

Aguascalientes, Aguascalientes, seis de marzo de dos mil dieciocho.

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 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 cumplimiento de un 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

contra 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 cumplimiento 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 actora ***** demanda por su propio derecho a ***** , por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **"a) El pago de la cantidad de \$***** (***** PESOS 00/100 M.N.), por concepto de las rentas no pagadas y adeudadas, pactadas en el contrato de arrendamiento celebrado entre la suscrita y la C. ***** de fecha primero de enero del año en 2015; b) El cumplimiento de todas las cláusulas del contrato de fecha primero de enero del año 2015, celebrado entre la suscrita y la demandada la C. *****; c) La reparación de todos los daños ocasionados en el inmueble ubicado en *****. Por el incumplimiento del contrato y como pago de daños y perjuicios ocasionado en mi patrimonio; d) El pago del convenio celebrado por la C. ***** , con la Comisionaria PROACTIVA MEDIO AMBIENTE CAASA S.A. DE C.V.; d) El pago de gastos y costas que se presenten por la tramitación de este juicio."** Acción que contemplan los artículos 2296 fracción I, 2323 y 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado.

La demandada *****da 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, aclarando que su nombre correcto es el de MA. TERESA CERVANTES ÁNGEL, invocando como excepciones de su parte las siguientes: **1.** La de falta de legitimación; **2.** La de pago; **3.** La que deriva de lo establecido por el artículo 1682 del Código Civil para el Estado de Aguascalientes; **4.** La de *Plus Petit*.

v. 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, ofrecieron y se les admitieron pruebas, valorándose las de la parte **actora**, en los siguientes términos:

La **CONFESIONAL** a cargo de **MA. TERESA CERVANTES ÁNGEL**, quien en audiencia de fecha *cinco de junio de dos mil diecisiete* fue declarada **confesa** de aquellas posiciones que por escrito se 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 *realizó contrato de arrendamiento con *****, pactándose una renta de dos mil pesos de manera mensual, que dicho inmueble estaba en buenas condiciones al momento de la entrega, de igual manera que la absolvente se abstuvo de pagar las pensiones rentísticas de dicho inmueble desde el mes de septiembre de dos mil quince, reconociendo también que dañó un conducto de agua potable dentro del inmueble arrendado, que se abstuvo de pagar los gastos que surgieron por dicha fuga, así mismo que desalojó el bien inmueble arrendado sin previo aviso, existiendo pensiones rentísticas adeudadas, además que causó daños y deterioros en el inmueble arrendado, además que la absolvente se abstuvo de dar cumplimiento al contrato*

de arrendamiento de fecha uno de enero de dos mil quince.

La **TESTIMONIAL**, consistente en el dicho de **CARMEN PATRICIA GARCÍA GUERRERO** y **MARINA ORTIZ GONZÁLEZ**, misma que fue recibida en audiencia celebrada el cinco de junio de dos mil diecisiete, a la cual no se le concede valor probatorio con fundamento en las fracciones I y III del artículo 349, así como el diverso numeral 350, ambos del Código de Procedimientos Civiles del Estado, atendiendo a lo siguiente:

Del análisis de la misma se desprende la notoria parcialidad con la que declara la primera de las atestes a favor de la actora, ya que de sus respuestas se desprende que conoce a la parte demandada MARÍA TERESA CERVANTES ÁNGEL desde el año dos mil quince, pues la ateste acompañaba a la parte actora ***** a cobrarle los pagos por concepto renta del bien inmueble que esta última le rentaba a la demandada, ahora bien, y toda vez que la parte demandada ofreció como medio probatorio de igual manera el testimonio de CARMEN PATRICIA GARCÍA GUERRERO, la cual se desahogó en audiencia celebrada el veintinueve de noviembre de dos mil diecisiete, y de la misma se desprende que al preguntarle si ella conoce a MARÍA TERESA CERVANTES ÁNGEL, respondió en sentido negativo, de lo anterior se advierte que dicha ateste cae en contradicción en sus manifestaciones, lo que genera duda respecto a lo que depone, pues por una parte manifiesta conocer a las partes y por la otra niega conocer a la parte demandada.

