



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

SENTENCIA

Aguascalientes, Aguascalientes, a **catorce de mayo del dos mil diecinueve.**

V I S T O S, para resolver los autos del expediente número **1391/2016** que en la vía **ORAL MERCANTIL** promueve **INMOBILIARIA Y ARRENDADORA VICARAR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** en contra de . . . , y siendo su estado el de dictar **Sentencia Definitiva**, se procede a dictarla bajo los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- En cumplimiento a la ejecutoria dictada dentro del Amparo Directo Civil número **537/2018** por el Segundo Tribunal Colegiado del Trigésimo Circuito en el Estado, promovido por **INMOBILIARIA Y ARRENDADORA VICARAR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, se procede a dictar sentencia Definitiva por haberse declarado insubsistente la dictada por este Juzgado con fecha **nueve de abril del dos mil diecinueve.**

II.- Reza el artículo 1324 del Código de Comercio que: *“Toda sentencia debe ser fundada en ley, y si ni por el sentido natural ni por el espíritu de ésta se puede decidir la controversia, se atenderá a los principios generales del derecho, tomando en consideración todas las circunstancias del caso”.-*

III.- La suscrita Juez es competente para conocer el presente juicio atento a lo dispuesto por el artículo 1104 fracción II del Código de Comercio, el cual dispone que será competente para conocer del juicio el del lugar designado en el contrato para el cumplimiento de la obligación.- En el presente caso, según se desprende del documento base de

la acción, se estableció como lugar de pago esta ciudad de Aguascalientes, de donde deriva la competencia de esta autoridad.-

IV. – El actor INMOBILIARIA Y ARRENDADORA VICARAR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE comparece a demandar a . . . por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

*“A). Por el cumplimiento del contrato de **CONTRATO DE COMPRA VENTA** que realizó **INMOBILIARIA Y ARRENDADORA VICARAR Y SALVADOR MARTINEZ PRIETO**.*

*B.- Por el pago de la cantidad de **\$39,903.97 (TREINTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS TRES PESOS 97/100 M.N.)** por concepto de suerte principal.*

*C.- Más el **interés moratorio** que corresponde al **3% mensual**, con fundamento en lo establecido en el contrato en la cláusula tercera.*

*D).- Por el cumplimiento de una **pena convencional** equivalente al **5.00%** del precio total.*

*E).- Por el pago de los **Gastos y Costas** que se generen con motivo del presente juicio.” (Transcripción literal visible a foja uno de los autos).-*

V.- El demandado dio contestación a la demanda negando la procedencia de las prestaciones que le son reclamadas y reconvino al actor por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

“A).- Por el cumplimiento del contrato privado de promesa de compraventa de fecha quince de Agosto del año dos mil once, en lo particular me sea entregada la posesión y propiedad del inmueble objeto de dicho contrato, mismo que es el que se ubica en la Calle Gerardo Macías #328, interior 1, Lote 24, Predio Numero 1, Condominio Villas de Notredame II, en la Colonia Villas de Nuestra Señora de la Asunción de esta Ciudad.”

“B).- Por el pago de la pena convencional equivalente al 5% del precio total del inmueble, según lo menciona la clausula Decima Segunda del contrato de promesa de compraventa”



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

“C).- Por el pago de daños y perjuicios que se me ocasionaron por el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa”

“D).- Por el pago de gastos y costas que se originen con motivo de este juicio”

El demandado en la reconvención al dar contestación negó la procedencia de las prestaciones que le son reclamadas.

VI.- El actor **INMOBILIARIA Y ARRENDADORA VICARAR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** basó sus pretensiones en que:

“1.- El día quince de agosto de dos mil once mi representada realizó un contrato de compra venta con el C. . . . , en el cual mi representada se comprometió a vender el inmueble ubicado en calle Gerardo Macías Número 328 interior 1 Lote Número 24 Predio Número 1, Condominio Villas de Notredame II, Colonia Villa de Nuestra Señora de la Asunción, en Aguascalientes, Aguascalientes, con una superficie aproximada de 59.98 M2 el cual le fue entregado la propiedad de este último al C.

2.- En el contrato mencionado anteriormente se estableció en su cláusula segunda que el precio total del inmueble sería de **\$252,000.00 (DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N)**, en la misma clausula se estableció la forma de pago que sería de la siguiente manera:

...

3.- Así las cosas en fecha quince de agosto de dos mil once fecha en la que se celebró el contrato, el ahora demandado no pagó la cantidad correspondiente a esa fecha, pagando únicamente la cantidad de **\$20,000.00 (VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de apartado del inmueble antes mencionado, así mismo en fecha quince de septiembre de dos mil once el demandado realizó un segundo pago por la cantidad de **\$172,096.03 (CIENTO SETENTA Y DOS MIL NOVENTA Y SEIS PESOS 03/100 M.N.)**, por concepto de abono en cuenta de la casa habitación, nuevamente en fecha veintinueve de septiembre de dos mil once

el demandado realizó un tercer pago por la cantidad de **\$20,000.00 (VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.)**, dando un total de **\$212,096.03 (DOSCIENTOS DOCE MIL NOVENTA Y SEIS PESOS 03/100 M.N.)**.

