

Aguascalientes, Aguascalientes, a **nueve de febrero de dos mil veintidós.-**

Toda vez que **en cumplimiento a la ejecutoria dictada en el Juicio de Amparo Directo Civil \*\*\*\*\*** tramitado ante el **\*\*\*\*\*** Tribunal Colegiado del Trigésimo Circuito, se dejó insubsistente la sentencia dictada por esta autoridad el día **\*\*\*\*\***, **procede a dictarse una nueva resolución bajo los lineamientos señalados por la autoridad de amparo, lo que se hace de la siguiente forma:**

**V I S T O S**, para dictar **sentencia definitiva** los autos del expediente **0260/2020** que en la vía de juicio **ÚNICO CIVIL** promueve **\*\*\*\*\***, en contra de **\*\*\*\*\*** la que se dicta bajo los siguientes:

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

**I.-** 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, de acuerdo a lo que establece el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues establece que es Juez competente el del lugar señalado en el contrato para el de la ubicación de la cosa, si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles y lo mismo se observará respecto de arrendamiento de inmuebles; y en el caso que nos ocupa se reclama la rescisión de un contrato de arrendamiento respecto a un inmueble que se encuentra dentro de la jurisdicción de este juzgador, además, las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, de donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma, por lo que cobra aplicación también lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.-

**III.-** La demanda la presenta el Licenciado \*\*\*\*\* , en su carácter de apoderado legal para pleitos y cobranzas de \*\*\*\*\* , personalidad que acredita planamente con copia certificada que acompañó a su demanda y obra de la foja catorce a la dieciséis de los autos, la que tiene pleno valor al tenor de lo previsto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a la **DOCUMENTAL PÚBLICA** relativa a copia

certificada de la escritura número \*\*\*\*\* ,  
volumen \*\*\*\*\* , de fecha \*\*\*\*\* , pasado ante la fe del Notario Público número \*\*\*\*\* de los del Estado, la cual consigna el poder que al profesionista mencionado le confiere la sociedad antes indicada por conducto de su Administrador Único \*\*\*\*\* , con facultades para ello, lo que se afirma pues en el citado documento, en el apartado correspondiente a la personalidad del antes indicado, como administrador único de la sociedad ya señalada como otorgante del poder, se asentó que mediante póliza número \*\*\*\*\* , volumen \*\*\*, de fecha \*\*\*\*\* , otorgada ante la fe del Corredor Público número \*\*\*\*\* de México, Distrito Federal (actualmente Ciudad de México) se formalizó el acta de Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de la empresa \*\*\*\*\* , celebrada el \*\*\*\*\* , en la que, se tomaron, entre otros acuerdos, en la asamblea ordinaria, nombrar y ratificar al administrador único, cuyo cargo recayó en \*\*\*\*\* , otorgándole y estableciendo que gozará de los poderes y facultades previstos en la cláusula décima segunda de los estatutos sociales, según estos sean reformados dentro de los acuerdos que se tomarán en la asamblea

extraordinaria a que haya lugar, estableciendo en la cláusula décima segunda, que el Consejo de Administración o Administrador Único, representará a la sociedad ante toda clase de personas físicas o morales, nacionales o extranjeras, incluyendo autoridades administrativas y judiciales, otorgando, entre otros más, poder general para pleitos y cobranzas, para actos de administración, para actos de dominio, endosar o negociar títulos de crédito y obligar cambiariamente a la sociedad y además para *conferir y revocar poderes generales o especiales* o delegar el derecho de conferir poderes o revocarlos. Por lo anterior, con dicha documental se encuentra justificado que el poder concedido al licenciado \*\*\*\*\* , le fue conferido por \*\*\*\*\* , en su carácter de Administrador Único de \*\*\*\*\* quien cuenta con facultades para conferir y revocar poderes generales o especiales, que por tanto el Licenciado \*\*\*\*\* , está facultado para demandar a nombre de \*\*\*\*\* , de acuerdo a lo que establece el artículo 41 del Código antes invocado.-

Con el carácter antes indicado el Licenciado \*\*\*\*\* demanda a \*\*\*\*\* , por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **“A. Para que por sentencia firme se declare la RESCISIÓN POR INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO**

celebrado por mi representada y el C. \*\*\*\*\* con fecha \*\*\*\*\* , ello por la actualización del inciso a), de la cláusula décima novena del Contrato Base de la acción. **B** Para que por sentencia firme y en consecuencia de la rescisión por incumplimiento del contrato de subarrendamiento, se declare la **TERMINACIÓN DE DICHO CONTRATO** celebrado por mi representada con el C. \*\*\*\*\* , ello de conformidad con la fracción IV del artículo 2354 del Código Civil vigente para el Estado de Aguascalientes. **C.** Para que por sentencia firme se declare la **DESOCUPACIÓN REAL, FÍSICA Y JURÍDICA** que deberá hacer la parte demandada, del Local \* en el Centro Comercial \*\*\*\*\* , sito en Avenida \*\*\*\*\* \*\*\*\* , \*\*\*\*\* en esta Ciudad de Aguascalientes, toda vez que la subarrendataria ha incumplido con las cláusulas tercera y décimo segunda del contrato base de la acción, razón por la cual mi representada desea dar por rescindido dicho contrato, consistente en la obligación del pago de pensiones rentísticas y de cuotas ordinarias y extraordinarias. **D.** Para que por sentencia firme, se condene a la parte demandada, a la **ENTREGA REAL, FÍSICA Y JURÍDICA** del bien inmueble objeto del subarrendamiento, en las buenas condiciones de uso que lo recibió así como con las mejoras, adaptaciones e instalaciones que hayan sido realizadas en beneficio del Local, con excepción de aquellas que se pueden desmontar, desatornillar o retirar sin dañar el local, por ser una obligación contractual contenida en la cláusula segunda del contrato base de la acción **E.** Para que por sentencia judicial, se condene a la parte demandada al **PAGO** de la cantidad de \$202,080.80 (DOSCIENTOS DOS MIL OCHENTA PESOS 80/100 M.N.), cantidad que se reclama como adeudo de las **PENSIONES RENTÍSTICAS** adeudadas desde el mes de julio de 2019 hasta la fecha, a razón de \$22,630.44 (Veintidós mil seiscientos treinta

pesos 44/100 M.N.) mensuales, más el impuesto al valor agregado, Y LAS QUE SE SIGAN GENERANDO HASTA LA ENTREGA REAL Y JURÍDICA DEL BIEN SUBARRENDO-con la actualización correspondiente- lo anterior en virtud de lo estipulado en la cláusula tercera del contrato base de la acción. **F.** Para que por sentencia judicial, y cuyo efecto de la rescisión y terminación, se condenen a la demandada al PAGO de la cantidad de \$40,385.00 (Cuarenta mil trescientos ochenta y cinco pesos 00/100 M.N.), cantidad que se reclama como el adeudo de las CUOTAS DE MANTENIMIENTO y que se adeudan desde el mes de octubre del 2018 hasta la fecha. A razón de \$4,254.88 (Cuatro mil doscientos cincuenta y cuatro pesos 88/100 M.N.) mensuales, más el impuesto al valor agregado, Y LAS QUE SE SIGAN GENERANDO HASTA LA ENTREGA REAL Y JURÍDICA DEL BIEN SUBARRENDADO-con la actualización correspondiente- lo anterior en virtud de lo estipulado en la cláusula décima segunda del contrato base de la acción. **G.** Para que por sentencia judicial, se condene a la parte demandada al PAGO DE LA PENA CONVENCIONAL, por la cantidad de \$135,782.64 (Ciento treinta y cinco mil setecientos ochenta y dos pesos 64/100 M.N.), lo anterior en virtud de lo estipulado en la cláusula vigésima primera del contrato de subarrendamiento. **H.** Para que por sentencia judicial, se condene a la parte demandada al PAGO DE LOS INTERESES MORATORIOS MENSUALES sobre las pensiones rentísticas adeudadas, equivalentes a CETES calculados a 28 (veintiocho) días, multiplicado por diez, desde el mes de julio del 2019 hasta la total liquidación del adeudo, lo anterior en virtud de la cláusula tercera del contrato de subarrendamiento, y mismos que se calcularán y regularán en la ejecución de sentencia. **I.** Para que por sentencia judicial, se condene a la parte demandada al PAGO DE LOS INTERESES MORATORIOS MENSUALES sobre las cuotas de mantenimiento adeudadas,