Ahora bien, respecto al dicho de la diversa ateste MARINA ORTIZ GONZÁLEZ, no se le concede valor en términos de lo que establece el artículo 350 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues de autos no se desprende que ambas partes convinieran expresamente en pasar por su dicho, por lo que se refiere a un testigo singular

cuyo contenido no se encuentra adminiculado con diversa prueba.

En mérito de lo anterior, a la testimonial en comento no se le concede valor alguno, en términos de lo que establecen los artículos 349 y 350 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en el original de la carta compromiso de pago signada por **LETICIA HERNÁNDEZ SALAS** en su carácter de usuario y **PROACTIVA MEDIO AMBIENTE CAASA, S.A. DE C.V.** en su calidad de prestador de servicio, el día quince de abril de dos mil dieciséis, el cual obra a foja cinco de autos al cual no se le concede valor probatorio de conformidad con los artículos 285, 342 y 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a una documental privada emitida por un tercero, cuyo contenido no fue ratificado por su emisor, además de que no se encuentra adminiculado o robustecido con medio diverso de prueba, de ahí que no se le conceda valor alguno.

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en el original del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, de fecha uno de enero de dos mil quince, el cual se encuentra agregado de la foja seis a la ocho de autos, concediéndole pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto 285 y 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues es un documento que se atribuye a la contraria, el que no fue objetado por la misma, además de que su contenido se encuentra adminiculado con la prueba confesional a cargo de **MARÍA TERESA CERVANTES ÁNGEL**, a la cual se les concedió valor probatorio, en el que en específico reconoció la celebración del contrato basal; en mérito de lo anterior, con la documental en comento se acredita que las partes celebraron contrato de arrendamiento, respecto del inmueble ubicado en Paseo de la Asunción número quinientos treinta y tres, de esta Ciudad de Aguascalientes, Aguascalientes, pactando como renta mensual la

cantidad de dos mil pesos, fijando como temporalidad el plazo de un año, el cual comenzó a partir del uno de enero de dos mil quince, feneciendo el uno de enero de dos mil dieciséis; obligándose el arrendatario a cumplir con la renta mensual, a no hacer cambios en la finca sin consentimiento del arrendador, a conservar y mantener el inmueble así como sus servicios en buen estado, así como que el consumo de los servicios como agua y drenaje, luz eléctrica y gas serán a cargo del mismo, en los demás términos y condiciones que se establecen en el contrato basal.

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en catorce fotografías del bien inmueble tomadas en fecha posterior al abandono del bien inmueble, visibles de la foja veinticinco a la treinta y ocho de los autos, a las cuales no se les concede valor probatorio de conformidad con los numerales 328, 329 y 351 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues las mismas se refieren a fotografías que se dicen son del inmueble dado en arrendamiento, las cuales no tienen la certificación a que se refiere el último precepto legal, es decir, no se acredita el lugar, tiempo y circunstancias en que fueron tomadas, y que corresponda a lo representado en ellas, de ahí que no se les conceda valor alguno.

Las pruebas de la parte demandada se valoran en la medida siguiente:

La **CONFESIONAL**, a cargo de *****, misma que fue desahogada en audiencia de fecha cinco de junio de dos mil diecisiete respecto a la que se tiene en cuenta lo que disponen los artículos 251, 337, 338 y 339 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, de donde se infiere que la confesión es el reconocimiento expreso o tácito que hace una parte de hechos que le son propios, relativos a hechos controvertidos y que le perjudican; habiendo confesado de esta manera que *asentó su nombre y firma en el contrato fundatorio.*

La **TESTIMONIAL**, consistente en el dicho de **CARMEN PATRICIA GARCÍA GUERRERO, MARÍA ARACELI DE LA ROSA ARENAS y CLAUDIA ÁLVAREZ CERVANTES**, misma que fue recibida en audiencia de fecha *veintinueve de noviembre de dos mil diecisiete*, a la cual no se le concede valor probatorio con fundamento en las fracciones I y III del artículo 349, así como el diverso numeral 350, ambos del Código de Procedimientos Civiles del Estado, atendiendo a lo siguiente:

Respecto al dicho de **CARMEN PATRICIA GARCÍA GUERRERO**, de su análisis se desprende la notoria parcialidad con la que declara a favor de la actora, toda vez que la parte demandada al igual que ***** ofreciere como medio probatorio el testimonio de dicha ateste, y en desahogo de dicha prueba ofrecida por la actora en fecha *cinco de junio de dos mil diecisiete*, se advierte que declara conocer a la parte demandada ***** desde el año dos mil quince, pues la ateste acompañaba a la parte actora ***** a cobrarle los pagos por concepto renta del bien inmueble que esta última le rentaba a la demandada; siendo lo contrario pues al momento recibirse el testimonio ofrecido por **MA. TERESA CERVANTES ÁNGEL**, se desprende que al preguntarle si ella conoce a **MA. TERESA CERVANTES ÁNGEL**, respondió en sentido negativo, señalando que no la conoce; de lo anterior se advierte que dicha ateste cae en contradicción en sus manifestaciones, lo que genera duda respecto a lo que depone, aunado a que denota la notoria parcialidad a favor de la parte actora.

Ahora bien, en cuanto a la declaración de la segunda de las atestes de nombre **MARÍA ARACELI DE LA ROSA ARENAS**, a la misma no se le concede valor probatorio, de conformidad con los artículos anteriormente citados, toda vez que es notable la parcialidad con la que se conduce a favor de la demandada, siendo que de sus respuestas se desprende que dicha persona tiene interés en el presente

jurio, pues declara en sentido personal al momento de referirse que ella habitaba en el domicilio, que ella daba pago mensual por concepto de renta del inmueble, refiriendo como si fuera parte celebrante del contrato, además de que en varias de sus respuestas no da el razón de su dicho, es decir, los fundamentos de su dicho o cómo tuvo conocimiento respecto a los hechos que depone.

De igual manera no se le concede valor probatorio al dicho de la tercera ateste CLAUDIA ÁLVAREZ CERVANTES, pues se refiere a un testigo singular, siendo que de las constancias de autos, no se desprende que las partes convinieran en pasar expresamente por su dicho, de ahí que no pueda concedérsele valor alguno al mismo, lo anterior con fundamento en lo que establece el artículo 350 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Ambas partes ofrecieron en común diversos medios de convicción, los cuales se valoran en la medida siguiente:

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES y DOCUMENTAL PÚBLICA**, entendiéndose por esta todas y cada una de las constancias que integran el sumario que se resuelve, la cual resulta favorable a la parte actora en razón del alcance probatorio que se ha otorgado a los elementos de prueba antes valorado y por lo precisado en los mismos, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo; igualmente, se desprende de autos, específicamente de la contestación a la demanda, la confesión expresa por parte de la demandada MARÍA TERESA CERVANTES ÁNGEL, en donde ella contesta el hecho número tres, en el inciso c, manifestando que hizo entrega del bien inmueble objeto de arrendamiento en el mes de julio de dos mil dieciséis, a la que se le concede pleno valor al tenor de los artículos 247 y 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Igualmente ofertan en común la **Presuncional**, la cual resulta favorable a la parte

actora, toda vez que del enlace que se hace de los elementos de prueba aportados, así como del valor que se les ha otorgado y derivar de esto presunción grave a favor de la parte actora, pues se demostró la celebración del contrato de arrendamiento entre las partes y las obligaciones que contrajo la parte demandada derivadas del mismo en su carácter de arrandataria, sin que esta última demostrara con medio de prueba alguno, que dio cumplimiento con tales obligaciones, teniendo la carga de la prueba para demostrarlo, con fundamento en el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, prueba a la cual se le concede pleno valor al tenor del artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente 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 las excepciones que hizo valer, de acuerdo a las siguientes consideraciones lógico-jurídicas y disposiciones legales.

La parte demandada invoca como excepción de su parte la de Falta de Legitimación, argumentando en esencia que su parte no celebró contrato de arrendamiento alguno con la parte actora *****, que lo celebró con *****, persona a quien cubrió el pago total de las rentas y a quien entregó los recibos debidamente pagados de los servicios de dicho inmueble y las llaves del mismo; excepción que se considera **infundada** y, por ende, **improcedente**, atendiendo a lo siguiente.

