

S E N T E N C I A

Aguascalientes, Aguascalientes, al día veintisiete de julio del año dos mil dieciocho.-

V I S T O S, para resolver los autos del expediente número **428/2018**, que en la vía **ORAL MERCANTIL**, promueve *********, en contra de *********, y, siendo el estado de autos de dictar la sentencia definitiva, se pronuncia la misma al tenor de los siguientes:

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

I.- *****, demanda de *********, el cumplimiento de las siguientes prestaciones:

"A).- Para que por sentencia firme se declare la existencia de la relación contractual consignada en contrato privado de promesa de compraventa de fecha nueve de mayo del dos mil trece, entre mi poderdante ********* con el carácter de comprador y la persona moral *********, en su carácter de vendedor, por la compraventa del lote número 23, de la manzana 3, con una superficie de 200.00 metros cuadrados del Condominio denominado Quinta Los Olivos ubicado en el km 2 camino a San Ignacio, al norponiente de la ciudad de Aguascalientes.-

B).- Para que por sentencia firme se condene a la demandada al cumplimiento forzoso de la cláusula quinta del contrato privado de promesa de compraventa celebrado en fecha nueve de mayo del dos mil trece y escritura ante notario público a favor de mi poderdante *********, el lote número 23, manzana 03, con una superficie de 200.00 metros cuadrados de condominio Quinta los Olivos de ésta ciudad.-

C).- Por el pago de la cantidad de ********* PESOS por concepto de pena convencional a la que hace referencia la cláusula octava del contrato de promesa de compraventa y de la acción por exceder de ocho meses para la escrituración del inmueble,

cantidad que corresponde al diez por ciento del valor de la operación por incumplimiento de la parte vendedora.-

D).- Por el pago de los gastos y costas que el presente juicio origine hasta su total solución".- (transcripción literal visible a fojas 1 y 2 de los autos).-

II.- ***** , negó adeudar las prestaciones que le son reclamadas.-

III.- A su vez ***** , reconviene de ***** , el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

a).- Para que por sentencia se declare la nulidad del contrato de promesa de compraventa que exhibe la parte actora cada vez que el mismo carece de los requisitos esenciales de existencia para que surta sus efectos.-

b).- Para que por sentencia se condene a la parte contraria al pago de los gastos y costas motivo del presente juicio.-

IV.- **** ***** , niega adeudar las prestaciones que les son reclamadas en la reconvención.-

V.- El artículo 17 Constitucional, prevé lo siguiente:

Siempre que no se afecte la igualdad entre las partes, el debido proceso u otros derechos en los juicios o procedimientos seguidos en forma de juicio, las autoridades deberán privilegiar la solución del conflicto sobre los formalismos procedimentales.

Luego entonces, se debe privilegiar la solución del conflicto sobre cualquier formalismo procedimental.-

Ahora bien, según lo prevé el artículo 1077 del Código de Comercio, la sentencia deberá ser congruente con la demanda y su contestación, debiendo decidir los puntos litigiosos objeto del debate.-

Para lo anterior, se debe de tener en cuenta que el artículo 1077 del Código de Comercio prevé que la sentencia definitiva debe decidir los puntos litigiosos, lo cual excluye a los hechos en que las partes concuerdan.-

Para lo anterior, se debe de tener en cuenta que el artículo 1390 Bis 36 del Código de Comercio prevé que en la audiencia preliminar las partes pueden fijar acuerdos sobre los hechos para que sean no controvertidos, los que, conforme al artículo 200 del Código Federal de Procedimientos Civiles de aplicación supletoria al de Comercio, se deben tener por demostrados.-

En este juicio son los siguientes:

A.- Que el dieciséis de diciembre del año dos mil dieciséis, la Secretaría de Gestión Urbanística y Ordenamiento Territorial hace constar que el condominio Quinta los Olivos ya cuenta con autorizaciones de promoción y venta, y se encuentra protocolizado.-

