San Luis Potosí, S.L.P., a 14 catorce mayo de 2019 dos mil diecinueve.

 **V i s t o s** para resolver en sentencia definitiva, los autos del expediente número **1240/2018,** relativo al Juicio Extraordinario Civil de Tramitación Especial por Desocupación, **ELIMINADO** que promueve  **ELIMINADO** , en contra de **ELIMINADO** ; y

**R e s u l t a n d o**

**Único.-** Mediante escrito recibido en este Juzgado el 06 seis de septiembre de 2018, dos mil dieciocho, compareció  **ELIMINADO** demandando en la vía de tramitación especial, a  **ELIMINADO** ; la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado respecto del inmueble ubicado en la  **ELIMINADO** ; la desocupación, entrega material y jurídica del inmueble motivo del arrendamiento; por el pago de la cantidad que resulte por concepto de pensiones rentísticas a razón  **ELIMINADO ELIMINADO** que se sigan venciendo, hasta la desocupación, entrega material y jurídica del inmueble; el pago de la cantidad que se adeude por concepto de servicios de agua potable y energía eléctrica; así como el pago de las costas y gastos **ELIMINADO**  concluyendo su exposición haciendo un relato de los hechos y citando las disposiciones legales que consideró aplicables al caso. En 07 siete de septiembre de 2018, dos mil dieciocho, se radicó la demanda, ordenándose emplazar a la parte demandada para que dentro del término legal compareciera en defensa de sus intereses, apercibida legalmente; asimismo, se ordenó requerir a la arrendataria para que al momento de la diligencia demostrara con los recibos correspondientes estar al corriente en el pago de las rentas respecto del inmueble que ocupa y en caso de no hacerlo, realizara el pago de las pensiones rentísticas vencidas, previniéndosele para que dentro del término de 45 cuarenta y cinco días, desocupara el inmueble referido en el contrato base de la acción, con el apercibimiento que de no hacerlo sería lanzada a su costa; y es el caso que en 24 veinticuatro de septiembre de 2018 dos mil dieciocho, el demandado  **ELIMINADO** , fue emplazado en términos de ley. Por acuerdo de 08 ocho de octubre de 2018, dos mil dieciocho, se le tuvo al demandado por contestando en tiempo y forma la demanda instaurada en su contra, por oponiendo excepciones y defensas entre ellas la **falta de personalidad y capacidad en el actor** para demandarlo, por lo que se ordenó dar vista a la parte actora para que se impusiera sobre su contenido, decretándose el periodo de ofrecimiento de prueba por el término común de cinco días. Mediante auto de 23 veintitrés de octubre de 2018, dos mil dieciocho, se tuvo a la parte actora por evacuando la vista anteriormente citada, así mismo, se tuvo a las partes por ofreciendo las pruebas de su intención, fijándose fecha y hora para llevar a cabo la audiencia de ley, misma que tuvo verificativo el día 06 seis de diciembre de 2018, dos mil dieciocho, mediante la cual entre otras cosas; se tuvo a la parte demandada por interponiendo recurso de apelación en contra del auto dictado con fecha 23 veintitrés de octubre de la anualidad en cita, ordenándose lo conducente para su sustanciación, en ese orden y en virtud de encontrarse pendiente prueba documental pendiente de recibir que fuera peticionada por el actor al  **ELIMINADO** se ordenó diferir la continuación de la audiencia para su desahogo. Por auto de 27 veintisiete de febrero de 2019 dos mil diecinueve, se recibió oficio del secretario de acuerdos de la  **ELIMINADO** por medio del cual remitió copia certificada del acuerdo que recayó al recurso de apelación antes citado, interpuesto por el demandado, y por medio del cual declaró la inadmisibilidad de dicho recurso. Por auto de 13 trece de marzo de 2019 dos mil diecinueve, se recibió oficio del  **ELIMINADO** , por medio del cual remitió diversas constancias solicitadas por la parte actora, por lo que se señaló fecha y hora para la continuación de la audiencia de ley, teniendo verificativo al misma el 16 dieciséis de abril del presente año, citándose para resolver el presente negocio, y;

**Considerando**

**Primero.-** Este juzgado es competente para conocer del presente juicio, de acuerdo con lo establecido en los artículos 143, 144 y 155 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado y 52 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, toda vez que el inmueble arrendado, se encuentra situado en la  **ELIMINADO** ; es decir, en este primer distrito judicial con residencia en la capital del estado.