Se considera que uno de los presupuestos procesales para la procedencia de la acción, es la debida legitimación de quien lo intenta, esto es, que demuestre el interés jurídico en el ejercicio de la acción se atiende a lo dispuesto por los artículos del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado que a continuación se transcriben:

Artículo 1º: "El ejercicio de las

acciones requiere: I La existencia de un derecho, o la necesidad de declararlo, preservarlo, o constituirlo; ...".

Artículo 41: "Los interesados y sus representantes legítimos podrán comparecer en juicio por sí, o por medio de procurador con poder bastante."

Disposiciones de las que establecen que solo la persona legitimada podrá intervenir en la causa por sí, mediante sus apoderados o representantes, tomando en cuenta además que sobre la legitimación en la causa Eduardo Pallares en su obra titulada "Diccionario de Derecho Procesal Civil" señala:

"LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA... Chiovenda...considera la legitimación en la causa como una condición para obtener sentencia favorable...dice que la legitimación en la causa consiste en la identidad del actor con la persona en cuyo favor está la ley (legitimación activa) y la identidad de la persona del demandado con la persona contra quien se dirige la voluntad de la ley (legitimación pasiva)...En otros terminos, está legitimado el actor cuando ejercita un derecho que realmente es suyo, y el demandado, cuando se le exige el cumplimiento de una obligación que también es a cargo de él...". Lo anterior explica de manera clara el presupuesto en comento y que en el caso que nos ocupa consiste en acreditar fehacientemente que la actora pueda demandar respecto al cumplimiento del contrato de arrendamiento respecto al inmueble ubicado en calle Paseo de la Asunción, número quinientos treinta y tres, de esta Ciudad.

Ahora bien, se toman en consideración los artículos del Código Civil del Estado que a continuación se transcriben:

"Artículo 2269.- Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto. El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de

quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de la industria."

"Artículo 2270.- La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada."

"Artículo 2296.- El arrendatario está obligado: 1. A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos, [...]"

En el caso que nos ocupa, la demandada *****, refiere que no puede demandar la actora en su contra pues no celebró contrato de arrendamiento con su parte, sino con una tercera persona, empero, de las constancias que integra el presente sumario, ha quedado plenamente acreditado en autos, que la parte demandada celebró el contrato de arrendamiento basal, el cual obra de la foja seis a la ocho de los autos, atendiendo al valor que se le ha concedido al mismo al momento de valorarlo, del cual se desprende que lo celebraron la demandada ***** en su carácter de arrendataria, siendo arrendadora *****, pactándose como renta mensual la cantidad de dos mil pesos, por lo que, atendiendo a lo que establece el artículo 2296, fracción I, del Código Civil vigente del Estado, precepto el cual establece que el arrendatario se encuentra obligado a satisfacer la renta en tiempo y forma convenidos, y si la parte actora señala que la demandada no cumplió con dicha obligación, es obvio que le asiste derecho para reclamar de su contraria el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, lo anterior con fundamento en lo que establece el artículo 1° del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, sin que esto, incida o no en el fondo del asunto.

Invoca igualmente la excepción de Pago, señalando que no adeuda las cantidades que se le reclaman, pues celebró el contrato de arrendamiento con diversa persona a quien cubrió el pago de las mismas y se dio por terminado el mismo; acción que se considera **improcedente**, pues la actora, señala en su escrito inicial de demanda, que promueve se decrete

el cumplimiento del contrato basal, en específico respecto al pago de rentas a que se obligó la parte demandada desde la correspondiente al mes de setiembre de dos mil quince, hasta la desocupación del inmueble, que señala realizó en el mes de junio de dos mil dieciséis, de lo que se desprende que corresponde a la parte demandada demostrar que hubiere cubierto el pago de las pensiones rentísticas a que se obligó, resultando aplicable a lo anterior, el criterio jurisprudencial emitido por reiteración por la extinta Tercera Sala, con número de tesis 407, publicada en el Apéndice de dos mil once, tomo V, Civil, primera parte, de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Primera Sección, Civil, subsección 2, adjetivo, de la materia civil, página cuatrocientos diecinueve, de la Sexta Época, con número de registro 1013006, que a la letra establece:

"PAGO O CUMPLIMIENTO. CARGA DE LA PRUEBA.

El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor."