B.- Que el cuatro de enero del año dos mil diecisiete, se promovieron diligencias de Jurisdicción Voluntaria para notificar personalmente a representante legal de *****, para hacerle saber que contaba con un plazo de diez días naturales para escriturar el inmueble a favor de *****.-

C.- El cinco de junio del año dos mil diecisiete se notificó personalmente a *****, las diligencias de Jurisdicción Voluntaria.-

Además de lo anterior, se debe tener en cuenta el artículo 1077 del Código de Comercio que prevé que la sentencia definitiva debe decidir los puntos litigiosos, que excluye a los hechos en que las partes concuerdan, por lo que como son no controvertidos, según el artículo 200 del Código Federal de Procedimientos Civiles, supletorio al de Comercio, se deben tener por demostrados.-

En éste juicio son los siguientes:

A.- Que ***** y la empresa ***** , sí celebraron un contrato privado entre ellos.

B.- Que en el contrato ***** tiene el carácter de parte vendedora y ***** , de la parte compradora.-

C.- Que en la cláusula tercera del contrato se convino la formalización del contrato de compraventa en escritura pública, una vez que ***** haya obtenido de las autoridades administrativas el permiso para la promoción y venta de inmuebles del Condominio Quinta los Olivos.-

D.- Que en la cláusula tercera del contrato se convino en que la vendedora llevaría a cabo la compraventa ante Notario Público.-

E.- Que el dieciséis de diciembre del año dos mil dieciséis, la Secretaría de Gestión Urbanística hizo constar que el Condominio contaba ya con las autorizaciones para promoción y venta.-

F.- Que el cuatro de enero del año dos mil diecisiete se promovieron las diligencias de Jurisdicción Voluntaria, para notificar a la ahora demandada el plazo de diez días para que acudiera a la Notaría 55 del Estado para escriturar el bien inmueble motivo de la compraventa.-

G.- Que el cinco de junio del año dos mil diecisiete se hizo la notificación personal.

VI.- Ahora se decidirá los puntos de litis, según las siguientes consideraciones, como las acciones y excepciones hechas valer:

A.- Ahora bien, en virtud que ***** demanda aquí el cumplimiento de un contrato de compraventa, en tanto que la parte demandada niega estar obligada a su

cumplimiento, sustentada en el hecho de que en el documento que se elaboró no se hace referencia a ningún inmueble motivo del pacto, pues no existe el inciso en que se haya hecho referencia al bien.-

Como ***** , afirma en los hechos de su demanda como causa de su pedir que hay un contrato de compraventa, debe de probar sus términos a fin de determinar si existe o no el incumplimiento de su contraria.-

Como afirmó el contrato, conforme a lo que prevé el artículo 1194 del Código de Comercio debe probar las cláusulas pactadas.-

El punto de litis es en sí, si existe el objeto del contrato, que es el inmueble motivo de la compraventa.-

Como las partes coinciden en que hay un documento en que se asentó el contrato, se debe de acudir por obvia razón primeramente al mismo, y porque el artículo 1298 del Código de Comercio, en cuanto a éste supuesto prevé que el documento que una parte presenta prueba plenamente en su contra, razón por la cual prueba plenamente en contra de la parte actora, además que ***** , al contestar la demanda aceptó que celebró tal contrato y lo ofreció como prueba, por lo que también prueba en su contra conforme con el artículo 1298 invocado también.-

El documento que contiene el contrato obra de las fojas 18 a la 20 de los autos, y según el hecho uno de la demanda, el inmueble motivo del contrato es el lote 23, manzana 03, del Condominio Quinta los Olivos; en tanto que la parte demandada afirma que en la cláusula primera del documento se hace referencia al inmueble que se describe dentro de la declaración "I", inciso "H" del contrato, sin que en el clausulado se encuentre delimitado y señalado.-

Lo anterior obliga a la interpretación del contrato.- Efectivamente, la cláusula primera señala que el vendedor se compromete a vender el bien que describe la declaración "I", inciso "H".-