4.- A pesar de lo que se menciona anteriormente hasta el día de hoy no se ha realizado ningún pago además de los narrados sobre el valor total del inmueble, es decir que el saldo insoluto es por la cantidad de **\$39,903.97 (TREINTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS TRES PESOS 97/100 M.N.)** después de haber intentado ya varias veces el cobro extra judicial de los cuales estuvieron presentes la C.

5.- En el contrato se estipuló en la cláusula tercera que el comprador cubriría un interés moratorio a razón del 3 por ciento mensual cuando incurría en demora de uno o más de los abonos pactados.

6.- Así las cosas en el contrato antes mencionado en su cláusula décima segunda las partes acordaron que para el caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas en el presente contrato, o por la terminación anticipada del mismo, una pena convencional de **\$12,600.00 (DOCE MIL SEISCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, que equivale al 5.00% del precio total de la compraventa.” (Transcripción literal visible a fojas uno y dos de los autos).-

VII.- El demandado al dar contestación a la demanda, sobre los hechos manifestó:

“1.- Este punto de hechos, se contesta que es cierto en lo referente a que efectivamente hice un contrato de compraventa y a la vez la actora se comprometió a venderme el inmueble ubicado en la calle Gerardo Macías #328 interior 1, Lote número 24, del Condominio Villas de Notradame II, Colonia Villas de Nuestra Señora de la Asunción de esta ciudad, con una superficie aproximada de 59.98 metros cuadrados, inmueble que **nunca** me fue entregado en posesión ni física ni materialmente, tal y como se acredita, ya que en ningún momento firme el acta de entrega y recepción del inmueble como mencionan en su punto número 1 de hechos, además que los anexos del contrato, en su cláusula vigésima, se menciona como anexo 8 y el cual no se anexa las copias de



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

traslado que se me hicieron llegar, y mucho menos existen en el expediente en el que se lleva al presente juicio.

2.- Este punto se contesta que es cierto.

3.- Este punto de hechos se contesta que es cierto, manifestando que los pagos según como se hicieron, lo fue por el hecho de que las propias personas que me atendían me manifestaban de qué manera hacer los pagos y por tal motivo se hicieron en las fechas indicadas que menciona la actora, y por tal motivo se hicieron en las fechas indicadas que menciona la actora, y efectivamente les entregue la cantidad de doscientos doce mil noventa y seis pesos con tres centavos, tal y como lo acredito con los recibos originales que exhibo, así como con la confesión expresa que hace la actora en el presente punto, de igual forma se le hizo entrega de treinta y nueve mil novecientos tres pesos con noventa y siete centavos en fecha treinta de Octubre del año dos mil once al C. . . . , Gerente de Ventas de la INMOBILIARIA Y ARRENDADORA VICARAR S.A DE C.V., tal y como se aprecia en la tarjeta de presentación que anexo a la presente, lo cual se acredita con el recibo provisional que me entrego por dicha cantidad y con la cual se finiquita el adeudo que tenía con la actora, además que de esto se enteraron los testigos . . . , y que él recibió original de la arrendadora me lo cambiaría en cuanto les llegara el nuevo block de recibos de la arrendadora, y que no desconfiara de él, ya que era un trato que ya se había cumplido y que además sin falta alguna se me entregaría la posesión del inmueble en cuanto estuviera el inmueble listo para su entrega, motivo que nunca aconteció y que a la fecha sigue en total abandono dicho inmueble, tal como lo acredito con las fotografías que anexo a la presente.

4.- Este punto de hechos se contesta que es falso en cuanto a que adeudo la cantidad de treinta y nueve mil novecientos tres pesos con noventa y siete centavos, cantidad que no se adeuda por el hecho de que pague en su totalidad el adeudo al C.. . . , el día treinta de Octubre del año dos mil once, tal y como lo acredito con el recibo de pago total del inmueble que me expidió el antes mencionado y de esto se enteraron los testigos . . . , ya que estuvieron presentes el día de dichos

pagos. Así mismo, en caso de que fuera cierto y sin concederlo, que adeudara la cantidad que se me reclama, quiero hacer saber a su Señoría, que en los documentos con los cuales se me dio traslado, no existe el estado de cuenta certificado por parte de un contador de la empresa que me demanda, manifestando las operaciones o movimientos que se detallaron en dicho estado de cuenta, respecto del monto que señala e intereses, por tanto al no haber una justificación constituida como debe de hacerse cuando se demanda en el sentido que lo hace la parte actora, entonces se crea una excepción o defensa y con la cual, la actora debe de probar certificadamente el deudo que dice tengo con ella.

