

S E N T E N C I A

Aguascalientes, Aguascalientes, al día doce de abril del año dos mil veintiuno.-

V I S T O S, para resolver los autos del expediente **1505/2019**, que en la vía **ORDINARIA MERCANTIL**, promueven ****** y ******, en contra de ******** y, siendo el estado de autos 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.- ** y ******, demandan de ********, el cumplimiento de las siguientes prestaciones:

"A).- Para que se declare rescindido el contrato de compraventa con reserva de dominio, celebrado entre las partes el catorce de septiembre del año dos mil diecisiete, respecto del inmueble y la concesión para uso de derechos del agua, que se detallan en el punto 1 del apartado de hechos de esta demanda.-

*B).-Para que se condene a restituir o devolver a mi parte, el original del título de concesión *****, inscrito en el libro de registro del Estado de Aguascalientes, ante el Registro Público de Derechos de Agua (REPDA), de cuyo encargado es la Comisión Nacional del Agua, en el tipo de folio 1, tomo A-R08, foja 136, del veintiuno de julio de mil novecientos noventa y nueve, con registro ***, concerniente a la explotación de un pozo que se ubica en las inmediaciones del inmueble objeto de la venta y a que se refiere el inciso b) del punto 1 del apartado de derechos de la demanda.-*

C).- Para que se condene a la sociedad demandada, a la desocupación y entrega inmediata del inmueble objeto del contrato, al corriente en el pago del servicio de energía eléctrica y agua.-

*D).- Para que se condene a la empresa demandada, al pago de \$*** (****PESOS), por concepto de la pena convencional pactada en la cláusula SEGUNDA del apartado de "CAPÍTULO DE RESCISIÓN" del contrato base del juicio, por ser causa imputable a la dicha persona moral la rescisión del mismo.-*

E).- Para que se condene a la demandada, al pago de la suma que resulte por el uso del inmueble, por concepto de

pago de alquiler o renta, cuya cantidad será fijada por peritos de conformidad con el artículo 2311 del Código Civil Federal, de aplicación supletoria a la legislación mercantil.-

F).- Por el pago de los gastos y costas que se originen con motivo de la tramitación de este juicio, dado que me veo obligado a promoverlo por causa imputable a la sociedad demandada" (transcripción literal visible a foja uno y dos de los autos).-

II.- ****, no contestó la demanda.-

III.- Como este juicio se siguió en rebeldía, se señalan a continuación los hechos que constituyen la causa del pedir de la parte actora, que son los siguientes:

A.- Que tanto ****, y ****, celebraron un contrato privado con ****-

B.- Que tanto ****, y ****, tienen el carácter de vendedores en el contrato, mientras que la empresa ****, es la parte compradora.-

C.- Que la compraventa fue con reserva de dominio.-

D.- Que el bien que vendieron **** y ****, es la fracción del predio rustico conocido con el nombre de "*****" del Municipio de ésta Capital, con una superficie de 9 hectáreas, con 79 áreas y 2 centiáreas, como los derechos de agua.-

E.- Que el uso de los derechos de agua los ampara el título *****, el cual se encuentra inscrito en el Registro Público de Derechos de Agua.-

F.- Que el precio pactado fue por la cantidad de **** PESOS.-

G.- Que el pago sería en fracciones.-

H.- Que el primer pago de **** PESOS, se haría el treinta de noviembre del año dos mil diecisiete mediante transferencia bancaria a una cuenta de BBVA BANCOMER S. A.-

I.- Que el segundo pago sería según la elección del comprador, o en especie mediante una trasmisión del dominio de 1200 m² de superficie a desmembrar, con un valor de ***** PESOS cada uno, del

predio ubicado en el interior de la Av. Eugenio Garza Sada; o mediante el pago de ***** PESOS a través de transferencia bancaria dentro de un periodo máximo de 12 meses, a partir del treinta de noviembre del año dos mil diecisiete y hasta el día treinta de noviembre del año dos mil dieciocho.-

J.- Que el plazo máximo para el pago, sería hasta el treinta de noviembre del año dos mil dieciocho.-

K.- Que a la firma del contrato base de la acción, la sociedad recibió la posesión del bien.-

