

Aguascalientes, Aguascalientes, a cinco de abril de dos mil dieciocho.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número *****/2016 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, 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 terminación de un contrato de arrendamiento respecto de un inmueble que se ubica en esta Ciudad Capital. Por otra parte, no se impugnó la competencia de esta autoridad de donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma de quienes contienden en la causa, por lo que cobra aplicación también lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.

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

IV.- La demanda es presentada por los Licenciados *****, manifestando que lo hacen en su carácter de Apoderados Generales para Pleitos y Cobranzas de *****, carácter que acreditan con la copia certificada que adjuntaron a la demanda y obra a fojas dieciocho y diecinueve de esta causa, la cual tiene alcance probatorio pleno al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues corresponde al testimonio de la escritura pública numero

****, volumen ****, de fecha ****, de la Notaria Pública número Cuarenta y siete de las del Estado, documental en la cual se consigna el Poder General que para pleitos y Cobranzas otorga **** en favor de los profesionales mencionados al inicio de este apartado, que por tanto, los Licenciados **** acreditan el carácter con que se ostentan y que los faculta para demandar a nombre de ****, de conformidad con lo que disponen los artículos 2418, 2426 y 2434 del Código Civil vigente del Estado.

Con el carácter que se ha indicado los Licenciados **** demandan a ****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **a) Para que por sentencia firme se declare la existencia de relación contractual que se dio entre las partes, a razón de la celebración del contrato de arrendamiento base de la acción de fecha 05 de julio de 2012; b) Para que por sentencia definitiva se declare la tácita reconducción del mismo, a razón de que a la fecha se ha seguido dando el arrendamiento pactado en el contrato base de la acción, pese a que dicho Contrato tenía como fecha de vencimiento el 10 de Julio de 2013; c) Para que por sentencia definitiva se declare la terminación de contrato base de la acción, ello de conformidad con el artículo 2349 del Código Civil del Estado, derivado de la voluntad de esta parte actora para dar terminación con el mismo, además del expreso reconocimiento que hace el ahora demandado, en el hecho número cinco de las tres consignaciones de pago que el mismo realizó, y que más adelante se mencionan, donde expresamente manifiesta que las partes pactamos como término del arrendamiento dos años forzosos para ambas partes, mismos que concluyeron en fecha diez de Julio de 2015; d) Para**

que por sentencia definitiva, y derivado de la prestación anterior, es decir, de la terminación del basal, se condene a los demandados a la **ENTREGA REAL Y MATERIAL**, del bien inmueble objeto de controversia, en el mismo estado en que les fuere entregado en arrendamiento; **e)** Para que por sentencia definitiva se condene a los demandados al pago y cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones adquiridas en el contrato base de la acción y del cual se reclama su terminación; **f)** Para que por sentencia definitiva se condene a los demandados al pago de las pensiones rentísticas que se han venido generando a razón de que al día de hoy se sigue ocupando el inmueble objeto de arrendamiento, ello con fundamento en lo estipulado por el artículo 2358 del Código Civil del Estado vigente, en el entendido de que la parte demandada ha sido omisa en realizar OCHO de los pagos pactados, siendo estos los correspondientes a los meses de Noviembre de 2014, y de Marzo de 2015 al mes de Septiembre de 2015 y hasta en tanto se actualice la desocupación del inmueble, por la cantidad de \$13,500.00 (TRECE MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.) MENSUALES, ello de conformidad con lo pactado en el contrato base de la acción y con los acuerdos verbales a los que se ha llegado voluntariamente por ambas partes, ello a falta de la renovación por escrito del basal; **g)** Para que por sentencia definitiva se condene a los demandados al pago de todos y cada uno de los servicios con que cuenta el inmueble objeto del presente asunto, siendo estos: luz eléctrica, agua, gas, teléfono, servicio de mantenimiento del fraccionamiento donde se ubica, mantenimiento del jardín, así como todos los servicios que se hayan contratado en el inmueble por parte de los demandados: ello de conformidad con lo pactado en el contrato base de la acción en sus CLAUSULAS CUARTA, SEPTIMA y DECIMA

