

Aguascalientes, Aguascalientes, a treinta de agosto de dos mil diecinueve.-

**V I S T O S**, para dictar **sentencia definitiva** los autos del expediente \*\*\*\*\* 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.-** La actora \*\*\*\*\* demanda por su propio derecho a \*\*\*\*\*., por el pago y cumplimiento y cumplimiento de las siguientes prestaciones: "**a) La rescisión del Contrato Privado de Compraventa Ad Corpus celebrada entre la suscrita y la ahora demandada, fecha 23 de noviembre del año 2011 respecto de dos lotes de terreno, el primero con una superficie de 136.80 m2 ubicado en el lote de terreno marcado con el número uno, de la manzana número dos del fraccionamiento \*\*\*\*\* con las medidas y colindancias siguientes: Norte mide 6.13 m (seis metros trece centímetros) con calle \*\*\*\*\*; al Sur mide 7.26 m (siete metros veintiséis centímetros con lote 85; al Este mide 20.02 m (veinte metros dos**

centímetros) a colindar con lote 2; y al Oeste mide 21.28 m (veintiún metros veintiocho centímetros) a colindar con propiedad \*\*\*\*\*. El segundo lote marcado con el número dos, de la manzana número dos del fraccionamiento \*\*\*\*\*, en Aguascalientes, con una superficie de 117.07 m<sup>2</sup> (ciento siete metros siete centímetros), con las siguientes medidas y colindancias: Al Norte mide 6.00 (seis metros) con calle \*\*\*\*\*; al Sur mide 6.09 (seis metros nueve centímetros) a colindar con lotes 87 y 88; al Este mide 19.00 (diecinueve metros) a colindar con lote 3; y al Oeste mide 20.02 m (veinte metros dos centímetros) a colindar con lote uno. b) Como consecuencia de lo anterior, la restitución de la cantidad de \$300,000.00 (TRESCIENTOS MIL PESOS) cantidad que recibió a su entera satisfacción la demandada \*\*\*\*\*, en los términos a que se obligó el demandado de conformidad a las cláusulas Segunda y Tercera del documento que me sirve de base a la acción. c) El pago de daños y perjuicios ocasionados por la parte demandada, y que se cuantificaron en ejecución de sentencia. c) (sic) El pago de gastos y costas que por culpa de la demandada me veo en la necesidad de promover el presente juicio. ”

**Da contestación a la demanda \*\*\*\*\*** y lo hace ostentándose como Apoderado de la Sociedad denominada \*\*\*\*\*, **personalidad** que acredita con copia certificada que acompañó a su demanda y obra de la foja cuatrocientos siete a cuatrocientos catorce de autos, a la que se le concede pleno valor al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles de la Entidad, pues se refiere a la escritura número treinta y un mil ciento noventa y cinco, libro cuatrocientos setenta, de fecha veinte de septiembre de dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Notario Público número cuatrocientos setenta de la Ciudad de México, la cual consigna la designación a su favor como Apoderado de la persona moral antes mencionada, realizada por SAMI ZAKI SAAYED INBER con facultades para

otorgar poderes, que por tanto el compareciente \*\*\*\*\* está facultado para demandar a nombre de \*\*\*\*\* de acuerdo a lo que establece el artículo 41 del Código antes invocado.-

**Con el carácter que se ha indicado \*\*\*\*\* dio contestación a la demanda entablada en contra de su representada,** oponiendo controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y parcialmente de los hechos en que se fundan, oponiendo como excepciones las siguientes:

1.- FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO.- 2.- FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO. 3.- FALTA DE LEGITIMACIÓN AD CAUSAM. 4.- FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA. 5.- OBSCURIDAD DE LA DEMANDA. 6.- DE FALSEDAD. 7.- SINE ACTINE AGIS. 8.- IMPROCEDENCIA DE LA VÍA. 9.- AUSENCIA DE MORA DE SU PODERDANTE PORQUE NUNCA FUE REQUERIDA O INTERPELADA POR EL CUMPLIMIENTO DE SU OBLIGACIÓN POR SU CONTRAPARTE.

**III.-** Toda vez que la vía es un presupuesto procesal que debe estudiarse de oficio por esta autoridad, se procede a ello, más aún que también fue opuesta como excepción por la parte demandada atendiendo además al siguiente criterio de jurisprudencia: **PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA.** El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía

escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente.”- **Tesis: 1a./J. 25/2005, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, 178665, Primera Sala, Tomo XXI, Abril de 2005, Pág. 576, Jurisprudencia (Común).**-

De igual forma, se toman en consideración los artículos del Código de Comercio que a continuación se transcriben:

**Artículo 1º:** “Los actos comerciales sólo se regirán por lo dispuesto en este Código y las demás leyes mercantiles aplicables.”.

