

Aguascalientes, Aguascalientes, **ocho de septiembre de dos mil veinte.**

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número *******/2018** 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 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

cobro 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 respecto 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. Atendiendo a la contestación dada por la demandada de la cual se desprende que invoca como excepción de su parte, entre otras, las de **falta de personalidad o capacidad en el actor y falta de personalidad o capacidad en el demandado**, 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 III 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 *****.

Analizados los argumentos que vierte la demandada al invocar las excepciones que nos ocupan, haciendo consistir a la primera en que a la parte actora no le asiste el derecho de reclamar las prestaciones del cobro de las mismas, porque carece de legitimación, y la segunda por no tener el carácter o representación con que se demanda; de lo que se observa que nada tiene que ver con la falta de personalidad toda vez que de los autos se desprende que la actora demanda por su propio derecho y no en representación de diversa persona, por otro lado, demanda a *****, en lo personal y no a diversa persona por conducto de la misma; y que dicha demandada lo que pretende son figuras distintas a las

excepciones planteadas. Pues bien, a la luz de lo antes señalado y considerando que la falta de personalidad consiste en no acreditar la calidad o carácter con que una persona comparece en juicio a nombre de otra, luego entonces si ***** promueve el presente juicio por su propio derecho, es decir, no lo hace compareciendo en representación de diversa persona, asimismo que dicho actor demanda en lo personal a ***** , por lo que no le son aplicables los artículos 42 y 43 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado consecuentemente no tienen que acreditar personalidad alguna, resultando aplicable a lo anterior el criterio jurisprudencial emitido por reiteración por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, al emitir la tesis VI.2o.C J.178, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo X, noviembre de mil novecientos noventa y nueve, de la materia civil, página novecientos diez, de la Novena Época, con número de registro 192975, que a la letra establece:

PERSONALIDAD, FALTA DE, Y FALTA DE ACCIÓN. *La excepción de falta de personalidad en el actor consiste, según doctrina uniforme, en carecer éste de la calidad necesaria para comparecer en juicio o en no acreditar el carácter o representación con que reclame y, por lo mismo, la excepción de falta de personalidad no puede oponerse al que comparece en juicio por su propio derecho, no debiéndose confundir, por otra parte, la falta de personalidad con la falta de acción y de derecho a la cosa litigiosa, pues la primera se refiere a la calidad de los litigantes y no a la sustancia del pleito.*

En mérito de lo anterior, se declaran **improcedentes** las excepciones de falta de personalidad que invoca la demandada y que los argumentos vertidos al hacer valer las excepciones en comento se analizarán al resolver el fondo del asunto, es decir, una vez que se hubieren valorado las pruebas ofertadas dentro del presente asunto,

pues como ya se ha dicho se refieren a la falta de legitimación).

V. El actor ***** demanda por su propio derecho a *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: *"a). Para que se declare la existencia legal del contrato de arrendamiento del bien inmueble ubicado en la calle ***** número ***** del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad celebrado entre el suscrito como arrendador y la demandada como arrendataria; b) Como consecuencia de la prestación anterior, la rescisión, desocupación y entrega real del bien inmueble señalado con antelación, en los términos establecidos por la ley; c) Para que por sentencia firme se condene a la parte demandada al pago de las cantidades que resulten por concepto de mensualidades debidas y no pagadas, a razón de \$6,000.00 (SEIS MIL PESOS MENSUALES 00/00 M.N.) cada una, hasta la entrega real y material del bien inmueble dado en arrendamiento; d) Para que por sentencia firme se condene a la parte demandada al pago de la cantidad que resulte por concepto de daños ocasionados al bien inmueble material del arrendamiento, por servicios públicos no pagados, multas y sanciones municipales, estatales y federales que correspondan hasta la entrega real y material del bien inmueble materia del arrendamiento, entregándolo libre de cualquier gravamen en cuanto a servicios y usos del mismo; e) El pago de gastos y costas judiciales que origine el presente juicio."* Acción que contemplan los artículos 2296 fracción I, 2300 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 así como a los hechos en que se fundan, invocando como excepciones de su parte las siguientes: **1.** Falta de personalidad o capacidad en el actor; y **2.** Falta de Acción; **3.** Falta de personalidad o capacidad en el demandado.

