

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a **doce de mayo de dos mil veintiuno.**

V I S T O S, para resolver los autos del expediente número *** que en la vía **Única Civil** y en ejercicio de la acción de rescisión de contrato de subarrendamiento, promovió ***, en contra de *** y *** y, encontrándose en estado de **Sentencia Definitiva**, se procede a dictar la misma al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- El Código de Procedimientos Civiles del Estado, dispone lo siguiente:

“Artículo 82.- Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleitos, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todo 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.”

II.- El suscrito Juez es **competente** para conocer del presente juicio, ello atento a lo dispuesto por los artículos 137 y 139 fracciones I y II de nuestro Código Adjetivo Civil, los cuales disponen, que será juez competente aquel al que los litigantes se hubieren sometido expresa o tácitamente, siendo que la parte actora se sometió a ésta autoridad por el hecho de ocurrir entablando su demanda; mientras que la demandada por contestarla, de donde deriva la competencia del suscrito.

III.- La vía única civil se declara **procedente**, atendiendo a que la acción de rescisión de contrato de subarrendamiento, no se encuentra sujeta a alguno de los procedimientos especiales previstos en el título Décimo Primero

del ordenamiento legal antes invocado, siendo procedente por exclusión la vía indicada.

IV.- En el presente caso, ***, Apoderado General para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración de la actora ***, compareció a demandar a *** y a ***, por el pago y cumplimiento de las siguientes **prestaciones:**

A. Para que por Sentencia Definitiva se declare rescindido el **CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO**, celebrado con fecha **treinta y uno de diciembre del dos mil diecinueve**, respecto del bien inmueble ubicado en el **local ***** de la **PLAZA ***** ubicada en ***, celebrado entre los demandados y mi poderdante, en virtud de que la parte demandada ha incumplido con lo pactado en la cláusula **sexta y vigésima tercera** del contrato referido y que se anexa al presente escrito, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por la fracción I del artículo 2360 del Código Civil para el Estado de Aguascalientes.

B. Por la desocupación y entrega real del local comercial identificado como local *** planta baja de **PLAZA ***** ubicada en ***, por haber incurrido en las causales de rescisión pactadas en la cláusula **VIGÉSIMA TERCERA**.

C. Por el pago de las rentas vencidas del local comercial a razón de **\$8,000.00 (OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.)** mensuales más el impuesto al valor agregado, durante los meses de junio del dos mil veinte, de conformidad con la **cláusula SEGUNDA y SEXTA** del contrato base de la acción.

D. Por el pago de las cuotas de mantenimiento del Local comercial a razón de **\$1,200.00 (MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** mensuales, más el impuesto al valor agregado, desde la fecha del incumplimiento hasta la fecha de la entrega real y material del inmueble a favor de la parte actora, de conformidad con la **cláusula DÉCIMA QUINTA** del contrato base de la acción.

E. Por el pago de las rentas que se sigan generando del local comercial desde la fecha de vencimiento del contrato

hasta la fecha de la entrega real y material del inmueble a favor de la parte actora a razón de **\$16,000.00 (DIECISÉIS MIL PESOS 00/100 M.N.)** mensuales, de conformidad con la **cláusula SEXTA** apartado 6.III y cláusula **VIGÉSIMA TERCERA** apartado 23.II del contrato base de la acción.

F. Por el pago de los intereses moratorios a razón de la tasa de interés que resulte de multiplicar la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a 28 días (TIIE) vigente a la fecha de incumplimiento, por tres y dividida entre doce, generados a partir de la fecha del incumplimiento y que lo fue el seis de junio de dos mil veinte, y hasta la fecha en que se hayan cubierto el total de las prestaciones reclamadas, en términos de la **cláusula DECIMA TERCERA** del contrato base de la acción.

G. Por el pago de la cantidad de **\$56,000.00 (CINCUENTA Y SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de pena convencional, equivalente a siete meses de renta, en términos de la **cláusula VIGÉSIMA CUARTA** apartado 24.I del contrato base de la acción.

H. La entrega de los comprobantes de pago de los servicios contratados por la demandada respecto del local comercial objeto del juicio, en términos de lo pactado en la **cláusula DECIMA TERCERA** del contrato base de la acción.

I. El pago de la cantidad que se adeude por concepto de los servicios contratados por la demandada respecto del local comercial objeto del juicio, en términos de lo pactado en la **cláusula DECIMA TERCERA** del contrato base de la acción.

J. Para que se declare que el mes de renta pagado por adelantado, se aplicara a los adeudos vencidos, de conformidad con la **cláusula DECIMA NOVENA**.

K. Por el pago de los gastos y costas que se han originado y se originen con motivo de esta demanda, de conformidad con lo pactado en la **cláusula VIGESIMA TERCERA** apartado 23.III del contrato base de la acción.

L. Para que se declare que los pagos parciales realizados por la parte demandada por las cantidades de **\$5,200.00 (CINCO MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** en el mes de junio de dos mil veinte, **\$5,200.00 (CINCO MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** en el mes de julio de dos mil veinte y **\$9,200.00 (NUEVE MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** en el mes de agosto de dos mil veinte, se aplicarán primeramente a los adeudos de intereses moratorios, cuotas de mantenimiento, impuesto al valor agregado, pena convencional y posteriormente a las rentas vencidas y no pagadas.

M. Por el pago de la cantidad de **\$4,000.00 (CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de pago complementario de la renta correspondiente al mes de mayo de dos mil veinte, de conformidad con la **cláusula SEGUNDA y SEXTA** del contrato base de la acción”.

Por su parte, *** en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración de ***, dio contestación a la demanda instaurada en su contra mediante escrito presentado el día veintiséis de enero de dos mil veintiuno –*fojas de la ochenta y cuatro a la ochenta y siete*-, en donde niega que a la parte actora le asista acción o derecho alguno para reclamarle las prestaciones que pretende atendiendo a que las mismas resultan ser infundadas e improcedentes y opone para tal efecto como excepciones y defensas de su parte la de **falta de acción y derecho**, la de **oscuridad en la demanda e inepto libelo**, la de **sine actione agis**, la de **preclusión de la actora para exhibir documentos**, así como la de **pago**.

Por otro lado, toda vez que el demandado ***, omitió dar contestación a la demanda entablada en su contra, se le tuvo por perdido su derecho para hacerlo mediante auto del diecinueve de enero de dos mil veintiuno –*foja ciento treinta y ocho*–.

Haciéndose la aclaración, de que lo señalado por las partes tanto en la demanda como en la contestación, se tiene por reproducido en este espacio en obvio de repetición, dado que su transcripción no es un requisito que debe contener una sentencia, lo anterior de conformidad con el artículo 83 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Así, en los anteriores términos quedó fijada la litis, correspondiéndole a la parte actora probar los hechos constitutivos de su acción y al demandado los de sus excepciones y defensas, ello de conformidad con el artículo 235 del ordenamiento legal antes invocado.