**Artículo 3° fracción II:** "Se reputan en derecho comerciantes: ... II Las sociedades constituidas con arreglo a las leyes mercantiles;...".-

**Artículo 4°:** "Las personas que accidentalmente, con o sin establecimiento fijo, hagan alguna operación de comercio, aunque no son en derecho comerciantes, quedan, sin embargo, sujetas por ella a las leyes mercantiles...".-

**Artículo 75 fracción II:** "La ley reputa actos de comercio... II Las compras y ventas de bienes inmuebles, cuando se hagan con dicho propósito de especulación comercial;...".-

**Artículo 150:** "Cuando conforme a las disposiciones mercantiles, para una de las partes que intervienen en un acto, éste tenga naturaleza comercial y para la otra tenga naturaleza civil la controversia que del mismo se derive se regirá conforme a las leyes mercantiles".-

De los artículos anteriormente mencionados se desprende, que el Código de Comercio señala a quiénes será aplicables las reglas establecidas en el mismo y quiénes son considerados por ésta como comerciantes, además que en el caso de que para una de las partes que intervienen en un acto, éste tenga naturaleza comercial y para la otra tenga naturaleza civil la controversia que del mismo se derive se regirá conforme a las leyes mercantiles.

En el caso que nos ocupa, la parte actora reclama la rescisión de un contrato de compraventa ad corpus celebrada entre su parte con la ahora demandada, de fecha veintitrés de noviembre de dos mil once respecto de dos lotes de terreno, señalando la actora que tuvo el carácter en dicho contrato de compradora y la parte demandada como

vendedora, argumentando que la parte demandada se negaba a realizar la escritura correspondiente a su favor, manifestándole que para poder escriturar dichos predios, tenían que formular una demanda en contra de la hoy demandada y en contra de la institución bancaria denominada \*\*\*\*\*, ya que según ellos la solución para la escrituración debería ser mediante demanda, la cual fue radicada bajo el expediente \*\*\*\*\* del Juzgado Tercero de lo Civil, sin embargo, en ella no se acreditó la acción proforma la cual fue confirmada.-

Ahora bien, se anexó al escrito inicial de demanda, copia certificada del contrato de compraventa visible de la foja dieciséis a veinte de autos, desprendiéndose en las declaraciones que como vendedor participó \*\*\*\*\*, quien manifestó ser una sociedad mercantil.-

Al dar contestación a la demanda \*\*\*\*\*, se anexó copia certificada de la escritura número treinta y un mil ciento noventa y cinco, libro cuatrocientos setenta, de fecha veinte de septiembre de dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Notario Público número ochenta y dos de la Ciudad de México, la cual es visible de la foja cuatrocientos ocho a cuatrocientos catorce de autos, relativa al poder que otorgó la parte demandada a favor de \*\*\*\*\*, dentro de la cual en los documentos del apéndice se agregó lo correspondiente a los antecedentes relativos a su constitución, de lo cual se desprende que la parte demandada inicialmente era una sociedad civil para posteriormente transformarse a una sociedad anónima de capital variable; de igual forma dentro de dicha escritura, se estableció, que el objeto de la sociedad,

entre otros, es la compra, venta, arrendamiento, cesión de derechos, sub arrendamiento, comodato, permuta, gravar la propiedad o posesión de toda clase de bienes muebles e inmuebles, así como otros derechos reales o personales sobre ellos que sean necesarios o convenientes para su objeto social o para las operaciones convenientes para la sociedad así como la compraventa y fraccionamiento de toda clase de terreno urbanos.-

En razón a lo anterior, debe considerarse la naturaleza del contrato y lo que establecen las disposiciones legales siguientes:

El artículo 1049 del Código de Comercio señala que son juicios mercantiles, los que tienen por objeto ventilar y decidir las controversias que conforme a los artículos 4º, 75 y 76, se derivan de los actos comerciales; mientras que el artículo 1050 del mismo ordenamiento, previene que cuando conforme a las disposiciones mercantiles, para una de las partes que interviene en un acto, éste tenga naturaleza comercial y para la otra tenga naturaleza civil, la controversia que del mismo se derive se regirá conforme a las leyes mercantiles.-

