

Aguascalientes, Aguascalientes, a cinco de abril de dos mil diecinueve.-

V I S T O S, para dictar **sentencia definitiva** los autos del expediente ***** que en la Vía Civil de juicio **ÚNICO** promueve ****, en contra de ***** y *****., la que se dicta bajo los siguientes:

C O N S I D E R A N D O S :

I.- El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado establece: "**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 para oír sentencia se procede a dictar la misma de acuerdo a lo que establece la norma en cita.-

II.- Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa, según ha quedado establecido en resolución de fecha dieciséis de marzo de dos mil dieciséis, por lo que no hay necesidad de hacer nuevo pronunciamiento al respecto.-

III.- Se determina que la vía de Juicio Único Civil elegida por la parte actora, para el ejercicio de

la acción que ha hecho valer es la correcta, pues se ejercita la acción de nulidad de contrato de arrendamiento por falta de consentimiento y respecto a la cual el Código Adjetivo de la materia vigente de la Entidad, no establece trámite especial alguno y de ahí que deba seguirse en la vía propuesta por la accionante.-

IV.- El actor ***** demandada por su propio derecho a **** y *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: "a) Para que por sentencia firme, se declare la nulidad absoluta del contrato de arrendamiento de fecha **veintisiete de febrero de dos mil nueve**, celebrado por **** con el carácter de arrendador, y *****, con el carácter de arrendataria, respecto de una fracción de terreno del inmueble ubicado en ****, número ****, Oriente, de esta Ciudad, mismo que de de luego se exhibe con esta demanda en copia fotostática simple, y que por tanto, no ha producido ni puede producir efecto legal alguno; b) Para que por sentencia firme, se condene a las partes celebrantes del contrato mencionado en el apartado anterior, a retirar el anuncio de los denominados **"Espectacular"** enclavado en dicha superficie de terreno desde su cimentación y a restablecer el terreno en que está colocado a la situación que tenía antes de colocarse el mencionado anuncio; c) Para que por sentencia firme, se condene a los demandados al pago de gastos y costas generados con motivo del presente juicio, el cual por su culpa me veo en la imperiosa necesidad de promover." **Acción que contempla en los artículos 1675, 2095 y 2110 del Código Civil vigente del Estado.-**

La demandada ***., da contestación a la demanda** por conducto de *****, en su carácter de Apoderado General Judicial para Pleitos y Cobranzas de la sociedad antes indicada, personalidad que acredita con copia certificada que acompañó a su demanda y obra de la foja cuarenta y cuatro a la cincuenta de los

auto a la que se le concede pleno valor al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles de la Entidad, pues se refiere a la escritura número cincuenta y tres mil doscientos, libro un mil treinta y seis de fecha quince de abril de dos mil diez, pasada ante la fe del Notario Público número ***** del Distrito Federal, la cual consigna el poder que al profesionista mencionado le confiere *****, por conducto de ***** y con facultades para otorgar poderes, que por tanto ***** está facultado para demandar a nombre de *****, de acuerdo a lo que establece el artículo 41 del Código antes invocado.-

Con el carácter que se ha indicado *** dio contestación a la demanda entablada en contra de su representada,** oponiendo controversia total en cuanto a las prestaciones que le son reclamadas y parcialmente respecto a los hechos en que se fundan, oponiendo como excepciones las siguientes: **1.- FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO.- 2.- DE PAGO.- 3.- LAS DEMÁS QUE SE DESPRENDAN DE SU ESCRITO DE CONTESTACIÓN DE DEMANDA -**

El demandado *** dio contestación a la demanda entablada en su contra,** oponiendo controversia total en cuanto a las prestaciones que le son reclamadas y parcialmente respecto a los hechos en que se fundan, oponiendo como excepciones las siguientes: **1.- CADUCIDAD DE INSTANCIA.- 2.- FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO.- 3.- LITISCONSORCIO PASIVO.- 4.- LITIS CERRADA.- 5.- DE LA REVERSIÓN.- 6.- OSCURIDAD DE DEMANDA.-**

