

S E N T E N C I A

Aguascalientes, Aguascalientes, **a trece de julio** de dos mil **veintiuno**.

V I S T O S, para resolver los autos del expediente número **98/2021** que en la vía **ORAL MERCANTIL** promueve ********* en su carácter de fiduciaria en el fideicomiso denominado ********* en contra de *********, **y**, siendo su estado el de dictar **Sentencia Definitiva**, se procede a dictarla bajo los siguientes:

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

I.- 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"*.

II.- La suscrita Juez es competente para conocer el presente juicio atento a lo dispuesto por el artículo **1104 fracción III** del Código de Comercio, el cual dispone que será competente para conocer del juicio el del domicilio del demandado.- En el presente caso, según se desprende de autos, la parte demandada cuenta con domicilio en esta ciudad, de donde deriva la competencia de esta autoridad.

III.- La parte actora ********* en su carácter de fiduciaria en el fideicomiso denominado *********, por conducto de su apoderado legal *********, comparece a demandar a *********, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

"A. *Para que por sentencia definitiva se condene a la parte demandada a cumplir con el contrato de compraventa base de la acción, de fecha **08 de mayo de 2006**, celebrado entre mi representada, como vendedora, y la parte demandada, como compradora, respecto del *****, con las superficies medidas y colindancias que se describen en el instrumento notarial número *********, de **08 de mayo de 2006**, del*

protocolo del Licenciado *****, Notario Público número *** de los del Estado.

B. Para que por sentencia definitiva y como consecuencia de lo anterior, se condene a la parte demandada a pagar a mi representada, las cuotas que conforme a derecho procedan por concepto de gastos de mantenimiento del Parque Industrial en general, en los términos pactados en la cláusula **OCTAVA** del contrato de compraventa base de la acción, del periodo comprende de marzo de **2007** y hasta la fecha de presentación de esta demanda. **En el concepto de que ello será regulado en el periodo de ejecución de sentencia.**

C. Para que por sentencia definitiva se condene a la parte demandada a pagar a mi representada el **incremento anual** pactado en la cláusula **OCTAVA** del contrato de compraventa base de la acción, sobre cada una de las cuotas de mantenimiento a cuyo pago sea condenada conforme a lo anterior. **En el concepto de que ello será regulado en el periodo de ejecución de sentencia.**

D. Para que por sentencia definitiva se condene a la parte demandada a pagar a favor de mi representada, el **Impuesto al Valor Agregado** causado sobre las cuotas de mantenimiento a cuyo pago sea condenada, conforme a la Ley del Impuesto al Valor Agregado en vigor, debiendo considerar para ello el incremento a que me refiero en la prestación inmediata anterior. **En el concepto de que ello será regulado en el periodo de ejecución de sentencia.**

E. Para que por sentencia definitiva se condene a la parte demandada a pagar a favor de mi representada, la cantidad de **\$30,796.97 (TREINTA MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS 97/100 M.N.)**, por el **servicio de agua**, que corresponde al consumo generado en los inmuebles objeto del contrato de compraventa base de la acción.

F. Para que por sentencia definitiva se condene a la parte demandada a pagar a favor de mi representada un interés moratorio, al tipo del **3% mensual**, sobre las cantidades a cuyo

pago sea condenada, a partir de la fecha en que incurrió en mora respecto de cada una de ellas y hasta el día en que el pago total de lo adeudado. **Esto conforme a derecho proceda y en el concepto de que ello será regulado en el periodo de ejecución de sentencia.**

G. Para que por sentencia definitiva se condene a la parte demandada al pago de los **GASTOS Y COSTAS** generados con motivo de la tramitación del juicio. **En el concepto de que ello será regulado en el periodo de ejecución de sentencia.”** (Transcripción literal visible a fojas uno y dos de los autos).