También quiero hacer mención, que no se me ha hecho entrega física ni materialmente el inmueble que adquirí en el contrato que anexa la actora. Lo que siempre me manifestaba el personal de la INMOBILIARIA Y ARRENDADORA VICARAR S.A DE C.V., es que se me haría entrega del inmueble, se me empezó a decir que ya estaba a punto de concluirse la obra para hacerme entrega física del inmueble, poniendo como fecha para su entrega el día treinta de Enero del año dos mil doce, tal y como se especifica en la clausula a cima del contrato anexado en el escrito inicial de demanda, acontecimiento que a la fecha de la presentación de esta contestación, no se ha hecho, y enterados los testigos que menciono de que a la fecha de la presentación de esta contestación, en los seis años que han transcurrido, no se me ha hecho entrega del inmueble que se encuentra en ruinas e inhabitable.

5.- En este punto de hechos se contesta que es cierto, manifestando que no aplica al caso en concreto, toda vez que no existe un incumplimiento por parte del suscrito, ya que liquide en su totalidad el adeudo contraído con la actora.

6.- Este punto de hechos se contesta que es cierto, manifestando que no aplica al caso en concreto, toda vez que no existe un incumplimiento por parte del suscrito, ya que liquide en su totalidad el adeudo contraído con la actora.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

De la misma, manera, el punto manejando como valor de lo demandado por la actora, menciono que ya ha quedado contestado en las prestaciones de esta contestación, y manifestando que no tiene razón por el hecho de que el suscrito cumplí con lo pactado en el contrato “(Transcripción literal visible a fojas noventa y tres y noventa y cuatro de los autos) -

Así mismo en cuanto a la reconvención el demandado se basó en los siguientes hechos:

“1. El día quince de Agosto del año dos mil once, el suscrito realice un contrato de compraventa con la persona moral INMOBILIARIA Y ARRENDADORA VICARAR S.A DE C.V. a través de su Gerente de Ventas, et C. . . . tal y como se especifica en los anexos que desde este momento los hago como míos y que fueron exhibidos en la demanda inicial del presente juicio por la Arrendadora VICARAR.

2.- Así mismo, se estableció en dicho contrato, que dicho inmueble tendría un precio total de doscientos cincuenta y dos mil pesos, pago que se realizo a la demanda reconvencionista, tal y como se acredita con los anexos y recibos e pago que se exhiben en el presente.”

3.- Es el caso que en dicho contrato de compraventa, en su cláusula Decima, se comprometió la persona moral INMOBILIARIA Y ARRENDADORA VICARAR S.A DE C.V., que el día treinta de Enero del año dos mil doce, me sería entregada la posesión del inmueble ubicado en la Calle Gerardo Macías #328, interior 1, Lote 24, Predio Numero 1, Condominio Villas de Notredame II, en la Colonia Villas de Nuestra Señora de la Asunción de esta Ciudad, motivo que a la fecha de la presentación de la presente reconvención, no se me ha hecho entrega ni física ni materialmente del inmueble referido, a pesar de estar totalmente liquidado, argumentando dicha empresa en los años anteriores a esta reconvención, que el inmueble se encontraba en construcción, y enterándome que a la fecha el inmueble se encuentra en total abandono y destruido, tal y como se aprecia en las fotografías que se anexan a la presente, dándose cuenta en todo esto los testigos de . . . , mismos que se han dado cuenta de todos y cada uno de los hechos que se mencionan en

esta demanda de reconvención, ya que siempre han estado presentes en todos y cada uno de mis actos comerciales.

4.- En el propio contrato, se especifica, en su cláusula Decima Segunda, la pena convencional, equivalente al 5% del precio total de la compraventa a lo que se acordó entre las partes si había algún incumplimiento por alguna de estas, y siendo el caso, es que solicito se condene a dicho pago.

5.- Tal es el caso, que en el tiempo transcurrido se me han ocasionado daños y perjuicios por no haberme entregado el inmueble en tiempo y forma, tal y como se quedo en la cláusula Decima del tan mencionado contrato, ya que a la fecha, se ha perdido el interés anual que se pudo haber entregado el Banco de México por el dinero que le entregue a dicha inmobiliaria, y esta no ha hecho nada en lo absoluto en entregarme dicho inmueble, tal y como se acreditara con las pruebas pertinentes en lo referente al no cumplimiento de dicho contrato.

VALOR DE LO DEMANDADO

Por el cumplimiento del contrato de compraventa que se realizó con la INMOBILIARIA Y ARRENDADORA VICARAR S.A DE C.V.:

Señalo como valor de la suerte principal el precio del inmueble objeto de dicho contrato, que lo es por la cantidad de \$252.000.00 (DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.)