V.- Previo al estudio de la acción intentada y acorde a lo establecido por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, numeral que contiene la obligación de los órganos jurisdiccionales de analizar las excepciones dilatorias, pues de resultar procedente alguna de ellas, imposibilita a éste juzgador entrar al estudio y análisis del fondo del asunto y como consecuencia dejar a salvo los derechos del actor, o en caso contrario, decidir sobre la controversia de mérito, absolviendo o condenando según la valoración de las pruebas aportadas por las partes.

En cabal cumplimiento a dicha disposición, la demandada ***, al dar contestación a la demanda entablada en su contra, opuso como excepción de su parte la de **oscuridad en la demanda** e **inepto libelo**, misma que hace consistir en el hecho de que el escrito inicial de demanda carece de claridad en su exposición, además de que tergiversa los tiempos y las circunstancias.

Excepción que se estima **infundada** e **improcedente**, ya que contrario a lo que afirma el demandado, del escrito inicial de demanda se advierte, que su contraria da cabal cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 223 fracción V del Código de Procedimientos Civiles del Estado, ya que expresa

los hechos en que funda su petición, numerándolos y narrándolos sucintamente, además señala las circunstancias en que aquellos sucedieron y en la especie dio contestación en tiempo y forma a la demanda entablada oponiendo excepciones y contestando cada uno de los hechos manifestados por la accionante, por tal motivo, es de deducirse que la redacción del escrito principal fue suficientemente clara y precisa para que pudiera llevar a cabo una adecuada defensa, aunado que remitió tanto las prestaciones reclamadas como los hechos al contenido del contrato base de la acción.

Sirve de apoyo a la anterior consideración la Jurisprudencia en materia laboral V.1o. J/29 de la Octava Época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, localizable en Número 81, Septiembre de 1994, página 62, de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, número de registro 210330, cuyo rubro y texto señalan:

“OBSCURIDAD, EXCEPCION DE PROCEDENCIA. *Para la procedencia de la excepción de obscuridad y defecto en la forma de plantear la demanda, se hace necesario que ésta se redacte de tal forma, que se imposibilite entender ante quien se demanda, porqué se demanda y sus fundamentos legales, por lo que no transgrede garantías individuales, la responsable que declara improcedente la excepción de obscuridad y defecto de la demanda, con el argumento de que del escrito relativo se desprenden datos y elementos suficientes para que la demandada pudiese controvertir la demanda, tanto más cuando de las constancias que integran el acto reclamado, se advierte que la demandada ofreció prueba pericial tendiente a acreditar que el trabajador no padece lesiones que produzcan disminución o alteración de sus facultades orgánicas y solicitó a la Junta designara un perito tercero en discordia, por lo que resulta claro que entendió el contenido y alcance de la demanda entablada en su contra y rindió los medios de prueba para impugnarla”.*

Así como la Tesis Aislada en materia laboral, de la Octava Época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, localizable en el Tomo III, Segunda Parte-1, Enero-Junio de 1989, página 263 del Semanario Judicial de la Federación, número de registro 228293, cuyo rubro y texto señalan:

“DEMANDA, EXCEPCION DE OBSCURIDAD DE LA. CUANDO ES IMPROCEDENTE. Si del texto del escrito de contestación a la demanda se aprecia que la demandada advirtió con claridad la acción que fue intentada, puesto que indicó en qué consistió negando le asistiera derecho a la parte actora para reclamarle las prestaciones que le demandó y precisó los datos o requisitos concretos y los fundamentos contractuales de los que consideró adolecía el escrito de reclamación y que a su juicio debía contener éste; ante tal apreciación de la reclamación, la Junta debió tener por improcedente la excepción de obscuridad opuesta a la demanda y estudiar las pruebas ofrecidas en autos para determinar la procedencia de la acción hecha valer o de las demás excepciones que fueran opuestas”.

Sirve como apoyo a la anterior consideración, la Contradicción de Tesis 26/2002-PS, de la Época: Novena Época, Número de Registro: 181982, Instancia: Primera Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIX, Marzo de 2004, Materia(s): Civil, Tesis: 1a./J. 63/2003, Página: 11, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

“DEMANDA. LA OBLIGACIÓN DE EXPRESAR LOS HECHOS FUNDATORIOS DE LA ACCIÓN, SE CUMPLE CUANDO EL ACTOR HACE REMISIÓN EXPRESA Y DETALLADA A SITUACIONES, DATOS O A LOS CONTENIDOS EN LOS DOCUMENTOS ANEXOS A ELLA (LEGISLACIÓN DE LOS ESTADOS DE SONORA Y PUEBLA).- Si bien es cierto que los artículos 227, fracción VI, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora y 229, fracción V, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano del Estado de Puebla, de aplicación supletoria a los juicios mercantiles, establecen el imperativo de que en la demanda se expresen con claridad y precisión los hechos en que se sustente la acción que se ejercite, también lo es que tal obligación se cumple cuando el actor hace remisión expresa y detallada a situaciones, datos o hechos contenidos en los documentos exhibidos junto con la demanda, aun cuando éstos constituyan base de la acción, pues con esa remisión, aunada al traslado que se le corre con la copia de ellos, la parte demandada tendrá conocimiento de esos hechos para así preparar su defensa y aportar las pruebas adecuadas para desvirtuarlos”.

VI.- Enseguida se procede al estudio de la acción de rescisión de contrato de subarrendamiento deducida por ***, en contra de *** y ***, resultando necesario invocar aquellos artículos del Código Civil del Estado que cobran aplicación en el presente negocio, siendo estos los siguientes

“Artículo 2269.- Hay arrendamiento cuando las dos partes contratan el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.-

El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de la industria”.-

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

“Artículo 2296.- El arrendatario está obligado:

I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempos convenidos...”.-

“Artículo 2298.- La renta será pagada en el lugar convenido y a falta de convenio, en la casa, habitación o despacho del arrendatario”.-

“Artículo 2300.- El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada”.-

“Artículo 2313.- Si el arrendatario ha recibido la finca con expresa descripción de las partes de que se compone, debe devolverla al concluir el arrendamiento tal como la recibió, salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable”.

“Artículo 2323.- La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio por meses vencidos.-

El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba el inmueble objeto del contrato”.-

“Artículo 2351.- El arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada en todo, ni en parte, ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador; si lo hiciera, responderá solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios”.

“Artículo 2352.- Si el subarriendo se hiciera en virtud de la autorización general concedida en el contrato, el arrendatario será responsable al arrendador, como si él mismo continuara en el uso o goce de la cosa”.

“Artículo 2353.- Si el arrendador aprueba expresamente el contrato especial de subarriendo, el subarrendatario queda subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendatario, a no ser que por convenio se acuerde otra cosa”.