CUAHUTLA, mismos que, en específico el mantenimiento del Condominio, no ha sido cubierto por la parte demandada desde el mes de Julio del presente año y hasta la fecha; **h)** Para que por sentencia definitiva se condene a la parte demandada al pago de los intereses moratorios legales, es decir, a razón del 9% anual, devengados en razón de la falta de pago de las pensiones rentísticas correspondientes a partir del mes de Noviembre de 2014, y las que continúen devengándose respecto del contrato base de la acción, hasta el momento en que se termine de liquidar el adeudo reclamado en el presente juicio; **i)** Para que por sentencia definitiva se condene a los demandados al pago del impuesto al valor agregado respecto de todas y cada una de las pensiones rentísticas devengadas y adeudadas; **j)** Para que por sentencia definitiva, se condene a los demandados al pago de los gastos y costas originados por la tramitación del presente juicio.". Acción que contemplan los artículos 1820, 2296 fracción I y 2323 del Código Civil vigente del Estado.

El demandado ***** da contestación a la demanda instaurada en su contra y opone controversia parcial por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y hechos en que se fundan, invocando como excepciones de su parte las siguientes: **1.-** La de Plus Petitio; **2.-** Non Mutati Libello; **3.-** La de Sine Actione Agis; **4.-** La Non Adimpleti contractus; y **5.-** Todas las que se desprendan del escrito de contestación de demanda.

V.- Dispone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, **que el**

actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el no los de sus excepciones; en observancia a este precepto las partes exponen en sus escritos de demanda y contestación a la misma, una serie de hechos como fundatorios de su acción y excepciones planteadas y para acreditarlos como lo exige el precepto en cita, ofrecieron y se les admitieron pruebas, valorándose las de la parte actora en la medida siguiente:

La **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo de *****, quien al desahogar aquellas posiciones que por escrito y en forma verbal se le formularon, acepto como cierto que subsiste la obligación de su pago de su parte a favor de ***** y que la ultima consignación que realizo a favor de este fue en el mes de febrero de dos mil quince (posición vigésima primera por escrito y tercera verbal); confesional a la cual se le otorga pleno valor en términos de lo que establecen los artículos 247 y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Las **DOCUMENTALES PRIVADAS** que se hicieron consistir en la copia fotostática simple del Contrato de Arrendamiento, así como copias cotejadas y cédula de notificación así como copias simples de actuaciones del expediente ***** relativo a medios preparatorio a juicio (Consignación) de este propio Juzgado, que se acompañaron a la demanda y corren agregadas de la foja veinte a la cuarenta y dos de esta causa, a las cuales se les concede pleno valor en términos de lo que

establecen los artículos 345 y 351 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al señalar la primera de estas normas que el documento presentado por un litigante prueba en su contra y además que el valor de las documentales obtenidas por los descubrimientos de la ciencia (como son las copias fotostáticas), su valor queda a la prudente apreciación del Juzgador, por lo que con sustento en esto y considerando que en el caso la parte demandada vierte confesión expresa en el punto primero de hechos de su contestación, de que el correlativo de la demanda es cierto, hecho en el cual la parte actora manifiesta que celebro un Contrato de Arrendamiento con el demandado, en los términos que refleja la copia simple que dicho contrato se anexa a la demanda y además que con relación al mismo el demandado le ha consignado la rentas de diciembre de dos mil catorce febrero de dos mil quince, basta y es suficiente para tener acreditado el contenido de las documentales en comento; pruebas con las cuales se acredita que en fecha cinco de julio de dos mil doce las partes de este juicio celebraron contrato de arrendamiento, ***** en calidad de arrendador y de la otra parte ***** , respecto del inmueble ubicado en calle ***** , estipulando como temporalidad del mismo el de doce meses a partir del diez de julio de dos mil doce y una renta mensual de doce mil pesos, pagaderos por adelantado entre los días diez y trece de cada mes, mediante depósito en la

cuenta número ***** con clave interbancaria ***** de Banamex a nombre de *****, el cual sujetaron a los demás términos y condiciones que refleja la documental en comento, lo que aquí se da por reproducido como si la letra lo fuere en obvio en espacio y tiempo; además que el demandado cubrió las rentas derivadas de dicho Contrato hasta la correspondiente al mes de octubre de dos mil catorce, así como la de diciembre de dicho año y enero y febrero de dos mil quince, estas últimas por monto de trece mil quinientos pesos.