**Segundo.-** La parte actora compareció a juicio por su propio derecho, en los términos de lo establecido por el artículo 44 de la Ley Procesal Civil vigente en el Estado; por lo que hace al demandado **ELIMINADO** , fue demandado a juicio por su propio derecho y contestó la demanda entablada en su contra, siendo menester mencionar que en el cuerpo de ésta, opuso la excepción de falta de personalidad y capacidad en la actora para demandar, aduciendo en esencia que en virtud de la inexistencia de relación contractual alguna entre éste y la actora, ésta última no cuenta con capacidad ni personalidad para demandarlo y que en su momento procesal acompañaría contrato de arrendamiento celebrado entre el actual dueño del inmueble y el demandado, con lo cual desvirtuaría los hechos que alega la parte actora, al respecto se dice que si bien es cierto, por acuerdo de 08 ocho de octubre de 2018, dos mil dieciocho, se tuvo al demandando por contestando la demanda instaurada en su contra, así como por oponiendo las excepciones y defensas de su parte, ordenándose dar vista de forma personal a su contraria parte, para que dentro del término legal exprese lo que a su interés convenga, fue así que mediante escrito recibido en este juzgado en 29 veintinueve de octubre de 2018 dos mil dieciocho, la actora solicitó se desechara el incidente de personalidad planteado por la parte demandada, y mediante acuerdo de 15 quince de noviembre del año citado, se le dijo a la actora que no era posible tomar sus manifestaciones en consideración por resultar formuladas de forma extemporánea.

 Ahora bien, al constituir la personalidad un presupuesto procesal, en términos del numeral 47 de la ley adjetiva civil, es obligación del Juzgador examinar la personalidad de las partes bajo su más estricta responsabilidad, en tal virtud, se estima que la excepción opuesta por el demandado relativa a la falta de personalidad en la parte actora, resulta improcedente toda vez que, analizadas las constancias de autos, en relación con lo esgrimido, se concluye que no le asiste la razón a la inconforme, pues no debe de perderse de vista que la capacidad de derecho y la capacidad de obrar o de ejercicio, consiste, la primera, en la cualidad de ser sujeto de derechos y obligaciones, mismas que tienen los seres humanos; y la segunda, se traduce en la posibilidad de efectuar manifestaciones de voluntad, jurídicamente eficaces. Constituyendo la capacidad de obrar la regla general, y por excepción, casos de incapacidad determinados por la ley, como son: La menor edad, la interdicción y la falta de personalidad, tanto del actor como del demandado; implicando esto carencia de capacidad de obrar en el sujeto, o carencia o defecto en la representación, o de prueba de ésta. Bajo esa óptica, es evidente que  **ELIMINADO** , al apersonarse por sus propios derechos, deviene inoponible, en su persona, la excepción en estudio.

 Además, al no mediar la secuela incidental material convictivo que denote en la actora  **ELIMINADO** , una ausencia de capacidad jurídica, es evidente que puede ser parte en el proceso, atendiendo a lo dispuesto por los numerales 44 y 46 de la Ley Adjetiva Civil.

 Se trae a la vista la tesis titulada: PERSONALIDAD, EXCEPCION DE FALTA DE, INOPONIBLE A QUIEN ACTUA POR PROPIO DERECHO. 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 reclama 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 substancia del pleito. Séptima Época. Tercera Sala. Semanario Judicial de la Federación. Tomo 157-162 Cuarta Parte. Página 145.

 Que más, el hecho de que sea o no el titular del derecho en que funda su acción, atañe únicamente a la legitimación ad causam –aquél que puede perseguir judicialmente el derecho-, pero de forma alguna se identifica con la personalidad. Puntualizando, que cuando los litigantes (actor y demandado) no tuvieran relación jurídica alguna derivada de la realización de la concertación de voluntades efectuada el 01 primero de abril de 2005 dos mil cinco, lo que procedería decretar sería que el actor carece de acción y de derecho a la cosa litigiosa.