Es decir, correspondía a su parte acreditar que realizó el pago de las pensiones rentísticas respecto del inmueble ubicado en calle Paseos de la Asunción, número quinientos treinta y tres, del fraccionamiento Villas del Oeste, de esta Ciudad, sin que correspondiera a la parte accionante acreditar lo anterior, pues debe atenderse a la obligación que le impone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, precepto el cual establece que corresponde a las partes acreditar los hechos constitutivos de su acción y excepciones, en el entendido que el incumplimiento se refiere a un hecho negativo, por lo que resulta aplicable a contrario sensu, lo establecido en el artículo 236 del señalado ordenamiento legal, máxime que la demandada manifiesta que ha dado cumplimiento a su obligación, lo que sí constituye una afirmación, por tanto se encontraba obligada a acreditarla.

Invoca igualmente como excepciones la que deriva de lo establecido en el artículo 1682 del Código Civil vigente del Estado, señalando en esencia que su parte no ha intervenido en forma alguna en la celebración del convenio de pago celebrado entre PROACTIVA MEDIO AMBIENTE CAASA, S.A. DE C.V. y *****, que por tanto, no le es exigible a su parte el mismo y la de Plus Petrol que hace consistir, en que la parte actora pretende obtener de su parte un lucro o ganancia que no le es debida; excepciones que por su enlace lógico, se analizan y resuelven en forma conjunta, las que se consideran **fundadas** y **procedentes**, atendiendo a lo siguiente:

El artículo 1682 del Código Civil del Estado, establece textualmente: "Artículo 1682.- Ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar autorizado por él o por la ley."

Por su parte, del escrito inicial de demanda, se desprende que la parte actora reclama en la prestación marcada con el inciso d), que la demandada ***** realice el pago del convenio celebrado por ***** con la concesionaria PROACTIVA MEDIO AMBIENTE CAASA, S.A. DE C.V., fundando su pretensión en que dicho adeudo es consecuencia de que la demandada tronó una de las llaves del baño, más lo anterior no es procedente, pues en primer lugar, no ha acreditado la parte actora, que exista adeudo alguno respecto al inmueble dado en arrendamiento con la concesionaria indicada, pues a la documental que exhibió para el efecto no se le concedió valor alguno, aunado a que como bien lo precisa la parte demandada, no se le puede obligar al cumplimiento de un acto jurídico en el cual no intervino por sí o representado por un tercero, lo que no acontece respecto al cobró que pretende hacer la parte actora, por lo que, no es procedente realizar condena alguna a cargo del demandado, respecto de un contrato en el que no intervino, atendiendo a lo que establecen los artículos 1673, 1674, 1675 y 1684 del Código Sustantivo de la Materia, preceptos los cuales

establecen lo siguiente:

"Artículo 1673.- Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones."

"Artículo 1674.- Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos."

"Artículo 1675.- Para la existencia del contrato se requiere:

I.- Consentimiento;

II.- Objeto que pueda ser materia del contrato."

"Artículo 1682.- Ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar autorizado por él o por la ley."

"Artículo 1684.- El consentimiento existe cuando las partes convienen en un mismo objeto y unas mismas condiciones. Puede ser expreso o tácito, para ello se estará a lo siguiente: [...]"

Así pues, los convenios son los acuerdos de voluntades de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones, que los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos, y que para la existencia de estos se requiere el consentimiento y el objeto del contrato, que el consentimiento existe cuando las partes convienen en un mismo objeto y unas mismas condiciones; por lo que, si la parte actora pretende que la demandada realice el pago de un contrato celebrado por un tercero, en el que la parte demandada ni tan siquiera intervino en su celebración, es notoriamente improcedente la pretensión que reclama la parte actora, de ahí que resulte fundado el argumento de defensa invocado por la parte demandada, lo que hace, igualmente procedente la excepción de *plus petitio*, pues esta se considera como el reclamo excesivo o improcedente a su parte, lo que se traduce el reclamo realizado por la accionante.