“Artículo 2354.- El arrendamiento puede terminar:-

I.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada;...

IV.- Por rescisión...”

“Artículo 2360.- El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:

I.- Por la falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 2323 y 2325...”

“Artículo 2358.- Si después de terminado el plazo por el que se celebró el arrendamiento, el arrendatario continúa sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado, estando obligado el arrendatario a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato; pudiendo cualquiera de las partes solicitar la terminación del contrato en los términos del artículo 2349.)

Las obligaciones contraídas por un tercero con objeto de garantizar el cumplimiento del arrendamiento, cesan al término del plazo determinado, salvo convenio en contrario”.

En ese sentido, de conformidad con lo estipulado en el precitado artículo 2351 de nuestro Código Civil, el arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada en todo, ni en parte, ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador, ello en relación con el contrato base de la acción, sin embargo, del documento basal, se obtiene que nos encontramos ante un contrato de subarrendamiento, por lo que es dable afirmar, que la actora cuenta con autorización para subarrendar el bien inmueble materia del presente negocio, ello de conformidad con el capítulo de declaraciones del mencionado contrato.

Por otro lado, de los preceptos legales en cita, se obtiene que el contrato de arrendamiento debe atenderse en primer término a lo pactado por las partes, así mismo, en lo no previsto, por los lineamientos generales establecidos por la normatividad sustantiva cuyos preceptos transcritos son aplicables al caso en concreto.

En el caso, la acción incoada es la rescisión de contrato de subarrendamiento; contrato bilateral en el que las partes acogieron obligaciones recíprocas, es decir, la actora ***, se obligó a entregar el uso y disfrute temporal del inmueble, mientras que la demandada ***, lo hizo obligándose a pagar por

ese uso o goce un precio cierto, contrato en el que ***, fungió como obligado solidario de la subarrendataria.

Ahora bien, de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, le corresponde a la actora probar los elementos constitutivos de su acción, es decir, la existencia del contrato así como los términos y condiciones en él pactadas; en tanto que a la demandada le corresponde acreditar que se encuentran al corriente en el pago de sus obligaciones contractuales, o bien, probar cualquier otra excepción que hubiese opuesto y que destruya la acción instada.

En ese tenor de ideas, la relación contractual que dio origen a la presente controversia, se encuentra plenamente acreditada con la **documental privada**, consistente en el **contrato de subarrendamiento** de fecha treinta y uno de diciembre de dos mil diecinueve *-fojas de la catorce a la cuarenta y uno-*, celebrado entre *** en calidad de subarrendadora *-representada en dicho acto por ***-* y como arrendataria, *** por conducto de su representante legal ***, quien a su vez se instituyó como obligado solidario, respecto del local comercial marcado con el número ***, de la plaza comercial ***, ubicada en ***.

Ahora bien, de dicho documento se desprende, en esencia, que entre las partes se acordó, que habría de cubrirse un monto de noventa y seis mil pesos anuales, en su totalidad, aún y cuando la subarrendataria ocupara el inmueble por un término menor, debiéndose pagar también lo correspondiente por el Impuesto al Valor Agregado, pudiéndose pagar en una sola exhibición o en doce subsecuentes *-cada una a razón de ocho mil pesos cero centavos moneda nacional más I.V.A.-*, los primeros cinco días naturales de cada mes a partir del primero de enero de dos mil veinte *-cláusula segunda apartado 2.II-*.

Por otro lado, para el caso en que la subarrendataria no cubriera puntualmente la renta y lo correspondiente por el

Impuesto al Valor Agregado, se obligó a pagar un interés moratorio por todo el tiempo en el que se encontrara en mora, de conformidad con la tasa de interés que resulte de multiplicar la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a veintiocho días o aquella determinada por el Banco de México que la sustituya, multiplicada por tres y dividida entre doce, por cada mes o fracción que dure la mora, calculándose en periodos mensuales aun y cuando la mora corresponda a un solo día y, en ese sentido, los pagos que efectuara la subarrendataria habrían de cubrirse sin necesidad de aviso o requerimiento alguno en el domicilio de la subarrendadora, cantidades que se aplicarían a fin de cubrir sus adeudos primero en lo referente a los intereses moratorios, seguido del Impuesto al Valor Agregado generado, las penas convencionales causadas, cuotas de publicidad, de mantenimiento y al final, el pago de las rentas adeudadas, comenzando por las más antiguas –*cláusula segunda apartados 2.IV y VI*–.

Así mismo, se asentó que desde el momento en el que el local le fuera entregado a la subarrendataria, el mismo quedaría bajo su estricta responsabilidad, protección, conservación y mantenimiento –*cláusula cuarta apartado 4.I*–, esto por todo el tiempo en el que estuviera vigente el contrato, habiéndose establecido en el mismo una duración de un año forzoso contado a partir del primero de enero y hasta el treinta y uno de diciembre, ambos de dos mil veinte –*cláusula quinta apartado 5.I*–, para lo cual, la subarrendataria habría de desocupar el local y entregarlo materialmente a la subarrendadora al término del contrato sin necesidad de solicitud, notificación o desahucio y, para el caso de que esto no se hiciera, la subarrendataria habría de pagar desde el día inmediato siguiente al término de la vigencia, o en su caso, de la rescisión o terminación anticipada, por concepto de renta, una cantidad igual al doble de la renta vigente en el mes inmediato

anterior al de la terminación del contrato *-cláusula sexta apartados 6.I y 6.III-*.

De igual manera, la subarrendataria se obligó a realizar a su costa todas las obras de mantenimiento, decoración y remodelación que requiriera el local para que se encontrara en perfectas condiciones de iniciar con su actividad comercial, para lo cual, habría de cumplir y respetar las normas contenidas en todos y cada uno de los Reglamentos de Operación, Administración y Mantenimiento, así como el Manual de Adaptaciones de Locales de Plaza *** *-cláusula octava apartados 8.I y 8.II-*, quedando a cargo de la subarrendataria todo costo relativo a los servicios de energía eléctrica, agua, internet, teléfono o cualquier otro que se reciba en el local para aprovechamiento de la subarrendataria *-cláusula décima tercera apartado 13.I-*.

También, la subarrendataria se obligó a entregar la cantidad de ocho mil pesos cero centavos moneda nacional más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente al mes de febrero de dos mil veinte en calidad de depósito, la cual serviría como garantía de pago de distintas obligaciones, pudiendo la subarrendadora retener dicho monto, sin que de ninguna forma pudiera aplicarse al pago de la renta *-cláusulas novena apartados 9.I y 9.II y décima novena apartado 19.I-*.