También, consta en el documento en que obra el contrato, que la declaración "I", no tiene el inciso "H", fojas 17, sin embargo, como dentro de tal documento se contiene el contrato celebrado entre las partes, su intención debe desentrañarse de acuerdo a las reglas que para tal efecto prevé la ley, que en la especie son los artículos 1851 y 1854 del Código Civil Federal, y que se aplican de forma supletoria al Código Comercio.-

Si bien es cierto, la declaración "I", no tiene el inciso "H", fojas 17 del contrato, sí consta la declaración "G", que textualmente señala lo siguiente:

"G Que derivado de la lotificación efectuada sobre el terreno señalado en la declaración "F" resulta entre otros "LOS LOTES" de terreno que son el objeto de éste contrato, cuyas características se describen a continuación:

Lote 23, manzana 3, superficie 200.00 m2 medidas y colindancias".-

Ahora bien, en el documento sí se hace referencia al lote 23, manzana 3, con superficie de 200.00 metros, que si bien es cierto no existe en la declaración "I", el inciso "H"; sí existe el inciso "G", después del cual se describe el bien motivo del contrato, por lo que dada la secuencia de los incisos, podría inferirse que los datos del inmueble son del inciso "H", independientemente de ello, conforme al artículo 1851 del Código Civil, si el término del contrato no es claro en cuanto al inciso, debe prevalecer la intención sobre las palabras, además, conforme al artículo 1854 de tal Código, como las cláusulas deben interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las

dudosas el sentido que resulte del conjunto, se sigue que por tal conjunto e intención la referencia al lote 23, manzana 3, con superficie de 200.00 metros, existe la intención de que la venta es de éste bien.-

En conclusión, y contrario a lo que la parte demandada aduce, sí existe compraventa entre las partes en lo que respecta al inmueble ubicado como lote 23, manzana 3, con superficie de 200.00 metros, del Condominio Quinta los Olivos, situado en el kilómetro 2, camino a San Ignacio, de ésta ciudad.-

B.- El siguiente punto de litis, que se forma con la afirmación de la parte actora, en el sentido de que ya pagó el precio pactado de *****, que afirma ***** pagó, y que se hizo constar en la cláusula segunda; en tanto, que la demandada niega el pago, lo que sostiene en el hecho de que en sus registros contables no consta.-

Ahora bien, si la afirmación del hecho del pago la hace la parte actora, además de que es una obligación a su cargo, acorde al artículo 1194 del Código de Comercio, le corresponde demostrar que ya cumplió con tal obligación.-

Para los efectos precisados, desahogó la parte actora la prueba confesional a cargo del representante legal de *****, que se transcribe a continuación:

P.- Dirá si es cierto como lo es que su representada ***** es quién desarrollo el condominio denominado Quinta los Olivos.-

R.- Es verdad.-

P.- Que dentro del condominio Quinta los Olivos existe un lote marcado con el número veintitrés, de la manzana tres, con una superficie de doscientos metros cuadrados.-

R.- Es verdad.-

P.- Que en la dirección del registro público de la propiedad y del comercio en el estado de Aguascalientes, aparece registrado el lote veintitrés de la manzana tres a nombre de *****-

R.- Es verdad.-

P.- Que en el mes de mayo de dos mil trece, el señor ***** ostentaba el cargo de representante legal de *****-

R.- En dos mil trece, sí.-

P.- Que el señor ***** contaba con facultades para celebrar actos de dominio respecto a los lotes del condominio Quinta los Olivos.-

R.- Desde el punto de vista legal no sé si tenía esas facultades.-

P.- Que en el año dos mil trece el precio de los lotes de doscientos metros cuadrados en el condominio Quinta los Olivos, tenía un valor aproximado de *****.-

R.- No, no lo sé.-

P.- Que en el mes de mayo de dos mil trece su representada ***** carecía de permisos por parte de las autoridades de desarrollo urbano para llevar a cabo escrituración del condominio Quinta los Olivos.-