 En apoyo a lo anterior cabe citar la Jurisprudencia encontrada bajo el rubro: PERSONALIDAD, FALTA DE, Y FALTA DE ACCION. 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. Novena Época. Tribunales Colegiados de Circuito. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo X, Noviembre de 1999. Tesis VI. 2°.CJ/178. Página 910.

 En ese orden, se reitera lo improcedente de la excepción de falta de personalidad en la actora, con apoyo en los artículos 35 fracción IV, 36, y 47 del Código de Procedimientos civiles, se declara que  **ELIMINADO**  tiene personalidad para comparecer en este juicio.

 **Tercero.-** La vía extraordinaria civil invocada por la accionante es la correcta, conforme a lo establecido en los artículos 414 fracción III y 448 de la Ley Adjetiva Civil en consulta.

 **Cuarto.-** En cuanto al estudio de la acción, cabe decir que en el capítulo de prestaciones del escrito inicial de demanda, la actora reclama de la demandada, las siguientes prestaciones:

 **ELIMINADO** La **rescisión de un contrato de arrendamiento** basada en la falta de pago de la pensiones rentísticas, tiene su fundamento en los artículos 448 fracción V de Código de Procedimientos Civiles y 2319 fracción I del Código Civil, cuyo texto es el siguiente: **“Artículo 448.** El juicio extraordinario de desocupación procede cuando se funda: …V.- En la infracción de cualquiera otra de las condiciones que con arreglo al Código Civil motiven la rescisión del contrato.”, **“Artículo 2319.** El arrendador puede exigir la rescisión del contrato: I.- Por falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 2281 y 2284…”; en tanto que **la desocupación fundada en la falta de pago de las pensiones rentísticas** encuentra su fundamento en el artículo 448 fracción III de la Ley Adjetiva Civil que dice: **“Artículo 448.** El juicio extraordinario de desocupación procede cuando se funda: …III.- En la falta de pago de las pensiones en los plazos convenidos en el contrato o determinados por la Ley…”. Los elementos de ambas prestaciones son los siguientes: **a) la existencia de un contrato verbal de arrendamiento, y b) la falta de pago de las pensiones rentísticas.**

Como apoyo sus pretensiones, la actora alegó los siguientes hechos: “… **ELIMINADO** Para acreditar los anteriores elementos y hechos, aportó a juicio los siguientes medios de prueba: **ELIMINADO 1.- Documental Pública.-** Consistente en copias certificadas por el secretario de acuerdos del Juzgado  **ELIMINADO** , respecto a diversas constancias que obran en el expediente  **ELIMINADO**  del índice de ese Juzgado, relativas a las diligencias de consignación y pago, promovidas por el C.  **ELIMINADO**  a favor de  **ELIMINADO**  visibles de la foja 4 cuatro a 36 treinta y seis de autos. Documental que tienen pleno valor probatorio conforme al artículo 388 del Código de Procedimientos Civiles del Estado

 **2.- Confesional Ficta.-** A cargo de la parte demandada **ELIMINADO** , a quien en la diligencia de 06 seis de diciembre de 2018 dos mil dieciocho, se le declaró confeso fictamente de 29 veintinueve posiciones calificadas de procedentes, de 30 treinta formuladas, y que constan en el pliego respectivo, ya que el demandado no acudió a la diligencia de absolución de posiciones, a pesar que fue citado y apercibido de tenerlo por confeso para el caso de inasistencia al desahogo de la prueba. En consecuencia, con fundamento en el artículo 317 fracción I de la Ley Adjetiva Civil, se le tiene por confesa fictamente de las posiciones formuladas por su contraparte y que fueron calificadas de procedentes, puesto que las mismas versaron sobre hechos propios de la parte demandada.