En ese sentido, en el contrato quedó prohibido que la subarrendataria pudiera subarrendar, ceder, traspasar o disponer de cualquier forma los derechos del contrato, o bien, el local objeto del presente negocio, *-cláusula décima cuarta apartado 14.I-*, quedando como obligado solidario el señor ***, quien asumió la mancomunidad solidaria pasiva respecto de todas y cada una de las obligaciones contraídas por la subarrendataria con motivo de la celebración del contrato basal, obligándose a responder con todo su patrimonio en todo momento hasta que el local se entregara a satisfacción de la subarrendadora y se hubieran cubierto todas las obligaciones

contraídas por la subarrendataria –*cláusula vigésima apartado 20.I.*

Finalmente, se asentó que la subarrendadora estaba facultada para rescindir el contrato en el caso de que la subarrendataria incumpliera con alguna de las obligaciones asumidas a su cargo, en especial, para el caso de que incumpliera con cualquier obligación de pago –*cláusula vigésima tercera apartado 23.I.*, siendo que en caso de rescisión por causas imputables a la subarrendataria, ésta se obligó a pagar por una cantidad equivalente al cien por ciento de la renta anual que se encontrara vigente, dividida entre doce y multiplicada por el número de meses que faltaran para llegar al término de la duración de los años de arrendamiento que transcurran según el propio contrato –*cláusula vigésima cuarta apartado 24.I.*

Por otro lado, existe la **documental privada**, consistente en el **acta de entrega-recepción** de fecha diecisiete de diciembre de dos mil diecinueve, misma que obra en autos junto con sus anexos, siendo éstos el **Reglamento de Seguridad e Higiene** y el **Reglamento de Operación de la Plaza** *** –*fojas de la cuarenta y dos a la cuarenta y ocho-*, de donde se obtiene principalmente, que la subarrendadora entregó a la subarrendataria, la posesión del local comercial objeto del presente negocio, comenzando el periodo de gracia otorgado a fin de que ésta realizara todas las obras de adaptación necesarias, sin que durante este tiempo tuviera que pagar cantidad alguna por concepto de renta mínima, cuotas de mantenimiento o de publicidad, quedando obligada desde la fecha de la firma del acta a realizar la contratación y el pago de los servicios inherentes al local, estableciéndose en los reglamentos las normas de conducta y las responsabilidades que habría de asumir la subarrendataria con el fin de asegurar el cumplimiento de los lineamientos de seguridad e higiene exigidos por la subarrendadora.

Siendo que a dichas documentales, esta autoridad les concede valor probatorio de conformidad con el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al tratarse de documentos provenientes de las partes que no fueron objetados en juicio, máxime que al administrarse con el resto del material probatorio, las mismas se encuentran robustecidas.

En ese sentido, constan la **confesional tácita**, consistente en la aceptación tácita del demandado ***, al haber omitido controvertir los hechos señalados en el escrito inicial de demanda, así como la **confesional expresa**, consistente en la realizada por el representante de ***, ***, al dar contestación a la demanda entablada en su contra, en donde aseveró, que realizó pagos mensuales únicamente por la cantidad de cinco mil doscientos pesos cero centavos moneda nacional, probanzas que merecen valor probatorio de conformidad con los numerales 338 y 339 del ordenamiento legal antes invocado.

Por otro lado, obra la **testimonial**, a cargo de *** y ***, desahogada durante audiencia de fecha tres de mayo de dos mil veintiuno *-fojas de la ciento cuarenta y seis a la ciento cuarenta y nueve-*, misma que de conformidad con lo establecido por el numeral 349 del Código Adjetivo Civil del Estado, goza de valor probatorio a favor de su oferente, toda vez que de la prueba antes mencionada, se obtiene que los atestes fueron coincidentes al señalar que conocen a las partes litigantes, entre las cuales existe una relación contractual de arrendamiento cuyo objeto lo es el local marcado con el número *** de la Plaza ***, en donde se asentó una empresa de taxis y en virtud de la cual, se tenía que pagar una renta mensual de ocho mil pesos, sin embargo, afirmaron que la arrendataria incumplió con sus obligaciones de pago desde el mes de junio de dos mil veinte, lo que saben porque ellos se encargaban de entregar directamente ya sea los recibos o las facturas correspondientes al pago de la renta.

Así, con las pruebas **instrumental de actuaciones y presuncional en su doble aspecto de legal y humana** que en términos de los numerales 341 y 352 del Código Procesal Civil del Estado, gozan de valor probatorio a favor de la parte actora, es dable afirmar, que entre las partes se celebró un contrato de subarrendamiento y que la parte demandada ha sido omisa en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales, lo que encuentra sustento jurídico en la Tesis emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, Materia Civil, consultable en el Semanario Judicial de la Federación, con número de registro 220449, de febrero de 1992, página 136, cuyo epígrafe y texto son los siguientes:

“ARRENDAMIENTO, CONTRATO DE. ES SUFICIENTE PARA DEMOSTRAR LA RELACION CONTRACTUAL RESPECTIVA. *Si se demandó la terminación del contrato de arrendamiento con todas sus consecuencias y durante el juicio sólo se recibieron como pruebas el contrato respectivo y las presuncionales legal y humana ofrecidas por el actor y además el demandado no demostró las objeciones que hizo a aquél, resulta válido considerar que el citado contrato es suficiente para tener por acreditada tanto la relación de arrendamiento como su terminación”.*

Lo anterior aunado, a que la parte demandada **omitió ofrecer medio de convicción alguno** que acreditare estar al corriente en el pago de sus obligaciones, correspondiéndole a ella la carga de la prueba, pues exigir al acreedor que acredite el incumplimiento de su deudor es obligarlo a probar una negación, lo que va en contra de las reglas de la carga de la prueba previstas en los artículos 235 y 236 del Código Procesal de la materia.

Sostiene la anterior consideración, los siguientes criterios:

La Jurisprudencia firme, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, XXX, agosto de 2009, I.11.C.J/18, con número de registro 166732, página 1258, que señala:

“ARRENDAMIENTO. PAGO DE RENTAS. CORRESPONDE AL ARRENDATARIO DEMOSTRAR SU CUMPLIMIENTO. Cuando el arrendador demanda la rescisión del contrato de arrendamiento basada en la falta de pago de las rentas convenidas o cuando se demanda el pago de rentas, para que prospere su acción sólo debe acreditar la relación contractual con el demandado y afirmar que el deudor no ha cumplido con sus obligaciones, puesto que al ser un hecho negativo la ausencia del pago, no se le puede obligar a probarlo, toda vez que ello iría en contra de la lógica y del derecho; por tanto, corresponde al deudor probar un hecho positivo, esto es, que pagó las rentas que se le reclaman o, en su defecto, probar los hechos que justifiquen el impago”.

La jurisprudencia firme que emitiera la desaparecida Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, página 205 del Apéndice de 1995, Sexta Época, Tercera Sala, Tomo IV, Parte SCJN, Tesis 305, cuyo rubro y texto es el siguiente:

“PAGO O CUMPLIMIENTO, CARGA DE LA PRUEBA. El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor”.