R.- No lo sé.-

P.- Que en el mes de mayo de dos mil trece, su representada celebró contrato de promesa de compra venta respecto del lote veintitrés de la manzana tres del condominio Quinta los Olivos, con ***** -

R.- No es verdad.-

Según se advierte de las respuestas que hizo al interrogatorio el representante legal ***** , negó haya un contrato de compraventa entre las partes, pero, en especial, en el punto de la litis no existe ni una pregunta o una respuesta del pago del precio por lo que no demuestra ésta el pago afirmado.-

Como ya se dijo, el documento en que las partes asentaron la voluntad al contratar, tal prueba plenamente en contra de ambas, por lo que sí ***** ** afirma que la cláusula segunda también hizo las veces de recibo de dicho dinero.-

La cláusula segunda del contrato base de la acción expresa que las partes establecieron como precio de la citada compraventa, la cantidad de ***** , y luego agrega que el comprador ya ha pagado en su totalidad al vendedor en ése acto el precio, concluyendo que el documento sirve como recibo.-

Como la parte demandada reconoció tal documento, incluso lo ofreció como prueba, tampoco objeto, y como

prueba plenamente en su contra, con su contenido se demuestra el pago por ***** a *****, por el innoble motivo del mismo, que es el lote 23 de la manzana 3, ya referido.-

No pasa desapercibido que dentro del escrito de contestación a la demanda se objetó el documento que contiene el contrato de compraventa base de la acción, objeción que se sustenta en que no contiene objeto material y es documento privado sin valor probatorio para la venta por la falta de sus formalidades.-

Ahora bien, la objeción hecha valer en el escrito de contestación a la demanda no procede en éste caso, pues, como ya se dijo, sí contiene el objeto material del contrato, que es el lote 23, manzana 3, del Condominio Quinta los Olivos, y por otra parte, el precio de *****, conforme a los artículos 1824 fracción I, 1825 y 2248 del Código Civil Federal, el cual es supletorio al Código de Comercio.-

En cuanto a la segunda objeción, en el sentido de que el documento privado no tiene valor probatorio para la venta por falta de formalidades que exige la ley, precisamente en éste caso es por la falta de formalidades que se demanda se cumplan estas por el vendedor, ahora demandada, ya que el contrato se perfeccionó con el consentimiento por ambas partes en cuanto convinieron sobre la cosa y su precio, según el artículo 2249 del Código Civil Federal, supletorio al de Comercio, siendo que los artículos 2316, 2317 y 2320 del mismo Código dan al comprador la facultad de exigir la escritura de la operación, de ahí que no pueda alegar la parte demandada la falta de escritura pública, cuando se reclama en base al documento privado que

contiene el acuerdo de voluntades su cumplimiento alegando que carece de valor para no otorgar la escritura.-

En consecuencia, como el documento sí prueba el pago, resulta que el comprador cumplió con lo que se obligó, por lo que el vendedor debe cumplir aquello a lo que se obligó.-

C.- Afirma también la parte demandada, en cuanto a la falta de pago, que como no consta en sus registros contables, no existe prueba que se haya hecho el pago del inmueble.-

Ahora, independientemente que la parte demandada no exhibió los estados contables que son obligatorios llevar en su empresa, como en ellos no interviene en forma alguna el comprador ***** **, no le pueden parar perjuicio, y como su efecto sólo es responder ante los socios o las Autoridades Fiscales de los movimientos de la empresa, según se infiere de los artículos 16, 20, 33 del Código de Comercio, existan o no en tales registros los pagos o no, como consta en el propio contrato el pago del precio del inmueble, según la cláusula segunda, debe tenerse pagado el precio.-

VII.- Por último, se analiza la acción de nulidad que intenta en la reconvención la parte demandada ***** **, en base a que el contrato carece de los requisitos de existencia para que pueda surtir efectos, ya que no se estipuló el objeto materia del contrato de promesa, ni existe constancia del pago.-