**3.-** **Documental Pública.-** Consistente en copias certificadas por el secretario de acuerdos del Juzgado  **ELIMINADO** , respecto a diversas constancias que integran el expediente  **ELIMINADO**  del índice de ese Juzgado, relativas a las diligencias de consignación y pago, promovidas por el  **ELIMINADO** visibles de la foja 249 doscientos cuarenta y nueve a 267 doscientos sesenta y siete de autos. Documental que tienen pleno valor probatorio conforme al artículo 388 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

 Además, en autos obra la siguiente probanza:

 **1.- Confesional Expresa.** Rendida por el demandado  **ELIMINADO** , mediante su escrito de contestación de demanda presentado en fecha 02 dos de octubre de 2018 dos mil dieciocho, en la cual aceptó haber celebrado contrato verbal de arrendamiento con la hoy actora  **ELIMINADO**  Medio de prueba que cuenta con valor probatorio pleno, en términos de los numerales 301 y 383 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

 **2.-** **Presunción legal.-** Prevista en el artículo 274 del Código de Procedimientos Civiles, conforme al cual los hechos negativos no son susceptibles de prueba, debido a que nadie está obligado a probar los hechos que no tienen vida jurídica, como es la falta de pago. En consecuencia, la actora tiene a su favor la presunción legal de que su contraparte ha dejado de pagarle las pensiones rentísticas en que sustenta la demanda; así que a la parte demandada correspondió demostrar que hizo el pago o que tuvo motivo legal para dejar de pagar, pero contrario a ello, contestó la demanda e hizo valer defensas sin aportar a juicio ningún elemento de prueba tendiente a tal fin. Sirve de apoyo a esta consideración, la jurisprudencia siguiente**: ELIMINADO**

 Ahora bien, la actora demuestra el primer elemento de las prestaciones, con la documental pública valorada en el considerando cuarto de la presente resolución, consistente en copias certificadas por el secretario de acuerdos del  **ELIMINADO** o, respecto a diversas constancias que obran en el expediente  **ELIMINADO** , del índice de ese Juzgado, relativas a las diligencias de consignación y pago, promovidas por  **ELIMINADO** , de las cuales se desprende en primer término que en fecha 02 dos de mayo de 2018 dos mil dieciocho, el aquí demandado  **ELIMINADO** , en la vía de Jurisdicción Voluntaria, promovió diligencias preliminares de consignación de pago de renta en favor de la actora  **ELIMINADO**  advirtiéndose la confesión expresa del citado, en relación a que el día 01 primero de abril de 2005 dos mil cinco, celebró con  **ELIMINADO**  un contrato  **ELIMINADO**  por tiempo indeterminado, respecto del inmueble ubicado en la calle  **ELIMINADO**  estableciéndose una renta mensual por la cantidad  **ELIMINADO**  y que el pago se realizaría del 1 primero al 5 cinco de cada mes en efectivo y en forma directa a la arrendadora, y en segundo término se advierte que el promovente y aquí demandado  **ELIMINADO**  consignó 04 cuatro billetes de depósito por la cantidad de $2,300.00 (dos mil trescientos pesos 00/100 m.n.) en favor de la actora **ELIMINADO** por concepto de pago de renta de los meses de  **ELIMINADO**  Medio de convicción que se concatena con la confesión expresa realizada por el demandado  **ELIMINADO**  en su escrito de contestación de demanda presentado en este juzgado el día 02 dos de octubre de 2018 dos mil dieciocho, quien en el capítulo de contestación de hechos, textualmente manifestó: “ **ELIMINADO** manifestaciones vertidas por el propio demandado con las cuales se corrobora la existencia del contrato verbal de arrendamiento que asevera la actora celebró con él, el pasado día 01 primero de abril de 2005 dos mil cinco.

