

S E N T E N C I A

Aguascalientes, Aguascalientes, al veintiuno de mayo del año dos mil veintiuno.-

V I S T O S, para resolver los autos del expediente número **0307/2020**, que en la vía **ORAL MERCANTIL**, promueve *******, en contra de ******* y, siendo el estado de los autos de dictar 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 la empresa *******, el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

"a) Para que por sentencia firme, la negociación mercantil *******, en su carácter de parte vendedora, sufra la declaración judicial de Nulidad Absoluta del contrato privado de compraventa que propalamos en fecha *******, respecto a la unidad privativa IV (Casa Habitación) ubicada en calle *******, número *******, de la Colonia ******* de esta ciudad, con una superficie de ******* metros cuadrados, pues a pesar de tratarse de una verdadero contrato de adhesión, carece de registro previo en los términos y condiciones que previenen los artículos 85, 86 y 87 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, cuyo cumplimiento es de orden público y, consecuentemente, no produce efectos contra el consumidor como compra, lo que provoca la nulidad de su clausulado, en razón de que contiene prestaciones desproporcionadas y obligaciones inequitativas o abusivas para los consumidores que provocan altas probabilidades de incumplimiento del contrato.-

b) Como consecuencia inmediata y directa de la prestación que antecede, se condene judicialmente a ******* en su carácter de parte vendedora a pagarme la cantidad de ******* (***** PESOS 00/100 M.N.**) por concepto de devolución de las cantidades que le entregue en razón al enganche de la operación de compra venta cuya nulidad se reclama.-

c) Consecuentemente, se condene a la negociación mercantil vendedora a pagarme los intereses moratorios que se generen a la tasa pactada en la cláusula tercera del contrato, a partir de la fecha de los pagos del enganche, hasta que se realice el pago total del adeudo.-

d) Por último, se condene a la negociación mercantil vendedora, al pago de los gastos y costas que se originen con la tramitación del presente juicio, en virtud de que la parte demandada

ha dado causa y motivo para la tramitación del mismo" (transcripción literal visible a foja 1 y 2 de los autos).-

II.- ***, negó adeudar las prestaciones reclamadas.-

III.- 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, se debe de 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, por lo que si se negaron todos los hechos de la demanda, se precisan todos los hechos de la causa del pedir.-

Según la parte actora son:

A.- Que el ***, celebró contrato privado de compraventa con ***. -

B.- Que del contrato, *** tiene el carácter de compradora.-

C.- Que en el contrato, ***, participó como vendedora.-

D.- Que en el citado contrato participó *** como intermediaria, quien se ostentó como representante legal y agente de ventas de la inmobiliaria ***. -

E.- Que la empresa demandada en el contrato se hizo constar actuaba por conducto de su representante legal ***. -

F.- Que el objeto del contrato fue para la adquisición Ad-Corpus de la unidad privativa IV, una casa habitación ubicada en la calle ***, número ***, de la Colonia *** de esta Ciudad.-

G.- Que el precio de la operación fue de ***.-

H.- Que por anticipo se entregó la cantidad de *** a la firma del contrato, por lo que se le entregó recibo de pago de fecha ***, que suscribió ***, agente de ventas y representante de ***.-

I.- Que pagaría *** el día ***, que liquidó el ***, en la cuenta bancaria de ***, de ***.-

J.- Que el saldo de *** se liquidaría a la firma de la escritura de compraventa, sin que se le haya requerido para ello.-

K.- Que para el caso de mora, de los pagos no satisfechos y vencidos, se aplicaría una tasa anual con la suma de 8 puntos reales a la tasa de interés interbancaria de equilibrio.-

L.- Que el contrato no se le ha entregado en copia auténtica, y se percató que no tiene la firma de la vendedora, además de que no está registrado como contrato de adhesión en la Procuraduría Federal del Consumidor.-

IV.- Ahora se decidirá la litis, conforme las siguientes consideraciones, las acciones y las excepciones hechas valer:

A.- ***, en el juicio reclama de *** la nulidad del contrato de compraventa que afirma celebraron.-

B.- En razón de lo anterior, si lo que se reclama es la nulidad de un contrato, se debe determinar cuál es su causa del pedir.-