De lo anterior deriva, que le asiste el derecho a la parte actora para demandar la rescisión del contrato de subarrendamiento por haber incumplido la demandada con el pago de rentas reclamadas.

Por lo anterior, devienen **infundadas** e **improcedentes**, las excepciones de **falta de acción y derecho** y la de **sine actione agis** opuestas por la demandada ***.

VII.- Procediéndose ahora con el análisis del resto de las **excepciones y defensas** opuestas por ***, siendo éstas las siguientes:

A) La **excepción de preclusión de la actora para exhibir documentos**, consistente en que la parte actora ha perdido su derecho para ofrecer documentos que tenía en su poder, distintos a aquellos que haya anexado a su escrito inicial de demanda, toda vez que omitió solicitar exhibirlos con posterioridad, excepción que resulta **infundada** e **improcedente**, toda vez que si bien es cierto, nuestro Código

Adjetivo Civil dispone, que debe acompañarse al escrito inicial de demanda, todo documento en el que la parte actora funde su derecho y solo en el caso en que no los tuviera a su disposición, debe designar el lugar en el que se encuentran, sin que pueda admitirse ningún otro con posterioridad con algunas excepciones, sin embargo, la parte actora no exhibió documento fundatorio alguno después de haber entablado su demanda.

B) La excepción de pago, la cual hace consistir en que se realizaron diversos pagos vía transferencia bancaria a favor de la parte actora, por lo que se ha cumplido fehacientemente en cubrir el monto de las rentas, excepción que resulta **infundada e improcedente**, en atención a lo siguiente:

Si bien es cierto, la demandada ***, omitió ofrecer pruebas de su parte dentro del término que le fue ordenado para tal efecto mediante auto del diecinueve de febrero de dos mil veintiuno *-foja ciento treinta y ocho-*, al dar contestación a la demanda instaurada en su contra, exhibió algunos comprobantes de pago, por lo cual resulta implícita su voluntad de que fueran tomados en cuenta, aunado a que los mismos forman parte de la instrumental de actuaciones.

Sirve de apoyo por analogía a lo anterior, la tesis aislada emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito en materia Civil, publicada en el semanario Judicial de la Federación y su gaceta, Tesis: IV.2o.C.81 C, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tribunales Colegiados de Circuito, t. XXVIII, septiembre de 2008. P. 1260, reg. 168932, con el texto y rubro siguiente:

“DOCUMENTO BASE DE LA ACCION EN EL PROCEDIMIENTO CIVIL. NO REQUIERE SER OFRECIDO FORMALMENTE COMO PRUEBA, POR LO QUE BASTA QUE SEA EXHIBIDO CON EL ESCRITO INICIAL DE DEMANDA (LEGISLACION DEL ESTADO DE NUEVO LEON).- *El documento base de la acción constituye el soporte sobre el cual descansa la demanda intentada, de tal suerte que su naturaleza es fundatoria y no probatoria. En ese contexto, si el documento base de la acción fue exhibido en el escrito inicial de demanda, no requiere ser ofrecido como prueba con las formalidades exigidas por el artículo 230 del Código de*

Procedimientos Civiles para el Estado de Nuevo León, que establece que las pruebas deben ofrecerse relacionándolas con los puntos controvertidos, expresando claramente el hecho o hechos que se tratan de demostrar con las mismas, así como las razones por las que el oferente considera que demostrarán sus afirmaciones. Lo anterior es así, ya que para tomar en consideración los documentos anexados a la demanda, como lo es el base de la acción, basta que el actor se remita a éste en la narrativa de "Hechos", lo que implica que al documento fundatorio, no le son aplicables los requisitos del citado artículo 230; afirmación que encuentra sustento en las razones vertidas por la Primera Sala del más Alto Tribunal del país, al emitir la jurisprudencia 1a./J. 63/2003, visible a página 11, Tomo XIX, marzo de 2004, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, de rubro: "DEMANDA. LA OBLIGACIÓN DE EXPRESAR LOS HECHOS FUNDATORIOS DE LA ACCIÓN, SE CUMPLE CUANDO EL ACTOR HACE REMISIÓN EXPRESA Y DETALLADA A SITUACIONES, DATOS O A LOS CONTENIDOS EN LOS DOCUMENTOS ANEXOS A ELLA (LEGISLACIÓN DE LOS ESTADOS DE SONORA Y PUEBLA)." SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL."

En ese sentido, existen los siguientes comprobantes de pago, hechos a favor de la cuenta a nombre de *** - *Apoderado General para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración de la actora ****, tal y como se desprende de autos-:

. El de la transferencia número 5702903, realizado en fecha nueve de julio de dos mil veinte, valioso por la cantidad de cinco mil doscientos pesos cero centavos moneda nacional, por concepto de pago de renta de julio -*foja ciento diecisiete*-.

. El de la transferencia número 130820, hecho el día trece de agosto de dos mil veinte, por cinco mil doscientos pesos cero centavos moneda nacional, por concepto de pago de renta de julio -*foja ciento dieciocho*-.

Siendo que de igual forma, existe el Estado de Cuenta expedido a nombre de *** -*Apoderado General para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración de ****-, expedido el día once de noviembre de dos mil veinte por la institución Bancaria denominada Banamex -*fojas de la ciento diecinueve a la ciento treinta y tres*-, del cual se advierten

diversas transacciones, entre las cuales figuran dos transferencias, hechas a favor del mismo ***, la primera de ellas por un monto de nueve mil doscientos pesos cero centavos moneda nacional por concepto de renta octubre y, otra por la cantidad de cuatro mil seiscientos pesos cero centavos moneda nacional, relativa a la renta de noviembre.

Documentos que carecen de valor probatorio alguno a favor de la parte demandada, al tratarse de copias simples, sin que las mismas hubieran quedado robustecidas con alguna prueba diversa, y dada su naturaleza, no es susceptible de producir convicción a éste juzgador sobre la veracidad de su contenido, lo que encuentra sustento en la jurisprudencia de la Novena Época, Número de Registro: 202550, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, III, Mayo de 1996, Materia(s): Común, Tesis: IV.3o. J/23, Página: 510, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

“DOCUMENTOS OFRECIDOS EN FOTOCOPIAS SIMPLES, VALOR PROBATORIO DE.- *No se puede otorgar valor probatorio aun cuando no hayan sido objetadas en cuanto a su autenticidad, las copias simples de un documento, pues al no tratarse de una copia certificada, no es posible presumir su conocimiento, pues dichas probanzas por sí solas, y dada su naturaleza, no son susceptibles de producir convicción plena sobre la veracidad de su contenido, por la facilidad con la que se pueden confeccionar, por ello, es menester adminicularlas con algún otro medio que robustezca su fuerza probatoria, razón por la que sólo tienen el carácter de indicio al no haber sido perfeccionadas”.*