IV.- La actora ***** en su carácter de fiduciaria en el fideicomiso denominado *****, basó sus pretensiones en que:

"1. Según lo acredito con la copia certificada del instrumento notarial número *****, del protocolo del Licenciado *****, Notario Público Número ** de los del Estado, el **08 de mayo de 2006**, mi poderdante, es decir *****, en su carácter de fiduciaria del fideicomiso denominado *****, como vendedora, y la persona moral denominada *****, representada en ese acto por *****, como compradora, celebraron un **contrato de compra venta con reserva de dominio**, respecto del *****, cada uno de ellos con la superficie, medidas y colindancias que se describen en la cláusula **PRIMERA** del contrato de compraventa en cuestión.

La escritura pública en comento quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, bajo el número *****, tal como se desprende del sello de inscripción respectivo, mismo que obra en la última foja del documento en cuestión, y de la certificación que se contiene en la copia certificada que de dicho instrumento acompaño a esta demanda.

2.- En la cláusula **SÉPTIMA** del contrato de compraventa base de la acción, se hizo constar que, a la firma del mismo, mi representada le entregó a la ahora demandada, la posesión material de los documentos objeto de la operación, libres de todo gravamen y sin limitación de dominio, al corriente en el pago de

sus impuestos y derechos, y sin ningún otro adeudo de carácter fiscal ni responsabilidades derivada por contrato de trabajo, por lo que cualquier adeudo de la índole que fuere, posterior a la fecha del contrato, sería por cuenta exclusiva de la ahora demandada.

3. En la cláusula **OCTAVA** del contrato de compraventa base de la acción, la parte demandada se obligó a pagar la cuota correspondiente por concepto de **gastos de mantenimiento** del Parque Industrial en general, es decir, del *****, lugar donde se localizan los inmuebles objeto de la operación, a razón de **\$7,807.73 (SIETE MIL OCHOCIENTOS SIETE PESOS 73/100 M.N.)**, mensuales más el **Impuesto al Valor Agregado**.

4. En la misma cláusula **OCTAVA** del contrato de compraventa base de la acción, se estipuló que la cuota de **gastos de mantenimiento** debía pagarse dentro de los primeros **quince días naturales de cada mes**, así como que, en el supuesto de no pagarse oportunamente durante tres mensualidades consecutivas, se causaría un interés moratorio del **3% mensual** sobre las cantidades adeudadas por tal concepto.

5. De igual manera, en la cláusula **OCTAVA** del contrato de compraventa en comento, se estableció que la cuota de mantenimiento en cuestión tendría un incremento anual a partir del día primero de enero de cada año y que dicho incremento sería equivalente al incremento anual contenido en el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC), publicado por el Instituto Nacional de Estadística Geográfica e Informática, o, en su defecto, el índice que lo sustituya.

En tal virtud, la parte demandada tiene la obligación de pagar la cuota de mantenimiento que corresponda con el incremento anual precisado en el párrafo inmediato anterior.

6. En la cláusula **NOVENA** del contrato de compraventa base de la acción, la parte demandada se obligó a pagar mensualmente a favor de mi representada, el servicio de agua potable de acuerdo con la lectura del medidor que efectuará mi poderdante, la cantidad de **\$11.25 (Once pesos 25/100 M.N.)** más el **Impuesto al Valor Agregado**. De igual manera, las

partes convenimiento en que de no pagarse oportunamente dicho servicio durante tres mensualidades seguidas, se causaría un interés moratorio del **3% mensual** sobre las cantidades adeudadas por tal concepto.

Pues bien, la parte demandada ha consumido los metros que equivalen a **\$30,796.97 (TREINTA MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS 97/100 M.N.)**, de acuerdo con las lecturas con las que cuenta el departamento respectivo de mi representada, por lo que a la fecha adeuda tal cantidad por consumo de agua potable.