V.- El artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente de la Entidad establece que: **"El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones."**; en observancia a esto las partes exponen en sus escritos correspondientes, una serie de hechos como fundatorios de la acción ejercitada y excepciones opuestas y para acreditarlos como lo exige el precepto legal en cita, ofrecieron y se admitieron pruebas, **valorándose las de la parte actora en la medida siguiente:**

DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en la copia certificada expedida por la Dirección del Registro Público de la Propiedad, respecto de las diligencias de Jurisdicción Voluntaria de información Ad Perpetuum, seguidas bajo el expediente ***** del índice del Juzgado Quinto de lo Civil del Estado, registrada bajo el número ***, del libro ***, de la Sección Cuarta del Municipio de Aguascalientes, que consta de la foja nueve a la catorce de autos; prueba a la cual se le concede pleno valor probatorio atendiendo a lo establecido por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que el actor es propietario del inmueble ubicado en la Avenida Adolfo López Mateos número seiscientos catorce, oriente, Zona Centro, con una superficie de CIENTO TREINTA Y CUATRO METROS SESENTA Y UN CENTÍMETROS CUADRADOS, con las medidas y colindancias que del mismo se desprenden.-

CONFESIONAL, a cargo de ***** , desahogada en audiencia de fecha catorce de noviembre de dos mil dieciocho, a la cual se le concede valor probatorio pleno de acuerdo a lo establecido por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues el demandado reconoció como cierto que arrendó una parte del inmueble para la instalación de un poste de fierro de aproximadamente diez o quince metros de altura y que en el extremo superior del poste está colocada una estructura o marco para fijar anuncios espectaculares y *que arrendó el inmueble sin tener autorización para ello.-*

CONFESIONAL, a cargo de ***** desahogada en audiencia de fecha catorce de noviembre de dos mil dieciocho, a la que se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 247 y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues a la misma se le tuvo por confesa de las posiciones que fueron calificadas de legales y con ello reconociendo que su representada le ha cubierto las rentas a *****; declaración de confeso con la cual se demuestra la celebración del contrato de arrendamiento que el actor sostiene en su demanda fue celebrado entre los demandados. Confesional que si bien admite prueba en contrario, en términos de los artículos 339 y 352 del Código antes invocado, en el caso no se aportó prueba que la desvirtúe y en razón de esto el alcance probatorio que se le ha otorgado.-

CONFESIONALES EXPRESAS, que el actor hace consistir en aquellas que hace su contraria al dar contestación a la demanda entablada en su contra; en consecuencia, conforme a lo establecido por el artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y en razón de que efectivamente los demandados al contestar al demanda entablada en su contra, reconocen la celebración entre ellos del contrato de arrendamiento de fecha veintisiete de febrero de dos mil nueve, respecto a una fracción del predio ubicado en ***** número *****, Oriente ***** de esta Ciudad, es por lo que a las pruebas que los ocupan se les concede pleno valor probatorio y se acredita con ello la existencia del contrato de arrendamiento que el actor pretende sea declarado nulo.-

DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en la copia cotejada del contrato de arrendamiento de fecha *veintisiete de febrero de dos mil nueve*, visible de la foja ciento sesenta y tres a la ciento sesenta y siete de autos, por haberse anunciado en la contestación a la demanda de *****, respecto del cual, la parte actora y en aras de su perfeccionamiento ofreció el **COTEJO Y COMPULSA**, con el original del contrato de arrendamiento de fecha veintisiete de febrero de dos mil nueve que dijo tiene en su poder la empresa ***** y según audiencia del día catorce de noviembre de dos mil dieciocho, al haber sido requerida la sociedad mencionada por su exhibición y al no haberlo hecho,