*equivalentes a CETES calculados a 28 (veintiocho) días, multiplicado por diez, desde el mes de octubre de 2018 hasta la total liquidación del adeudo, lo anterior en virtud de la cláusula tercera del contrato de subarrendamiento, y mismos que se calcularán y regularán en la ejecución de sentencia. J. Que por sentencia firme se condene a las demandadas al PAGO DE LOS GASTOS Y COSTAS que se originen por motivo del presente juicio, debido al incumplimiento de la obligación contraída por las demandadas, ya que en virtud de ello, me he visto obligado a demandarles en vía y forma propuesta, esto de conformidad con la cláusula décima octava del contrato base de la acción, y también del artículo 1989 del Código Civil vigente para el Estado, así como el artículo 129 del ordenamiento civil adjetivo vigente en el Estado.”.*

**Acción que se contempla en el artículo 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado.-**

**El demandado \*\*\*\*\***, dio contestación a la demanda entablada en su contra oponiendo controversia total por cuanto a las prestaciones que se les reclaman y parcial respecto de los hechos en que se fundan, oponiendo como excepciones las siguientes: **1, 2, 3 y 6.- FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO. 4.- FALTA DE PERSONALIDAD. 5.- LA DE FALSEDAD. 7.- LA DE OSCURIDAD EN LA DEMANDA. 8.- LA CONTENIDA EN LOS ARTÍCULOS 91 Y 92 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES. 9.- LAS QUE SE DERIVEN DE SU ESCRITO DE CONTESTACIÓN A LA DEMANDA.-**

**V.-** Toda vez que la excepción de **OSCURIDAD EN LA DEMANDA** planteada por el demandado resulta de previo y especial pronunciamiento, acorde a lo previsto por el artículo 371 del Código de

Procedimientos Civiles vigente del Estado, se procede previamente a resolver la misma lo que se hace en los términos siguientes:

Por oscuridad en la demanda se entiende que esté redactada en términos confusos, imprecisos o ambiguos que impiden al demandado conocer las pretensiones del actor o los hechos en que se funda, situación que no se da en el caso a estudio, ya que el demandado la hace valer en que su demanda es oscura pues manifiesta hechos relacionados con el demandado, pero no establece lugar, tiempo, ni modo, así como espacio en donde se realizaron dichos hechos; excepción que esta autoridad declara **improcedente** pues de lo anterior se desprende que no se presenta oscuridad alguna en la demanda que impidiera al demandado oponer excepciones tal y como lo hizo, puesto que la forma en cómo se encuentra redactada la demanda, no le impidió dar contestación a la misma en todos y cada uno de sus hechos, incluso oponiendo excepciones de su parte en la forma como aparece en su contestación de demanda, de donde resulta improcedente la excepción en comento.-

VI.- El artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado dispone: "**El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones.**".- En observancia a este precepto las partes exponen en sus escritos de demanda y contestación, una serie de hechos como fundatorios de la acción y excepciones



planteadas y para acreditarlos ofrecieron y se les admitieron pruebas, **valorándose las de la parte actora en la medida siguiente:**

**DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en el contrato de subarrendamiento de fecha \*\*\*\*\* , mismo que corre agregado de la foja ocho a la doce de los autos, al cual se le concede pleno valor probatorio de acuerdo a lo establecido por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues proviene de las partes y no fue objetado en términos de ley, acreditándose con la misma que en fecha \*\*\*\*\* , las partes de este juicio celebraron contrato de subarrendamiento respecto del local "\*" ubicado en el Centro Comercial \*\*\*\*\* de esta Ciudad, con una superficie de \*\*\*\*\*metros cuadrados, con las medidas y colindancias que del mismo se describen, con el carácter, términos y condiciones señalados en el mismo.-

Cabe señalar que la parte demandada **objetó** la documental en comento por cuanto a su alcance y valor probatorio, objeción que resulta improcedente atendiendo a que en el contrato que ahora se analiza en la declaración 1.4. se estableció lo siguiente:

*"Que en virtud de un contrato de Arrendamiento que tiene firmado con la empresa '\*\*\*\*\*se encuentra en plena posesión y dominio del local No \*, EL LOCAL, el cual se ubica en*

el Centro Comercial \*\*\*\*\* de esta ciudad de Aguascalientes, Ags., en lo sucesivo 'LA PROPIEDAD', y que se encuentra debidamente facultada para darlo en subarrendamiento."; de lo antes transcrito se observa que desde la firma del contrato basal se estableció que la actora contaba con facultades para subarrendar el citado inmueble, con lo cual el demandado estuvo conforme ante la firma del citado contrato y con ello estuvo reconociéndole facultad para subarrendar, por lo que ahora no puede el demandado desconocer la facultad y personalidad con la que se ostentó la actora al momento de la celebración del contrato basal ni tampoco puede desconocer la validez del contrato de subarrendamiento del cual se vio beneficiado, pues de aceptarlo se afectarían los principios de seguridad jurídica y de buena fe de los contratantes; todo lo cual hace improcedente la objeción hecha valer por el demandado en cuanto al alcance y valor probatorio de la prueba que se valora.-

**DOCUMENTAL PRIVADA** consistente en un estado de cuenta elaborado por la parte actora, mismo que corre agregado a foja trece de los autos, la que tiene valor de acuerdo al artículo 345 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues si bien en el mismo no intervino la parte demandada, sin embargo, en éste la parte actora reconoce los pagos que hizo el demandado al pago de rentas y de cuotas de mantenimiento, lo cual se robustece con lo afirmado por la actora en el hecho seis de su demanda, donde

dice que el demandado en abril de dos mil diecinueve, realizó un pago por la cantidad de CUARENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS PESOS y en junio de ese año, un pago por CUARENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS, por concepto de rentas y que es a partir de julio de dos mil diecinueve que la parte demandada dejó de realizar pagos por concepto de rentas, que por tanto, **se desprende que los pagos antes indicados se aplicaron directamente al pago de rentas hasta la correspondiente a junio de dos mil diecinueve;** por otra parte, en lo que toca al **pago de cuotas**, condicho documento el actor reconoce que después de la fecha que dice incumplió el demandado con las cuotas de mantenimiento (octubre de dos mil dieciocho -pues a partir de esta fecha el actor reclama su pago-), el demandado hizo dos pagos por CUATRO MIL CIEN PESOS, otro por OCHO MIL DOSCIENTOS PESOS, otro más por CUATRO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS y el último por DIEZ MIL PESOS, según la tabla que anexó y que obra en el documento que ahora se valora. Y si bien la parte demandada **objeta** el alcance y valor probatorio de la documental que ahora nos ocupa, señalando que él sí cumplió el pago de rentas en su totalidad y que de las cuotas pagó hasta abril de dos mil diecinueve, sin embargo, tal circunstancia no la acreditó en autos tal como se verá más adelante y de ahí que el contenido de la documental que nos ocupa únicamente demuestra los diversos pagos que hizo el demandado, pues no se encuentra desvirtuado en los

términos antes asentados, lo que hace improcedente la objeción que hace valer el demandado.-

**DOCUMENTAL** que si bien fue ofrecida como pública, por contener una certificación de fedatario público, sin embargo, éste solo dio fe de que el documento que certificó coincide con el documento original con el cual fue cotejado, siendo que el documento original con el que se cotejó se trata de un documento privado y de ahí que no se desvirtúe la naturaleza del documento que certificó; copia certificada que se trata del contrato de arrendamiento de fecha \*\*\*\*\* , mismo que corre agregado de la foja cuarenta y seis a la cincuenta y dos de los autos, a la que no se le concede valor probatorio alguno, pues como se dijo, el documento con el que lo cotejó el notario público, se trata de uno privado y al no provenir de las partes, conforme al artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, debió ser robustecido con otro elemento de prueba para demostrar la veracidad de su contenido y al no haberse aportado prueba alguna para lograr lo anterior, de ahí que no se le conceda valor al mismo. En razón a lo anterior **resulta innecesario analizar la objeción que en contra de la misma hace la parte demandada.-**