Lo anterior sin perjuicio de que de la narración del escrito inicial de demanda, se advierte que la parte actora acepta que la subarrendataria realizó diversos pagos irregulares, dos de ellos de cinco mil doscientos cada uno y otro de nueve mil doscientos pesos, los cuales sin desconocer, únicamente solicita que sean aplicados de la manera estipulada en el contrato, afirmando que dentro del mismo se había fijado una renta mensual de ocho mil pesos cero centavos moneda nacional más lo correspondiente por concepto de Impuesto al

Valor Agregado, sin embargo, nuestra legislación sustantiva civil dispone en su artículo 1949, que la obligación de pago debe cubrirse en la forma en que se hubiere pactado, y nunca puede hacerse parcialmente sino en virtud de convenio expreso o disposición de la ley, aunado a que en los contratos civiles, cada uno se obliga de la manera y términos en que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato, se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley, esto de conformidad con el artículo 1715 del ordenamiento legal en cita.

Sin que pase inadvertido para esta autoridad que se opuso la **defensa** consistente en que se acordó entre las partes, que debido a la pandemia SARS-COV2, que únicamente se cubriría la cantidad de cinco mil doscientos pesos por convenio de renta, empero, se omitió ofrecer pruebas para acreditarla.

En virtud de lo anterior, se considera probada la acción de rescisión de contrato de subarrendamiento ejercitada por la parte actora.

VIII.- En contexto de lo expuesto y fundado, se declara procedente la vía intentada.

En ella, la actora ***, probó su acción de rescisión de contrato de subarrendamiento, mientras que el demandado ***, omitió dar contestación a la demanda instaurada en su contra y si bien, la demandada ***, si dio contestación, no probó sus excepciones y defensas.

Se declara la rescisión del contrato de subarrendamiento celebrado el día treinta y uno de diciembre de dos mil diecinueve entre *** -subarrendadora-; *** -subarrendataria-; y, *** -obligado solidario-; respecto del local marcado con el número *** de la Plaza ***, ubicada en ***.

Como consecuencia de lo anterior, se condena a los demandados *** y ***, a la desocupación y entrega real y material del inmueble dado en subarrendamiento por la actora

***, libre de todo adeudo en relación a los servicios contratados para dicho inmueble.

Se condena a los demandados *** y ***, a pagar a la actora ***, la cantidad de sesenta y ocho mil novecientos sesenta pesos cero centavos moneda nacional, la cual se distribuye de la siguientes forma:

. Cuatro mil pesos cero centavos moneda nacional, por concepto de pago complementario de la renta correspondiente al mes de mayo de dos mil veinte;

. Cincuenta y seis mil pesos cero centavos moneda nacional, por concepto de siete pensiones rentísticas adeudadas, generadas del primero de junio al primero de diciembre, ambos de dos mil veinte –término del contrato-, cada una razón de ocho mil pesos cero centavos moneda nacional.

. Ocho mil novecientos sesenta pesos cero centavos moneda nacional, por concepto de Impuesto al Valor Agregado respecto de las rentas señaladas en el párrafo que antecede.

Lo anterior de conformidad con la cláusula segunda apartado 2.III del contrato base de la acción.

Se condena a los demandados *** y ***, a pagar a la actora ***, al pago de la cantidad de noventa y dos mil ochocientos pesos cero centavos moneda nacional, misma que se distribuye de la siguiente manera:

. Ochenta mil pesos cero centavos moneda nacional, por concepto de cinco pensiones rentísticas adeudadas del primero de enero al primero de mayo, ambos de dos mil veintiuno, cada una a razón de dieciséis mil pesos cero centavos moneda nacional –doble de la renta mensual estipulada-, más las que se sigan generando hasta la entrega del inmueble objeto del presente negocio, a razón del monto antes señalado.

. Doce mil ochocientos pesos cero centavos moneda nacional, por concepto de Impuesto al Valor Agregado,

respecto de las rentas señaladas en el párrafo que antecede, más el que se siga generando hasta la entrega del objeto del presente negocio.

Cuyos montos deberán ser regulados en ejecución de sentencia, acorde a la cláusula sexta apartado 6.III.

Se condena a los demandados *** y ***, a pagar a la actora ***, la cantidad de dieciséis mil setecientos cuatro pesos cero centavos moneda nacional, cantidad que se distribuye en:

. Catorce mil cuatrocientos pesos cero centavos moneda nacional, por concepto de doce cuotas de mantenimiento adeudadas del primero de junio de dos mil veinte al primero de mayo de dos mil veintiuno, cada una a razón de mil doscientos pesos cero centavos moneda nacional, y las que se sigan generando hasta la entrega real y material del inmueble por la misma cantidad antes mencionada, cuyo monto deberá ser regulado en ejecución de sentencia.

. Dos mil trescientos cuatro pesos cero centavos moneda nacional, por concepto de Impuesto al Valor Agregado respecto de dichas cuotas de mantenimiento, más las que se sigan generando hasta la entrega del inmueble.

Cuyos montos deberán ser regulados en ejecución de sentencia, acorde a la cláusula décima quinta.

Se condena a los demandados *** y ***, a pagar a la actora ***, los intereses moratorios a razón de la tasa de interés que resulte de multiplicar la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a 28 días vigente a la fecha de incumplimiento multiplicada por tres y dividida entre doce, por cada mes o fracción del mes que dure la mora, generados desde el día seis de mayo de dos mil veinte -día siguiente al que debió de ser cubierta la renta (día cinco de cada mes)-, y respecto de cada una de las rentas adeudadas, hasta el pago total del adeudo, cuyo monto será cuantificado en ejecución de sentencia, acorde a la cláusula segunda apartado 2.IV del contrato base de la acción.

En la inteligencia, de que en caso de que dicha tasa resulte ser superior a la establecida por el artículo 2266 de nuestro Código Civil *–treinta y siete por ciento anual–*, esta autoridad procederá a reducirlos de oficio.

Se condena a los demandados *** y ***, a pagar a la actora ***, de la cantidad de ocho mil pesos cero centavos moneda nacional *–monto mensual de la renta–*, por concepto de pena convencional establecida dentro de la cláusula vigésima cuarta del contrato basal.

Lo anterior es así, toda vez que dicha sanción no debe exceder ni en valor ni en cuantía a la obligación principal, en términos de lo estipulado por el artículo 1722 del Código Civil del Estado, toda vez que de realizar dicha penalización en forma total infringiría dicho ordenamiento y sería inadmisibles emitir una doble condena por el mismo concepto.