VI. Dispone el artículo 235 del Código Procesal Civil 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 contestaciones a las mismas, una serie de hechos como fundatorios de las acciones y excepciones que hacen valer y para acreditarlos como exige el precepto en cita, ofrecieron y se les admitieron pruebas valorándose las mismas en la medida siguiente:

La **CONFESIONAL**, a cargo de *********, la que nada arroja por cuanto al presente asunto, pues la oferente no exhibió el pliego necesario para el desahogo de dicha probanza, por lo que la misma se declaró desierta como así se advierte de la diligencia de fecha *veinte de enero de dos mil veinte*.

Las **DOCUMENTALES**, consistentes en el contrato de arrendamiento de fecha *veinte de enero del dos mil diecisiete*, mismo que corre agregado a foja *cuatro de los autos*, así como un documento que contiene una responsiva de fecha tres de agosto del año dos mil dieciocho, mismo que obra a foja *siete de los autos*; respecto a los cuales la parte actora igualmente ofertó la **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA**, a cargo *********, la que se desahogó en diligencia de fecha *diecisiete de julio de dos mil veinte*, en la que la demandada bajo protesta de decir verdad, manifestó "*Que no reconoce el contenido de los documentos que le fueron mostrados ni la firma que aparece en dichos documentos, ya que nunca le han presentado dichos documentos*"; documentos a los que se les concede pleno valor al tenor de los artículos 285 y 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, siendo que los mismos se refieren a documentos privados provenientes de las partes, y si bien es cierto la demandada no ratificó la firma ni el contenido de dichos documentos, los mismos se encuentran robustecidos con la prueba testimonial, entonces con dichos documentos se acredita respecto a los hechos controvertidos, que en *fecha veinte de*

en el día de dos mil diecisiete las partes de este juicio celebraron contrato de arrendamiento, ***** en su carácter de arrendador y ***** como arrendatario, respecto del inmueble ubicado en la calle *****, número *****, *****, de esta Ciudad, pactando como renta mensual la cantidad de seis mil pesos, siendo pagaderos por adelantado.

La **TESTIMONIAL**, consistente en el dicho de *****, ***** y *****, la que se desahogó en audiencia de fecha cuatro de junio de dos mil veinte, únicamente con el testimonio de las con las últimas dos atestes mencionadas, toda vez que el oferente se desistió en su perjuicio del testimonio de la primera de ellas; a la que se le concede valor probatorio en términos de lo que establece el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues dichas atestes son claras y precisas en lo que deponen, de lo que no se desprende duda ni reticencia, además de que el hecho sobre el que deponen lo conocieron en forma directa a través de sus sentidos, además de que no fueron obligados a rendir la declaración que ahora se valora, indicando los fundamentos de su dicho y en su desahogo se cumplió con lo que establece el artículo 317 del ordenamiento legal señalado; acreditándose con la misma, respecto a los hechos controvertidos, que el actor le renta a la demandada el inmueble ubicado en la calle *****, número *****, en *****, *****, Sección, de esta Ciudad, por la cantidad de seis mil pesos mensuales, asimismo que dichas atestes iban a cobrarle la renta a la demandada y esta última no pagaba, además señalando que las partes firmaron un documento en el cual la demandada se hacía responsable de los bienes muebles propiedad del actor.

Ahora bien en cuanto a la declaración rendida por *****, respecto a la respuesta a la pregunta segunda manifiesta que los hechos que narra

los conoció por pláticas y no por sus propios sentidos, de ahí que a su declaración nada arroja por cuanto a los hechos controvertidos, en términos de lo que refiere el artículo 349 en sus fracciones III y V del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Resultando aplicable a lo anterior el criterio jurisprudencial emitido por reiteración por el Octavo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, Novena Época, con número de tesis I.8o.C. J/24, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, junio de dos mil diez, de la materia común, que a la letra establece:

"PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN.