Por el cumplimiento de la pena convencional, equivalente al 5% del precio total de inmueble.

Por la rentabilidad que tiene el inmueble, si este me lo hubieran entregado a tiempo y forma en los años que no he tenido la posesión y la propiedad del mismo.

Por el pago de gastos y costas que se originen por motivo de presente juicio” (Transcripción literal visible a fojas de la cien a la ciento uno de los autos).-

El demandado en la reconvención al dar contestación a la misma, respecto de los hechos manifestó:



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

*“1.- El hecho que se contesta es cierto únicamente en cuanto a la fecha de celebración del contrato, siendo **FALSO** que el contrato en cuestión haya sido celebrado con el Gerente de Ventas el C. . . . , lo cierto es, que el actor reconvencionista celebró contrato de compraventa con mi representada Inmobiliaria y Arrendadora Vigarar S.A de C.V. por conducto de su Representante Nora Teresita Rodríguez Mirelles.*

2.- El hecho que se contesta por contener diversas afirmaciones se contesta de la siguiente forma:

a) Es cierto que se pactó como precio total de la compraventa la cantidad de \$252,000.00 (DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.)

*b) Sin embargo, **ES FALSO**, que el actor en reconvencción haya cubierto el pago total del bien inmueble objeto de la compraventa, lo cierto es que el C. . . . a la fecha adeuda a mi representada la cantidad de \$39,903.97 (TREINTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS TRES PESOS 97/100 M.N), es decir, no ha cubierto el pago total de la compraventa.*

*c) Siendo **FALSO** en igual forma lo aseverado por mi contraria en el sentido de que acredita el pago total de la compraventa con los documentos que exhibió junto con su escrito de contestación de demanda, ya que tal y como se señaló en el escrito de demanda y desahogo de vista de la contestación de demanda el actor en reconvencción a la fecha no ha cubierto el pago total de la compraventa, y el supuesto recibo por la cantidad de \$39,903.97 (TREINTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS TRES PESOS 97/100 M.N.), que según exhibe como comprobante del pago total del precio de la compraventa no fue expedido por mi representada, ya que esta jamás recibió dicha cantidad, por lo que al no haber recibido tal cantidad no puedo haber expedido ese supuesto recibo, motivo por el cual desde este momento se objeta la documental en cuestión, debido a que como se dijo mi representada ni personal a su cargo jamás ha recibido tal cantidad y por ello no pudo haber expedido ese supuesto recibo aunado a que tal “recibo” no es de los de uso oficial*

de mi representada, ya que los recibos que expide mi representada se encuentra debidamente foliados y gravados con su nombre y domicilio. Cabe mencionar que de lo narrado en el hecho que se contesta fueron testigos los CC.

3.- El hecho que se contesta es **FALSO**, considerado que el hecho que se contesta contiene varias afirmaciones, para mayor claridad, me permito responderlo de la siguiente forma:

a) Es falso que se hubiera pactado como fecha de entrega del bien el día 30 de enero de 2012, lo cierto es que se pacto que el bien inmueble sería entregado en dicha fecha siempre cuando se haya hecho el pago total del bien inmueble.

b) De igual forma es **FALSO** que mi contraria haya hecho pago total del precio del bien objeto de compraventa, ya que como se dijo el C. . . . a la fecha aun adeuda a mi representada la cantidad de \$39,903.97 (TREITA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS TRES PESOS 97/100 M.N.), siendo **FALSO** que haya cubierto el pago de esa cantidad en fecha 30 de octubre de 2011, ya que como se dijo el “supuesto recibo” que mi contraria exhibe por esa cantidad no fue expedido por mi representada ni por personal a su cargo debido a que ni mi representada ni personal a su cargo ni la persona que refiere contraria ha recibido tal cantidad. Por lo tanto, al no haber cubierto el C. . . . la cantidad de \$39,903.97 (TREITA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS TRES PESOS 97/100 M.N.), es decir, no ha cubierto el pago total de la compraventa que es la cantidad restante para cubrir el precio total del bien inmueble objeto de la compraventa, es que no ha sido posible entregarle el bien en cuestión, ya que según se pactó en clausula decima del contrato de compraventa, el bien inmueble se entregaría una vez cubierto el precio total del inmueble, es decir, no se dado la condición necesaria para la entrega del bien debido a la falta de pago de mi contraría.

c) Es **FALSO** lo manifestado por mi contraria en el sentido de que no se le ha entregado el inmueble objeto de la compraventa por supuestamente encontrarse en construcción siendo lo cierto que no se ha realizado dicha entrega en virtud de que se ha



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

...cumplido la condición necesaria para su entrega, es decir, no se ha entregado en virtud de que mi contraria no ha hecho el pago total del precio de la compraventa. Sin que en el caso que nos ocupe resulta relevante el estado del bien inmueble para la entrega del bien, ya que como se dijo según lo pactado en la cláusula decima del contrato la entrega del bien está sujeta al pago total del inmueble en cuestión.