De la interpretación armónica del texto de los artículos 1049 y 1050 del código en cita, se colige que para calificar a un juicio como mercantil, éste debe tener por objeto el decidir una controversia sobre actos de comercio, conforme lo previsto en los artículos 4º, 75 y 76 del Código de Comercio en apego a las disposiciones mercantiles, mas ello no es tan sencillo por las hipótesis que derivan del artículo 1050, del cual se desprenden las siguientes: **a)**. Que el acto materia de la controversia

tenga para ambas partes el carácter de comercial; **b)**. Que para una de las partes sea comercial y para la otra sea civil; y **c)**. Que independiente de la naturaleza de los sujetos que intervengan en la celebración del acto, éste por su naturaleza sea esencialmente civil.-

Ahora bien, se sostiene que en el caso resulta improcedente la vía civil de Juicio Único en que ha promovido la actora, en razón a que el contrato exhibido como base de la acción se trata de un acto de comercio pues encuadra en el supuesto previsto en el artículo 75 fracción II del Código de Comercio, que refiere que se reputa como acto de comercio a las compras y ventas de bienes inmuebles, cuando se hagan con dicho propósito de especulación comercial; y toda vez que, el objeto de la sociedad, entre otros, es la compra, venta, arrendamiento, cesión de derechos, sub arrendamiento, comodato, permuta, gravar la propiedad o posesión de toda clase de bienes muebles e inmuebles, así como otros derechos reales o personales sobre ellos que sean necesarios o convenientes para su objeto social o para las operaciones convenientes para la sociedad así como la compraventa y fraccionamiento de toda clase de terreno urbanos, siendo que en el contrato base de la acción la parte demandada compareció como sociedad mercantil a efecto de vender ad corpus, a precio alzado y con reserva de dominio dos lotes de terreno descritos en dicho contrato a favor de la parte actora, razón por la cual en dicho contrato se estaba realizando uno de los objetos sociales de la persona moral demandada; en virtud de lo señalado, se tiene que el contrato de compraventa base de la acción es de naturaleza mercantil para la parte demandada y de naturaleza civil

para la parte actora, actualizándose el supuesto previsto por el artículo 1050 del Código de Comercio, el cual dispone que cuando conforme a las disposiciones mercantiles, para una de las partes que intervienen en un acto, éste tenga naturaleza comercial y para la otra tenga naturaleza civil la controversia que del mismo se derive se regirá conforme a las leyes mercantiles. De igual forma se toma en consideración lo previsto por el artículo 3° fracción II del Código de Comercio el que establece que se reputan en derecho comerciante las sociedades constituidas con arreglo a las leyes mercantiles, el cual se relaciona con los artículos 1° fracción IV y 4° de la Ley General de Sociedades Mercantiles, al contemplar el primero de ellos que la ley reconoce como sociedades mercantiles a la sociedad anónima y el segundo de los artículos de los últimos mencionados señala que se reputarán mercantiles todas las sociedades que se constituyan en alguna de las formas reconocidas en el artículo 1° de la misma Ley.-

En consecuencia de lo anterior, se estima que la acción deriva de un contrato de naturaleza mercantil, pues además de haberse realizado por una sociedad considerada como comerciante, la misma realizó uno de los objetos sociales para los cuales fue constituida y por tanto, la acción que se deriva de dicho contrato mercantil, también es de tal naturaleza, es por lo que se está en el supuesto previsto por el artículo 1049 de dicho ordenamiento legal, al establecer que son juicios mercantiles los que tienen por objeto ventilar y decidir las controversias que conforme a los artículos 4, 75 y 76 se deriven de los actos comerciales y de ello deriva lo improcedente de la vía Civil de Juicio Único en que ha accionado la actora,

razón por la cual, esta autoridad no puede pronunciarse sobre las prestaciones reclamadas, pues estaría resolviendo sobre una vía que no es la correcta, siendo aplicable a lo antes expuesto los siguientes criterios:

**“COMPRAVENTA DE INMUEBLES. EL CONTRATO CELEBRADO ENTRE UNA PERSONA DEDICADA AL COMERCIO DE BIENES RAÍCES Y UN PARTICULAR QUE ADQUIERE EL BIEN PARA SU USO, TIENE UNA NATURALEZA MIXTA, AL TRATARSE DE UN ACTO DE COMERCIO PARA EL PRIMERO Y UNO CIVIL PARA EL SEGUNDO.**