C.- Ahora bien, para declarar la nulidad de un acto jurídico, en este caso la compraventa que afirma la actora, primero debe quedar demostrado su existencia.-

D.- En consecuencia, acorde al artículo 1194 del Código de Comercio, le corresponde a la parte actora la carga de la prueba para demostrar la compraventa.-

E.- La parte actora para demostrar su dicho, desahogó la prueba confesional del representante legal de la empresa, ***, a quien se declaró confeso en la

audiencia de juicio oral de dieciocho de enero de del año dos mil veintiuno.-

En razón de lo anterior, como en el presente caso, el absolvente no compareció y como no justificó su inasistencia a la audiencia, debe de precisarse el efecto que le corresponde.-

F.- La inasistencia a la audiencia del Juicio Oral Mercantil, de quien deba contestar el interrogatorio en la prueba confesional causa que de oficio se tengan por ciertos los hechos que la contraparte pretendió acreditar con tal prueba, acorde a lo que prevé el artículo 1390 Bis 41 del Código de Comercio.-

Ahora bien, los hechos que se deben tener por acreditados son aquellos que afirmó la parte actora en su demanda, que ya se precisaron.-

Cabe precisar que éste juicio se inició en:

- **Dieciocho de agosto del año 2020.-**

En razón de lo anterior, resultan aplicables las reformas al Código de Comercio, del Diario Oficial de la Federación en veinticinco de enero del año dos mil diecisiete, que prevén:

"Artículo 1390 Bis 41.- La prueba confesional en este juicio se desahogará conforme a las siguientes reglas:

I.- La oferente de la prueba podrá pedir que la contraparte se presente a declarar sobre los interrogatorios que, en el acto de la audiencia se formulen;

II.- Los interrogatorios podrán formularse libremente sin más limitación que las preguntas se refieran a hechos propios del declarante que sean objeto del debate. El juez, en el acto de la audiencia, calificará las preguntas que se formulen oralmente y el declarante dará respuesta a aquellas calificadas de legales, y

III.- Previo el apercibimiento correspondiente, en caso de que la persona que deba declarar no asista sin justa causa o no conteste las preguntas que se le formulen, de oficio se hará efectivo el apercibimiento y se tendrán por ciertos los hechos que la contraparte pretenda acreditar con esta probanza, salvo prueba en contrario".

Ahora, si bien es cierto existe Jurisprudencia por contradicción de tesis, en el sentido de que, para poder declarar por confeso una de las partes, se requiere la exhibición previa del pliego de posiciones, en éste caso resulta que no es aplicable.-

La Jurisprudencia es la siguiente:

TESIS JURISPRUDENCIAL 63/2018 (10a.)

PRUEBA CONFESIONAL EN EL JUICIO ORAL MERCANTIL. DEBE DECLARARSE DESIERTA CUANDO EL OFERENTE NO HAYA EXHIBIDO PLIEGO DE POSICIONES Y LA PERSONA QUE HA DE ABSOLVER POSICIONES, SIN JUSTIFICACIÓN, NO COMPAREZCA A LA AUDIENCIA DE DESAHOGO.

Del artículo 1390 Bis 41, del Código de Comercio, reformado mediante Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 9 de enero de 2012, se advierte que la exhibición del pliego de posiciones de manera previa a la diligencia de desahogo de la prueba confesional constituye una carga procesal del oferente de la prueba, cuyo incumplimiento impide al juzgador tener por confesa a la parte que, de forma injustificada, no asista a absolver las posiciones. Ahora bien, del proceso legislativo que culminó con la reforma de ese precepto, se advierte que el legislador, ante la omisión del oferente de exhibir el pliego cerrado de posiciones, no previó la posibilidad de que se le diera la oportunidad de formular posiciones de forma oral; menos aún que, no obstante esa omisión, se declarara confesa a la parte que no compareció. Por tanto, cuando en un juicio oral mercantil el oferente de la prueba no exhibe de manera precautoria antes de la audiencia un pliego cerrado que contenga posiciones y la parte que ha de declarar no se presenta, la prueba confesional debe declararse desierta ante la ausencia de posiciones que puedan calificarse de legales.-

Contradicción de tesis 199/2018.- Entre las sustentadas por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito y el Octavo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, 17 de octubre de 2018. La votación se dividió en dos partes: mayoría de cuatro votos por la competencia. Disidente: José Ramón Cossío Díaz. Unanimidad de cinco votos en cuanto al fondo, de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío Díaz, Jorge Mario Pardo Rebolledo, Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena y Norma Lucía

Piña Hernández. Ponente: Norma Lucía Piña Hernández.
Secretario: Melesio Ramos Martínez.