Sirven como apoyo a las anteriores consideraciones los siguientes criterios:

La Tesis Aislada Civil de la Novena Época, Registro: 160447, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro IV, Enero de 2012, Tomo 5, Tesis: I.3o.C.1004 C (9a.), página: 4307, cuyo epígrafe y texto disponen:

“CLÁUSULA PENAL EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.- *A través de la cláusula penal se pretende inhibir el incumplimiento de las obligaciones por alguna de las partes celebrantes, pues se establece como sanción para aquel que viola el pacto asumido o prever el monto del daño y perjuicio ocasionado por el incumplimiento. El arrendador pretende inhibir la conducta del arrendatario para el caso de que éste continúe ocupando el inmueble, no obstante la terminación del contrato, fijando un aumento del cien por ciento de la última renta mensual vigente que se pactó en el contrato. En esta perspectiva la referida cláusula debe analizarse en términos del artículo 1843 del Código Civil para el Distrito Federal que establece que la cláusula penal no puede rebasar el monto de la obligación principal”.*

La Jurisprudencia Civil de la Novena Época, Registro: 174939, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXIII, Junio de 2006, Tesis: I.8o.C. J/22, página: 971, cuyo epígrafe y texto son:

“ARRENDAMIENTO. LA PENA CONVENCIONAL POR INCUMPLIMIENTO DEL PAGO DE LAS RENTAS PUEDE SER IGUAL O HASTA EL MONTO DE LA OBLIGACIÓN PRINCIPAL.- Si en el contrato de arrendamiento se fijó una pena convencional cuyo monto asciende a la misma cantidad que se fijó por concepto de renta, la penalidad referida no infringe el artículo 1843 del Código Civil para el Distrito Federal, habida cuenta de que el monto de la pena convencional es igual al monto de la obligación principal originalmente pactada, cuya satisfacción debe realizarse en forma mensual, y por ende, su incumplimiento se origina en la misma forma, es decir, por cada mes de renta pagado en forma impuntual”.

La Jurisprudencia Civil de la Octava Época, Registro: 220949, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo VIII, Diciembre de 1991, Tesis: I.3o.C. J/23, página: 97, cuyo epígrafe y texto son:

“ARRENDAMIENTO. CLAUSULA PENAL NO DEBE EXCEDER DE LA OBLIGACION PRINCIPAL.- El artículo 1843 del Código Civil del Distrito Federal establece que la cláusula penal no puede exceder ni en valor ni en cuantía a la obligación principal, y si la obligación principal del arrendatario es la de pagar a la sociedad arrendadora, o a quien sus derechos represente, una renta mensual, según lo estipulado en el contrato de arrendamiento, es evidente que la pena convencional no puede exceder de tal suma, sin que pueda tomarse en consideración para fijar el monto de dicha pena el importe anual de la renta, como lo pretende el arrendador, apoyándose en que el arrendatario tenía obligación de pagar un año de renta por haberse celebrado el pacto arrendaticio por un año forzoso, ya que, se insiste, la obligación principal del inquilino es la de pagar mensualmente la renta; en consecuencia no puede condenarse al inquilino a pagar la pena convencional que se pactó en una cláusula del contrato de arrendamiento, equivalente al importe de seis meses de renta, ya que excede notoriamente de la renta mensual estipulada en el contrato”.

Un criterio similar al asumido por esta autoridad fue emitido al resolver el Toca Civil número 0578/2017-I,

de la Sala Civil del H. Supremo Tribunal de Justicia del Estado.

Con fundamento en el artículo 1965 del Código Civil del Estado, se ordena tomar en cuenta en el momento procesal oportuno, los pagos realizados por la parte demandada en los meses de junio, julio y agosto del año dos mil veinte, que en su conjunto ascienden a la cantidad diecinueve mil seiscientos pesos cero centavos moneda nacional –*los dos primeros por cinco mil doscientos pesos cada uno y el tercero por nueve mil doscientos pesos*-, así como el pago hecho en depósito –ocho mil pesos cero centavos moneda nacional-, lo anterior, a fin de que se apliquen en la forma convenida por las partes dentro del contrato base de la acción –*cláusulas segunda apartado 2.VI y décima novena, respectivamente*-.

Toda vez que este juzgador acogió la acción incoada por la parte actora, considerándose a la demandada como parte perdidosa en la presente causa, esto de conformidad con el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena a los demandados *** y ***, a pagar a la actora ***, los gastos y costas generados con motivo del presente juicio, concepto que deberá regularse en ejecución de sentencia.

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 118, fracción III de la Ley del Impuesto sobre la Renta, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, deberá requerirse a la parte actora para que conforme a lo dispuesto por el artículo 127 fracción II del Código de Procedimientos Civiles del Estado, dentro del término de tres días compruebe a esta autoridad, haber emitido los comprobantes fiscales respecto de las rentas vencidas, con el apercibimiento de que de no hacerlo así dentro de dicho término, se informará al Servicio de Administración Tributaria, notificación que se realizará una vez que sean publicadas las reglas de operación señaladas en la reforma respectiva publicada en el Diario Oficial de la Federación el

nueve de diciembre de dos mil diecinueve, mismas que entraron en vigor el primero de enero de dos mil veinte.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo que disponen los artículos 79 fracción III, 81, 83, 84 85, 86 y 89 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se resuelve:

Primero.- El suscrito Juez es **competente** para conocer del presente juicio.

Segundo.- Se declara **procedente** la Vía Única Civil.

Tercero.- En ella, la actora ***, probó su acción de rescisión de contrato de subarrendamiento, mientras que el demandado ***, omitió dar contestación a la demanda instaurada en su contra y si bien, la demandada ***, si dio contestación, no probó sus excepciones y defensas.

Cuarto.- Se declara la **rescisión** del contrato de subarrendamiento celebrado el día treinta y uno de diciembre de dos mil diecinueve entre *** -subarrendadora-; *** -subarrendataria-; y, *** -obligado solidario-; respecto del local marcado con el número *** de la Plaza ***, ubicada en ***.

Quinto.- Se condena a los demandados *** y ***, a la **desocupación y entrega** real y material del inmueble dado en subarrendamiento por la actora ***, libre de todo adeudo en relación a los servicios contratados para dicho inmueble.

Sexto.- Se condena a los demandados *** y ***, a pagar a la actora ***, la cantidad de **sesenta y ocho mil novecientos sesenta pesos cero centavos moneda nacional**, la cual se distribuye de la siguientes forma:

. Cuatro mil pesos cero centavos moneda nacional, por concepto de **pago complementario** de la renta correspondiente al mes de mayo de dos mil veinte;

. Cincuenta y seis mil pesos cero centavos moneda nacional, por concepto de siete **pensiones rentísticas** adeudadas, generadas del primero de junio al primero de diciembre, ambos de dos mil veinte -término del contrato-, cada una razón de ocho mil pesos cero centavos moneda nacional.