7. Pues bien, desde **marzo de 2007** la parte demandada **NO HA PAGADO** las cuotas de mantenimiento que se obligó a cubrir en los términos pactados en la cláusula **OCTAVA** del contrato de compraventa base de la acción, ni su incremento ni el Impuesto al Valor Agregado correspondiente, por lo que resulta procedente la acción ejercitada en la presente demandada y, por consiguiente, que se le condene al pago y cumplimiento de las prestaciones reclamadas, habida cuenta que la parte demandada se obligó a pagarlas en los términos precisados en los puntos de hecho que anteceden y pese a ello no ha cumplido con su obligación de pago.

8. Ahora bien, en la cláusula **VIGÉSIMA SEGUNDA** del contrato de compraventa base de la acción, las partes convenimos en que, para la debida interpretación y cumplimiento de lo pactado en dicho contrato, serían competentes los jueces y tribunales, y aplicables las leyes de la capital, y la compraventa que se contiene en el contrato base de la acción es una compraventa de naturaleza mercantil, por lo que los accesorios reclamados en este demanda deben seguir su misma suerte, por lo que su Señoría es Juez competente para conocer del presente asunto y la vía intentada es la correcta." (Transcripción literal visible a fojas de la dos a la cuatro de los autos).

V. La parte demandada al dar contestación a la demanda interpuesta en su contra aseveró que

"1.- Respecto al hecho marcado como **1.** en el escrito inicial de demanda, es **CIERTO** que la hoy demandante

*****, en su carácter de fiduciaria del fideicomiso denominado *****, como vendedora y mi representada *****, como compradora, celebraron un contrato de compraventa con reserva de dominio, respecto del *****, dicho acto jurídico quedó asentado en el instrumento público notarial número *****, pasada ante la fe pública del Licenciado ***** Notario Público número *** de los del Estado, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, *****, mismo que se ha cumplido a cabalidad por mi representada y no existen obligaciones pendientes. Ahora bien, se hace la aclaración que conforme a lo dispuesto por el artículo 329 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria al presente juicio, la confesión de los hechos no entraña la confesión del derecho.

2.- En relación con el hecho marcado como **2.** en el escrito inicial de demanda, es **CIERTO** que en la cláusula SÉPTIMA del contrato de compraventa, se hizo contar que, en dicho acto, la hoy parte actora entregó a mi representada, la posesión material de los inmuebles objeto de la operación, al corriente en el pago de los impuestos y derechos, y sin ningún otro de carácter fiscal ni responsabilidades derivadas por contrato de trabajo, por lo que cualquier adeudo de la índole que fuere, hasta posterior a la fecha del contrato, serán por cuenta exclusiva de mi representada máxime que no acredita que se haya incumplido con obligación alguna por parte de mi representada. Además, se hace la aclaración que conforme a lo dispuesto por el artículo 329 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria al presente juicio, la confesión de los hechos no entraña la confesión del derecho.

En cuanto a lo manifestado por la parte actora respecto a que la entrega de los inmuebles objeto de dicha operación fueron entregados sin limitación de dominio, en **FALSO**, ya que de la simple lectura que se realice de la cláusula SÉPTIMA del contrato en mención, se establece que la posición material de los inmuebles se

entrega a mi representada con reserva de dominio por lo tanto la entrega fue con limitación de dominio.

3.- Por lo manifestado en el hecho señalado como **3.** del escrito inicial de demanda, este punto que se contesta es cierto, en efecto de la literalidad del contrato que ha referido, es decir, el que anexo a su escrito de demanda si se advierte ello. De igual modo, se hace la aclaración que conforme a lo dispuesto por el artículo 329 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria al presente juicio, la confesión de los hechos no entraña la confesión del derecho.

En el orden de ideas apuntado, y suponiendo sin conceder que la parte actora hubiese tenido el derecho de reclamar las cuotas señaladas en el párrafo anterior, debe observarse que ha operado la **prescripción**, toda vez que ya ha transcurrido el término de diez años para que la actora ejercitase su supuesta acción, situación que no sucedió y tiene como consecuencia jurídica la extinción de la obligación del pago de las cuotas por el transcurso del tiempo, es decir que pudiendo ser exigibles hubo abandono del derecho por parte de la actora teniendo como consecuencia la preclusión del derecho de pago y sus accesorios, lo anterior se fundamenta en el artículo 1047 del Código de Comercio, por ende se denota que la actora pretende obtener un lucro indebido por sus ilegales suposiciones en perjuicio de mi presentada.

