta de personalidad; y **2.-** Falta del justo título del que deriva el derecho del actor sobre el inmueble objeto de la acción, así como del contrato de Arrendamiento Acción y de Derecho, los que debió exhibir con su demanda o en su caso señalar el archivo o lugar en que se encuentren.

**V.-** Dispone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, **que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones;** en observancia a este precepto las partes exponen en sus escritos de demanda y contestación a la misma una serie de hechos como fundatorios de su acción y excepciones planteadas y para acreditarlos como lo exige el precepto en cita, ofrecieron y se les admitieron

pruebas, valorándose las de la parte actora en la medida siguiente:

La **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo de \*\*\*\*\*, quien en audiencia de fecha veintiuno de septiembre de dos mil veinte fue declarada confesa de aquellas posiciones que por escrito se le formularon y que previamente se calificaron de legales, aceptando de esta manera como cierto por cuanto a los hechos controvertidos, que en fecha primero de diciembre de dos mil dieciocho y en su calidad de arrendataria celebró con el actor \*\*\*\*\* un contrato de Arrendamiento, respecto al inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\*, interior cinco, zona Centro de esta ciudad, acordándose una pensión rentística de Dos mil trescientos pesos mensuales y que se cubriría dentro de los cinco días primeros de cada mes, con una temporalidad de un año a partir del primero de diciembre de dos mil dieciocho y hasta el primero de diciembre de dos mil diecinueve; de igual forma reconoce que el primero de noviembre de dos mil diecinueve el actor le hizo saber que ya no era su voluntad continuar con la relación contractual mencionada y que en el mes de diciembre del señalado año la requirió por la entrega del inmueble objeto del contrato basal y que no obstante lo anterior, el quince de enero de dos mil veinte le hizo formal interpelación mediante Notario Público, de que era voluntad del arrendador que le restituyera la posesión real y material del inmueble, toda vez que ya había fenecido el plazo por el que se había celebrado el contrato y el término de los quince días que le fue concedido para su desocupación, continuando hasta la fecha

en posesión del inmueble; confesional a la cual se le otorga pleno valor en términos de lo que establecen los artículos 275 fracción I, 337 y 339 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues si bien la confesión así vertida admite prueba en contrario según lo que establece el artículo 352 del señalado ordenamiento legal, en el caso no se aportó prueba alguna que la desvirtúe y por ello el alcance probatorio que se le ha otorgado.

La **DOCUMENTAL PÚBLICA**, que se hizo consistir en el Testimonio notarial que se adjuntó a la demanda y obra de la foja dieciocho a la veintiséis de este asunto, que por corresponder a la escritura pública número \*\*\*\*\*, del Volumen \*\*\*\*\*, de fecha quince de enero de dos mil veinte, de la Notaría Pública número Cincuenta y siete de las del Estado, tiene pleno valor de conformidad con lo que disponen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, documental con la cual se acredita que en la fecha señalada y a solicitud de \*\*\*\*\*, en su calidad de apoderado de \*\*\*\*\*, el fedatario mencionado se constituyó en la finca ubicada en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\*, interior \*\*\*\*\*, de la Zona Centro de esta ciudad y cerciorado de ser el domicilio de \*\*\*\*\* por así habérselo manifestado una persona del sexo femenino y dijo ser ella, negándose a identificarse y de la cual tomó fotografía por la entrega del inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\*, interior \*\*\*\*\* de la Zona Centro de esta ciudad, entregándole para ello un tanto del escrito de fecha catorce de enero de dos mil veinte y del cual se

agregó otro tanto como parte de la escritura y visto a fojas veinticinco de este asunto.

De ambas partes las siguientes pruebas:

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto toda y cada una de las constancias que integran la presente causa y la cual le es favorable a la parte actora en virtud del alcance probatorio que se ha concedido a las pruebas antes valoradas y por lo precisado en cada una de ellas, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

La **PRESUNCIONAL** que resulta favorable a la actora, esencialmente humana que emana de la circunstancia de haberse acreditado que la demandada \*\*\*\*\*, tiene la posesión del inmueble a que se refiere el presente asunto y el hecho de que no expone en su contestación de demanda cual es el origen de su posesión, lo que genera una presunción grave de que dicha posesión deriva del contrato de arrendamiento cuya celebración ha quedado plenamente acreditada; presuncional a la cual se le concede pleno valor de acuerdo a lo que establece el artículo 353 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

**VI.-** En mérito de lo que arrojan las pruebas antes valoradas, ha lugar a determinar que en el caso la actora acredita los elementos de procedibilidad de su acción y la demandada no justifica sus excepciones, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico jurídicas y disposiciones legales:

Por cuestión de método se analizan primeramente las excepciones planteadas por la demandada, pues

corresponden a los medios de defensa que la ley les concede frente a las pretensiones de su contraria, con la finalidad de diferir, destruir o anular la acción ejercitada, siendo las siguientes:

La de **Falta de personalidad y Falta del justo título del que derive el derecho del actor sobre el inmueble objeto de la acción, así como del contrato de Arrendamiento Acción y de Derecho**, que por estar sustentadas en el mismo argumento se analizan y resuelven simultáneamente.