El artículo 1390 Bis 41 del Código de Comercio reformado mediante Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 9 de enero de 2012, requería la exhibición previa del pliego de posiciones a la diligencia de desahogo de la prueba confesional, como carga procesal del oferente de la prueba, pero la obligación de exhibir el pliego desapareció con la citada reforma de veinticinco de enero del año dos mil diecisiete al mismo artículo 1390 Bis 41.-

El artículo 1340 Bis 41 del Código de Comercio, del Diario Oficial de la Federación de nueve de enero del año dos mil doce, textualmente señalaba:

ARTÍCULO 1390 BIS 41.- La prueba confesional en éste juicio se desahogará conforme a las siguientes reglas:

I.- El oferente de la prueba podrá pedir que la contraparte se presente a declarar, conforme a las posiciones que en el acto de la diligencia se le formulen, pudiendo exhibir el pliego cerrado que las contenga hasta antes de la audiencia, para los efectos señalados en la fracción III;

II.- Las posiciones serán formuladas en forma oral por el oferente, sin más limitación de que ésta se refieran a hechos propios del declarante y que sean objeto del debate.-

El juez, simultáneamente a su formulación, calificará las posiciones, declarando improcedentes aquellas que lo fueren y;

III.- Previo el apercibimiento correspondiente, en caso de que la persona que deba declarar no asista sin justa causa o no conteste las preguntas que se le formulen y que sean calificadas de legales, de oficio se le declarará confeso.- Solamente en el primer caso, el juez procederá a la apertura del pliego para los efectos antes señalados”.-

Ahora, según se advierte de la reforma al artículo 1390 Bis 41 del Código de Comercio, del nueve de enero del año dos mil doce, hasta el veinticinco de enero del año dos mil diecisiete, la declaración de confeso requería como requisito previo la exhibición del pliego de posiciones, pero desde el veinticinco de enero del dos mil diecisiete, la exhibición del pliego ya no es condición

para que se declare a una de las partes por confesa, como es éste caso.-

Sustenta además lo anterior, el hecho de que en materia procesal, los derechos nacen del procedimiento mismo, y que se agotan en cada etapa procesal en que se van originando, y se rigen por la norma vigente que los regula; por lo tanto, si cuando se actualiza una etapa del procedimiento, el legislador previamente modificó parte de su tramitación introduciendo una nueva forma de ejecutar un acto, debe aplicarse la norma al momento en que se pide el acto respectivo o se actualiza su hipótesis.-

Justifica el criterio rector asumido, la siguiente jurisprudencia:

Novena Época.- Registro digital: 1012265.-
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito.-
Jurisprudencia.- Fuente: Apéndice de 2011.- Tomo I.
Constitucional 3. Derechos Fundamentales Segunda Parte - TCC
Cuarta Sección. Irretroactividad de la ley y de su
aplicación.-Materia(s): Civil.- Tesis: 978.- Página: 2291.-

RETROACTIVIDAD DE LAS NORMAS PROCESALES.-

Para que una ley se considere retroactiva se requiere que obre sobre el pasado y que lesione derechos adquiridos bajo el amparo de leyes anteriores, lo que no sucede con las normas procesales. En efecto, se entienden como normas procesales aquellas que instrumentan el procedimiento; son las que establecen las atribuciones, términos y los medios de defensa con que cuentan las partes para que con la intervención del Juez competente, obtengan la sanción judicial de sus propios derechos, esos derechos nacen del procedimiento mismo, se agotan en cada etapa procesal en que se van originando y se rigen por la norma vigente que los regula; por lo tanto, si antes de que se actualice una etapa del procedimiento, el legislador modifica la tramitación de ésta, suprime un recurso, amplía un término o modifica lo relativo a la valoración de las pruebas, no puede hablarse de aplicación retroactiva de la ley, pues no se priva, con la nueva ley, de alguna facultad con la que ya se contaba, por lo que debe aplicarse esta última.-