**Las pruebas admitidas a la parte demandada, se valoran de la siguiente forma:**

**TESTIMONIAL** a cargo de  
\*\*\*\*\* y

\*\*\*\*\*  
de fecha doce de noviembre de dos mil veinte, la cual es valorada conforme a lo señalado por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y hecho lo anterior a la misma no se le concede valor probatorio alguno, pues si bien es cierto, ambas coincidieron en manifestar que conocen al demandado y que lo vieron cuando entregó las llaves de la oficina, de un local en \*\*\*\*\*, en el interior o local "" y que \*\*\*\*\* era quien le rentaba la oficina al demandado y que éste le entregó las llaves a aquel, que dicha entrega se hizo a finales de octubre de dos mil diecinueve, además que se dio de baja la luz y esto último lo saben porque el demandado se los comentó, además de que se hicieron diversos pagos por transferencias, sin que les conste si se pagaron todas. Pese a todo lo anterior, si bien el demandado al dar contestación a la demanda entablada en su contra, manifestó que el inmueble subarrendado fue entregado al encargado y/o administrador del Centro Comercial \*\*\*\*\*, el señor \*\*\*\*\* y que las testigos coinciden en señalar que a él fue a quien se le entregaron las llaves del local arrendado, sin embargo, del contrato basal no se desprende que el mismo haya sido quien rentó el inmueble al demandado, sino una persona distinta, en este caso la actora \*\*\*\*\*  
además de que no fue aportado al juicio elemento alguno para demostrar que el señor

\*\*\*\*\* sea el encargado y/o administrador del Centro Comercial \*\*\*\*\* (lugar dentro del cual se encuentra el inmueble arrendado) ni que este último haya sido facultado por la actora para poder recibir dicho inmueble; asimismo, de la cancelación del servicio de luz eléctrica por parte del demandado, los testigos no tuvieron conocimiento directo de esto, sino que, tal como lo refirieron, éstos lo supieron por comentarios del propio demandado; aunado a ello, si bien manifiestan que se dieron cuenta de algunas transferencias por concepto de rentas, sin embargo, ninguno de los testigos saben si el demandado haya realizado la totalidad de las mismas. Consecuentemente, a la prueba en mención no se le concede valor probatorio alguno en términos de lo previsto por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

**DOCUMENTAL PRIVADA** consistente en los documentos que la parte demandada anexó al escrito de contestación de demanda, mismos que corren agregados de la foja treinta a la treinta y siete de los autos y que son un contrato de arrendamiento que aparece celebrado entre \*\*\*\*\* (de quien se anexó su identificación y es visible a foja treinta y seis de autos) con el demandado \*\*\*\*\* como arrendatario y \*\*\*\*\* como deudor solidario, de fecha \*\*\*\*\* , respecto del inmueble ubicado en el local “\*”, con una

superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados, de la  
Avenida \*\*\*\*\* número  
\*\*\*\*\*, del Fraccionamiento  
\*\*\*\*\* de esta Ciudad; prueba a la  
cual no se le concede valor probatorio alguno en razón  
de que el mismo proviene de un tercero y de acuerdo al  
artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles  
vigente del Estado, el mismo debió ser robustecido con  
algún otro elemento de prueba para hacer presumir la  
veracidad de su contenido, sin que en el caso se haya  
aportado elemento alguno para robustecerlo ni lo hacen  
las demás pruebas aportadas a la causa,  
consecuentemente, al no habersele concedido valor  
alguno, no se demuestra que el demandado haya rentado  
otro local para instalar ahí el negocio que tenía en  
el inmueble que ahora es materia de este juicio.-

**DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME**, a cargo de la  
**COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD**, mismo que fue  
rendido y agregado a foja sesenta y ocho de los autos,  
el que tiene pleno valor probatorio de acuerdo a lo  
señalado por los artículos 281 y 341 del Código de  
Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que  
se demuestra que no se encontró ningún servicio de  
energía eléctrica que se esté suministrando en el  
local "" ubicado en el Centro Comercial \*\*\*\*\*, en  
la Avenida \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* del  
Fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad;  
que existió servicio de energía eléctrica con registro

permanente de usuario \*\*\*\*\* y número de medidor \*\*\*\*\* a nombre de \*\*\*\*\* en la dirección antes indicada y que la orden número \*\*\*\*\* fue una orden de solicitud de desconexión de servicio y que la situación actual de ese servicio es *dado de baja* y con un recobro (servicio incobrable) por la cantidad de DOS MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS 91/100 M.N., servicio que fue dado de baja el día \*\*\*\*\*. Pese a lo anterior, la prueba en comento no beneficia a su oferente, pues éste afirma que el local que ahora es materia de este juicio fue entregado a finales de octubre de dos mil diecinueve y que tan es así que dio de baja el servicio de luz eléctrica, sin embargo, del informe que nos ocupa, se desprende que dicho servicio fue dado de baja el \*\*\*\*\* , fecha posterior a aquella que el demandado dijo haber entregado el inmueble, razón por la cual no se robustece lo afirmado por el demandado por cuanto a la entrega en comento.-

**INSPECCIÓN OCULAR** desahogada en el inmueble materia del juicio ubicado en el Local Comercial "" del Centro Comercial \*\*\*\*\* ubicado en Avenida \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad, mediante audiencia de fecha doce de noviembre de dos mil veinte; prueba a la cual se le concede pleno valor probatorio en términos de lo establecido por el



artículo 348 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al haberse realizado sobre objeto que no requería conocimientos técnicos especiales, con la cual se acredita que en el domicilio señalado en líneas que anteceden se ubica el Local \*, del Centro Comercial \*\*\*\*\*, que es el inmueble objeto de arrendamiento en el presente juicio, el cual se encuentra desocupado, pues si bien el mismo se encontró cerrado, se pudo constatar que se encuentra desocupado al momento de asomarse por las puertas y ventanas del mismo, ya que son de cristal, además de que el objeto de arrendamiento no cuenta con medidor de la Comisión Federal de Electricidad. Pese a lo anterior, la prueba en comento no le beneficia a su oferente pues lo único que demuestra es que a la fecha en que se hizo la inspección el inmueble se encontraba sólo, pero no acredita en forma alguna que el mismo haya sido entregado a la parte actora o a persona autorizada por ésta para su recepción, tampoco se acredita la fecha en que fue desocupado.-

**Ambas partes ofrecieron en común:**

**INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa, las que son favorables a ambas partes; 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; a la parte demandada, pues del contrato basal se desprende

que las cuotas de mantenimiento no serían pagadas directamente a la actora, sino a una tercera persona, siendo que el actor no afirma en forma alguna haberlas liquidado para a su vez poder exigir su pago al demandado.-

**PRESUNCIONAL,** misma que es favorable a ambas partes; a la actora, esencialmente el hecho de que no existe prueba alguna que desvirtúe el contrato base de la acción y por tanto, la existencia de la obligación por parte del demandado de cubrir las rentas a que se obligó; por otra parte, si la accionante sostiene que se dejaron de cubrir las pensiones rentísticas y cuotas de mantenimiento, además de que el inmueble no le fue entregado, luego entonces corresponde a la parte demandada probar que sí ha cubierto tales conceptos y que hizo la entrega del inmueble a la parte actora o a persona alguna autorizada por aquella para su recepción, esto al tener la carga de la prueba de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles y 1944 del Código Civil, ambos vigentes del Estado y no obstante esto no justificó estar al corriente en el pago de tales rentas ni probó la entrega del inmueble arrendado a la parte actora o a persona facultada por la misma para su recepción.-

Beneficia al demandado la presunción humana en el sentido de que si del contrato basal las partes acordaron que las cuotas de mantenimiento serían pagadas a una tercera persona no así a la actora, a esta última no le asiste derecho para hacer su reclamo

por tal razón, sino solo en el caso de que el actor afirmara que hizo su pago para así poder exigir directamente su pago al demandado; presuncional a la cual se le concede pleno valor al tenor del artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