La **TESTIMONIAL** consistente en el dicho de *****, ***** y *****, la cual se valora con sujeción a lo que disponen los artículos 234 y 336 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, de donde se desprende que las mismas deberán referirse a los hechos controvertidos, por lo que en observancia a esto se desatiende al interrogatorio que se les formulo a los testigos respecto a la celebración del Contrato de Arrendamiento basal y a la circunstancia de que el demandado tiene la posesión del inmueble objeto del mismo; por otra parte, también se considera lo que disponen los artículos 349 y 350 del señalado Ordenamiento Legal, de que al valorar la prueba el Juzgador deberá considerar, además de las cualidades personales de los testigos, que los hechos sobre los que depongan los conozcan por si mismo y no por inducciones ni referencias de otras personas, así como el que su declaración sea clara y precisa, sin dudas ni reticencias, ya sobre la sustancia

del hecho, ya sobre la circunstancias esenciales, además de que un solo testigo solo hará prueba plena cuando ambas partes convengan expresamente en pasar por su dicho.

En observancia a lo anterior y considerando que la primera testigo *****, al dar respuesta a la pregunta novena manifiesta que el demandado incumplió con el pago de las pensiones rentísticas, porque se lo comento el actor ***** y la señora ***** (refiriéndose a la hija de aquel), saber que ***** tampoco cumplió con el pago de los servicios de mantenimiento y cuota de agua mensual, porque no se le recogió basura y no se le permite entrada y salida por pluma de Condóminos si no se pagan más de tres meses, precisamente en la entrada y salida se ve cuando un Condómino tiene que bajar a abrir la pluma, de donde se observa que su respuesta en tal sentido es ambiguo pues en ningún momento menciona que en tal situación se encontrara el demandado.

La testigo *****, al dar respuesta a los hechos controvertidos y esencialmente a la pregunta novena, manifiesta que ***** cumplió con el pago de las pensiones rentísticas el primer año del arrendamiento y hasta el mes de octubre de dos mil trece, según se lo comento ***** hija del actor, además al dar respuesta a la decima segunda pregunta manifiesta de manera lisa y llana que no le consta si ***** cumpliera con el pago de los servicios, sin que se especifique a que servicios se refiere.

Y por cuanto a la testigo *****, no se le otorga ningún valor a su dicho dado que para ello se requiere que ambas partes convengan expresamente en pasar por el dicho de un solo testigo y sin que en el caso se diera tal condición, con sustento en lo previsto por el artículo 350 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Toda vez que no se ha concedido valor alguno a la prueba testimonial que le fue admitida a la parte actora, conlleva a establecer que resulta ocioso abordar el Incidente de Tachas planteado por la parte demandada.

La **DOCUMENTAL PÚBLICA** relativa al testimonio de la escritura pública número seis mil setecientos dos, volumen *****, de fecha *****, de la Notaria Pública número Cincuenta y seis de la del Estado y vista a fojas cuarenta y tres de esta causa, la que tiene alcance probatorio pleno de acuerdo a lo que establecen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; **documental que le es desfavorable a la parte actora**, pues de los hechos que se consignan en la misma se desprende que fue la Licenciada ***** quien solicitó los servicios del Notario Público Número Cincuenta y seis de los del Estado, Licenciado ***** para que se constituyera en el domicilio ubicado en Calle *****, para que diera fe de la entrega del escrito de fecha diez de agosto de dos mil quince a ***** y que al ser atendidos por este se

le entrego el mencionado escrito y por el cual se le requiere por la entrega material del inmueble objeto de arrendamiento y que se ubica en ***** y del cual se anexo copia a la documental que se valora y visto a fojas cuarenta y cuatro, más se observa que aun cuando la Licenciada ***** se ostento como Apoderada Legal de *****, de esto no dio fe el fedatario que levanto el acta de la fe de hechos según se observa de las generales de la solicitante que se vierten al final de dicha acta, por tanto, no se acredita que el arrendador expresara su voluntad al arrendatario *****, de dar por concluido el Contrato de Arrendamiento que tienen celebrado por tiempo indeterminado respecto del inmueble ubicado en *****.