Se robustece tal circunstancia, con la confesional del demandado, a quien mediante diligencia de fecha 06 seis de diciembre de 2018, dos mil dieciocho, se le declaró confeso fictamente de 29 veintinueve posiciones calificadas de procedentes y a quien se le tuvo por aceptando que con fecha 01 primero de abril de 2005 dos mil cinco, celebró un contrato de arrendamiento con  **ELIMINADO**  respecto del inmueble ubicado en  **ELIMINADO ELIMINADO**  que establecieron como renta mensual la cantidad de $ **ELIMINADO**

 El segundo de los elementos relativo a la falta de pago de las pensiones rentísticas, en autos está acreditado con la presunción legal que operó a favor de la parte actora, en cuanto a que la falta de pago por tratarse de un hecho negativo, no es susceptible de ser probada, por lo cual se arroja la carga de la prueba a la parte demandada, en el sentido de que a ella le corresponde probar que pagó las pensiones rentísticas cuyo pago le reclama su contraparte, o bien, que tuvo motivo legal alguno para no pagar; pero como en autos la demandada no probó tales extremos, entonces opera a favor de la actora la presunción legal de que no le han sido pagadas las pensiones rentísticas en que apoya la demanda de rescisión y desocupación.

Concatenado con la diligencia de emplazamiento efectuada al demandado  **ELIMINADO**  en fecha 24 veinticuatro de septiembre del 2018 dos mil dieciocho, de la cual se desprende que al momento de que el diligenciario lo requiere para que compruebe con los respectivos recibos estar al corriente en el pago de sus rentas o para que cubra en ese acto su adeudo, el misma refirió que no tiene en ese momento los recibos, pues de haberlos pagado los hubiese exhibido al fedatario judicial.

Adminiculado, con la confesional del demandado, a quien mediante diligencia de fecha 06 seis de diciembre de 2018, dos mil dieciocho, se le declaró confeso fictamente de 29 veintinueve posiciones calificadas de procedentes y a quien en lo que interesa se le tuvo por reconociendo que dejó de pagar la renta del inmueble arrendado correspondiente a los meses de mayo a diciembre del año 2005, de enero a diciembre de 2006, de enero a diciembre del año 2007, de enero a diciembre del año 2008, de enero a diciembre del año 2009, de enero a diciembre del año 2010, de enero a diciembre del año 2011, de enero a diciembre del año 2012, de enero a diciembre del año 2013, de enero a diciembre del año 2014, de enero a diciembre del año 2015, de enero a diciembre del año 2016, de enero a diciembre del año 2017 y de enero a septiembre de 2018, que ha dejado de pagar la renta argumentando que no tiene dinero.

Sirve de apoyo a lo anterior la tesis aislada:  **ELIMINADO**

Bajo esa tesitura, es importante resaltar que el demandado  **ELIMINADO** , al dar contestación a las prestaciones entabladas en su contra, señaló lo siguiente: “… **ELIMINADO** Al tenor de las manifestaciones realizadas por el propio demandado, se desprende como ya se asentó anteriormente, que reconoce haber celebrado un contrato de arrendamiento con la hoy actora, que además consignó en favor de la misma, pensiones rentísticas derivado del contrato de arrendamiento; ahora bien, por lo que hace al resto de sus diversas aseveraciones, se tiene que éste fue omiso en aportar medios de convicción fehacientes para acreditar tales hechos, lo anterior es así, en virtud de que si bien es cierto aportó a juicio los siguientes medios de prueba:

**1.- Documenta Pública.-** Consistente en copias certificadas por la Subdirectora del  **ELIMINADO** , respecto de las escrituras públicas inscritas en el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo la inscripción número  **ELIMINADO** que tienen relación a la compraventa celebrada el día  **ELIMINADO**  entre  **ELIMINADO**  en su carácter de vendedor y  **ELIMINADO**  en su carácter de compradores, respecto de la casa marcada con  **ELIMINADO**  de la calle  **ELIMINADO**  Documental que tienen pleno valor probatorio conforme al artículo 388 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, sin embargo con dicha probanza no acredita la parte demandada sus afirmaciones en el sentido de que no tiene una relación contractual con la actora  **ELIMINADO**  puesto que refiere que ésta no es propietaria del inmueble arrendado, lo anterior es así, ya que el propio demandado en su contestación aceptó haber celebrado un contrato verbal de arrendamiento con la actora el pasado 01 primero de abril de 2005 dos mil cinco, tan es así que promovió diligencias de consignación de pago de pensiones rentísticas en su favor, como quedó justificado en autos, y con la documental pública en análisis no desvirtúa lo anterior, ni justifica que los compradores del inmueble que ahí se consignan sean los propietarios actuales del mismo.