Cabe señalar que al demandado se admitió la CONFESIONAL a cargo de la parte actora, de la cual su oferente se desistió, según se desprende de la audiencia de fecha doce de noviembre de dos mil veinte.-

VI.- En mérito al alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba aportados, ha lugar a establecer que la parte accionante sí probó los elementos de procedibilidad de la acción ejercitada y el demandado no acreditó sus excepciones, atendiendo a las siguientes consideraciones y disposiciones legales:

La excepción de **OSCURIDAD EN LA DEMANDA**, ya fue analizada y resuelta improcedente en el quinto considerando de esta resolución.-

De igual forma opuso las excepciones: **3. FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO, FALTA DE PERSONALIDAD Y LA CONTENIDA EN LOS ARTÍCULOS 91 Y 92 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES VIGENTE DEL ESTADO**, mismas que se analizan de manera conjunta al sustentarlas en un mismo sentido, pues afirma que la parte actora no puede promover dicha acción de rescisión y terminación del contrato de subarrendamiento promovido, ya que no

acredita con documento alguno la autorización expresa de poder subarrendar dicho inmueble, por ende no le causa legitimación dentro de dicha acción; además de la falta de personalidad que le asiste a la parte actora, en el sentido de que al momento de subarrendar el inmueble tan cuestionado, no acredita con documento alguno la personalidad que tiene para poder celebrar dicho contrato de subarrendamiento, es decir, no existe manifestación expresa por parte del arrendador, donde lo faculta a subarrendar dicho local comercial, por ende tiene una carencia de personalidad para poder demandar la acción que nos ocupa, además de que el actor no podrá exhibir otros documentos fundatorios de su acción después de haber presentado su demanda; excepciones que esta autoridad declara **improcedentes** en razón a que si bien, la parte demandada sostiene que su contraria no exhibió documento alguno para demostrar que estaba facultada para poder subarrendar el inmueble materia del juicio; y si bien no se concedió valor probatorio alguno a la documental exhibida por la parte actora dentro del periodo probatorio para justificar que el mismo sí contaba con facultades para subarrendar el inmueble materia de este juicio, sin embargo, dentro del contrato exhibido como base de la acción en la declaración 1.4. se estableció lo siguiente: "Que en virtud de un contrato de Arrendamiento que tiene firmado con la empresa \*\*\*\*\*se encuentra en plena posesión y dominio del local No \*, EL LOCAL, el cual

se ubica en el Centro Comercial \*\*\*\*\* de esta ciudad de Aguascalientes, Ags., en lo sucesivo 'LA PROPIEDAD', y que se encuentra debidamente facultada para darlo en subarrendamiento."; de lo antes transcrito se observa que desde la firma del contrato basal se estableció que la actora contaba con facultades para subarrendar el citado inmueble, con lo cual el demandado estuvo conforme ante la firma del citado contrato y con ello estuvo reconociéndole facultad para subarrendar, por lo que ahora no puede el demandado desconocer la facultad y personalidad con la que se ostentó la actora al momento de la celebración del contrato basal ni tampoco puede desconocer la validez del contrato de subarrendamiento del cual se vio beneficiado, pues de aceptarlo se afectarían los principios de seguridad jurídica y de buena fe de los contratantes, todo lo cual hace improcedentes las excepciones que nos ocupan, teniendo apoyo lo antes expuesto en los siguientes criterios:

**"ARRENDAMIENTO. REPRESENTACIÓN DEL ARRENDADOR, NO PUEDE DESCONOCERSE DESPUÉS DE CELEBRADO EL CONTRATO.** Cuando al celebrar el contrato de arrendamiento el inquilino reconoce la facultad de quien lo firmó como representante del arrendador, con posterioridad no puede desconocer tal representación, ya que por respeto a los principios de seguridad jurídica y de buena fe de los contratantes, dicho inquilino demandado no puede válidamente desconocer la personalidad que le reconoció al contratar, pues con ello se alteraría la firmeza del pacto jurídico y la equidad, porque la consecuencia necesaria sería la negación de la validez del acto

celebrado, aunque al otorgarse no se hubiera objetado la personalidad de las partes, lo que hace presumir un conocimiento cierto de que la persona que comparece a nombre de quien celebró el contrato, realmente se encuentra facultada para ejercer esa representación. Por tanto, resulta inadmisibile que posteriormente, a pesar de haber aprovechado sus efectos, el arrendatario pretenda ser ajeno al cumplimiento de las obligaciones contraídas.” *Tesis: I.5o.C. J/25, Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, 219215, Tribunales Colegiados de Circuito, Núm. 53, Mayo de 1992, Pág. 41, Jurisprudencia (Civil).*-

**“SUBARRENDAMIENTO. RESCISIÓN DEL CONTRATO AUN CUANDO EL ARRENDATARIO NO TENGA AUTORIZACIÓN PARA SUBARRENDAR.**

Procede la rescisión del contrato de subarrendamiento, aun cuando el arrendatario no pruebe que contaba con la autorización del arrendador para subarrendar el inmueble objeto del litigio; pues el solo hecho de que el arrendador no hubiere otorgado expresamente autorización para subarrendar o ceder los derechos derivados del contrato de arrendamiento, no invalida los efectos del contrato de subarriendo, en virtud de que al haberse transmitido la posesión del inmueble a un tercero con motivo de la concertación de voluntades del arrendatario y subarrendador, sin oposición del arrendador, puede presumirse el consentimiento de éste con la nueva relación contractual, ya que la prohibición establecida en el artículo 2480 del Código Civil para el Distrito Federal, no produce automáticamente la nulidad del nuevo contrato por vicios del consentimiento, por lo que su inobservancia puede purgarse con la aceptación tácita del arrendador, al no existir oposición en la celebración del contrato ni en su continuación, y por ende, pueden producirse válidamente sus efectos, hasta en tanto se declare judicialmente la rescisión del contrato de arrendamiento.”

*Suprema Corte de Justicia de la Nación, Registro digital: 229180, Instancia:*

**Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, Materias(s): Administrativa, Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo III, Segunda Parte-2, Enero-Junio de 1989, página 794, Tipo: Aislada.-**

Por lo que toca a las excepciones **1, 2 y 5. FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO y la de FALSEDAD**, las mismas se analizan de manera conjunta al sustentarlas en los mismos hechos, pues en éstas el demandado afirma que al actor no le asiste razón alguna para demandarlo por el supuesto incumplimiento del contrato que quiere hacer valer la parte actora, además de que a esta última se dio de conformidad por la entrega del inmueble en octubre de dos mil diecinueve, ya que le entregó física, real y jurídicamente dicho inmueble, además de las falsedades que declara la parte actora ante esta autoridad al decir que ha incumplido con el pago de rentas desde el mes de julio de dos mil diecinueve, pues el inmueble se le entregó en octubre de ese año y se encuentra desocupado desde esa fecha por el demandado y no le adeuda cantidad alguna por el hecho de que le entregó la posesión física, real y jurídica de dicho inmueble; excepciones que esta autoridad declara **improcedentes**, pues como se dijo al analizar las pruebas aportadas a la causa, no quedó demostrado que el demandado haya entregado el inmueble arrendado a la parte actora, pues aún cuando los testigos \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* hayan señalado que vieron al demandado cuando entregó las llaves del local materia de este juicio a \*\*\*\*\*,