De la legislación mercantil deriva la existencia de relaciones unilateralmente mercantiles, también denominadas por la doctrina como actos de naturaleza mixta, las cuales se actualizan cuando, al surgir el acuerdo de voluntades entre las partes, el acto es mercantil para una y civil para la otra. A ese tipo de actos corresponde el supuesto previsto en el artículo 75, fracción II, del Código de Comercio, que prevé que la ley reputa actos de comercio las compras y ventas de bienes inmuebles cuando se realizan con el propósito de especulación comercial, en aquellos casos en los que sólo uno de los contratantes busca esa finalidad. En efecto, la distinción entre la "compra" y la "venta" de inmuebles, aunada al elemento subjetivo, relativo al propósito de los que intervienen en el acto, permite afirmar, por un lado, que dicho acuerdo de voluntades puede ser para uno de los contratantes un acto mercantil, si acaso su celebración tuvo el propósito de una especulación comercial para la obtención de un lucro y, para el otro, civil, si su suscripción se verificó para satisfacer una necesidad personal, sin que dicho acto jurídico, como unidad, deba encuadrarse en una u otra clasificación. Consecuentemente, el contrato de compraventa de inmuebles celebrado entre una persona dedicada al comercio de bienes raíces y un particular que adquiere el bien para su uso, tiene una naturaleza mixta, al tratarse de un acto de comercio para el primero y uno civil para el segundo.”.- *Tesis: 1a./J. 72/2014 (10a.), Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, 2008077, Primera Sala, Libro 13, Diciembre de 2014, Tomo I, Pág. 123, Jurisprudencia (Civil).*-

**“COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES. PROCEDE LA VÍA MERCANTIL PARA DIRIMIR CONTROVERSIAS DERIVADAS DE LA CELEBRACIÓN DE LOS CONTRATOS RELATIVOS CUANDO PARA UNO DE LOS CONTRATANTES EL ACUERDO DE VOLUNTADES SEA DE NATURALEZA COMERCIAL.** En términos de los artículos 371, 1049 y 1050 del Código de Comercio, los conflictos surgidos del cumplimiento de contratos de compraventa de inmuebles celebrados con el propósito de especulación comercial deben dirimirse en la vía mercantil, no obstante que para uno de los contratantes dicho acuerdo de voluntades sea de naturaleza civil (actos de naturaleza mixta). Lo anterior es así, en virtud de que la compraventa de bienes inmuebles tiene una naturaleza mercantil para el contratante que celebró el acuerdo de voluntades con el propósito de especulación comercial; de ahí que si el citado artículo 1050 es contundente en disponer que cuando, conforme a las disposiciones mercantiles, para una de las partes que intervienen en un acto, éste tenga naturaleza comercial y para la otra la tenga civil, la controversia que de éste derive se regirá conforme a las leyes mercantiles, el juzgador debe atender a dicha disposición.”.- *Tesis: 1a./J. 73/2014 (10a.) Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, 2008076, Primera Sala, Libro 13, Diciembre de 2014, Tomo I, Pág. 122, Jurisprudencia (Civil).*-

**IV.-** Es por lo anterior, que **se declara improcedente la vía única civil en que ha accionado la parte actora**, sobreseyéndose el presente juicio *dejándose a salvo los derechos de la parte actora para que los haga valer en la vía y forma correspondiente y una vez que esta resolución quede firme, archívese el asunto como totalmente concluido y devuélvanse los documentos base de la acción a la parte actora por sí o por conducto de sus autorizados previa identificación y firma que de recibo otorguen en autos.-*

No procede la condena en cuanto a gastos y costas por no darse la hipótesis a que se refiere el artículo 128

del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al señalar que la parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso, lo que no acontece en la especie al no haberse entrado al fondo del asunto, además que la improcedencia de la vía fue analizada y decidida de oficio por esta autoridad.-

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 1º, 2º, 24, 27, 29, 32, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción V, 223 al 229, 371, 372 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad, es de resolverse y se resuelve.-

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

**SEGUNDO.-** Se declara improcedente la vía única civil en que ha accionado la parte actora, sobreseyéndose el presente juicio y dejándose a salvo los derechos de esta última para que los haga valer en la vía y forma correspondientes.-

**TERCERO.-** Al haberse declarado improcedente la vía ejercitada por la actora, no se entra al estudio de la acción.-

**CUARTO.-** No se hace especial condena por concepto de gastos y costas por las razones que quedaron asentadas en el último considerando de esta resolución.-

**QUINTO.-** Notifíquese y cúmplase.-

**A S I** , definitivamente lo sentenció y firman el C. Juez Segundo Civil en el Estado, **Licenciado ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ**, por ante su Secretaria de Acuerdos

Licenciada HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO que autoriza. Doy  
fe.

SECRETARIO

JUEZ

La sentencia que antecede se publicó en lista de  
acuerdos de fecha dos de septiembre de dos mil  
diecinueve.- Cste.-

**L' ECGH/Ilse\***