Aunque el valor de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, ello no debe violar las reglas fundamentales sobre la prueba, pues no puede admitirse que por el hecho de que los testigos fueron uniformes en sus declaraciones sobre determinado hecho, tenga que otorgársele valor probatorio pleno a sus dichos, pues la prueba debe ser valorada en su integridad, como lo es que los testigos coincidan tanto en lo esencial como en lo incidental del acto; conozcan por sí mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducción ni referencia de otras personas; que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron aun cuando hubieren sido tachados por la contraparte; que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos; que den razón fundada de su dicho y que coincida su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la litis."

Enseguida se procede al desahogo de las pruebas admitidas a la parte demandada siendo la siguiente:

La **CONFESIONAL**, a cargo de *********, la que nada arroja por cuanto al presente asunto, pues la oferente no exhibió el pliego necesario para el desahogo de dicha probanza, por lo que la misma se declaró desierta como así se advierte de la diligencia de fecha veinte de enero de dos mil veinte.

Enseguida se procede al desahogo de las pruebas admitidas a ambas partes siendo las siguientes:

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, consistente en todas y cada una de las constancias que integran la presente causa, mismas que resultan favorables a la parte actora, en razón al alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba antes valorados 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.

La **PRESUNCIONAL** que resulta favorable al actor, 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 haberse estipulado como renta mensual a cubrir por parte de la demandada, la cantidad de SEIS MIL PESOS y con esto la obligación de pago por parte de la arrendataria, por lo que si el actor sostiene que esta dejó de cubrir las rentas y que le adeuda la cantidad de SESENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA PESOS 00/100 M.N, correspondía a la demandada la carga de la prueba para demostrar el pago de dicha cantidad por concepto de rentas, de acuerdo a lo que disponen los artículos 235 y 236 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, por lo que al no haber aportado prueba alguna para demostrar lo anterior, se tiene como cierto que adeuda la cantidad señalada por concepto de pensiones rentísticas señaladas por la parte actora; presuncional a la cual se le otorga pleno valor en términos de los artículos 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, resultando 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 305, publicada en el Apéndice de mil novecientos noventa y

cinco, tomo IV, parte SCJN, de la materia Civil, de la Sexta Época, con número de registro 392432, el cual 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.

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 la demandada no justificó sus excepciones atendiendo a las siguientes consideraciones lógico-jurídicas y disposiciones legales que a continuación se transcriben:

Si bien la demandada invocó como excepciones de su parte las de **falta de personalidad o capacidad en el actor y/o la de falta de personalidad o capacidad en el demandado**, excepciones que ya fueron analizadas y resultas en el considerando cuarto de la presente resolución, las que fueron declaradas **improcedentes**, por los argumentos vertidos al momento de analizarlas, los que aquí se dan por reproducidos en obvio de espacio y tiempo.

Asimismo invoca como excepción de su parte la de **falta de Acción y de Derecho**, la que hace consistir en que a la parte actora no le asiste el derecho de reclamar las prestaciones porque él no es el legítimo dueño del inmueble, materia del presente juicio y no lo acredita con poder notarial, **dicha excepción resulta infundada, y por ende, improcedente**, con fundamento en el artículo 2272 del Código Civil del Estado, precepto el cual establece que "El que no fuere dueño de la cosa podrá arrendarla si tiene facultad para celebrar ese contrato [...]", por lo que no es necesario que la parte actora sea el propietario del bien inmueble para celebrar contrato en carácter de arrendador.