que dicha entrega se hizo a finales de octubre de dos mil diecinueve, que se dio de baja la luz y que se hicieron diversos pagos por transferencias; sin embargo, a la prueba en comento no se le concedió valor alguno por las razones y fundamentos que se dieron al momento de su valoración, los que se tienen por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo y aún cuando a la misma se le hubiera concedido valor alguno y que en su caso se hubiera acreditado que el inmueble fue entregado a \*\*\*\*\* , no quedó probado en autos que este último sea representante y/o apoderado de la parte actora ni que esta última hubiera dado consentimiento para que éste recibiera el citado inmueble, para que de acuerdo con el artículo 1944 del Código Civil vigente del Estado, esa entrega hecha a una tercera persona surtiera efectos contra la hoy actora, pues tampoco quedó acreditado que la persona a quien afirman se entregó el inmueble, sea encargado y/o administrador del Centro Comercial \*\*\*\*\* , lugar donde se encuentra el inmueble arrendado; por otra parte, aún cuando con la inspección ocular que se hizo por esta autoridad en el inmueble materia del juicio, quedó demostrado que el mismo ya está desocupado y que no cuenta con medidor de luz y por otra parte, con el informe rendido por la Comisión Federal de Electricidad se probó que no se encontró ningún servicio de energía eléctrica que se esté suministrando en el inmueble materia de este juicio,



que existió servicio de energía eléctrica con registro permanente de usuario \*\*\*\*\* y número de medidor \*\*\*\*\* a nombre de \*\*\*\*\* en la dirección antes indicada y que la orden número \*\*\*\*\* fue una orden de solicitud de desconexión de servicio y que la situación actual de ese servicio es *dado de baja* y con un recobro (servicio incobrable) por la cantidad de DOS MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS 91/100 M.N., además de que el servicio que fue dado de baja el día \*\*\*\*\* , sin embargo, sin embargo, lo único que se acreditó fueron tales circunstancias, es decir, que el inmueble está desocupado, mas no así le entrega del inmueble a la parte actora o a persona facultada por ésta para recibirlo, más aún que se probó que la baja del servicio de luz eléctrica se hizo hasta el día \*\*\*\*\* y no así en octubre de dos mil diecinueve, fecha en la cual el demandado afirma quedó de usarlo y que lo entregó; por último, tampoco se probó que el demandado se encuentre al corriente en el pago de pensiones rentísticas, ya que no aportó prueba alguna para demostrarlo y a la testimonial ofrecida por su parte no se le concedió valor, tal como ya ha quedado asentado, además de que los testigos solo se dieron cuenta de algunas transferencias, sin saber si fueron la totalidad de las pensiones rentísticas. De todo lo anterior,

resultan improcedentes las excepciones que nos ocupan.-

Por otra parte, del escrito de contestación de demanda, se desprende que el demandado sostiene que las partes acordaron el no cobro de la pena convencional que reclama la parte actora en el inciso G) de su escrito inicial de demanda, además de afirmar que pagó las cuotas de mantenimiento hasta el mes de abril de dos mil diecinueve, que por ende, dejó de pagar solo a partir de mayo a octubre de ese año y no así a partir de octubre de dos mil dieciocho; sin embargo, esta autoridad determina que no se encuentran acreditadas las afirmaciones del demandado en tal sentido, pues con los elementos de prueba aportados a la causa no se demostraron sus aseveraciones, esto pese a que el demandado tenía la carga de la prueba para demostrarlos conforme a lo previsto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el cual impone la obligación al demandado para demostrar los hechos en que basa sus excepciones, todo lo cual hace improcedentes las excepciones antes indicadas.-

No pasa desapercibido para esta autoridad que el demandado refiere que los pagos que el actor manifiesta en el hecho seis de su demanda, relativos a la cantidad de CUARENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS PESOS en abril de dos mil diecinueve y la de CUARENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS en junio de ese año, éstos fueron a efecto de ponerse al corriente

en el pago de pensiones rentísticas, sin embargo, lo mismo resulta inatendible en virtud de que la parte actora reclama el pago de rentas a partir de julio de dos mil diecinueve, es decir, no reclama el pago de rentas del periodo que el demandado dice fueron pagadas para ponerse al corriente en las mismas.-

En cambio, se considera que a la parte actora corresponde probar únicamente la existencia del contrato de subarrendamiento y afirmar la falta de pago de rentas estipuladas e incumplimiento de diversas obligaciones del mismo para que, de no acreditarse el pago de éstas proceda la acción de rescisión, según se desprende de lo que establecen los artículos 2323 y 2360 fracción I del Código Civil vigente de la entidad, elementos aquellos que ha justificado la parte actora y en cambio el demandado no probó el pago de las rentas ni de cuotas de mantenimiento que se señalan como no cubiertas, aún y cuando tenían la carga de la prueba para acreditar su pago de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y no obstante esto no justificó estar al corriente en el pago de tales conceptos, cobrando aplicación al caso el siguiente criterio jurisprudencial:

**“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.”

**Suprema Corte de Justicia de la Nación, Registro digital: 166732, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: I.11o.C. J/18, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXX, Agosto de 2009, página 1258, Tipo: Jurisprudencia.-**

En cambio la parte actora ha acreditado de manera fehaciente: **A).**- Que en el caso y términos de los artículos 2269, 2358, 2351, 2352 y 2353 del Código Civil vigente del Estado, existe un contrato de subarrendamiento que jurídicamente liga a las partes de esta causa, mismo que fue celebrado el día \*\*\*\*\* entre \*\*\*\*\* , como subarrendador y \*\*\*\*\* como subarrendatario, contrato por el cual el subarrendador le concedió al subarrendatario el uso o goce temporal respecto del local “\*” ubicado en el Centro Comercial \*\*\*\*\* de esta Ciudad, con una superficie de \*\*\*\*\*metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, \*\*\*\*\* metros con estacionamiento \*\*\*\*\*; AL SUR: \*\*\*\*\* metros con salida del C.C. \*\*\*\*\* a Avenida \*\*\*\*\*; AL ORIENTE: \*\*\*\*\* metros con local “\*”; y, AL PONIENTE \*\*\*\*\* metros con Avenida \*\* \*\*\*\*\* , y el subarrendatario se obligó a cubrir

por ello una renta mensual de DIECIOCHO MIL SETECIENTOS PESOS más el Impuesto al Valor Agregado, iniciando dicha obligación de pago a partir del \*\*\*\*\* , las que serían pagaderas a la empresa \*\*\*\*\* , mediante el depósito al \*\*\*\*\* con sucursal \*\*\*\*, cuenta bancaria \*\*\*\*\* con clabe \*\*\*\*\* y con referencia \*\*\*\*\* avisándose de dicho pago al correo \*\*\*\*\*; que independientemente de lo anterior el subarrendatario deberá pagar las cuotas de mantenimiento que se establezcan para la operación, vigilancia y limpieza del Centro Comercial, si el subarrendatario no paga la renta y/o las cuotas de mantenimiento puntualmente, deberá pagar intereses moratorios mensuales, equivalentes a CETES calculados a veintiocho días, multiplicado por diez. Una vez que haya incurrido en mora, el subarrendatario deberá pagar los intereses moratorios correspondientes a todo el mes, independientemente del día en que el subarrendatario pague la renta de dicho mes, que el monto de la renta se incrementaría cada mes de abril en el porcentaje en que se haya incrementado el Índice Nacional de Precios al Consumidor o en su caso, el índice que lo sustituya, más el veinte por ciento de ese índice; asimismo que la vigencia de ese contrato

será de cinco años forzosos para ambas partes, contados a partir de la fecha de su firma y con fecha de terminación el treinta y uno de marzo de dos mil veintitrés. Que en el reglamento se establecen las cuotas de mantenimiento que deberán ser cubiertas mensualmente a la empresa \*\*\*\*\* , por cada uno de los subarrendatarios de los locales comerciales del centro Comercial, siendo la cuota mensual de TRES MIL QUINIENTOS DIECISÉIS PESOS más el Impuesto al Valor Agregado, aceptando el subarrendatario que dicha cuota se modificará cada mes de abril en la misma forma que la renta, debiéndose pagar mediante depósito bancario \*\*\*\*\*a la sucursal \*\*, cuenta bancaria \*\*\*\*\*, con clabe \*\*\*\*\* y con referencia \*\*\*\*\* , avisando del pago correspondiente al correo \*\*\*\*\* , debiendo pagar dichas cuotas durante los primero cinco días del mes que corresponda; lo que basta y es suficiente para que se tengan por probados los elementos de existencia que para el contrato de subarrendamiento exigen los artículos 1675, 2269, 2351, 2352 y 2353 del Código Civil vigente del Estado; y, **B).**- Que el demandado no han cubierto las rentas respecto al inmueble señalado en el inciso anterior a partir del mes de julio de dos mil diecinueve, no obstante de que se fijó como lugar de pago la cuenta bancaria referida en el inciso anterior; tampoco el demandado ha pagado totalmente las cuotas de mantenimiento desde el mes de octubre de

dos mil dieciocho, no obstante de que se estableció que las mismas serían pagadas a la empresa \*\*\*\*\* y su incumplimiento sería causa de rescisión del basal.-