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL
PRIMER CIRCUITO.- Amparo directo 503/94.-Miguel Ángel
Tronco Quevedo.-29 de septiembre de 1994.-Unanimidad de

votos.-Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo.-
Secretaría: Edith Alarcón Meixueiro.-

Amparo directo 800/96.- Alejandro Barrenechea Meza y Rosa María Matence Espinosa de Barrenechea.- 29 de noviembre de 1996.- Unanimidad de votos.- Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo.- Secretario: Francisco Javier Rebolledo Peña.-

Amparo directo 822/96.- Antonio Cuadros Olvera.- 5 de diciembre de 1996.-Unanimidad de votos.- Ponente: José Luis Caballero Cárdenas.- Secretario: Jesús Jiménez Delgado.-

Amparo directo 52/97.- Juan Miguel Rivera Piña.- 18 de febrero de 1997.- Unanimidad de votos.- Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo.- Secretaría: Edith Alarcón Meixueiro.-

Amparo directo 63/97.- Leobardo Gutiérrez Gómez y Araceli Torres González.- 24 de febrero de 1997.- Unanimidad de votos.- Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo.- Secretario: Francisco Javier Rebolledo Peña.-

Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo V, abril de 1997, página 178, Tribunales Colegiados de Circuito, tesis I.8o.C. J/1; véase ejecutoria en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo V, abril de 1997, página 178.

Ahora, como la confesión ficta que se obtuvo a cargo de la demandada demuestra la acción, ahora resulta aplicable en contra de tal declaración el artículo 1290 del Código de Comercio, conforme al cual, el declarado confeso puede rendir prueba en contrario, razón por lo que deberán analizarse las pruebas desahogadas para el efecto de determinar si existe una que desvirtúe la confesión ficta obtenida.-

G.- Ahora bien, como se dijo, en virtud de que ***, fue declarada confesa de los hechos que afirmó la actora en su demanda, corresponde a la empresa la carga de la prueba para que se desvirtúe tener por ciertos los hechos de la acción.-

Para tal efecto, desahogó el informe que fue solicitado a la Procuraduría Federal del Consumidor, mismo que obra de las fojas 264 a 283, que por ser emitido por una autoridad en ejercicio de sus funciones, conforme a lo que prevé el artículo 1292 del Código de Comercio, tiene valor probatorio pleno, que demuestra que ***, sí tiene registrados ante la citada dependencia sus contratos de adhesión para la venta de inmuebles, por lo que esto desvirtúa la confesión ficta a su cargo, solamente respecto al hecho que afirmó dentro de su demanda ***, en el sentido de que no se habían registrado los contratos de adhesión.-

H.- Según el informe de la PROFECO, la fecha de registro de los contratos de adhesión, foja 264 vuelta, es el primero de julio del año dos mil diecinueve, por lo que hace a la fecha que afirma la actora en el hecho 1 de su demanda celebró el contrato, fue el día veintitrés de octubre del año dos mil diecinueve, por lo que a la fecha en que se celebró el contrato sí se encontraba registrado ante la PROFECO.-

I.- Ahora, como ***, solicita la nulidad del contrato por la falta de su aprobación por la PROFECO como contrato de adhesión, aprobación que existe por dicha autoridad, esta causal de nulidad no procede.-

J.- Ahora bien, la nulidad del contrato de compraventa, también la sustenta la parte actora, en que la vendedora incumplió con las obligaciones que le impone la Ley Federal de Protección al Consumidor.-

Acorde al artículo 81 del Código de Comercio, son aplicables a los actos mercantiles, las disposiciones del Derecho Civil acerca de las causas que invalidan a los contratos, sin embargo, en este caso no se hacen valer las causas del Código Civil Federal supletorio al de Comercio, sino las de la Ley Federal de Protección al Consumidor.-