Al respecto es menester mencionar, que el demandado además alegó que se dio a la tarea de celebrar un Contrato por escrito con el dueño del Inmueble lo que acreditaría en su momento procesal oportuno, a este respecto es importante precisar, que el demandado en aras de justificar su pretensión, es su escrito de ofrecimiento de pruebas manifestó anexar dicho contrato, sin embargo del análisis de las constancias que integran el sumario no se advierte que se encuentra glosado a los presentes autos, por lo que dicha manifestación tampoco se encuentra justificada, mucho menos desvirtuados los hechos que ha justificado la parte actora.

**2.- Documentales privadas.** Correspondientes a la totalidad de 59 cincuenta y nueve recibos de pago, de fechas  **ELIMINADO** como lo manifestó la parte actora en su escrito inicial de demanda, lo que quedó corroborado con las copias certificadas antes aludidas de las diligencias de consignación de pago promovidas por el hoy demandado en las cuales aceptó haberse obligado con la hoy actora a pagar por concepto de renta la cantidad antes citada, tan es así que consignó diversos billetes de depósito en su favor por tal cantidad, y de los recibos de pago que aporta a juicio la parte demandada, se desprende que éstos corresponden a cantidades diversas, en tal virtud no se tiene la certeza de que estos guarden relación con el contrato de arrendamiento que celebraron las partes.

Así las cosas, con fundamento en el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles, se establece que la parte actora del juicio probó los hechos y elementos constitutivos de la **rescisión de contrato de arrendamiento apoyada en la falta de pago de las pensiones rentísticas y la desocupación basada en la falta de pago de las pensiones rentísticas,** vencidas desde el mes de mayo de 2005, dos mil cinco, que el demandado  **ELIMINADO**  no demostró las excepciones y defensas que hizo valer.

 En consecuencia, se declara la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado el 01 primero de abril de 2005 dos mil cinco, entre  **ELIMINADO ELIMINADO**  en su carácter de arrendadora y  **ELIMINADO** , respecto de un inmueble ubicado  **ELIMINADO ELIMINADO**  Por consiguiente, se condena al demandado  **ELIMINADO** , a la desocupación y entrega material y jurídica del inmueble en litigio a la parte actora, apercibida legalmente que, de no hacerlo se procederá a su lanzamiento, ello, atendiendo a lo contemplado en el artículo 454 del Código Procesal Civil, comisionándose para tal fin al diligenciario en quien deberá observar lo previsto en el numeral 456 de la Ley en cita.

 Por lo tanto, se condena al enjuiciado  **ELIMINADO** , al pago de la cantidad que resulte **ELIMINADO**  por concepto de pensiones rentísticas adeudadas del mes de mayo del 2005 dos mil cinco al mes de septiembre de 2018 dos mil dieciocho, a razón de la cantidad de  **ELIMINADO**  mensuales; **ELIMINADO más las que se sigan venciendo hasta la entrega material y jurídica de la finca arrendada, a razón de ELIMINADO** , previa su regulación en ejecución de sentencia.

Por otro lado, se absuelve a la demandada de hacer el pago de la prestación contenida en el inciso d) del escrito inicial de demanda, relativa a los servicios de agua potable y energía eléctrica que adeude el inmueble a la fecha de desocupación, pues al efecto no se aportó prueba que lo acredite.

 Finalmente, con fundamento en el artículo 135 fracción I del Código de Procedimientos Civiles, se condena a la demandada al pago de las costas del juicio, previa su regulación en ejecución de sentencia, toda vez que no obtuvo sentencia favorable.

 En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 87, fracción III de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado, se hace saber a las partes que la presente sentencia una vez que cause ejecutoria estará a disposición del público para su consulta, o cuando así lo soliciten, conforme al procedimiento de acceso. Lo anterior, sin perjuicio de la protección de oficio que al respecto opera a su favor.