En consecuencia, se declara que le asiste derecho a la parte accionante para demandar la rescisión del contrato de subarrendamiento que se especifica en el inciso A) del apartado anterior, en observancia a lo que disponen los artículos 1677, 1715 y 1718 del Código Civil vigente del Estado, preceptos que contemplan el principio de libertad contractual que rige en todo contrato y que permite a las partes estipular las cláusulas que crean convenientes, ante esto, a partir de que se perfeccionan, las partes se obligan en la manera y términos en que aparezca que quisieron obligarse, luego entonces si al celebrar el contrato se establece como obligación del demandado el cubrir la renta estipulada en la cuenta bancaria para ello establecido y que no obstante esto, dejó de cubrir las mismas desde la correspondiente al mes de julio de dos mil diecinueve y hasta la fecha en que se les demandó, siendo el cinco de marzo de dos mil veinte ni tampoco demostró haber cumplido con su obligación de pago de las cuotas de mantenimiento y que ello sería causa de rescisión del basal; en consecuencia, al incumplir con ello se da la hipótesis normativa prevista por el artículo 2360 fracción I del Código antes invocado, que se refiere al derecho que le asiste al arrendador de solicitar la rescisión del

contrato de arrendamiento ante la falta de pago de las rentas en los términos estipulados, por tanto, **se declara rescindido el contrato de subarrendamiento base de la acción** de conformidad con el precepto legal antes invocado.-

En mérito de lo expuesto, se condena al demandado a la **desocupación y entrega real y material del inmueble motivo de este juicio**, entrega que deberá ser **en las mismas condiciones en que fue recibido**, salvo el deterioro normal de su uso, **libre de todo adeudo por concepto de servicio de agua, luz, cuotas de mantenimiento** y cualquier otro con que cuente el inmueble y que haya contratado el subarrendatario en el tiempo en que haya ocupado el inmueble, ya que conforme al artículo 2314 del Código Civil vigente del Estado se presume que recibieron el inmueble libre de adeudos por tales conceptos, debiendo tomar en consideración los pagos reconocidos por el actor respecto a cuotas de mantenimiento que fueron dos pagos por la cantidad de CUATRO MIL CIEN PESOS cada uno, otro por OCHO MIL DOSCIENTOS PESOS, uno más por CUATRO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS y el último por DIEZ MIL PESOS; declarándose que todas las mejoras, adaptaciones e instalaciones que hayan sido realizadas, **quedan en beneficio del local arrendado**, con excepción de aquellas que se puedan desmontar, desatornillar o retirar sin dañar el local, según lo pactado en la cláusula SEGUNDA del contrato basal,



*conceptos todos ellos que serán regulados en ejecución de sentencia.-*

De igual forma, **se condena al demandado al pago de la cantidad que corresponda respecto de las rentas que se adeudan a partir del mes de julio de dos mil diecinueve**, tomando en consideración que inicialmente las rentas serían a razón de DIECIOCHO MIL SETECIENTOS PESOS, que el contrato se celebró el \*\*\*\*\* y que el monto de las rentas se **incrementaría** cada mes de abril en el porcentaje en que se haya incrementado el Índice Nacional de Precios al Consumidor o en su caso, el índice que lo sustituya, más el veinte por ciento de ese índice, rentas que se seguirán generando hasta que se haga la entrega del inmueble arrendado, **cada una de las rentas más el Impuesto al Valor Agregado**, según lo pactado por las cláusulas SEGUNDA y TERCERA del contrato basal, lo anterior de conformidad con los artículos 2296 fracción I, 2300, 2323 y 2358 del Código Civil vigente del Estado, todo lo cual será regulado en ejecución de sentencia.-

**Se condena a la parte demandada al pago de intereses moratorios sobre las rentas a que ha sido condenado**, consistentes en intereses moratorios mensuales equivalentes a CETES calculados a 28 días, multiplicado por diez, según lo pactado en la cláusula TERCERA del basal, tasa que será aplicable solo en el caso de que en ejecución de sentencia, al determinarse tal CETES ésta no exceda del límite permitido por el

artículo por el artículo 2266 del Código Civil vigente del Estado que lo es del treinta y siete por ciento anual, pues de excederlo, debe aplicarse el límite antes indicado; de igual forma, de estas **pensiones rentísticas deberán generarse dichos intereses a partir de julio de dos mil diecinueve hasta que se haga el pago total del adeudo**, los que serán regulados en ejecución de sentencia.-

Cabe señalar que, además de los intereses moratorios el actor solicita el pago de la cantidad de CIENTO TREINTA Y CINCO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS 64/100 M.N., por concepto de pena convencional establecida en la cláusula VIGÉSIMO PRIMERA del contrato fundatorio de la acción, para lo cual debe tomarse en cuenta que la misma establece lo siguiente: *"Las partes convienen en fijar como pena convencional por el incumplimiento de cualquiera de ellas (sic) a las obligaciones establecidas a su cargo en el presente contrato, salvo cuando se señalan penas específicas, la cantidad igual al total de 6 meses de RENTA de EL LOCAL, vigente a la fecha en que ocurra el incumplimiento."*, mas tomando en consideración que dicha penalización se estableció para el caso de incumplimiento de las obligaciones contraídas en ese contrato y no por simple retardo en su cumplimiento, es aplicable entonces lo dispuesto por los artículos del Código Civil que a continuación se transcriben:

**Artículo 1719:** "Pueden los contratantes estipular cierta prestación como pena para el caso de que la obligación no se cumpla o no se cumpla de la manera convenida. Si tal estipulación se hace, no podrán reclamarse, además daños y perjuicios."

**Artículo 1725:** *"El acreedor puede exigir el cumplimiento de la obligación o el pago de la pena, pero no ambos; a menos que aparezca haberse estipulado la pena por el simple retardo en el cumplimiento de la obligación, o porque ésta no se preste de la manera convenida".-*

De los artículos antes transcritos se desprende que el acreedor no puede exigir el pago de la pena convencional pactada por las partes, cuando no se cumpla la obligación o no se cumpla de la manera convenida y sí puede reclamarse cuando se haya fijado por el retardo de esa obligación; es por ello, que en si en el caso que nos ocupa la pena pactada por las partes se estableció por el *incumplimiento* de las obligaciones contraídas, se actualiza el supuesto previsto por el artículo 1719 del Código Civil del Estado, es decir, la parte actora no puede reclamar, además de intereses moratorios, el pago de la pena en mención, pues según el numeral antes mencionado la indemnización es la obtención de los daños y perjuicios que ambas partes a la celebración del contrato considera que causarían el incumplimiento de la obligación, por lo anterior, tomando en consideración que los intereses moratorios es una

pena que las partes pactaron en el contrato a fin de resarcir el perjuicio que genera el incumplimiento de la obligación, es decir, la privación de cualquier ganancia lícita que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación, cuando esta última, como sucede en el presente caso, es de aquellas de dar una determinada suma de dinero; luego entonces, si ambas partes acordaron que el perjuicio ocasionado por el incumplimiento de la deudora se resarciera mediante el pago de intereses moratorios también convenidos en el contrato, no puede el acreedor pretender también el pago de la pena si ya reclamó aquellos, ya que de condenarse a ambas prestaciones se estaría haciendo una doble condena por el mismo concepto, contraviniendo lo dispuesto por el artículo 1719 del Código Civil, ya que si en el contrato fundatorio se estipuló cierta prestación como pena para el caso de que la obligación no se cumpla o no se cumpla de manera convenida, no puede reclamarse además de intereses moratorios el pago de daños y perjuicios, al tratarse de una pena compensatoria, teniendo apoyo lo anterior en el siguiente criterio de jurisprudencia: Tesis sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado del Cuarto Circuito, la cual si bien interpreta el artículo 1737 del Código Civil de Nuevo León, esta disposición es similar a la que contiene el artículo 1719 del Código Civil de Aguascalientes; dicha tesis es consultable en la página 243, Tomo XI, Junio de 1993, de la Octava