4.-El hecho que se contesta es falso, pues si bien es cierto en el contrato de compraventa se pactó una pena convencional, lo cierto es que no resultó procedente reclamar a mi representada el pago de tal pena, ya que como se ha venido mencionando mi representada ha cumplido en tiempo y forma con sus obligaciones. Por el contrario quien ha incumplido con el contrato es el C. . . . , motivo por el cual es a él a quien debe condenarse al pago de la pena en cuestión, debido a que no ha cumplido en la forma y términos pactados con el pago del precio bien inmueble objeto de compraventa.

5.- Es falso que se haya causado a mi contraria daños y perjuicios por no habersele entregado el bien inmueble, ya que como se ha venido manifestado ello es causa imputable a su parte, pues debido a su falta de pago no se ha cumplido la condición necesaria para entrega. Al contrario es el C. . . . quien ha causado daños y perjuicios a mi representada.” (Transcripción literal visible a fojas ciento treinta y ciento treinta y uno de los autos).-

VIII.- Procediendo con el estudio de la acción ejercitada, misma que se estudiará conjuntamente con la acción reconvenzional por encontrarse vinculadas, resulta lo siguiente:

Demanda el actor a fin de que la demandada cumpla con el contrato de compra venta que celebraron en fecha quince de agosto del dos mil once, respecto del inmueble ubicado en calle Gerardo Macías número trescientos veintiocho interior uno, lote veinticuatro de condominio Villas de Notredame II, Colonia Villa de Nuestra Señora de la Asunción, en esta ciudad, ya que del precio el demandado quedó adeudando la cantidad de TREINTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS TRES PESOS CON NOVENTA Y SIETE CENTAVOS.-

Por su parte el demandado señala que es falso que se adeude cantidad alguna, ya que el pago que se reclama lo hizo al gerente de ventas de la actora, por lo que cumplió con el pago total del inmueble, razón por la cual reconviene por la entrega del mismo ya que aún se encuentra en posesión de la parte actora.-

Al respecto la actora y demandada en la reconvención señala que no ha recibido ningún pago, ya que la persona a quien dice el demandado le entregó la cantidad, no era una persona facultada para tales efectos por la actora.

Ahora bien, los artículos 1796, 1797, 1836 y 1949 del Código Civil Federal, disponen lo siguiente:

“ARTICULO 1796.- Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley.”

“ARTÍCULO 1797.- La validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.”

“ARTÍCULO 1836.- El contrato es bilateral cuando las partes se obligan recíprocamente.”

“ARTÍCULO 1949.- La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe.

El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la resolución aún después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.”

De la misma forma el artículo 376 del citado ordenamiento legal, dispone que una vez perfeccionado el contrato de compraventa mercantil, el contratante que cumpliere tendrá derecho a exigir del que no cumpliere, la rescisión o cumplimiento del contrato y la indemnización, además, de los daños y perjuicios.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Por otra parte del artículo 380 del Código de Comercio, se desprende que el comprador deberá pagar el precio de las mercancías que se le hayan vendido en los términos y plazos convenidos y a falta de acuerdo, lo deberá pagar de contado.

Cabe señalar que desde los escritos de demanda y contestación, así como de demanda reconvenzional y su contestación, las partes aceptaron la celebración del contrato de compraventa de fecha quince de agosto del dos mil once, así como el precio pactado, por lo que el punto de litis en el presente asunto se centra en determinar si el demandado realizó el pago de la cantidad reclamada y que corresponde a las dos últimas parcialidades pactadas y una vez determinado lo anterior, declarar si le asiste razón o no al demandado para reclamar la entrega del inmueble.

En el presente caso, toda vez que el acto jurídico base de la acción se encuentra plenamente acreditado, toda vez que el mismo fue aceptado por las partes, ahora corresponde al demandado probar el cumplimiento en el pago, toda vez que resulta ser el obligado en dicho cumplimiento, lo anterior además de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1194 del Código de Comercio.