Al invocar las excepciones anunciadas, aluden a los requisitos que para el ejercicio de toda acción establece el artículo 1º del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y entre otros, el contar con la existencia de un derecho o la necesidad de declararlo, preservarlo o constituirlo, por lo que para rescindir el contrato de arrendamiento debió exhibirse el justo título que acredite ser poseedor del derecho que dice tener, por lo que la falta de exhibición tanto del título que le da derecho a poseer la finca, como aquél en que funda el supuesto arrendamiento, trae como consecuencia la falta de personalidad para ejercer la acción que pretende.

Excepción que resulta improcedente, en observancia a lo siguiente:

a).- La Falta de personalidad, corresponde a un presupuesto del procedimiento y se refiere a la falta capacidad en una de las partes para comparecer al juicio por no estar en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o

no acreditar la representación de quien comparece a nombre de otro.

b).- Mientras que la Legitimación activa en el actor, se traduce en una condición para obtener sentencia favorable y consiste en la identidad del accionante con la persona a cuyo favor está la ley, por tanto, el actor carecerá de legitimación cuando el derecho ejercitado no le corresponde y esto únicamente se puede establecer en la sentencia definitiva. Como aplicación el siguiente criterio jurisprudencial: **“LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. SÓLO PUEDE ESTUDIARSE EN LA SENTENCIA DEFINITIVA.** Debe distinguirse la legitimación en el proceso, de la legitimación en la causa. La primera es un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro. En este sentido, siendo la legitimación ad procesum un presupuesto procesal, puede examinarse en cualquier momento del juicio, pues si el actor carece de capacidad para comparecer a él o no justifica ser el representante legal del demandante, sería ociosa la continuación de un proceso seguido por quien no puede apersonarse en el mismo. En cambio, la legitimación en la causa, no es un presupuesto procesal, sino una condición para obtener sentencia favorable. En efecto, ésta consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. Como se ve, la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por tanto, lógicamente, sólo puede analizarse en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva.”.- *TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO. AMPARO DIRECTO 8/97. Carlos Rosano Sierra. 27 de febrero de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Manuel*

Marroquín Zaleta. Secretaria: Luz del Carmen Herrera Calderón. Amparo directo 1032/98. Margarita Hernández Jiménez. 24 de junio de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Omar Lasso Ovando. Secretaria: Ma. Luisa Pérez Romero. Amparo directo 492/2001. Yolanda Reyes Soto. 26 de noviembre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Norma Fiallega Sánchez. Secretaria: Violeta del Pilar Lagunes Viveros. Amparo directo 121/2003. María del Rocío Fernández Viveros. 29 de mayo de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Teresa Munguía Sánchez. Secretaria: Elia Flores Hernández. Amparo directo 129/2008. Octavio Contreras Sosa. 6 de mayo de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Teresa Munguía Sánchez. Secretaria: Alicia Guadalupe Díaz y Rea. **Tesis: VI.3o.C. J/67, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, 169271, Tribunales Colegiados de Circuito, Tomo XXVIII, Julio de 2008, Pág. 1600, Jurisprudencia (Civil).**

Ahora bien, de acuerdo a lo manifestado por la demandada al invocar la excepción en comento se tiene que se refiere a la falta de legitimación activa en el poderdante de \*\*\*\*\*, al señalar que no se exhibió el documento que acredite a \*\*\*\*\* como propietario del inmueble objeto de la acción y además porque no se exhibió el contrato de arrendamiento basal. Identificada la excepción planteada, se procede a resolver la misma.