Acorde al artículo 82 del Reglamento General de Archivos del Poder Judicial del Estado se le hace saber a las partes que una vez concluido el presente asunto por cualquier razón, se procederá a la depuración o destrucción del expediente, según corresponda incluyendo las pruebas y documentos originales personales o de interés para alguna de las partes. Por ende, deberá solicitarse la devolución de sus documentos, pruebas y muestras, que haya aportado al juicio, dentro de los 30 treinta días naturales contados a partir de la notificación del auto que pone fin al procedimiento, apercibido de que no realizarse, se procederá a su destrucción.

 Por lo anteriormente expuesto y fundado, con apoyo además en los artículos 78 fracción II, 80, 81, 83 y 87 del Código de Procedimientos Civiles, se resuelve:

 **Primero**.- Este Juzgado resultó competente para conocer del presente asunto.

 **Segundo.-** La parte actora ocurrió a juicio por sus propios derechos, en tanto que la parte demandada fue demandada por sus propios derechos.

 **Tercero.-** La Vía Extraordinaria Civil invocada por el accionante es la correcta.

**Cuarto.-** La actora  **ELIMINADO** , probó sus acciones y el demandado  **ELIMINADO** , **ELIMINADO** contestó la demanda entablada en su contra, oponiendo excepciones y defensas, sin embargo no probó los hechos que alegó al dar contestación a la demanda entablada en su contra. En consecuencia:

**Quinto.-** Se declara la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado el 01 primero de abril de 2005 dos mil cinco, entre  **ELIMINADO ELIMINADO**  en su carácter de arrendadora y  **ELIMINADO**  respecto de un inmueble ubicado  **ELIMINADO ELIMINADO Sexto.-** Por consiguiente, se condena al demandado  **ELIMINADO** , a la desocupación y entrega material y jurídica del inmueble en litigio a la parte actora, apercibida legalmente que, de no hacerlo se procederá a su lanzamiento, ello, atendiendo a lo contemplado en el artículo 454 del Código Procesal Civil, comisionándose para tal fin al diligenciario en quien deberá observar lo previsto en el numeral 456 de la Ley en cita.

**Séptimo.-** Se condena al enjuiciado  **ELIMINADO** , al pago de la cantidad que resulte **ELIMINADO**  por concepto de pensiones rentísticas adeudadas del mes de mayo del 2005 dos mil cinco al mes de septiembre de 2018 dos mil dieciocho, a razón de la cantidad de  **ELIMINADO**  mensuales; **ELIMINADO más las que se sigan venciendo hasta la entrega material y jurídica de la finca arrendada, a razón de ELIMINADO** , previa su regulación en ejecución de sentencia.

**Octavo.-** Se absuelve al demandado de hacer el pago de la prestación contenida en el inciso d) del escrito inicial de demanda, por las razones expuestas en el considerando cuarto de la presente resolución.

**Noveno.-** Son a cargo del demandado las costas del juicio, previa su regulación en ejecución de sentencia.

 **Décimo.-** En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 87, fracción III de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado, se hace saber a las partes que la presente sentencia una vez que cause ejecutoria estará a disposición del público para su consulta, o cuando así lo soliciten, conforme al procedimiento de acceso. Lo anterior, sin perjuicio de la protección de oficio que al respecto opera a su favor.

**Décimo Primero.-** En estricta observancia al artículo 82 del Reglamento General de Archivos del Poder Judicial del Estado se le hace saber a las partes que una vez concluido el presente asunto por cualquier razón, se procederá a la depuración o destrucción del expediente, según corresponda incluyendo las pruebas y documentos originales personales o de interés para alguna de las partes. Por ende, deberá solicitarse la devolución de sus documentos, pruebas y muestras, que haya aportado al juicio, dentro de los 30 treinta días naturales contados a partir de la notificación del auto que pone fin al procedimiento, apercibido de que no realizarse, se procederá a su destrucción.

**Décimo Segundo.-** Notifíquesepersonalmente.

**A s í**  lo resolvió y firma el **Benjamín Garza de Lira,** Juez Tercero del Ramo Civil, quien actúa con Secretaria de Acuerdos que autoriza,  **ELIMINADO .** En el tiempo que las labores de este juzgado lo permitieron. **Doy Fe.-**

 **ELIMINADO**