En cambio, la actora ha probado los hechos de su demanda y con ello de manera fehaciente:

A). Que en el caso y términos del artículo 2269 del Código Civil vigente del Estado, existió un contrato de arrendamiento que jurídicamente liga a las partes

de esta causa, mismo que fue celebrado en fecha uno de enero de dos mil quince, por ***** en calidad de arrendador y de la otra parte ***** como arrendataria, contrato por el cual el arrendador le concedió al arrendatario, el uso o goce temporal de la casa habitación ubicada en la calle Paseos de la Asunción, número quinientos treinta y tres del fraccionamiento villas del Oeste de esta Ciudad de Aguascalientes y el arrendatario se obligó a pagar una renta mensual de dos mil pesos y un monto de mil pesos por concepto de garantía mismo que se estipuló que sería devuelto siempre y cuando al término del contrato no hubiere desperfectos que reparar en el inmueble, además el haber convenido como temporalidad del mismo el de un año, lo que basta y es suficiente para que se tengan por probados los elementos de existencia que para el contrato de arrendamiento exigen los artículos 1675, 1715, 2269 y 2670 del Código sustantivo de la materia vigente en el Estado;

B). Que el arrendatario dejó de cubrir las rentas a que se obligó al celebrar el contrato de arrendamiento ubicado en el inciso anterior, siendo las correspondientes a los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre, todas del año dos mil quince; así como enero, febrero, marzo, abril, mayo y junio, todos del año dos mil dieciséis, dando un total de diez meses de adeudo.

En consecuencia de lo anterior, se condena a ***** a pagar las mensualidades adeudadas correspondientes al pago de las rentas de los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año dos mil quince; así como enero, febrero, marzo, abril, mayo y junio, del año dos mil dieciséis, lo que corresponde a diez mensualidades, que si cada una de ellas es por la cantidad de dos mil pesos, da un total por la cantidad de ***** , por lo que se condena a la parte demandada a cubrir a la actora dicha cantidad.

Por cuanto a las prestaciones marcadas con los incisos c y d, del proemio de la demanda, se

absuelve a la demanda *****, pues las mismas se refieren al pago de todos los daños ocasionados al inmueble ubicado en *****, así como al pago del convenio celebrado por ***** con la concesionaria PROACTIVA MEDIO AMBIENTE CAASA, S.A. DE C.V., en primer lugar porque el actor no acredita de forma alguna que consisten daños y perjuicios que refiere para poder hacer esta condena, lo anterior de conformidad con los artículos 1979 y 1980 del Código Civil vigente en el Estado; pues desde el mes de julio de dos mil dieciséis el accionante tiene la posesión de dicho inmueble; ahora bien, respecto al pago del convenio que refiere, igualmente se absuelve de su pago a la parte demandada, tomando en cuenta las consideraciones y fundamentos que se vierten al analizar las excepciones relativas a la de plus petitio y el argumento de defensa derivado de lo que establece el artículo 1632 del Código Civil del Estado, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, se atiende a lo que dispone el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, el cual 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, al haberse acogido parcialmente las prestaciones de su contraria, procede condenar a dicha parte a cubrir al actor los gastos y costas del presente juicio, los que se regularan 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 ***** justificó en parte sus excepciones.

TERCERO. En consecuencia de lo anterior, se condena a ***** al pago de la cantidad de ***** por concepto de pago de rentas generadas del mes de septiembre de dos mil quince, al mes de junio de dos mil dieciséis, fecha en que recibió el inmueble objeto de la presente causa la parte actora, siendo el ubicado en calle Paseo de la Asunción número quinientos treinta y tres, del fraccionamiento Villas del Oeste, de esta ciudad.

CUARTO. Se absuelve a la demandada ***** del pago de las prestaciones marcadas con los incisos c y d, del proemio de demanda.

QUINTO. Se condena a la demandada al pago de los gastos y costas del presente juicio.

SEXTO. Con fundamento en lo dispuesto por 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 XXVI, 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 refieran las partes, de ahí que en determinado momento en que se publique la versión pública de la resolución que ponga fin a la presente causa, la misma no contará con los datos que refiere el promovente, se informa a las partes que se

publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.

SÉPTIMO. 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 Secretario de acuerdos **LICENCIADO VÍCTOR HUGO DE LUNA GARCÍA** que autoriza. Doy fe.

SECRETARIO

JUEZ

La sentencia que antecede se publica en lista de acuerdos de fecha siete de marzo de dos mil dieciocho. Conste.

L'SPDL/Miriam*