Ciertamente conforme a lo que establece el artículo 2277 del Código Civil vigente del Estado, el contrato de arrendamiento es formal en razón de que debe otorgarse por escrito, más la falta de esta formalidad únicamente genera la nulidad relativa del acto de acuerdo a lo que disponen los artículos 1716 y 2099 del Código Civil vigente del Estado, consecuentemente mientras que no se declare su nulidad surte efectos entre las partes que lo celebraron acorde a lo preceptuado por el artículo 2098 del citado ordenamiento legal, además cualquiera de los contratantes puede probar que fue voluntad de las partes la

celebración de dicho acto jurídico, lo que podrán probar dentro de la causa a través de cualquier medio de prueba de los que reconoce la ley, ya sea confesional, documental o testimonial y no es necesario que previo al ejercicio de la acción de terminación de contrato se haga esto a través de Medios preparatorios a juicio, pues esta exigencia se limita exclusivamente para los Procedimientos especiales de Desahucio, según se desprende de lo que señala el artículo 561 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Tampoco es condición para la procedencia de la acción que se ha hecho valer, que el arrendador acredite ser el propietario del inmueble objeto del contrato de arrendamiento basal, según se desprende de lo que establecen los artículos 2269 y 2272 del Código Civil vigente del Estado, señalando la primera por cuanto a la existencia del arrendamiento, que el arrendador conceda el uso o goce temporal de una cosa y respecto al arrendatario por ese uso o goce un precio cierto, mientras que la segunda establece la posibilidad de que quien no es dueño de la cosa también pueda arrendar la misma, si tiene autorización del dueño, más esto puede manifestarse de manera expresa o tácita de acuerdo a lo previsto por el artículo 1684 del código antes invocado. Por otra parte, si el arrendatario al celebrar el contrato le reconoce al arrendador la facultad para dar en arrendamiento el bien objeto del contrato y más aún que de ello se beneficia al obtener en arrendamiento el bien objeto del contrato, no puede ahora desconocerle tal calidad de acuerdo a lo que

disponen los artículos 1699 y 1700 del señalado ordenamiento legal, de donde se desprende que nadie puede precaverse de su propio dolo. Cobra aplicación, el siguiente criterio con registro digital: 194489, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materia Civil, Tesis: VIII.10.19 C, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo IX, Marzo de 1999, página 1419, Tipo: Aislada Primer Tribunal Colegiado Del Octavo Circuito. **LEGITIMACIÓN PROCESAL DE LAS PARTES. NO PUEDE**

**DESCONOCERLA UNA DE ELLAS, SI ANTES LE RECONOCIÓ SU PERSONALIDAD EN EL CONTRATO DE CRÉDITO BASE DE LA ACCIÓN.**

*La legitimación procesal de una de las partes, no puede válidamente desconocerse en juicio, si quien la aduce es precisamente la contraria, quien a su vez le reconoció con anterioridad personalidad en el contrato de crédito base de la acción, pues ello alteraría la equidad y seguridad jurídicas, así como la confianza en los negocios jurídicos, la seguridad de las transacciones, en cuanto a que los acuerdos de las partes no pueden ser desconocidos, ni quedar al arbitrio de una sola de las partes, además, se afectaría la buena fe inspiradora de nuestro derecho, respecto al comportamiento de las partes en sus relaciones jurídicas, conllevando a la negación de la validez del acto celebrado, lo cual no resulta válido toda vez que la parte que intenta desconocer la personalidad de su contraria tiene conocimiento cierto de que la misma se encuentra facultada para realizar el mandato conferido materializado en el contrato de crédito base de la acción.*

Todo lo expuesto da sustento a lo improcedente de la excepción que invoca el demandado y que de acuerdo a lo establecido, corresponde a la Falta de legitimación activa en el actor.

En cambio el actor, con las pruebas aportadas ha acreditado 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 liga a las partes de esta causa, mismo que fue celebrado en forma verbal el primero de diciembre de dos mil dieciocho, \*\*\*\*\* en calidad de arrendador y de la otra parte \*\*\*\*\* con el carácter de arrendataria, contrato por el cual el arrendador le concedió a la arrendataria el uso o goce temporal del inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\*, interior \*\*\*\*\*, Zona centro de esta ciudad y la arrendataria se obligó a pagar una **renta mensual de Dos mil trescientos pesos**, lo que quedó debidamente probado con la confesión ficta de la demandada que deriva de su no comparecencia a absolver posiciones y la declaración de confesa de aquellas posiciones que previamente se calificaron de legales, además de que se encuentra robustecida en la Fe de hechos Notarial, de la cual se desprende que la demandada detenta la posesión del inmueble objeto de la acción y además la circunstancia de que en su contestación de demanda no señala el origen de dicha posesión, no obstante la obligación que le impone el artículo 228 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al establecer de manera imperativa que la parte demandada deberá referirse a todos y cada uno de los hechos

comprendidos en la demanda, afirmándolos, negándolos, expresando los que ignore por no ser propios, o refiriéndolos como crea que tuvieron lugar, lo que genera presunción humana de que su posesión deriva del contrato verbal de arrendamiento a que alude el actor como base de su acción; elementos de prueba señalados para que se tengan por probados los elementos de existencia que para el contrato de arrendamiento exigen los artículos 1675 y 2269 del Código sustantivo de la materia vigente en el Estado; y