La **DOCUMENTAL EN VIA DE INFORME**, rendido por el Licenciado en Administración de Empresas *****, en su carácter de Administrador del ***** y visto a fojas ciento cincuenta y ciento cincuenta y uno de esta causa, a la que se le otorga pleno valor de acuerdo a lo que establece el artículo 345 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y prueba en contra de la parte actora, al desprenderse del mismo que el inmueble ubicado en Calle ***** y propiedad de ***** y que actualmente esta poseyendo *****, no tienen ningún adeudo por concepto de cuotas de mantenimiento o algún otro servicio al mes de septiembre de dos mil diecisiete.

Las pruebas del demandado se valoran en la medida siguiente:

La **DOCUMENTAL** relativa al escrito que obra a fojas ochenta y cuatro y ochenta y cinco de esta causa y que señala corresponde a la impresión de los correos electrónicos enviados por ***** en fecha veintisiete de octubre de dos mil catorce, que por corresponder a un documento simple sin firma alguna y que se le atribuye a una tercera persona, a la misma no se le otorga ningún valor en observancia a lo que establece el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, primeramente porque se le atribuye a un tercero y en segundo lugar, al disponer dicha norma que los documentos privados provenientes de terceros no tendrán ningún valor si la verdad de su contenido se demuestra con otras pruebas y tendrán el valor que merezcan estas, sin que en el caso se aportara prueba alguna para probar su contenido.

La **DOCUMENTAL PÚBLICA** que hizo consistir en las copias certificadas de actuaciones del expediente ***** de este propio Juzgado y vistas de la foja ciento cincuenta y ocho a la ciento setenta y seis y de la ciento setenta y siete a la ciento ochenta y uno de esta causa, a las que se les concede pleno valor de acuerdo a lo que disponen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, en relación con el 47 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, pues fueron expedidas por Fedatario en el

ejercicio de sus funciones; documentales con las cuales se acredita que el demandado ***** ejerció acción interdictal para retener la posesión, en contra de ***** y *****, respecto del inmueble ubicado en *****, demanda que fue radicada mediante auto de fecha veinticinco de febrero de dos mil quince y en el que se señaló día y hora para la recepción de la información testimonial ofrecida en aras de acreditar el derecho para promover la acción mencionada, información que por causas imputables al oferente se recibió hasta el doce de mayo de dos mil diecisiete, sin que trascienda al caso lo declarado en dicha causa por los testigos ***** y ***** por cuanto a la controversia planteada en el presente asunto, en observancia a lo que dispone el artículo 336 en relación con el 314 y 315 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, de donde se desprende que el desahogo de la prueba testimonial debe realizarse con la citación del oferente y de su contraria, lo que dejó de atenderse al desahogarse la información testimonial que fue admitida en la causa civil ***** de este propio Juzgado, aunado a que no ha concluido con sentencia en la que se determine fundada la acción que se ha hecho valer.

De ambas partes la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa, misma que resulta favorable a la parte demandada, pues con las pruebas aportadas no acreditó el arrendador ***** que le

notifico al arrendatario su deseo de dar por concluido el contrato de arrendamiento base de la acción, pues dicho aviso lo realizo ***** sin haberse acreditado que lo hiciera en su calidad de Apoderada del arrendador.

La **PRESUNCIONAL** que resulta favorable a ambas partes: en cuanto al actor, la circunstancia de haber acreditado la existencia del Contrato de Arrendamiento que en fecha cinco de julio de dos mil doce celebraron las partes de este juicio y además que al concluir el plazo estipulado en el mismo, es decir el diez de julio de dos mil trece y darse la tacita reconducción por cuanto al mismo, estipularon verbalmente un incremento a la pensión rentística para quedar en la cantidad de TRECE MIL QUINIENTOS PESOS y con esto quedo demostrada la obligación del demandado de cubrir la pensión rentística mensual por dicho monto y como no constante lo anterior, el demandado no probó el haber cubierto la renta correspondiente al mes de noviembre de dos mil catorce, como tampoco las que se han generado a partir de marzo de dos mil quince a la fecha y más aun existe confesión expresa del demandado de que la última pensión rentística que consigno en el Juzgado fue la correspondiente al mes de febrero de dos mil quince (posición tercera verbal a fojas doscientos siete vuelta), de donde surge presunción grave de que no han cubierto las pensiones que se han generado a partir del mes de marzo de dos mil quince a la fecha; presuncional a la cual se le concede pleno valor en términos de lo que dispone el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Se aclara que a la parte demandada también le fueron admitidas como pruebas la **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo de ***** y la **TESTIMONIAL** consistente en el dicho de ***** de apellidos **** pruebas que no se desahogaron en razón de que la parte demandada se desistió de las mismas, según se desprende de las actas de audiencias de fecha dieciocho de septiembre y diecisiete de agosto de dos mil diecisiete.