En razón de lo anterior, en virtud de que el contrato base de la acción es de adhesión, el estudio de la validez o nulidad de sus cláusulas en este juicio, debe

tener presente que la falta de participación del comprador en las cláusulas, no implica se autorice la aceptación de cláusulas abusivas en menoscabo sus derechos básicos como consumidor, como: el derecho a la información del bien, a su seguridad y calidad.- De modo que si por virtud de unas cláusulas fijadas unilateralmente, se causa un detrimento en esos derechos que origine un desequilibrio importante en la adquirente para hacer efectivos sus derechos, debe declararse su nulidad.-

Justifica lo anterior la siguiente tesis:

Registro digital: 163382.- Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito.- Novena Época.- Materias(s): Civil.- Tesis: I.7o.C.155.- Fuente: Semanario judicial de la Federación y su Gaceta.- Tomo XXXII.- Diciembre de 2010, página 1749.- Tipo: Aislada.-

CONTRATO DE ADHESIÓN. CLÁUSULAS ABUSIVAS.

Dada la naturaleza de los contratos de adhesión el estudio sobre la validez o nulidad de sus cláusulas en sede judicial debe tener presente que la falta de participación de quien adquiere un bien o servicio, no debe significarle la suscripción o aceptación de cláusulas abusivas que menoscaben sus derechos básicos como consumidor, consistentes en: el derecho a la información, a elegir, a no ser discriminado, a ser protegido, a la educación sobre los derechos de los consumidores y el consumo inteligente, a la seguridad, a la calidad y a la compensación. De modo que si por virtud de esas cláusulas establecidas unilateralmente, pese a las exigencias legales y derivadas de la buena fe, se causa un detrimento en esos derechos que origine un desequilibrio importante entre las partes para hacer efectivos sus derechos, entonces, debe declararse su nulidad, con las consecuencias que de ello se deriven y que sean competencia de la autoridad judicial.

SÉPTIMO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 513/2010. Sistema Único de Autofinanciamiento, S.A de C.V. 21 de octubre de 2010.

Unanimidad de votos. Ponente: Julio César Vázquez-Mellado García. Secretario: Benjamín Garcilazo Ruiz.

También justifica la siguiente tesis, el que no solamente las causas que nulifican los contratos deben aplicarse a los contratos de adhesión, sino también las de la Ley Federal de Protección al Consumidor, a saber:

Registro digital: 163383.- Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito.- Novena Época.- Materias(s): Civil.- Tesis: I.7o.C.154 C.- Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXII, Diciembre de 2010, página 1748.- Tipo: Aislada

CONTRATO DE ADHESIÓN. ANÁLISIS DE SUS CLÁUSULAS CONFORME A SU NATURALEZA PARA PREVENIR ABUSOS.

El contrato de adhesión contiene cláusulas esenciales establecidas previa y unilateralmente por un proveedor de bienes o servicios sin que la contraparte consumidora tenga oportunidad de discutir su contenido. Indiscutiblemente es un contrato aun cuando no contenga todas las cláusulas ordinarias de uno tradicional. Consta en formatos uniformes en los términos y condiciones para la adquisición de productos o servicios. Entre sus elementos destacan que: la oferta se hace a una colectividad; el convenio es obra exclusiva de una de las partes; la reglamentación del contrato es compleja; la situación del oferente es preponderante; la oferta no puede ser discutida; y, el contrato oculto es regularmente un servicio privado de utilidad pública. Por sus características las cláusulas que puede contener están sujetas a los requisitos que la ley impone para la protección del consumidor; por ejemplo, contra prestaciones desproporcionadas, abusivas o violatorias de la ley que lo regula. Así, constituye un microsistema en el que no priva de la misma manera la autonomía de la voluntad que rige en los contratos en que las partes pueden pactar bilateralmente las cláusulas. En ese contexto, para analizar su validez o nulidad debe atenderse, en primer lugar, a su naturaleza. Por lo tanto, es un error la declaración respectiva con base en las normas que regulan los contratos en general, cuando éstas son incompatibles con las características propias del

contrato de adhesión. Además, en segundo lugar, su interpretación debe ser conforme a los principios protectores como el favor libertatis (en caso de duda, una cláusula debe interpretarse contra quien han estipulado algo y en liberación de quien ese ha obligado), el favor debilis (protector de la parte débil, deudor o acreedor) y aquellos que sean favorables al consumidor.