. Ocho mil novecientos sesenta pesos cero centavos moneda nacional, por concepto de **Impuesto al Valor Agregado** respecto de las rentas señaladas en el párrafo que antecede.

Lo anterior de conformidad con la cláusula segunda apartado 2.III del contrato base de la acción.

Séptimo.- Se condena a los demandados *** y ***, a pagar a la actora ***, al pago de la cantidad de **noventa y dos mil ochocientos pesos cero centavos moneda nacional**, misma que se distribuye de la siguiente manera:

. Ochenta mil pesos cero centavos moneda nacional, por concepto de cinco **pensiones rentísticas** adeudadas del primero de enero al primero de mayo, ambos de dos mil veintiuno, cada una a razón de dieciséis mil pesos cero centavos moneda nacional -doble de la renta mensual estipulada-, más las que se sigan generando hasta la entrega del inmueble objeto del presente negocio, a razón del monto antes señalado.

. Doce mil ochocientos pesos cero centavos moneda nacional, por concepto de **Impuesto al Valor Agregado**, respecto de las rentas señaladas en el párrafo que antecede, más el que se siga generando hasta la entrega del objeto del presente negocio.

Cuyos montos deberán ser regulados en ejecución de sentencia, acorde a la cláusula sexta apartado 6.III.

Octavo.- Se condena a los demandados *** y ***, a pagar a la actora ***, la cantidad de **dieciséis mil setecientos cuatro pesos cero centavos moneda nacional**, cantidad que se distribuye en:

. Catorce mil cuatrocientos pesos cero centavos moneda nacional, por concepto de doce **cuotas de mantenimiento** adeudadas del primero de junio de dos mil veinte al primero de mayo de dos mil veintiuno, cada una a razón de mil doscientos pesos cero centavos moneda nacional, y

las que se sigan generando hasta la entrega real y material del inmueble por la misma cantidad antes mencionada, cuyo monto deberá ser regulado en ejecución de sentencia.

. Dos mil trescientos cuatro pesos cero centavos moneda nacional, por concepto de **Impuesto al Valor Agregado** respecto de dichas cuotas de mantenimiento, más las que se sigan generando hasta la entrega del inmueble.

Cuyos montos deberán ser regulados en ejecución de sentencia, acorde a la cláusula décima quinta.

Noveno.- Se condena a los demandados *** y ***, a pagar a la actora ***, los **intereses moratorios** a razón de la tasa de interés que resulte de multiplicar la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a 28 días vigente a la fecha de incumplimiento multiplicada por tres y dividida entre doce, por cada mes o fracción del mes que dure la mora, generados desde el día seis de mayo de dos mil veinte *-día siguiente al que debió de ser cubierta la renta (día cinco de cada mes)-*, y respecto de cada una de las rentas adeudadas, hasta el pago total del adeudo, cuyo monto será cuantificado en ejecución de sentencia, acorde a la cláusula segunda apartado 2.IV del contrato base de la acción.

En la inteligencia, de que en caso de que dicha tasa resulte ser superior a la establecida por el artículo 2266 de nuestro Código Civil *-treinta y siete por ciento anual-*, esta autoridad procederá a reducirlos de oficio.

Décimo.- Se condena a los demandados *** y ***, a pagar a la actora ***, de la cantidad de **ocho mil pesos cero centavos moneda nacional** *-monto mensual de la renta-*, por concepto de **pena convencional** establecida dentro de la cláusula vigésima cuarta del contrato basal.

Décimo primero.- Con fundamento en el artículo 1965 del Código Civil del Estado, se ordena tomar en cuenta en el momento procesal oportuno, los **pagos** realizados por la parte demandada en los meses de junio, julio y agosto del año dos mil

veinte, que en su conjunto ascienden a la cantidad diecinueve mil seiscientos pesos cero centavos moneda nacional –los dos primeros por cinco mil doscientos pesos cada uno y el tercero por nueve mil doscientos pesos-, así como el pago hecho en depósito –ocho mil pesos cero centavos moneda nacional-, lo anterior, a fin de que se apliquen en la forma convenida por las partes dentro del contrato base de la acción –*cláusulas segunda apartado 2.VI y décima novena, respectivamente*-.

Décimo segundo.- Se condena a los demandados *** y ***, a pagar a la actora ***, los **gastos y costas** generados con motivo del presente juicio, concepto que deberá regularse en ejecución de sentencia.

Décimo tercero.- Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 118, fracción III de la Ley del Impuesto sobre la Renta, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, deberá requerirse a la parte actora para que conforme a lo dispuesto por el artículo 127 fracción II del Código de Procedimientos Civiles del Estado, dentro del término de tres días compruebe a esta autoridad, haber emitido los comprobantes fiscales respecto de las rentas vencidas, con el apercibimiento de que de no hacerlo así dentro de dicho término, se informará al Servicio de Administración Tributaria, notificación que se realizará una vez que sean publicadas las reglas de operación señaladas en la reforma respectiva publicada en el Diario Oficial de la Federación el nueve de diciembre de dos mil diecinueve, mismas que entraron en vigor el primero de enero de dos mil veinte.

Décimo cuarto.- En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción II, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el día trece de agosto de dos mil veinte, se ordena se proceda a la elaboración y publicación de la versión pública de la presente sentencia siguiendo lo establecido en los Lineamientos para la Elaboración de Versiones Públicas

de Sentencias y Resoluciones dictadas por los Juzgados y Salas del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes.

Décimo quinto.- Notifíquese personalmente y cúmplase.

A S Í lo sentenció y firma el Juez Tercero Civil, **Licenciado Honorio Herrera Robles**, asistido de su Secretaria de Acuerdos, **Licenciada Fabiola Morales Romo**, con quien actúa y autoriza, quienes en su orden firman.- DOY FE.

LIC. HONORIO HERRERA ROBLES
JUEZ TERCERO DE LO CIVIL

LIC. FABIOLA MORALES ROMO
SECRETARIA DE ACUERDOS

La Secretaria de Acuerdos, **Licenciada Fabiola Morales Romo**, hace constar que la presente resolución, se publicó con fecha **trece de mayo de dos mil veintiuno.-** CONSTE.-

L'ALPR/dads

La **Licenciada Fabiola Morales Romo**, Secretaria de Acuerdos, adscrita al **Juzgado Tercero Civil** del Primer Partido Judicial del Estado de Aguascalientes, **hago constar y certifico**; que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia 1104/2020, dictada en fecha doce de mayo de dos mil veintiuno por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de treinta y dos fojas útiles.

Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3 fracciones XII y XXV; 69 y 70 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, 113 y 116 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública; así como del trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de Versiones Públicas, se suprimieron datos de las partes, así como de todas las personas que intervinieron en el desahogo de las pruebas, del inmueble objeto del presente negocio y de los instrumentos públicos a los que se hizo referencia, información que se considera legalmente como confidencial/reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.-