4.- Lo señalado en el hecho marcado con el número **4.** del escrito inicial de demanda, se contesta como cierto, ya que en efecto de la literalidad del contrato que ha referido, es decir, el que anexó a su escrito de demanda si se advierte ello. Igualmente, se hace la aclaración que conforme a lo dispuesto que conforme a lo dispuesto por el artículo 329 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria al presente juicio, la confesión de los hechos no entraña la confesión del derecho.

No obstante a lo anterior, es **FALSO** que la cláusula OCTAVA del contrato de compraventa señale un interés moratorio del 3% mensual, de la simple lectura que se realice de la misma, atendiendo a la literalidad del contrato, no se especifica un interés

mensual, lo que evidencia que la parte actora pretende obtener de manera ilegal un interés mensual no pactado, propiciando de mala fe el obtener un lucro indebido a través de suposiciones engañosas que tendrían como consecuencia un menoscabo en el patrimonio de mi representada.

En el orden de ideas apuntado, y por economía procesal se solicita se tenga lo reproducido en líneas anteriores, respecto a la usura, máxime que suponiendo sin conceder que el interés que alude mi contraparte, el 3% mensual, son más allá de los establecido por la ley resultando en una tasa usurera, toda vez, que el legal permitido son el 9% ANUAL, como lo establece el artículo 2395 del Código Civil Federal supletorio del Código de Comercio, por lo tanto debe declararse nulo lo que pretende mi contraria aunado, pues como se ha hecho mención en el supuesto contrato base de la acción de la actora señala un interés sin estipular que el mismo sea mensual, sin dejar de lado la prescripción de las supuestas cuotas de mantenimiento que pretende cobrar que al no existir tales obligaciones por lo tanto no existe el cobro de un interés, por lo anterior se va en contra de los conceptos normativos referentes a la USURA, por las siguientes consideraciones de hecho y de derecho.

En adición no debe perderse de vista, que de acuerdo con lo establecido en el artículo 1° de la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos, en relación con el artículo 21, apartado 3, de la Convención Americana sobre los Derechos Humanos, ratificada por el Estado Mexicano, el tres de febrero de mil novecientos ochenta y uno, es obligación de esa que Juzga proteger los derechos fundamentales de los gobernados, en la especie, lo relativo a la regulación del fenómeno de la usura, mismo que se encuentra restringido por los citados preceptos, al constituir una forma de explotación del hombre, lo que genera un efecto contrario al derecho fundamental de propiedad y dignidad de la persona.

***5.-** En referencia la manifestación del hecho marcado como **5.** en el escrito inicial de demanda, se contesta como cierto, ya que en efecto de la literalidad del contrato que ha referido, es*

decir, el que anexó a su escrito de demanda si se advierte ello. Por su parte, se hace la aclaración que conforme a lo dispuesto por el artículo 329 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria al presente juicio, la confesión de los hechos no entraña la confesión del derecho.

*Máxime es **FALSO** que mi representada tenga la obligación de pagar la cuota de mantenimiento que corresponda con el incremento anual precisado en el párrafo anterior, toda vez que suponiendo sin conceder que la parte actora hubiese tenido el derecho de reclamar el pago de las cuotas de mantenimiento, las mismas han prescrito por el transcurso de los diez años que tenía la actora para exigir las, ahora bien, atendiendo al principio de derecho "lo accesorio sigue la suerte de lo principal", en el caso concreto al extinguirse la obligación principal de pago de cuotas se extingue la obligación accesoria consistente en el incremento anual de las mismas.*