SÉPTIMO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 513/2010. Sistema Único de Autofinanciamiento, S.A de C.V. 21 de octubre de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Julio César Vázquez-Mellado García. Secretario: Benjamín Garcilazo Ruiz.

En conclusión, en este caso debe analizarse la procedencia de la acción nulidad intentada del contrato de compra venta, al tenor de la Ley Federal de Protección al Consumidor, sobre la base si causa un detrimento en los derechos del consumidor únicamente, porque sus cláusulas originan un desequilibrio importante entre las partes para hacer efectivos sus derechos al consumidor, y no solo por el hecho que se incumplan algunas disposiciones de dicha ley.-

K.- En razón de lo anterior, a continuación se enumerarán cada una de las disposiciones que afirma ***, asegura incumplió *** de la ley referida, a saber:

Primera.- Que la parte vendedora no puso a su disposición el proyecto ejecutivo de construcción completo ni la maqueta respectiva.-

Segunda.- Que la parte vendedora no exhibió el proyecto de construcción.-

Tercera.- Que la parte vendedora no le mostró el inmueble muestra.-

Cuarta.- Que la parte vendedora no le exhibió los documentos que acrediten la propiedad del inmueble que es materia del contrato.-

Quinta.- Que la parte vendedora no acreditó la personalidad y autorización de la promotora de la venta,

tan es así que el contrato no lo firma un representante legal.-

Sexta.- Que la parte vendedora no le exhibió las autorizaciones, licencias o permisos expedidos por las autoridades competentes para la construcción, relativas a las especificaciones técnicas, seguridad, uso de suelo, el tipo de material utilizado en la construcción y servicios básicos.-

Séptima.- Que la parte vendedora no le mostró planos estructurales, arquitectónicos, de instalaciones, o dictamen de las condiciones estructurales del inmueble.-

Octava.- Que la parte vendedora no le informó las características del inmueble, como extensión real del terreno, el tipo de estructura, instalaciones, acabados y accesorios.-

Novena.- Que la parte vendedora le vendió una superficie de *** metros cuadrados, en tanto que solamente se autorizó una superficie de *** metros cuadrados.-

Décima.- Que la parte vendedora le entregaría la posesión del bien inmueble días después de la fecha de la escrituración, si se hubiere pagado la totalidad del precio, lo que podría prorrogar hasta por 30 días hábiles adicionales.-

Décimo Primera.- Que la parte vendedora tiene derecho a pena convencional del 10 por ciento del precio.-

L.- Ahora, se analizan todas y cada una de las razones que aduce la parte actora, que el pacto que se documentó en el contrato base infringen la Ley Federal del Consumidor, para determinar si es motivo de la nulidad del contrato de compra venta o no, según lo siguiente:

Primero.- En cuanto al argumento de que aduce en el sentido de que la parte vendedora tiene derecho a una pena convencional del diez por ciento del precio, no es un motivo para nulificar un contrato de adhesión, pues en términos del artículo 78 del Código de Comercio, las partes se obligan en la manera y términos que aparezca que quisieron obligarse, que en relación con los artículos

1840 y 1843 del Código Civil Federal, al que remite a su vez el artículo 2° del Código de Comercio, permite que los contratantes pacten una pena convencional para el caso de que el otro no cumpla o no cumpla de la manera convenida, por lo que es válido estipular este tipo de cláusulas, sin que por ello se pueda afectar la validez del contrato.-

Segundo.- En cuanto al argumento de que no se le acreditó la personalidad y autorización de la promotora de la venta, porque ni siquiera firmó representante legal, es improcedente, pues *** reconoce que dicha vendedora tiene personalidad y representación por la ahora demandada ***, tan es así que le demanda en este juicio a ésta la nulidad del contrato, por lo que si lo celebró con la vendedora acepta que tenía personalidad, sino significaría que el contrato no existe por la falta de dicha representación.-

Tercero.- En cuanto al hecho de que se vendió una superficie de *** m² en tanto que la autoridad tan solo autorizó *** m², no se le está privando de un derecho a la compradora, por el contrario, si ella aceptó adquirir dicha superficie pactada, es conforme al artículo 78 del Código de Comercio, en todo caso podría ser motivo de una sanción administrativa por la autoridad que autorizó dicha superficie, que no afecta en nada el derecho que adquirió, tan es así que de las fojas 36 a 38 obra la autorización.-