El demandado ofreció como prueba de su parte la documental consistente en el recibo que obra a fojas ciento doce de los autos, documento que dice ser expedido por FRANCISCO MORA CORDERO, por la cantidad de TRENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS TRES PESOS CON NOVENTA Y SIETE CENTAVOS, por concepto de pago total del contrato de compraventa de fecha quince de agosto del dos mil once, manifestando que la persona que lo expidió es el gerente de ventas de la actora. Documento al cual se le otorga pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 203 del Código Federal de Procedimientos Civiles, lo anterior al administrarlo con los siguientes elementos de prueba:

El demandado ofreció la prueba confesional a cargo del representante de la parte actora, la cual se desahogó en audiencia de fecha treinta de mayo del dos mil dieciocho, en la cual la parte actora confesó que . . . , en la fecha en que se celebró el contrato base de la acción fungía como

gerente de ventas, y aunque negó que tuviera facultades para recibir pagos, confesó que el pago realizado en fecha quince de agosto del dos mil once, para lo cual se firmó el recibo que obra a fojas diez de los autos, lo recibió y firmó dicha persona, confesión que merece pleno valor probatorio, ello de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1390 bis 41 del Código de Comercio, con lo cual se concluye válidamente que . . . , sí contaba con facultades para recibir pagos, máxime que del contrato base de la acción que fue exhibido por la propia parte actora y que obra a fojas de la cinco a la nueve, se advierte que dicha persona intervino con el carácter de testigo.-

Además el demandado ofreció la prueba testimonial a cargo de . . . , la cual se desahogó en audiencia de juicio, y aunque el dicho de la última de las testigos mencionadas no puede valorarse ya que la misma manifestó ser esposa del demandado y además sí tener un interés directo en el asunto, por lo que su dicho se encuentra afectado de parcialidad, los dos testigos restantes señalaron que el demandado realizó un pago a una persona de nombre . . . y que esto fue el día treinta o último de octubre, pero coincidieron en que fue un domingo, (haciendo una remisión oficiosa al calendario del año dos mil once, esta juzgadora se percató de que efectivamente el día treinta de octubre del dos mil once fue un domingo), y que entregó cuarenta mil pesos, lo que supieron porque fue la cantidad que la esposa del demandado le llevó, además de haber coincidido los testigos en la descripción física de la persona, señalando que era una persona blanca de pelo canoso, robusto, por lo que al testimonio se le otorga pleno valor probatorio, ello de conformidad con lo dispuesto por los artículos 1302 y 1303 del Código de Comercio.

Lo anterior es así, ya que por lo que respecta al testigo . . . , si bien es cierto que éste manifestó que no entro –que se quedó afuera- al lugar donde entregaron los dos cheques, y que el demandado sólo le enseñó los recibos de pago que le daban, también lo es que tal circunstancia es ajena al punto controversial que nos ocupa, pues debe recordarse que lo que está en pugna es si el pago en efectivo por TREINTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS TRES PESOS CON NOVENTA Y SIETE CENTAVOS, se realizó o no al gerente de ventas de la persona moral actora, de ahí que



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

aunque el testigo hubiere manifestado que no presenció el momento del pago, ello es intrascendente pues la actora reconoció desde su escrito de demanda los pagos, además de que el testigo señaló que vio cuando se le daba el dinero a . . . , señalando la fecha en que se realizó y además las personas que estuvieron presentes, incluso señaló la descripción física de dicha persona.-

Ahora, por lo que respecta al testigo . . . , si bien señala que no vio el momento en que . . . realizó el pago a . . . , también es cierto que declaró que se pagó en forma directa que . . . , estuvo presente en FOMASA el día en que ocurrieron los hechos, y lo describió físicamente, coincidiendo dicha descripción con la que realizó el diverso testigo y que lo vio junto al demandado, por lo que las circunstancias de modo, tiempo y lugar que señaló, hacen precedente que se otorgue al testimonio un valor presuncional y que analizado en conjunto con el dicho de . . . , merezca valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 1306 del Código de Comercio.

Por su parte la actora ofreció la confesional a cargo del demandado, misma que se desahogó en audiencia de juicio, probanza que en nada resultó favorable a sus intereses, pues el demandado en todo momento afirmó haber realizado el pago total del precio.

También la actora ofreció la testimonial a cargo de . . . , misma que se desahogó en audiencia de juicio, en la cual si bien los testigos manifestaron saber y constarles que el demandado mantenía el adeudo con la parte actora, también señalaron conocer a . . . y saber que en el tiempo en que se realizó el contrato, fungía como gerente de ventas de la actora.

En tal orden de ideas, se puede arribar a la conclusión de que ha quedado probado que el demandado . . . , sí realizó al Gerente de Ventas de la actora, el pago de la cantidad de TREINTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS TRES PESOS CON NOVENTA Y SIETE CENTAVOS, que es la cantidad que afirma la actora, aún adeuda la parte demandada.

Ahora bien, cabe señalar que con independenciam de que . . . , tuviera o no facultades para recibir pagos, la actuación que realizó en el presente caso, sí lo fue a nombre de la empresa actora y por ello, la propia

actora debe responder por su actuación ante terceros y en el caso específico asumir el pago que aquel recibió a nombre de la inmobiliaria actora, ya que al ser su dependiente responde de sus actos.