VI.- Dado el alcance probatorio concedido a los elementos de prueba antes valorados, ha lugar a declarar que el actor no acredita los elementos constitutivos de la acción de terminación del contrato de Arrendamiento base de la Acción y el demandado si justifica en parte sus excepciones, tendiendo a las siguientes consideraciones lógico jurídico y disposiciones legales:

Por cuestión de método se analizan primeramente las excepciones planteadas por el demandado, pues corresponden a los medios de defensa que la ley les concede frente a las pretensiones de su contraria, con la finalidad de diferir, destruir o anular la acción ejercitada, siendo las siguientes:

El demandado invoca la excepción de non mutati libeli, que no constituye propiamente una excepción, pues por esto se entiende los medios de defensa que opone el demandado frente a las pretensiones de su contraria, con la finalidad de diferir, destruir o anular las mismas, luego entonces si lo expresado por el demandado tiene como

finalidad el de pedir a la autoridad que no se permita al actor cambiar los términos de su demanda, lo que da sustento para sostener que no encuadra dentro del concepto que se ha vertido sobre las excepciones y por tanto resulta infundada, además de que no se dio tal supuesto.

Señala también como excepción la de *Non Adimpleti Contractus*, que apoya sustancialmente en la circunstancia de que el actor incumplió con el Contrato de Arrendamiento base de la acción dado que se introdujo sin permiso ni consentimiento de su parte y de manera furtiva en el inmueble objeto del Contrato, faltando con esto su obligación de respetar la posesión real y material sobre el inmueble y ser de explorado derecho que las obligaciones reciprocas si una de las partes incumple, el perjudicado puede optar entre exigir el cumplimiento o resolver el Contrato y que con sustento en esto está en su derecho de negarse a cumplir con la obligación contractual ante el incumplimiento de la parte actora. excepción que resulta infundada, pues si bien es cierto que el artículo 2383 fracción IV establece como obligación del arrendador el garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del Contrato, en el caso no se demostró que el arrendador ***** incurriera en tal incumplimiento, además se considera que al plantear la excepción se indica que fue la hija del arrendador quien en una ocasión se metió al inmueble dado en arrendamiento sin el consentimiento del arrendatario,

lo que tampoco se prueba ni mucho menos que fuera por cuenta u orden del arrendador; además de lo anterior, se considera lo señalado por el demandado, de que la molestia fue en una ocasión y no reiterada, y por último, ninguna disposición del título sexto de la segunda parte del Código Civil vigente del Estado, da derecho al arrendatario para dejar de cubrir la renta a que se obligo en un Contrato de Arrendamiento, salvo el caso previsto en el artículo 3202 del citado ordenamiento legal, que se refiere al supuesto de que se impida totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, pues en tal hipótesis no se causara rentas mientras que dure el impedimento, todo lo anterior conlleva a declarar improcedente la excepción en análisis.

En cuanto a la excepción de Plus Petitio, también resulta infundada en razón de que las prestaciones reclamadas, de resultar procedente la acción ejercitada se ajustan a lo estipulado en el contrato base de la acción, como sería la entrega del inmueble en las mismas condiciones en que se recibió, libre de adeudos por concepto de consumo de suministro de energía eléctrica, agua, gas y mantenimiento mensual según lo pactado en la Clausula Decima Cuarta del Contrato basal y en observancia a lo previsto por los artículos 1677 y 1715 del Código Civil vigente del Estado.