conforme al artículo 241 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, se tuvieron por hechas las manifestaciones que su contraparte pretendía demostrar con dicha prueba, es decir, la celebración de dicho contrato, por ello y además que la sociedad demandada al dar contestación a la demanda interpuesta en su contra, reconoció, a la documental que nos ocupa se le concede pleno valor probatorio de acuerdo a lo establecido por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, demostrándose con la misma que el día veintisiete de febrero de dos mil nueve, se celebró contrato de arrendamiento entre **** como arrendador y ***** como arrendatario respecto de una fracción del predio ubicado en ****, número ****, Oriente, ***** de esta Ciudad, para que el arrendatario instale y conserve un anuncio de los conocidos como espectaculares, contrato que se celebró bajo los términos y condiciones que del mismo se desprenden.-

INSPECCIÓN JUDICIAL, desahogada en audiencia de fecha catorce de noviembre de dos mil dieciocho, del espectacular materia del presente juicio, que se encuentra en el inmueble ubicado en la **** número ****, Oriente, en **** de esta Ciudad, prueba a la cual se le concede pleno valor probatorio de acuerdo a lo establecido por el artículo 348 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que el actor tiene en posesión el inmueble de mayor superficie dentro del cual se encuentra instalado

el espectacular materia de este juicio, el cual se encuentra junto a la barda Norponiente de dicho inmueble, con una base de aproximadamente un diámetro de uno punto cinco metros, con una altura aproximada de quince a veinte metros, razón por la cual se acredita la existencia del espectacular que sería colocado en la fracción de terreno que fue objeto del contrato de arrendamiento.-

PERICIAL EN MATERIA DE TOPOGRAFÍA, desahogada con la emisión de un solo dictamen según se determinó en audiencia del día catorce de noviembre de dos mil dieciocho y que fue el rendido por el perito de la parte actora Ingeniero *****, mismo que es visible de la foja doscientos sesenta y tres a doscientos sesenta y nueve de autos, a la cual se le concede valor probatorio pleno con fundamento en lo establecido por el artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, dado que el perito tuvo a la vista la copia certificada del juicio de Jurisdicción Voluntaria sobre información Ad-perpetuam de fecha once de febrero de dos mil, y con base en la misma levantó el plano referente al inmueble ubicado en ***** número *****oriente, ***** de esta Ciudad, con las medidas y colindancias que del mismo se desprende, habiéndose constituido físicamente a dicho inmueble y comparado que fue, resulta que coincide en cuanto a su ubicación, superficie, medidas y colindancias con el terreno del cual llevó a cabo el respectivo levantamiento topográfico, que por lo tanto,

aque que se menciona en las escrituras exhibidas por el actor y aquel en el que se constituyó el perito, se trata del mismo inmueble, además dio cuenta de la existencia en el mismo y ubicación en el lado norte del inmueble materia de este juicio, de un espectacular que corresponde a un poste de fierro de aproximadamente diez o quince metros de altura y que en el extremo superior de dicho poste está colocada una estructura o marco, propia para fijar en ella anuncios de los conocidos como "espectaculares", encontrándose el poste en cuestión adherido o anclado al piso sobre una superficie de terrero de aproximadamente dos metros de ancho por dos metros de largo y que éste se encuentra dentro de la superficie de la cual es propietario el actor, lo cual se encuentra ilustrado de la foja doscientos sesenta y ocho a doscientos sesenta y nueve autos, consecuentemente al aportar elementos suficientes a esta autoridad que crean convicción en el ánimo del juzgador por cuanto a las conclusiones que vierte dicho perito, se determina el valor probatorio que se ha otorgado a dicha prueba, acreditándose con la misma que dentro de la superficie de ciento treinta y cuatro punto sesenta y un metros cuadrados de la que el actor acredita ser propietario con las copias certificadas que anexa a su demanda, se encuentra adherido o anclado un poste con las medidas que refiere el perito y en el cual está colocada una estructura o marco para fijar "espectaculares".-

Las pruebas admitidas al demandado ****, se valoran de la siguiente forma:

CONFESIONAL, a cargo del actor ****, desahogada en audiencia de fecha catorce de noviembre de dos mil dieciocho, respecto a la cual se tiene en cuenta lo que disponen los artículos 337, 338 y 339 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, de donde se infiere que la confesión es el reconocimiento expreso o tácito que hace una parte de hechos que le son propios, relativos a hechos controvertidos y que le perjudican; atendiendo a esto y a la circunstancia de que el absolvente al desahogar aquéllas que por escrito se le hicieron y que previamente se calificaron de legales, contestó en sentido negativo aquellas que se refieren a hechos controvertidos, pues no reconoció haber recibido una cesión de derechos por parte del oferente de la prueba, razón por la cual la prueba en comento no le beneficia al oferente.-

Asimismo dicho demandado ofreció como prueba anexa a su escrito de demanda, el original del contrato de cesión de derechos y que es visible a foja ocientos cuarenta y ocho de autos, prueba a la cual se concede valor probatorio en términos de lo establecido por los artículos 345 y 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, toda vez que el mismo presenta fecha del uno de septiembre del año dos mil nueve y se dice fue firmado por *****, ***** y *****, donde además se agrega que este último acepta la cesión a que se refiere

dicho escrito, y se hace en relación al anuncio espectacular colocado en la finca ubicada en *****, mismo que genera rentas y que viene pagando la empresa ***** le corresponde a *****, por estar colocado dicho anuncio en terreno que a rentado a *****, cediendo todos los derechos que le pudieran corresponder respecto del contrato celebrado con dicha persona moral; la que tiene valor pues si bien es cierto en la misma se establece un nombre distinto de la empresa demandada *****, sin embargo, se presume que se trata de una misma empresa, en razón de que corresponden a ambas las mismas iniciales (PCR) y además el actor no demostró que existiera un contrato distinto al que pretende se declare nulo en relación a un espectacular colocado en el domicilio del que acredita ser propietario. Pese a lo anterior, no le beneficia la prueba en comento pues como se verá más adelante la falta de consentimiento en un contrato, no puede ser convalidado por posterior ratificación, según lo prevé el artículo 2095 del Código Civil vigente del Estado.-

INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa las que son favorables únicamente a la parte actora por las razones y fundamentos que se dieron al valorar las pruebas anteriores, mismas que se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

PRESUNCIONAL sobre todo la legal que se desprende de los artículos 1675 y 2095 del Código Civil vigente del Estado, de los cuales se concluye que cuando en un acto jurídico no exista consentimiento de alguno de los celebrantes, el mismo será inexistente y no puede valerse por confirmación ni por prescripción; prueba a la cual se le concede pleno valor probatorio de acuerdo a lo señalado por el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

VI.- En mérito al alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba aportados por las partes, ha lugar a determinar que la parte actora acredita la acción ejercitada, y los demandados no acreditaron sus excepciones, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico jurídicas:

Por cuestión de método se analizan en primer orden las excepciones que de manera independiente opuso el demandado *****, siendo las siguientes:

Por lo que ve a la excepción de CADUCIDAD DE INSTANCIA, que hace consistir en el exceso de tiempo de inactividad procesal y falta de interés jurídico por el actor, ya que desde el auto de admisión de demanda que lo fue el nueve de noviembre de dos mil nueve al cinco de marzo de dos mil quince, en que fue emplazado hubo inactividad procesal, por lo que debe operar de manera supletoria la caducidad prevista por los artículos 373 fracción IV y 375 del Código Federal de Procedimientos Civiles, aplicados supletoriamente al Código local del