Lo anterior encuentra sustento en lo establecido en los artículos 309, 313 y 314 del Código de Comercio, así como en el siguiente criterio federal:

“ARTÍCULO 309.- Se reputarán factores los que tengan la dirección de alguna empresa o establecimiento fabril o comercial, o estén autorizados para contratar respecto a todos los negocios concernientes a dichos establecimientos o empresas, por cuenta y en nombre de los propietarios de los mismos.

Se reputarán dependientes los que desempeñen constantemente alguna o algunas gestiones propias del tráfico, en nombre y por cuenta del propietario de éste. Todo comerciante en el ejercicio de su tráfico podrá constituir factores o dependientes.”

“ARTÍCULO 313.- En todos los contratos celebrados pro los factores con tal carácter, quedarán obligados los principales y sus bienes. Si contrataren en su propio nombre, quedarán obligados directamente.”

“ARTÍCULO 314.- Cuando el factor, contrate en nombre propio, pero por cuenta del principal, la otra parte contratante podrá dirigir su acción contra el factor o principal.”

Época: Novena Época Registro: 186098 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XVI, Agosto de 2002 Materia(s): Civil Tesis: XIV.2o.102 C Página: 1400

TÍTULOS DE CRÉDITO. FACULTAD PARA SUSCRIBIRLOS OTORGADA TÁCITAMENTE A FACTORES Y DEPENDIENTES MERCANTILES. *La interpretación armónica y sistemática de los artículos 9o., 10, 11 y 85 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en relación con los numerales 309 y 321 del Código de Comercio, permite concluir que el primero de ellos no es el único que prevé los casos en que puede conferirse la representación para otorgar o suscribir títulos de crédito, porque si bien es cierto que éste establece en forma limitativa que tal representación se confiere mediante poder o por*



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

simple declaración escrita, no menos lo es que esta hipótesis debe considerarse como la regla general, pues de los restantes preceptos se desprenden reglas específicas o casos de excepción a la norma genérica, como lo es la facultad de representación otorgada tácitamente y cuya organización en la ley remite a las figuras del factor y del dependiente mercantil. En este orden de ideas, si un comerciante, para el ágil desarrollo de su actividad comercial, actúa mediante el auxilio y ayuda de sus dependientes o encargados, en los cuales delega algunas de sus facultades, y que con tal carácter están autorizados para hacer pedidos, recibir mercancías, firmar la correspondencia comercial y tener arreglos con otras personas en su nombre o por su cuenta, dicho comerciante ha dado lugar a que se crea que tales dependientes o encargados están facultados para suscribir en su nombre títulos de crédito, por lo que al ser demandado en la vía ejecutiva mercantil no podrá invocar en su defensa la falta de representación, de poder bastante o de facultades legales para ello, máxime si los pagarés que constituyen documentos base de la acción intentada, se encuentran insertos en notas-facturas en las que aparecen el nombre y domicilio del directamente obligado, así como la descripción de la mercancía que acredita el negocio jurídico que le dio origen, lo que corrobora que se trata de actos mercantiles que per se implican un uso de comercio.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO CUARTO CIRCUITO.

Amparo directo 718/2001. Auto Todo Mexicana, S.A. de C.V. 12 de abril de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: Alfonso Gabriel García Lanz, secretario de tribunal autorizado por el Pleno del Consejo de la Judicatura Federal para desempeñar las funciones de Magistrado. Secretario: Mario Andrés Pérez Vega.

En tal orden de ideas resulta improcedente la acción ejercitada por **INMOBILIARIA Y ARRENDADORA VICARAR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** en contra de . . . , toda vez que éste acreditó haber realizado el pago de la cantidad que le es reclamada como cumplimiento total del contrato de compra venta celebrado entre las partes, y por otro lado . . . acreditó su acción reconvencional al haber probado la realización del pago total del precio.

Demanda la parte actora reconvencional por el pago de la indemnización establecida en la cláusula **DÉCIMA SEGUNDA** del contrato base de la acción, consistente en el pago de la cantidad de **DOCE**

MIL SEISCIENTOS PESOS equivalente al cinco por ciento del precio del inmueble objeto de la compraventa, cantidad que resulta procedente condenar toda vez que al haber cubierto el actor reconvencionista el pago total del precio, era obligación de la demandada reconvencionista la entrega del inmueble, lo cual no realizó pues incluso reconoció tener en posesión el mismo, y ante su incumplimiento surge su obligación de cubrir la indemnización que es reclamada.

Reclama también la parte actora en la reconvención el pago de daños y perjuicio que se le ocasionaron en virtud del incumplimiento, sin embargo, no acredita que consistieron los daños y perjuicios que sufrió, por lo que no ha lugar a condenar al pago de dicha prestación.

IX.- Por lo anterior, se declara procedente la Vía Oral Mercantil en que promovió **INMOBILIARIA Y ARRENDADORA VICARAR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, en contra de . . .