L.- Que también se cedió los derechos de la concesión de agua al momento de la firma del contrato.-

M.- Que llegado el día del primer pago de ***** PESOS, no se hizo transferencia bancaria o pago alguno, ni se han pagado ninguna otra obligación.-

N.- Que se convino para el caso de que la parte compradora diera lugar a la rescisión, se obligó a pagarles el diez por ciento del precio de la operación, que es por **** PESOS, como pena convencional.-

Ahora bien, como todos los hechos que se describieron sustentan la causa del pedir, como lo prevé el artículo 1194 del Código de Comercio, es que le corresponde a la parte actora la carga de la prueba para demostrarlos.-

Para los efectos precisados exhibió el documento que obra de las fojas 21 a la 26, que no objetó la parte demandada, por lo que se le tiene por reconociéndolo conforme al artículo 1296 del Código de Comercio, que contiene las cláusulas del contrato que mencionó la parte actora.-

Además de la anterior probanza, en veintitrés de marzo del año dos mil veintiuno, se desahogó la prueba de ratificación de contenido y firma del representante legal de la demandada, a quien se le tuvo reconociendo el contenido y firma de ese contrato.-

También se desahogó la confesional del representante legal de **** en veintitrés de marzo del año dos mil veintiuno, quien se le declaró confeso de todas y cada una de las posiciones calificadas de legales, lo que constituye una confesión ficta con un valor probatorio pleno, por no estar desvirtuada por una prueba en contrario, además de que robustece lo que las demás pruebas demostraron.-

Ahora, como quedaron demostradas en el caso obligaciones a cargo de ****, correspondía a esta demostrar que pagó el anticipo o los pagos subsecuentes a que se obligó, acorde con el artículo 1194 del Código de Comercio, pero no se excepcionó ni aportó prueba.-

Por el incumplimiento, en el presente caso procede declarar la rescisión del contrato de compraventa con reserva de dominio celebrado entre las partes, el catorce de septiembre del año dos mil diecisiete.-

En consecuencia, se condena a la parte demandada ****, a la desocupación y entrega del inmueble que fue objetó de la compraventa, al corriente en el pago de los servicios que pudiera tener.-

También se le condena al pago de la cantidad de **** PESOS que se pactaron como pena convencional.-

En cuanto al pago por uso del inmueble que reclama la parte actora, como la rescisión que procedió se regula en el artículo 376 del Código de Comercio, que como efecto de ella permite a los contratantes exigir la indemnización, y los daños y perjuicios, por lo que no contempla el pago por el uso, de ahí que no pueda suplirse la prestación con el Código Civil Federal, pues los efectos para la rescisión de las compraventas mercantiles están limitadas a este precepto, además que no se probó se haya hecho uso del inmueble.-

Conforme con el artículo 1084 del Código de Comercio, en virtud de que se considera que las partes no actuaron con temeridad o mala fe procesal, no se condena al pago de los gastos y costas del juicio, tan es así en

la parte reo no contestó la demanda, no existe base que califique su actuación procesal de tal modo.-

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 **** y ****, sí probaron su acción, mientras que ****, no contestó la demanda, por lo que se rescinde el contrato de compra venta que celebraron el catorce de septiembre del año dos mil diecisiete.-

SEGUNDO.- En consecuencia, se condena a la parte demandada ****, a la desocupación y entrega del inmueble que fue objeto de la compraventa, al corriente en el pago de los servicios que pudiera tener.-

Y también se le condena al pago de la cantidad de **** PESOS que se pactaron como pena convencional.-

TERCERO.- NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.-

CUARTO.- 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 el **LICENCIADO HUGO BERNARDO MARQUEZ ELIAS, JUEZ QUINTO DE LO MERCANTIL, ESPECIALIZADO EN ORALIDAD,** ante su Secretaria de Acuerdos LICENCIADA CARMEN PATRICIA ANAYA RODRÍGUEZ.- Doy Fe.-

FIRMA DEL JUEZ

FIRMA DE LA SECRETARIA

*Se publicó en lista de acuerdos con fecha
trece de abril del año dos mil veintiuno.- Conste.-*

Juez/ari