Época del Semanario Judicial de la Federación, cuyo rubro y texto dicen: **“CLÁUSULA PENAL Y PAGO DE INTERESES. IMPLICA DUPLICIDAD DE CONDENA POR UN MISMO CONCEPTO.** De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 1737 del Código Civil vigente en el Estado de Nuevo León, los contratantes pueden estipular cierta prestación como pena para el caso de que la obligación no se cumpla, o no se cumpla de la manera convenida y si tal estipulación se hace, no podrán reclamarse, además, daños y perjuicios. Por consiguiente, tomando en consideración que por cláusula penal se entiende el convenio por virtud del cual el deudor se obliga a pagar al acreedor determinada indemnización para el caso de que no cumpla su compromiso, o no lo haga de la manera convenida, la cual tiene por objeto estimar previamente el monto de los daños y perjuicios, fijando las partes de antemano el valor de los mismos, y tomando en cuenta, además, que de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 2003 del Código Civil del Estado, se reputa perjuicio la privación de cualquier ganancia lícita que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación, la que de ser pecuniaria ésta, se traduce en el pago de los intereses de la deuda principal, se llega a la conclusión de que no se puede legalmente condenar al quejoso a cubrir la pena convencional así como los intereses causados, porque existiría una duplicidad de condena por un mismo concepto, contraviniendo con ello lo establecido por el mencionado artículo 1737 del Código Civil.”. -

Asimismo, es aplicable a contrario sensu al presente caso el siguiente criterio de jurisprudencia, en virtud de que el artículo 1743 que contempla la misma, prevé el mismo supuesto del artículo 1725 del Código Civil vigente del Estado: **"PENA CONVENCIONAL.**

**SU FINALIDAD ES MERAMENTE SANCIONADORA EN LA HIPÓTESIS DEL ARTÍCULO 1743 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN Y, POR ELLO, PUEDE SER RECLAMADA CONJUNTAMENTE CON EL PAGO DE INTERESES MORATORIOS.**

Como se advierte del contenido de sus artículos 1737 y 1743, el Código Civil del Estado de Nuevo León admite dos tipos de pactos referidos al evento de que una parte no cumpla con su obligación, uno en el que los contratantes fijan convencionalmente una prestación para el caso de incumplimiento total o parcial de una obligación y otro en el que los contratantes fijan convencionalmente una sanción exigible por el simple retardo en el cumplimiento de una obligación o por el cumplimiento en forma diversa de la pactada. En el segundo caso, el acreedor puede exigir el cumplimiento de la obligación y el pago de la propia pena; es claro, entonces, que aquí la pena no cumple una función compensatoria de los daños y perjuicios sufridos por el incumplimiento, sino exclusivamente sancionadora del retardo o el cumplimiento en forma diversa de la convenida, de modo que en esta hipótesis el acreedor podrá exigir tanto el pago de la pena, como el de los daños y perjuicios moratorios (originados en el mero retardo en el cumplimiento) y el cumplimiento de la obligación. La explicación se encuentra precisamente en la ausencia de una finalidad compensatoria en esta modalidad de pena convencional, dado que se permite a un mismo tiempo tanto el cobro de la pena como la exigencia a la contraparte de cumplir con la obligación; ante tal ausencia de finalidad compensatoria, resulta que los eventuales daños y perjuicios no han podido ser fijados anticipadamente por las partes -como sí ocurre en el caso de la pena convencional establecida en términos del artículo 1737- y, por lo mismo, es factible la exigencia de su pago. Así, se comprende que la pena

convencional exclusivamente sancionadora (fijada en términos del artículo 1743) y los intereses moratorios tienen finalidades distintas: aquélla, meramente sancionadora del retardo en sí mismo considerado o del cumplimiento en forma distinta de la acordada; éstos, como cuantificación de los daños y perjuicios derivados del retardo en el cumplimiento de una obligación. Por ello, las hipótesis en las que no exista incumplimiento total de una obligación, sino sólo retardo en su cumplimiento o un cumplimiento realizado en forma diversa a la pactada, y se pactó pena convencional para el evento de que acaecieran dichas circunstancias, puede hacerse válidamente el reclamo de los dos conceptos.". **Registro No. 173523, Localización: Novena Época, Instancia: Primera Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XV, Enero de 2007, Página: 289, Tesis: 1a./J. 76/2006, Jurisprudencia, Materia(s): Civil,**

En consecuencia de lo anterior, **se absuelve a la parte demandada del pago de la pena convencional reclamada en el inciso G) del capítulo de prestaciones de su demanda.-**

Respecto a lo reclamado por los incisos F) e I) del capítulo de prestaciones del escrito inicial de demanda, que se hizo de la siguiente forma: "**F. Para que por sentencia judicial, y cuyo efecto de la rescisión y terminación, se condenen a la demandada al PAGO de la cantidad de \$40,385.00 (Cuarenta mil trescientos ochenta y cinco pesos 00/100 M.N.), cantidad que se reclama como el adeudo de las CUOTAS DE MANTENIMIENTO y que se adeudan desde el mes de octubre del 2018 hasta la fecha. A razón de \$4,254.88 (Cuatro mil doscientos cincuenta y cuatro pesos 88/100 M.N.) mensuales, más el impuesto al valor agregado, Y LAS QUE SE SIGAN GENERANDO HASTA LA ENTREGA REAL Y JURÍDICA**

*DEL BIEN SUBARRENDADO- con la actualización correspondiente- lo anterior en virtud de lo estipulado en la cláusula décima segunda del contrato base de la acción. ...I. Para que por sentencia judicial, se condene a la parte demandada al PAGO DE LOS INTERESES MORATORIOS MENSUALES sobre las cuotas de mantenimiento adeudadas, equivalentes a CETES calculados a 28 (veintiocho) días, multiplicado por diez, desde el mes de octubre de 2018 hasta la total liquidación del adeudo, lo anterior en virtud de la cláusula tercera del contrato de subarrendamiento, y mismos que se calcularán y regularán en la ejecución de sentencia.”; se declara que no le asiste derecho al actor para su reclamo en virtud de que en la cláusula DÉCIMA SEGUNDA se pactó lo siguiente: “El subarrendador MANIFIESTA Y EL SUBARRENDATARIO acepta y se obliga, a que el uso, destino, operación, mantenimiento, vigilancia, publicidad, promoción y demás conceptos anexos y/o conexos relacionados con las áreas comunes del CENTRO COMERCIAL, están regulados por un Reglamento que establece los derechos y obligaciones de los arrendatarios del CENTRO COMERCIAL (en lo sucesivo el Reglamento). En el reglamento se establecen las cuotas ordinarias y extraordinarias que deberán ser cubiertas mensualmente a la empresa \*\*\*\*\* , por cada uno de los subarrendatarios de los locales comerciales del CENTRO COMERCIAL, y que se destinarán para cubrir los gastos que se generen por concepto del uso, mantenimiento, operación, vigilancia, promoción y demás conceptos anexos y/o conexos relacionados con el CENTRO COMERCIAL ... Las cantidades*



que se pactan, las pagará el Subarrendatario a la empresa \*\*\*\*\*  
mediante el depósito al banco \*\*\*\*\*a la sucursal  
\*\*\*, cuenta bancaria \*\*\*\*\*, con clabe  
\*\*\*\*\* y con referencia \*\*\*\*\*.  
Se avisará del pago correspondiente al correo cobranza  
\*\*\*\*\*"; de lo anterior se concluye  
que **las cuotas de mantenimiento** debían ser pagadas  
derivado del Reglamento del Centro Comercial dentro  
del cual se encuentra el inmueble arrendado y que ese  
pago se haría a una tercera persona, no así a la parte  
actora, por lo tanto, **no le asiste derecho a la parte  
actora para su cobro**, más aún tomando en consideración  
que la actora no refiere en forma alguna que las haya  
liquidado a ese tercero para que en su caso, pudiera  
exigir del demandado su pago, por ende, **tampoco le  
asiste derecho a la actora para reclamar el pago de  
Impuesto al Valor Agregado e intereses moratorios  
sobre tal concepto**, además ya ha quedado establecido  
que la entrega del inmueble deberá ser libre de cuotas  
de mantenimiento, entre otros adeudos.-