Ahora bien, cabe precisar que si bien es cierto en el documento base de la acción, que contiene el contrato que las partes denominaron de Promesa de Venta, como en él se fijó el precio del inmueble de ***** **, además de que se entregaron al momento de la firma, y se fijó la

contraprestación por el dinero, que es el lote 23, de la manzana 3, del Condominio "Quinta los Olivos", como existe precio y cosa, sí existe el contrato de la compraventa en forma definitiva, y no el contrato de promesa, pues se pactó cosa y precio conforme al artículo 2249 del Código Civil Federal, supletorio al de Comercio, incluso, según cláusula tercera sólo restó formalizar la venta.-

En consecuencia, al contrato base no le falta requisito para su existencia y validez, según todo lo expuesto en ésta sentencia.-

Ahora, en cuanto a la segunda causa de nulidad que aduce, la relativa a la falta de pago, conforme al artículo 376 del Código de Comercio, o puede ser motivo de la rescisión o el cumplimiento forzoso, pero no de la nulidad, pues ésta se puede pedir sólo en los supuestos del artículo 1795 del Código Civil Federal, conforme al artículo 81 del Código de Comercio.-

En razón de lo anterior no procede la acción de reconvención.-

VIII.- En consecuencia de lo anterior, sí procede la acción que intenta *****, por lo que procede condenar al *****, al cumplimiento de lo pactado en el contrato de compraventa que celebró, por tanto, como ya se cumplió la obtención de los permisos correspondientes, deberá escriturar dicho contrato ante Notario Público, del lote 23, de la manzana 3, del Condominio denominado como "Quinta los Olivos", de ésta ciudad.-

En cuanto a la pena convencional que se reclama de la cláusula octava, no procede en éste caso, pues dicha cláusula señala que el diez por ciento de pena, es para el caso de rescisión; pero como en éste caso se exigió el

cumplimiento forzoso, la citada cláusula deberá interpretarse en los términos del artículo 1852 del Código Civil Federal, al que remite el Código de Comercio, del que resulta que cualquiera que sea la generalidad de los términos del contrato, no debe entenderse comprendidos cosas distintas y casos diferentes de los que los interesados se propusieron contratar, de ahí, que si la pena convencional se limitó a favor del comprador por la rescisión, no procede.-

Con fundamento en el artículo 1084 del Código de Comercio, no se hace condena al pago de los gastos y costas, pues no se practicó ninguna conducta procesal con temeridad o mala fe.-

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo establecido por los artículos 1077, 1321, 1322, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329 y relativos del Código de Comercio, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO.- Analizadas las cuestiones hechas valer, resulta que ***** probó parcialmente su acción, y el ***** no probó sus excepciones.-

SEGUNDO.- En consecuencia se condena a ***** a escriturar a favor de ***** el contrato de compraventa que celebraron, ante Notario Público, respecto al lote 23, manzana 3, del Condominio denominado "Quinta los Olivos", de esta ciudad.-

TERCERO.- No se hace condena e costas de éste juicio.-

CUARTO.- NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.-

QUINTO.- Cúmplase con lo que prevé el artículo 1390 Bis 39 del Código de Comercio.-

SEXTO.- Para los efectos del artículo 10 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del

Estado, se hará pública la presente sentencia, incluyendo los nombres y demás datos personales de las partes, salvo que alguna, en el plazo de los tres días siguientes a la notificación de ésta, manifiesten por escrito su oposición y justifiquen que la misma está sustentada en la protección de los derechos de familia, de terceros, o del honor y las buenas costumbres, en términos del artículo invocado.-

En consecuencia, lo resolvió y firma el Licenciado **HUGO BERNARDO MARQUEZ** Juez Quinto de lo Mercantil, por ante su Secretario de Acuerdos, LICENCIADO RUBÉN PÉREZ LÓPEZ.- Doy Fe.-

FIRMA DEL JUEZ

FIRMA DEL SECRETARIO

Se publicó con fecha seis de agosto del año dos mil dieciocho.- Conste.-

Juez/Maa.-