En cambio la excepción de Sine Actione Agis que invoca el demandado, que más que una excepción es la simple negación del derecho ejercitado, con la finalidad de arrojar la carga de la prueba al actor y el obligar a esta autoridad a examinar todos los elementos constitutivos de la acción, medio de defensa que en el caso resulta procedente, en observancia a las siguientes consideraciones y disposiciones legales:

Del análisis de los hechos de la demanda, se desprende que la acción ejercitada es la Terminación de Contrato de Arrendamiento, que en fecha cinco de julio de dos mil doce celebraron las partes de este juicio, ***** con el carácter de Arrendador y de la otra parte ***** como arrendatario, respecto del inmueble ubicado en Calle ***** , en el cual se estipulo como temporalidad del mismo el de doce meses a partir del diez de julio de dos mil doce y concluiría del diez de julio de dos mil trece, contrato respecto al cual opero la Tacita Reconducción y que por tanto se transformo a Contrato por Tiempo Indeterminado, por lo que en razón de esto le dio el aviso de Terminación del Contrato a que se refiere el artículo 2349 del Código Civil vigente del Estado; acción que resulta improcedente, pues la causa de terminación especial del Contrato de Arrendamiento a que alude la parte actora, establece como obligación forzosa para ello, que el arrendador de aviso de manera fehaciente al arrendatario de que es su voluntad dar por terminada la relación contractual, lo que dejo de observarse en el caso, pues no se demostró que el actor ***** diera el

aviso a que se refiere el artículo sustantivo de la materia supra citada, que si bien se ha demostrado que dicho aviso lo llevo a cabo ***** quien se ostento como Apoderada de aquel ante el Fedatario que llevo a cabo la fe de hechos consignada en la documental publica vista a fojas cuarenta y tres de esta causa, en ninguna parte del documento se establece que ***** acreditara ser Apodera de ***** y mucho menos se hace referencia al documento que estaba obligada a exhibir para que se legitimara su actuar menos aun queda probado que al momento de dar el aviso se le entregara al actor copia del documento con que ***** justificara actuara a nombre y representación del arrendador, lo que conlleva a sostener que aun cuando se le dio al demandado un aviso de Terminación del Contrato, este no pudo tener la certeza de que fuera esa la voluntad de su arrendador, de donde deriva lo fundado de la excepción señalada al inicio de este apartad.

En merito de lo anterior, no procede declarar terminado el Contrato de Arrendamiento que ejercita el actor ***** , al no justificar este los requisitos que para el ejercicio de la misma exige el artículo 1º del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al no probar que le asista derecho para demandar la terminación del Contrato de Arrendamiento que por tiempo indeterminado tiene celebrado con ***** , respecto del inmueble ubicado en ***** , pues siendo por tiempo indeterminado el Contrato de Arrendamiento mencionado, era elemental que para ejercitar la acción de terminación diera aviso al arrendatario con quince días de anticipación previo al

ejercicio de su acción, de que era su voluntad darlo por terminado de acuerdo a lo que establece el artículo 2349 del Código Civil vigente del Estado y lo cual no se acredita por lo señalado por el apartado anterior; Como consecuencia de la improcedencia de la acción principal, tampoco procede condenar al demandado al pago de las demás prestaciones reclamadas y que se sujetaron a la procedencia de aquella, atendiendo al Principio de Derecho de que las anexidades siguen la suerte del principal.

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, se observa lo previsto por 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 se acogieron en parte las excepciones invocadas por el demandado, consecuentemente se condena al actor a cubrir al demandado los gastos y costas del juicio, los que se cuantificaran 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 que el actor ***** no probó su acción.

SEGUNDO.- Que el demandado ***** justifico en parte sus excepciones.

TERCERO.- En consecuencia de lo anterior, no procede declarar Terminado el Contrato de Arrendamiento que por tiempo indeterminado tienen celebrado las partes de este juicio, respecto del inmueble ubicado en Calle *****, dado que el arrendador no dio aviso al arrendatario con quince días de anticipación al ejercicio de su acción, que era su voluntad dar por terminada la relación contractual.

CUARTO.- Se condena a la parte actora a cubrir al demandado ***** los gastos y costas del juicio.

QUINTO.- Con fundamento en lo dispuesto por los artículos lo que establecen 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 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.

SEXTA.- Notifíquese personalmente.

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

SECRETARIA

JUEZ

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

L´APM/Shr*