Toda vez que en la cláusula CUARTA se  
estableció que el subarrendador reconoce que el  
subarrendatario tiene un depósito por la cantidad de  
DIECISÉIS MIL PESOS, en consecuencia, con fundamento  
en el artículo 2293 del Código Civil vigente en el  
Estado, **la parte actora deberá devolver al demandado  
dicho depósito, una vez que el demandado haya dado**

**cumplimiento a cada una de las prestaciones a que ha sido condenado en la presente resolución.-**

En cuanto a los **gastos y costas** que reclama la parte actora, se atiende a lo que dispone el artículo 128 del Código Adjetivo de la materia vigente de la entidad, de que la parte perdidosa debe reembolsar a su contraria las costas del proceso, luego entonces, resulta perdedora la parte demandada al haberse acogido las prestaciones de la parte actora, por lo que se **condena al demandado al pago de dicha prestación** y lo cual debe cuantificarse en ejecución de sentencia, en observancia a lo que señala el artículo 86 del Código antes invocado y 1989 del Código Civil vigente del Estado.-

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 1953, 2323 y demás relativos del Código Civil; 1°, 2°, 24, 27, 29, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción V, 223 al 228, 370, 371, 372 y demás aplicables del Código de Procedimientos Civiles, ambos ordenamientos vigentes en el Estado, es de resolverse y se resuelve:

**PRIMERO.-** Esta autoridad es competente para conocer del presente juicio.-

**SEGUNDO.-** Es procedente la vía única civil promovida por la parte actora en la cual ésta probó su acción y el demandado no demostró sus excepciones.-

**TERCERO.-** Se declara rescindido el contrato de subarrendamiento base de la acción.-

**CUARTO.-** Se condena al demandado a la desocupación y entrega real y material del inmueble motivo de este juicio, entrega que deberá ser en las mismas condiciones en que fue recibido, salvo el deterioro normal de su uso, libre de todo adeudo por concepto de servicio de agua, luz, cuotas de mantenimiento y cualquier otro con que cuente el inmueble y que haya contratado el subarrendatario en el tiempo en que haya ocupado el inmueble, ya que conforme al artículo 2314 del Código Civil vigente del Estado se presume que recibieron el inmueble libre de adeudos por tales conceptos, debiendo tomar en consideración los pagos reconocidos por el actor respecto a cuotas de mantenimiento que fueron dos pagos por la cantidad de CUATRO MIL CIENTO PESOS cada uno, otro por OCHO MIL DOSCIENTOS PESOS, uno más por CUATRO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS y el último por DIEZ MIL PESOS, declarándose que todas las mejoras, adaptaciones e instalaciones que hayan sido realizadas, quedan en beneficio del local arrendado, con excepción de aquellas que se puedan desmontar, desatornillar o retirar sin dañar el local, según lo pactado en la cláusula SEGUNDA del contrato basal, *conceptos todos ellos que serán regulados en ejecución de sentencia.-*

**QUINTO.-** Se condena al demandado al pago de la cantidad que corresponda por concepto de rentas con su respectivo incremento e Impuesto al Valor Agregado, que serán reguladas en ejecución de sentencia bajo las

bases y términos que se dieron en el último considerando de esta resolución.-

**SEXTO.-** Se condena al demandado al pago de intereses moratorios de las pensiones rentísticas a que se ha condenado a la parte demandada, concepto que será regulado en ejecución de sentencia bajo las bases y términos que se dieron en el último considerando de esta resolución.-

**SÉPTIMO.-** Se absuelve a la parte demandada del pago de la pena convencional reclamada en el inciso G) del capítulo de prestaciones de su demanda.-

**OCTAVO.-** No le asiste derecho a la parte actora para hacer el cobro de cuotas de mantenimiento, el pago de Impuesto al Valor Agregado e intereses moratorios sobre tal concepto a que se refieren los incisos F) e I) del capítulo de prestaciones del escrito inicial de demanda, por las razones y fundamentos que se dieron en el último considerando de esta resolución.-

**NOVENO.-** La parte actora deberá devolver al demandado el depósito que hizo a su favor, una vez que el demandado haya dado cumplimiento a cada una de las prestaciones a que ha sido condenado en la presente resolución.-

**DÉCIMO.-** Se condena al demandado al pago de gastos y costas que se originen con la tramitación del presente juicio y lo cual debe cuantificarse en ejecución de sentencia.-

**DÉCIMO PRIMERO.-** 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 SEGUNDO.-** Notifíquese personalmente y cúmplase.-

**A S I** , definitivamente lo sentenció y firman el C. Juez Segundo Civil de esta Capital **Licenciado ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ**, por ante su Secretaria de Acuerdos **Licenciada KARIME FRAUSTO RASGADO** que autoriza. Doy fe.-

**SECRETARIA DE ACUERDOS**

**JUEZ**

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha **diez de febrero de dos mil veintidós**.- Conste.-

**L' ECGH/Itzel\***

El(La) Licenciado(a) ERIKA CECILIA GUTIÉRREZ HERNANDEZ, Secretario(a) de Acuerdos y/o de Estudio y Proyectos adscrito(a) al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la

sentencia o resolución 0260/2020 dictada en nueve de febrero del dos mil veintidós por el Juez Segundo Civil del Estado de Aguascalientes, conste de veintitrés fojas , de las cuales las primeras veintidós fueron utilizadas por ambos lados y la última de ellas por un solo lado. 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 General 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 suprimió: NÚMERO DE AMPARO CIVIL, COLEGIADO EN EL CUAL SE TRAMITÓ,

FECHA DE SENTENCIA QUE SE DEJÓ INSUBSISTENTE, NOMBRE DE LAS PARTES, NOMBRE DE APODERADO QUE COMPARECE AL JUICIO, DATOS DE LA ESCRITURA CON LA QUE EL APODERADO JUSTIFICA SU PERSONALIDAD Y NOTARIO ANTE LA CUAL FUE PASADA, NOMBRE DE ADMINISTRADOR ÚNICO, DATOS DE POLIZA DONDE SE FORMALIZÓ ASAMBLEA Y CORREDOR ANTE EL CUAL SE OTORGÓ, FECHA DE ASAMBLEA, FECHA DE CELEBRACION DEL CONTRATO BASE DE LA ACCION,

DATOS DE IDENTIFICACION DEL INMUEBLE ARRENDADO, NOMBRE DE PERSONA MORAL QUE ARRENDÓ AL SUBARRENDADOR, FECHA DE DIVERSO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, NOMBRE DE ATESTES, NOMBRE DE SUPUESTO ADMINISTRADOR DE CENTRO COMERCIAL, NOMBRE DE ARRENDADORA Y FIADORA EN DIVERSO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, FECHA DEL MISMO ASÍ COMO DESCRIPCION DEL INMUEBLE ARRENDADO EN ESE CONTRATO, NUMERO DE REGISTRO PERMANENTE DE USUARIO EN LA COMISION FEDERAL DE ELECTRICIDAD, NUMERO DE MEDIDOR, NUMERO DE ORDEN, FECHA EN QUE FUE DADO DE BAJA EL SERVICIO DE ELECTRICIDAD SUPERFICIE, MEDIDAS Y COLINDANCIAS DEL INMUEBLE ARRENDADO BASE DE LA ACCION, IDENTIFICACION DEL LUGAR DE PAGO DE RENTAS Y CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y LUGAR DONDE SE TENIA QUE REPORTAR EL PAGO, información que se considera legalmente como confidencial o reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.