Además que si se encuentra acreditado en autos el contrato de arrendamiento, la demandada no puede desconocerle ahora cualquier personalidad respecto al propietario del inmueble, resultando aplicable a lo anterior el criterio jurisprudencial consultable en el Semanario Judicial de la Federal, Octava Época, Tribunales Colegiados de Circuito, Registro 229333, Tesis I.3o.C. J/5, Página 891, que es del rubro y texto siguiente:

ARRENDAMIENTO. PERSONALIDAD DEL REPRESENTANTE DE LA ARRENDADORA. RECONOCIDA TACITAMENTE AL CELEBRARSE EL CONTRATO NO PUEDE DESCONOCERSE EN EL JUICIO BASADO EN EL. Si al celebrarse el contrato de arrendamiento, el arrendatario no exigió que quien firmó como representante de la actora acreditara su personalidad, ésta debe subsistir, aunque sólo sea para ese negocio exclusivamente, porque se entiende que el inquilino dio por probada la personalidad del representante de su contraparte, bien porque estuvo seguro de ella, o bien porque la aceptó así con tal de alcanzar los beneficios que de ese acto obtuvo, como son la posesión y disfrute del inmueble arrendado, ya que si es lo primero, o sea que el arrendatario conocía perfectamente que la persona que suscribió el contrato ejercía la representación que ostentaba, nada tiene que objetar, y si es lo segundo, esto es que el inquilino sólo aceptó tal representación con el fin de obtener un beneficio, entonces es el caso de aplicar el apotegma jurídico *nemo auditur propriam turpitudinem allegans*, es decir, que nadie escucha al que alega su propia torpeza, puesto que el arrendatario se colocó en esa situación a su propio riesgo.

De la excepción que denomina falta de personalidad se desprende como argumento de defensa que el accionante carece de legitimación para demandarla sustentándola en que al actor no le asiste el derecho de reclamarlas; argumento que se considera infundado y, por ende, improcedente, atendiendo a lo que establece el artículo 1° del Código de Procedimientos Civiles del Estado, precepto el cual establece que el ejercicio de las acciones requiere a) la existencia de un derecho; b) la violación de un

derecho o desconocimiento de una obligación; c) la capacidad para ejercer la acción por si o legitimo representante; y d) el interés para de deducirla.

Ahora bien en autos se encuentra debidamente demostrado que las partes por su propio derecho celebraron contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en calle *****, número cuatrocientos dieciocho, del *****, de esta Ciudad, el actor ***** como arrendador y la demandada ***** como arrendataria, obligándose a pagarle al arrendador la cantidad de seis mil pesos mensuales por concepto de renta, lo anterior como así se desprende de las pruebas relativas a la **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en el que se denomina contrato de arrendamiento, **TESTIMONIAL** consistente en el dicho de *****, ***** y *****, así como de la **PRESUNCIONAL e INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, por los términos y argumentos que se han precisado al momento de valorarlos, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo; luego entonces si el actor demanda basándose en dicho contrato y fue deseo deducir la acción, deviene de improcedente el argumento vertido por la demandada sin que lo anterior incida o no en la procedencia de la acción intentada, en merito de lo anterior a lugar a determinar **infundada, y por ende improcedente** la excepción de falta de legitimación que invoca la parte demandada.

No advirtiendo diverso argumento de defensa y por otro lado, 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 liga a las partes de esta causa, mismo que fue celebrado en fecha *veinte de enero de dos mil diecisiete*, por ***** en calidad de arrendador y de la otra parte *****, como arrendataria, contrato por el cual el arrendador le concedió a la arrendataria,

el uso o goce temporal del local comercial, inmueble materia del presente juicio, ubicado en la calle ****, *****, *****, de esta Ciudad, la arrendataria se obligó a pagar por concepto de rentas, y por mensualidades adelantadas la cantidad de **SEIS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL**, sin haberse fijado temporalidad; por tanto, es suficiente para que se tengan por probados los elementos de existencia del contrato 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 sustantivo de la materia vigente en el Estado; **B)** Que la arrendataria ha dejado de cubrir pensiones rentísticas equivalentes a SESENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS CUARENTA PESOS 00/100 M.N., así como las que se generaron a partir de la presentación de la demandada hasta la fecha de entrega del inmueble; 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 al actor para demandar la 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 cabalidad de lo pactado pues unidamente se acreditó el pago de SESENTA MIL SETECIENTOS SESENTA PESOS 00/100 M.N., es por lo que

se de 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 desocupación y entrega real y jurídica del inmueble** materia del presente juicio; lo que ya se realizó, pues el actor ya tomó posesión del mismo mediante diligencia de fecha *trece de marzo de dos mil diecinueve*.