Como la Secretaría de Desarrollo Urbano, si le autorizó la subdivisión del predio y las medidas de cada uno de los inmuebles a la demandada, la actora no podría por tal razón ser afectada por una decisión administrativa por la superficie, pues fue autorizada.-

Cuarto.- Igual sucede en cuanto al hecho que afirma la compradora, en el sentido de que no se exhibió autorizaciones, licencias o permisos para la construcción, relativas a especificaciones técnicas y otras, que ya se señalaron en el punto Sexto que antecede, pues según el documento que obra de las fojas 36 a la 38, en virtud que lo exhibió la actora con su demanda, prueba plenamente en

su contra, según el artículo 1292 del Código de Comercio, el cual manifiesta que *** tuvo autorización para uso de suelo habitacional unifamiliar, además que el veintiuno de agosto del año dos mil dieciocho se emitió el dictamen de factibilidad de las obras de urbanización, foja 38, lo que implica que existen los permisos de la autoridad para la construcción, por lo tanto que la constructora cuenta con las autorizaciones, licencias o permisos, y todo lo relativo a los materiales de construcción y servicios básicos, por lo que no existe una afectación a sus derechos como consumidora del bien inmueble que compró.-

Quinto.- Ahora, relativos a los puntos que se señalaron como: primero, segundo, séptimo que aduce, como refieren al proyecto ejecutivo, maqueta, planos, dictamen de las Condiciones estructurales del inmueble, en virtud que existe la autorización por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, implica la existencia y aprobación por la autoridad de dichos elementos, por lo que no faltan, de ahí que no se afecte un derecho como consumidora por falta de alguno de estos, pues la autorización implica que dicha autoridad los tuvo a la vista para poder autorizar que se construyera el fraccionamiento.-

Sexto.- Por otro lado, en cuanto al hecho que no se le mostró el inmueble muestra, se determina cual es la consecuencia a este hecho.-

Como ya se dijo, como se obtuvo la confesión ficta de la parte demandada, la que tuvo por demostrado el hecho que afirmó la actora en su demanda que celebraron un contrato privado de compra venta, del cual la parte actora solicita su nulidad, la misma confesión ficta demuestra el hecho de que no se le mostró en inmueble muestra, tampoco se mostró en inmueble que se vendería, se debe de concluir que la mercancía no ha sido vista por el comprador, razón por la cual se genera necesariamente la aplicación de lo que prevé el artículo 374 del Código de Comercio.-

Ahora bien, cuando en un juicio se pruebe que para ejecutar la compraventa de un bien que es objeto, se

requiere su previo examen para conocer sus características solicitadas, por ello es posible concluir que tal convenio de compraventa mercantil celebrado por los contratantes es un acuerdo especial de adquisición de mercancías sujetas a prueba o a vista, pues al momento del pacto el comprador no tuvo a la vista la cosa vendida ni la muestra.-

En razón de lo anterior debe interpretarse el convenio entre las partes conforme al artículo 374 del Código de Comercio, debido a que su perfeccionamiento se sujetó a que una vez que la compradora examinara el bien inmueble o la casa muestra, para así estar en aptitud de aceptarla o no.-

Por lo tanto, si acorde además al artículo 373 del Código de Comercio, solamente las compraventas sobre muestras o calidades de mercancías conocidas se tendrán en tal caso perfeccionadas, si no han sido vistas, no pueden perfeccionarse, acorde además a los artículos 1794 y 2249 del Código Civil Federal, a que remite al de Comercio, en el sentido de que la compraventa es perfecta y obligatoria para las partes cuando han convenido sobre la cosa, razón por la que si no se tuvo a la vista la cosa vendida a la vista, inmueble, no se perfeccionó la venta.-

Justifica la anterior conclusión, en cuanto al hecho de que si no se tiene a la vista el bien motivo del acuerdo de voluntades, no se perfecciona el contrato, la siguiente tesis que se asume como criterio rector.-

Registro digital: 186314 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Novena Época Materias(s): Civil Tesis: II.2o.C.363 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XVI, Agosto de 2002, página 1265 Tipo: Aislada.-