En este orden de ideas, se concluye que no quedó probada la acción ejercitada por **INMOBILIARIA Y ARRENDADORA VICARAR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, en contra de -

Se absuelve a , del pago y cumplimiento de las prestaciones que le son reclamadas.

Se declara que . . . acreditó su acción reconvencional en contra de **INMOBILIARIA Y ARRENDADORA VICARAR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**.

Se condena a **INMOBILIARIA Y ARRENDADORA VICARAR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, al cumplimiento del contrato de compraventa de fecha quince de agosto del dos mil once.

Se condena a **INMOBILIARIA Y ARRENDADORA VICARAR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, a la entrega a favor de . . . de inmueble ubicado en cale Gerardo Macías número trescientos veintiocho, interior uno, lote veinticuatro, Predio número uno, del



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Condominio Villas de Notredame II, de la Colonia Villas de Nuestra Señora de la Asunción de esta Ciudad, en perfectas condiciones de uso.

Se condena a **INMOBILIARIA Y ARRENDADORA VICARAR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, al pago de la cantidad de **DOCE MIL SEISCIENTOS PESOS**, por concepto de indemnización prevista en la cláusula décima segunda del contrato de compraventa base de la acción, a favor de

Se absuelve a **INMOBILIARIA Y ARRENDADORA VICARAR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, del pago de los daños y perjuicios que le son reclamados toda vez que no se acreditó la existencia de los mismos.

De conformidad con lo expuesto por el artículo **1084** del Código de Comercio, no se hace especial condena en costas, toda vez que del sumario no se advierte ni que la actora ni el demandado . . . , se hubieren conducido con temeridad o mala fe.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo que disponen los artículos **1321, 1322, 1323, 1324, 1325, 1328 y 1390 bis 38** del Código de Comercio, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO.- En cumplimiento a la ejecutoria dictada dentro del Amparo Directo Civil número **537/2016** por el **Segundo** Tribunal Colegiado del Trigésimo Circuito en el Estado, promovido por **INMOBILIARIA Y ARRENDADORA VICARAR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** se dictó esta sentencia definitiva por haberse declarado insubsistente la dictada por este Juzgado con fecha **nueve de abril del dos mil diecinueve**.

SEGUNDO.- La suscrita Juez es competente para conocer de este asunto.-

TERCERO.- Se declara procedente la vía **ORAL MERCANTIL.-**

CUARTO.- No quedó probada la acción ejercitada por **INMOBILIARIA Y ARRENDADORA VICARAR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, en contra de-

QUINTO.- Se absuelve a . . . , del pago y cumplimiento de las prestaciones que le son reclamadas.

SEXTO.- Se declara que . . . acreditó su acción reconvenzional en contra de **INMOBILIARIA Y ARRENDADORA VICARAR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.**

SÉPTIMO.- Se condena a **INMOBILIARIA Y ARRENDADORA VICARAR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE,** al cumplimiento del contrato de compraventa de fecha quince de agosto del dos mil once.

OCTAVO.- Se condena a **INMOBILIARIA Y ARRENDADORA VICARAR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE,** a la entrega a favor de . . . de inmueble ubicado en calle Gerardo Macías número trescientos veintiocho, interior uno, lote veinticuatro, Predio número uno, del Condominio Villas de Notredame II, de la Colonia Villas de Nuestra Señora de la Asunción de esta Ciudad, en perfectas condiciones de uso.

NOVENO.- Se condena a **INMOBILIARIA Y ARRENDADORA VICARAR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE,** al pago de la cantidad de DOCE MIL SEISCIENTOS PESOS, por concepto de indemnización prevista en la cláusula décima segunda del contrato de compraventa base de la acción, a favor de

DÉCIMO.- Se absuelve a **INMOBILIARIA Y ARRENDADORA VICARAR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE,** del pago de los daños y perjuicios que le son reclamados toda vez que no se acreditó la existencia de los mismos.

DÉCIMO PRIMERO.- De conformidad con lo expuesto por el artículo **1084** del Código de Comercio, no se hace especial condena en costas, toda vez que del sumario no se advierte ni que la actora ni el demandado, se hubieren conducido con temeridad o mala fe.

DÉCIMO SEGUNDO.- NOTÍFIQUESE Y CÚMPLASE.-

A S I, lo sentenció y firma la C. Juez del Juzgado Sexto de lo Mercantil del Estado, **LICENCIADA VERÓNICA PADILLA**



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

GARCÍA, por ante su Secretaria licenciada **ZAIDA VIRIDIANA SALCEDO TORRES** que autoriza.- Doy Fe.-

Juez

Secretaria

VERÓNICA PADILLA GARCÍA.

ZAIDA VIRIDIANA SALCEDO TORRES.

Se publica en fecha **quince de mayo del dos mil diecinueve.- Conste.-**

L' VPG