Esta es la excepción que esta autoridad declara *improcedente*, toda vez que la caducidad no se encontraba contemplada en el momento en que el demandado sostiene hubo inactividad procesal sin que pueda aplicarse de manera supletoria el Código Federal de Procedimientos Civiles, en virtud de que la supletoriedad únicamente puede presentarse cuando un código contempla una figura pero no regula ciertas circunstancias en relación a la misma y por lo tanto, como se ha dicho anteriormente al no existir en nuestra codificación la figura de la caducidad en el momento que refiere el demandado, no puede invocarse de manera supletoria el código referido, pues fue clara la intención del legislador de no contemplar la figura de caducidad y por tanto esta autoridad no puede suplir la intención de referencia invocando otras legislaciones.-

Por lo que toca a la excepción de LITISCONSORCIO PASIVO, donde refieren que el actor deberá llamar a juicio a *****; la misma resulta *improcedente*, pues según el auto del día seis de septiembre de dos mil dieciséis, se determinó que no era necesario llamar a juicio a ***** como litisconsorte, puesto que se advirtió del contrato base de la acción que no firmó obligándose en modo alguno en el referido contrato de arrendamiento del cual se demanda la nulidad, resolución que no fue combatida y por lo tanto quedó firme en todas y cada una de sus partes dicha determinación y de ahí que resulte *improcedente* la excepción que nos ocupa.-

En cuanto a la excepción de LITIS CERRADA, que hace consistir en que no se deberá de ampliar ni modificar sus hechos por parte del actor, así como tampoco ofrecer pruebas de más, sino únicamente las señaladas en el escrito inicial de demanda, máxime que de presentar otras, no se encontrarían relaciones con sus hechos de demanda; argumentos que esta autoridad encuentra *irrelevantes*, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, ya sea para retardar el curso de la acción o para destruir esta y la negación que en este caso verte el demandado no tiene otra finalidad que pedir a la autoridad no se permita al accionante cambiar los términos de su demanda, por tanto no es una excepción, además de que la controversia está sustentada únicamente en lo manifestado por las partes en sus escritos de demanda y contestación.-

En lo que toca a la excepción de OSCURIDAD DE DEMANDA, que hace consistir en que existe una variación de hechos por el excedente tiempo que existe entre la admisión de la demanda y los hechos que constituyen hoy en día la realidad de los hechos; esta autoridad la declara *improcedente*, toda vez que el demandado no menciona cuales fueron los hechos que variaron y de qué forma, asimismo de considerarse que la variación que menciona se refiere a la cesión de derechos de contrato de arrendamiento que menciona en su contestación, ello no lo deja en estado de indefensión, pues estuvo en plena posibilidad de hacer valer lo que a su interés

conviniere oponiendo las excepciones que se desprenden de su escrito de contestación, lo cual tendría relevancia por cuanto a la acción ejercitada, cuya procedencia o improcedencia será analizada más adelante.-

En lo que toca a la excepción de REVERSIÓN, que hace consistir en que el actor, una vez probados los hechos de contestación deberá pagar los gastos para su defensa, según lo prevé el artículo 128 del Código procesal Civil; excepción que esta autoridad declara improcedente, toda vez que el pago de gastos y costas son una condena pública que depende de la procedencia o improcedencia de la acción ejercitada y excepciones opuestas, por lo tanto la condena a las partes dependerá del resultado del juicio, lo cual será analizado más adelante.-

Por su parte, la demandada *****, opuso como excepción la de FALTA DE ACCIÓN Y DE HECHO, que hace consistir en que dicho contrato se celebró cumpliendo con todas y cada una de las formalidades establecidas por el Código Civil; excepción que esta autoridad declara improcedente en razón de que el artículo 2272 del Código Civil vigente del Estado, dispone que el que no fuere dueño de la cosa podrá arrendarlo si tiene facultad para celebrar ese contrato, ya en virtud de autorización del dueño, ya por disposición de la ley, por ende si con las pruebas que fueron aportadas a la causa se demostró plenamente que el actor es el

propietario del inmueble de mayor superficie dentro de la cual se encuentra anclado el poste y espectacular materia del arrendamiento celebrado entre ***** y *****., además de que el actor no dio su consentimiento para la celebración de dicho contrato, es que el mismo se realizó contraviniendo lo previsto por el artículo 2272 del Código ya citado, consecuentemente, el actor no puede verse obligado en cuanto a su celebración.-