CONTRATO ESPECIAL DE ADQUISICIÓN DE MERCANCÍAS SUJETAS A PRUEBA. SU INTERPRETACIÓN DEBE HACERSE CONFORME AL ARTÍCULO 374 DEL CÓDIGO DE COMERCIO.-

Cuando en un juicio se pruebe que para dar ejecución a la compraventa de ciertas sustancias químicas a través de pedidos y entregas, se requiere de previo examen para conocer si sus características colman las del producto solicitado, ante ello es posible concluir que tal convenio de

compraventa mercantil celebrado por los contratantes indudablemente participa de la naturaleza de un acuerdo especial de adquisición de mercancías sujetas a prueba, pues evidentemente no es posible que al momento de su celebración el comprador haya tenido a la vista la cosa vendida, ni pueden clasificarse por calidad determinada conocida en el comercio; por ende, debe interpretarse el citado convenio a la luz del artículo 374 del Código de Comercio que establece: "Cuando el objeto de las compraventas sean mercancías que no hayan sido vistas por el comprador, ni pueden clasificarse por calidad determinadamente conocida en el comercio, el contrato no se tendrá por perfeccionado, mientras el comprador no las examine y acepte.", ya que su perfeccionamiento queda sujeto a que una vez enviadas las cosas al comprador, este último las "examine", para así estar en aptitud de "aceptarlas", pero siempre que dichos productos químicos reúnan las características y estándares solicitados.-

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.-

Amparo directo 252/2002. Colmar de México, S.A. de C.V. 28 de mayo de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: Javier Cardoso Chávez. Secretario: Darío Carlos Contreras Favila.

En consecuencia, el contrato base de la acción no es una compraventa.-

En consecuencia, si no hay contrato de compra venta entre las partes, pues no se perfeccionó, atendiendo al principio de la congruencia que rige a las sentencias mercantiles que deviene de los artículos 1077 y 1327 del Código de Comercio, así como de la base de que la litis en los juicios mercantiles es cerrada, como se ejercitó solo la acción de nulidad de un contrato de compraventa, y como no existe compraventa, según lo expuesto, no se podría en este caso emitir una declaración de Nulidad de un acto que no existe.-

Se hace innecesario el estudio de las demás cuestiones hechas valer por las partes en este juicio, ya que en nada variaría el sentido de este sentencia.-

Conforme al artículo 1084, fracción V, del Código de Comercio en virtud de que en el presente caso no

se advirtió temeridad o mala fe procesal en las partes no se hace condena alguna en el pago de los gastos y costas.-

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 por las partes, resulta que ***; no probó su acción, y en tanto que ***, no probó sus excepciones y defensas.-

SEGUNDO.- En consecuencia, es que procede absolver a *** del cumplimiento de las prestaciones reclamadas.-

TERCERO.- No se hace condena alguna del pago de gastos y costas del juicio.-

CUARTO.- NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE.-

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

SEXTO.- En términos de lo previsto por el artículo 73 Fracción II, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día trece de agosto del año 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.-

A S I, lo resolvió y firma **LICENCIADO HUGO BERNARDO MARQUEZ ELIAS, JUEZ QUINTO DE LO MERCANTIL, ESPECIALIZADO EN ORALIDAD** ante su Secretario de Acuerdos Licenciado OSCAR REYES LEOS.- Doy Fe.-

FIRMA DEL JUEZ

FIRMA DEL SECRETARIO

Se publicó en lista de acuerdos en fecha veinticuatro de mayo del año dos mil veintiuno.- Conste.

El Licenciado Óscar Reyes Leos, Secretario de acuerdos del Juzgado Quinto Mercantil especializado en oralidad del Estado, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia dictada en fecha veintiuno de mayo del dos mil veintiuno, por el Juez Quinto de lo Mercantil especializado en oralidad con sede en esta Ciudad, la cual consta de diez fojas útiles. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3 fracciones XII y XXV; 69 y 70 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, 113 y 116 de la Ley 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 las Versiones Públicas, se suprimió: (el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios y demás datos generales, y seguir el listado de datos suprimidos) información que se considera legalmente como confidencial o reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.