Igualmente **se condena** a la demandada ********* al pago de las rentas adeudadas, siendo que se encuentra acreditado en autos que al no realizar el pago de las mismas en los términos convenidos, pues desde la celebración del contrato que lo fue el día *el veinte de enero de dos mil diecisiete* a la correspondiente *del veinte de septiembre al diecinueve de octubre de dos mil dieciocho*, periodo que comprende veintiún mensualidades, por lo que si cada una era de SEIS MIL PESOS 00/100 M.N., se tiene que se generaron rentas equivalentes a la cantidad de CIENTO VEINTISÉIS MIL PESOS 00/100 M.N.; por lo que, si del escrito inicial, en específico del *libro número tres* el actor reconoció haber recibido por parte de la demandada, SESENTA MIL SETECIENTOS SETENTA PESOS 00/100 M.N., dicha cantidad se resta a la de pensiones generadas por todo el periodo mencionado, da un adeudo de **SESENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS CUARENTA PESOS 00/100 M.N.**, cantidad a la que se condena a la demandada, más la cantidad que resulte por concepto de rentas generadas a partir de la presentación de la demanda, en específico a partir *del veinte de octubre de dos mil dieciocho*, hasta la

generada el día de la entrega del inmueble, las que se regularán en ejecución de sentencia a razón seis mil pesos, mensuales cada una de ellas.

En cuanto a la prestación que hace la parte actora en el inciso d) de su escrito inicial de demanda relativo al pago de la cantidad que resulte por concepto de daños se condena únicamente a los adeudos que se hubieren generado por los servicios del periodo comprendido de la celebración del contrato hasta la entrega del mismo al accionante, pues 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, siendo que de los diversos conceptos que reclama, no se encuentra acreditado en autos se hubieren generado y tampoco existe presunción legal de los mismos, lo anterior atendiendo a que de ello correspondía la carga de la prueba a la parte accionante en términos de lo que establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, precepto que dispone que corresponde al actor acreditar los hechos en que sustenta su demanda, sin que hubiere ofertado ningún medio de convicción para ello.

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 perdidosas, **se condena a la demandada** 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. Se condena a la demandada a la **desocupación y entrega real y jurídica del inmueble** materia del presente juicio; lo que ya se realizó, pues el actor ya tomó posesión del mismo mediante diligencia de fecha *trece de marzo de dos mil diecinueve*.

CUARTO. De igual manera **se condena** a la demandada ***** **al pago de SESENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS CUARENTA PESOS 00/100 M.N.**, por concepto de rentas adeudadas, las cuales están creditadas en autos, mas la cantidad que resulta por concepto de rentas generadas y adeudadas a partir de la presentación de la demanda, en específico a partir del *veinte de octubre de dos mil dieciocho*, hasta la generada al día de la entrega del inmueble, **las que se regularán en ejecución de sentencia** a razón de seis mil pesos, mensuales cada una de ellas.

QUINTO. Asimismo **se condena** a la demandada al pago de la cantidad que resulte únicamente a los adeudos que se hubieren generado por los servicios del periodo comprendido de la celebración del contrato hasta la entrega del mismo al accionante, cantidad que será regulada en ejecución de sentencia. En cuanto a las diversas prestaciones que reclama la parte actora **no se hace condena alguna a la parte demandada** toda vez que no se encuentra acreditado en autos que las mismas se

hubieren generado y tampoco existe presunción legal de la existencia de las mismas.

SEXTO. Se condena a **la demandada** al pago de los gastos y costas del presente juicio, los que se regularán en ejecución de sentencia.

SEXTO. Con fundamento en los artículos 1°, 70, fracción XXXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1°, 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 refieran 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.

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 Secretaria de acuerdos licenciada **VICTOR HUGO DE LUNA GARCÍA** que autoriza. Doy fe.

SECRETARIO

JUEZ

La sentencia que antecede se publica en lista de acuerdos de fecha **nueve de septiembre de dos mil veinte**. Conste

LSPDL/Miriam*