De igual forma la sociedad demandada opone como excepción la de PAGO, que se hace valer en el sentido de que el actor al haber adquirido los derechos derivados del contrato de arrendamiento de fecha veintisiete de febrero de dos mil nueve, mediante la cesión de derechos por escrito que le hicieran los señores *****y ***** al señor *****, quien la aceptó, es decir, consintió expresamente en el arrendamiento y en los términos en el pactados, por lo cual no puede ejercitar acción en su contra. Excepción que esta autoridad analiza de manera conjunta con la que en similar sentido opuso el demandado *****, que denomina FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO, que hace consistir en que el actor no tuvo por qué llamarlo a juicio, pues previo a la demanda entablada, se le cedieron los derechos del contrato de fecha veintisiete de febrero de dos mil nueve y por lo tanto es ajeno a las prestaciones que se le reclaman; excepciones que esta autoridad declara *improcedentes*, atendiendo a lo previsto por el artículo 2095 del Código Civil vigente del Estado, en virtud de que el mismo

contempla que el acto jurídico inexistente por falta de consentimiento o de objeto que pueda ser materia de él, no producirá efecto legal alguno, no es susceptible de valer por confirmación ni por prescripción y su inexistencia puede invocarse por todo interesado, razón por la cual dado que la acción se sustenta en que no existió la voluntad del actor, quien resulta ser propietario del inmueble dentro del cual se encuentra anclado el espectáculo en comento, lo que se traduce en falta de consentimiento y por lo tanto cualquier interesado puede hacer valer su nulidad, más aún que quien la hace valer es el propietario de dicho inmueble, es que se encuentra legitimado para hacer valer la nulidad en comento, y como se ha dicho al analizar las pruebas aportadas al juicio, la nulidad por falta de consentimiento es absoluta, la cual no es susceptible de valer por confirmación ni por prescripción y que su inexistencia puede invocarse por todo interesado, cuya procedencia se verá más adelante.-

En cambio la parte actora ha acreditado de manera fehaciente la acción ejercitada en razón a los artículos del Código Civil vigente del Estado que a continuación se transcriben:

Artículo 1675: *"Para la existencia del contrato se requiere: I Consentimiento; II Objeto que pueda ser materia del contrato.".-*

Artículo 1684: *"El consentimiento existe cuando las partes convienen en un mismo objeto y unas mismas*

condiciones. Puede ser expreso o tácito, para ello se estará a lo siguiente: I. Será expreso cuando la voluntad se manifiesta verbalmente, por escrito, por medios electrónicos, ópticos, magnéticos o por cualquier otra tecnología o por signos inequívocos; II El tácito resultará de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente.”.-

Artículo 2095: “El acto jurídico inexistente por la falta de consentimiento o de objeto que pueda ser materia de él, no producirá efecto legal alguno. No es susceptible de valer por confirmación ni por prescripción; su inexistencia puede invocarse por todo interesado.”.-

De los artículos antes transcritos, se desprende que para la existencia de un acto jurídico, debe de presentarse el consentimiento de sus participantes y a falta del mismo, no existirá dicho acto, teniendo una nulidad absoluta y cualquier interesado podrá invocar su nulidad.-

En el caso que nos ocupa con las copias certificadas expedidas por el Director del Registro Público de la Propiedad, inscritas bajo el número ****, del Libro ***** , de la Sección Cuarta del Municipio de Aguascalientes, se demostró que mediante resolución de fecha once de febrero de dos mil, dictada dentro del expediente ***** , tramitado ante el Juzgado Quinto de lo

Civil, el actor ***** se convirtió en propietario del inmueble ubicado en *****, número *****, Oriente, ****, con una superficie de ciento treinta y cuatro metros sesenta y un centímetros cuadrados, con las medidas y colindancias que del mismo se desprenden.-