**B).**- Que antes de que concluyera la temporalidad del contrato verbal de arrendamiento base de la acción, el actor le hizo saber a la demandada que ya no era su voluntad de rentarle el inmueble objeto del contrato de arrendamiento señalado en el inciso anterior y que le daba quince días para que lo desocupara, lo que se justificó con los mismos elementos de prueba indicados en el inciso anterior, esencialmente con la Fe de hechos, de donde se desprende que en la fecha en que se llevó a cabo la misma el actor por medio de escrito requirió a la demandada por la entrega del inmueble, cumpliendo así con lo que dispone el artículo 2349 del Código Civil vigente del Estado; y

**C).**- Que a la fecha en que se presentó la demanda, veintiséis de febrero de dos mil veinte, ya había transcurrido el término de los quince días a que se refiere la norma sustantiva civil antes invocada, pues la Fe de hechos se realizó el quince de enero del señalado año.

En consecuencia de lo anterior, se declara que le asiste derecho a la parte actora para demandar la terminación del Contrato de Arrendamiento verbal base de la

acción, al darse la hipótesis prevista por el artículo 2349 en relación con el 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado, al señalar esta norma que el contrato de arrendamiento termina al haberse cumplido el plazo fijado en el contrato por la ley, siendo el caso de que previo a que se cumpliera el plazo el arrendador le hizo saber a la arrendataria que no era su voluntad de continuar con dicha relación contractual y le daba un término de quince días para que desocupara el inmueble, que independientemente de esto también la requirió por conducto de fedatario por la entrega del inmueble, transcurriendo entre este hecho la presentación de la demanda más de quince días hábiles, por la que se considera que se dan las hipótesis a que se refieren las normas sustantivas supra indicadas, por lo que se declara terminado el contrato de arrendamiento que se especifica en el inciso a), de este considerando, consecuentemente se condena a \*\*\*\* a la desocupación y entrega del inmueble ubicado en calle \*\*\* \* número \*\*\*\*\*, interior \*\*\*\*\*, zona Centro de esta ciudad, en las mismas condiciones en que lo recibió, de acuerdo a lo que establece el artículo 2314 del Código Civil vigente en la Entidad.

No le asiste derecho a la parte actora para exigir de la demandada, se le condene al pago de los adeudos que tenga el inmueble por los servicios con que cuenta, pues no se demostró que se obligara al pago de los mismos al no haberse ofrecido prueba alguna para justificar esto, por lo que se absuelve a la demandada de la

prestación a que se refiere el inciso E) del proemio de la demanda.

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 además a que la parte demandada resulta perdidosa, procede condenar a la misma a cubrir a su contraria los gastos y costas del presente juicio.

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 \*\*\*\*\*, por conducto de su apoderado \*\*\*\*\* y que dicha parte probó su acción.

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

**TERCERO.-** En consecuencia a lo anterior, se declara terminado el contrato de arrendamiento verbal base de la acción y se condena a la demandada \*\*\*\*\* a la desocupación y entrega a favor del actor, del inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\*, interior \*\*\*\*\*, zona Centro de esta ciudad, lo que deberá hacer en las mismas condiciones en que lo recibió.

**CUARTO.-** Se absuelve a la demandada de la prestación que se le reclama en el inciso E) del proemio de la demanda.

**QUINTA.-** Asimismo se condena a la demandada \*\*\*\*\* al pago de los gastos y costas del presente juicio.

**SEXTA.-** 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.

**SÉPTIMO.-** Notifíquese personalmente.

**A S Í,** definitivamente lo sentenció y firma el C. Juez Segundo de lo Civil de esta Capital, **LIC. ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ,** por ante su Secretaria de Acuerdos **LIC. HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza. Doy fe.

**SECRETARIA**

**JUEZ**

La sentencia que antecede se publica en lista de acuerdos de fecha **veintinueve de marzo de dos mil veintiuno.** Conste.

*L´APM/megc*

La Licenciada **HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO**, en su carácter de Secretaria de Acuerdo, adscrito al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución **0220/2020** dictada en **veintiséis de marzo de dos mil veintiuno** por el **JUEZ SEGUNDO CIVIL**, conste de **DIECIOCHO** fojas útiles. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3 fracciones XII y XXV; 69 y 70 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; así como del trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia e Clasificación y Desclasificación de la Información, así para la elaboración de Versiones Públicas, se suprimió: **El nombre de las partes, sus domicilios, número del instrumento notarial de poder general, así como del documento base de la acción**, información que se considera legalmente como **confidencial** por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.