De igual forma con las pruebas que fueron desahogadas en el juicio, quedó plenamente demostrado que el día veintisiete de febrero del año dos mil nueve, los demandados celebraron contrato de arrendamiento, ***** como arrendador y ***** como arrendatario, fijándose como objeto del contrato una fracción del predio ubicado en ***** número *****, Oriente, Colonia **** de esta Ciudad, a efecto de que el arrendatario instalara y conservara un anuncio de los conocidos como espectaculares.-

Asimismo con la inspección judicial y pericial desahogadas en autos, se acreditó la existencia del poste y espectacular de referencia, además de que lo antes indicado se encuentra anclado en una fracción de terreno que se comprende dentro de una superficie mayor que resulta ser propiedad del actor y que ha quedado mencionada en párrafos anteriores.-

Por último, con la confesional a cargo de ***** quedó plenamente probado que el actor no dio su consentimiento para la celebración del contrato de arrendamiento entre los demandados, al así haberlo reconocido al dar contestación a la séptima posición que

se formuló en el sentido de que él arrendó el inmueble sin tener autorización para ello.-

Consecuentemente, se actualiza el supuesto previsto por los artículos 1675 y 2095 del Código Civil vigente del Estado, en el sentido de que al no existir consentimiento de quien es el dueño del inmueble arrendando, resulta nulo el contrato de arrendamiento que en fecha veintisiete de febrero del año dos mil nueve celebraron los demandados, ***** como arrendador y ***** como arrendataria, en virtud de que el primer numeral invocado establece que para la existencia del contrato se requiere consentimiento y objeto que pueda ser materia del contrato, y por su parte el segundo artículo invocado, contempla que el acto jurídico inexistente por la falta de consentimiento o de objeto que pueda ser materia de él, no producirá efecto legal alguno, además no es susceptible de valer por confirmación ni por prescripción; es por lo anterior que aún cuando haya quedado acreditado que en fecha uno de septiembre de dos mil nueve ***** y ***** cedieron al actor ***** los derechos del contrato de arrendamiento celebrado con ***** dicha cesión no puede suplir la falta de consentimiento por parte del actor en la celebración del citado contrato, pues como se ha dicho anteriormente la falta de consentimiento no es susceptible de hacer valer por confirmación ni por prescripción.-

En mérito de lo anterior se declara que le asiste derecho a la parte actora para demandar la nulidad del contrato del arrendamiento señalado en el párrafo anterior, al no haber consentimiento de quien es propietario del inmueble dentro del cual se encuentra la superficie que fue arrendada, en consecuencia de lo anterior, **se declara nulo el contrato de arrendamiento que en fecha veintisiete de febrero de dos mil nueve, celebraron ***** y *******

En mérito de lo anterior, con fundamento en el artículo 2110 del Código Civil vigente del Estado, se condena a los demandados ***** y *****, a retirar el anuncio de los denominados "espectacular" enclavado en la superficie de terreno propiedad del actor desde su cimentación y a restablecer el terreno en que está colocado a la situación que tenía antes de colocarse el mencionado anuncio, por lo que se requiere a la parte demandada para que dentro del término de cinco días proceda a retirar el anuncio de referencia y restablecer el terreno en los términos antes indicados, término que empezará a contar una vez que cause ejecutoria la presente resolución, apercibida que de no hacerlo de forma voluntaria, se nombrará persona que lo ejecute a costa del obligado, conforme lo prevé el artículo 416 fracción II del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

Con fundamento en el artículo 129 fracción I del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado **no**

se hace especial condena por concepto de gastos y costas, toda vez que la acción de nulidad, únicamente puede resolverse por una autoridad y de ahí que no les es imputable a las partes la falta de composición voluntaria, siendo aplicable a lo anterior el siguiente criterio de jurisprudencia: **“COSTAS. CUANDO SE HACE VALER LA ACCIÓN DE NULIDAD DE CONTRATOS SE ACTUALIZA LA EXCEPCIÓN PARA SU CONDENA PREVISTA EN EL ARTÍCULO 129 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES.** El artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Aguascaliente dispone la regla general para la condena al pago de gastos y costas; y el artículo 129 del mismo ordenamiento, establece excepciones a dicha regla, para no condenar en costas a la parte que pierde en el juicio, siempre que se presenten los supuestos siguientes: I. que no le sea imputable la falta de composición voluntaria de la controversia; y II. que haya limitado su actuación en el desarrollo del proceso a lo estrictamente indispensable para hacer posible la definitiva resolución del negocio. Así, en el primer supuesto, a la parte perdedora no le es imputable la falta de composición voluntaria de la controversia cuando: a) la ley ordena que se decida necesariamente por la autoridad judicial; b) consista en una mera cuestión de derecho dudoso, o en sustituir el arbitrio judicial a las voluntades de las partes; y, c) en el caso de la demandada, que haya sido llamada a juicio sin necesidad. Por otra parte, tratándose de acciones de nulidad, el artículo 2097 del Código Civil de la misma entidad, prevé que los efectos producidos provisionalmente por el acto declarado nulo se destruirán retroactivamente cuando se pronuncie por el juez la nulidad. En ese sentido, si se tiene en cuenta que de la interpretación de dicho artículo se advierte que éste impone a los particulares una orden para

que acudir ante órgano jurisdiccional a fin de que se pronuncie respecto de la procedencia o improcedencia de la acción de nulidad, máxime que nuestro sistema no reconoce la existencia de nulidades de pleno derecho, sino que determina que éstas deben declararse por autoridad judicial, en todos los casos y previo procedimiento formal correspondiente, es indudable que cuando se hace valer la acción de nulidad de contratos se actualiza un caso de excepción para condenar en costas previsto en el artículo 129 del código adjetivo civil de Aguascalientes, consistente en que a la perdidosa no le es imputable la falta de composición voluntaria de la controversia.”.- **Tesis: 1a./J. 68/2010, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, 163379, Primera Sala, Tomo XX, Diciembre de 2010, Pág. 6, Jurisprudencia (Civil).**-

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 32, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción V, 223 al 228, 353, 369, 370, 371, 372 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO.- Esta autoridad es competente para conocer de presente juicio.-

SEGUNDO.- Es procedente la vía en que promovió la parte actora, en la cual ésta probó su acción y los demandados no demostraron sus excepciones.-

TERCERO.- Se declara nulo el contrato de arrendamiento que en fecha veintisiete de febrero de dos mil nueve celebraron ***** y *****.-

CUARTO.- Se condena a los demandados ***** y *****, a retirar el anuncio de los denominados “espectacular” enclavado en la superficie de terreno propiedad del actor desde su cimentación y a restablecer

el terreno en que está colocado a la situación que tenía antes de colocarse el mencionado anuncio, por lo que se requiere a la parte demandada para que dentro del término de cinco días procedan a retirar el anuncio de referencia y restablecer el terreno en los términos antes indicados. término que empezará a contar una vez que cause ejecutoria la presente resolución, apercibido que de no hacerlo de forma voluntaria, se nombrará persona que lo ejecute a costa del obligado, conforme lo prevé el artículo 416 fracción II del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

QUINTO.- No se hace especial condena por concepto de gastos y costas, por las razones que fueron dadas en el último considerando de esta resolución.-

SEXTO.- Con fundamento en los artículos lo que establecen los artículos 1º, 70 fracción XXXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1º, 11, 55 fracción 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 y cúmplase.-

A S I, definitivamente lo sentenció y firman el C. Juez Segundo de lo Civil en el Estado, **Licenciado ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ,** por ante su Secretaria de Acuerdos **Licenciada HE MELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza. Doy fe.-

SECRETARIA

JUEZ

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha ocho de abril de dos mil diecinueve.-
Conste.-

L' ECGH/Ilse*