*6.- Respecto al hecho marcado como **6.** en el escrito inicial de demanda, se contesta como cierto, ya que en efecto de la literalidad del contrato que ha referido, es decir, el que anexó a su escrito de demanda si se advierte ello. Por supuesto se hace la aclaración que conforme a lo dispuesto por el artículo 329 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria al presente juicio, la confesión de los hechos no entraña la confesión del derecho.*

*No obstante a lo anterior, es **FALSO** que la cláusula NOVENA del contrato de compraventa se establezca que de no pagarse oportunamente dicho servicio durante tres mensualidades seguidas, se causaría un interés moratorio del 3% mensual sobre las cantidades adeudadas por tal concepto de la simple lectura que se realice de la misma, atendiendo a la literalidad del contrato, no se especifica un interés mensual, lo que evidencia que la parte actora de manera ilegal pretende obtener un interés mensual no pactado, propiciando de mala fe para allegarse de un lucro indebido a través de interpretaciones engañosas que tendrían como consecuencia un menoscabo en el patrimonio de mi representada.*

En atención con lo manifestado en el párrafo segundo del hecho marcado como **6.** del escrito inicial de demanda, es **FALSO** que mi representada hubiese consumido los metros cúbicos de agua que equivalen a \$30,796.97 (TREINTA MIL SEECIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS 97/100 M.N.), de acuerdo con las lecturas con las que cuenta el departamento respectivo de la actora.

Primeramente la parte actora no exhibe el documento que acredite las lecturas del consumo de los metros cúbicos de agua tal y como se ha señalado por esta parte demandada, conforme a derecho no le asiste la razón para realizar el reclamo dicha cantidad, desde luego la actora tiene la obligación de probar el consumo de agua, situación que no realizó en el caso que nos ocupa, además de que el departamento que supuestamente cuenta con las lecturas pertenece a su propia representada, es decir, el fideicomiso *****, y por ende tuvo a su disposición la documentación, siendo su obligación exhibirlo en el escrito inicial de demanda por ser el momento procesal oportuno, como consecuencia le precluyó el derecho.

En relación a lo manifestado con anterioridad y de conformidad al artículo 1062 del Código de Comercio, se reitera que la parte actora no realizó el ofrecimiento de la prueba con todos los requisitos establecidos en dicho Código como son:

- a) Que sea un documento que funde su acción.
- b) Que sea un documento al cual puede tener acceso.
- c) Que lo haya solicitado previamente al archivo, protocolo o dependencia correspondiente.

En este sentido, la actora tiene que soportar las consecuencias de su falta de interés jurídico, puesto que no agotó los medios necesarios para obtener la prueba que ofreció, es decir requerirlo directamente a mi representada para que fuera presentado en este juicio.

Por lo que es responsabilidad de las partes cuidar el perfecto desahogo de sus pruebas y no al juez subsanar las irregularidades cometidas por las partes, tiene aplicación el siguiente criterio jurisprudencial.

.....

7.- Con relación al hecho número **7.** del escrito inicial de demanda, es **FALSO** que mi representada desde el mes de marzo 2007 no ha pagado las cuotas de mantenimiento en los términos de la cláusula OCTAVA del contrato de compraventa base de la acción de la actora, ni su incremento, ni el Impuesto al Valor Agregado correspondiente, toda vez, que no debe perderse de vista que quien afirme está obligado a probar su dicho de conformidad con el artículo 1194 del Código de Comercio y no exhibe ningún medio de convicción para ello.

Además, suponiendo sin conceder que la actora hubiese tenido el derecho al pago de las cuotas de mantenimiento y sus accesorios legales, estas pretensiones han prescrito por el transcurso de los diez años que tenía la actora para exigir las, además, atendiendo al principio de derecho "lo accesorio sigue la suerte de lo principal", en el caso concreto al extinguirse la obligación principal de pago de cuotas se extinguen las obligaciones accesorias como lo son su incremento y el Impuesto al Valor Agregado.

Evidentemente por lo señalado en el párrafo anterior, resulta improcedente la acción ejercitada por la hoy parte actora y por consiguiente no puede condenarse a mi representada *********, al pago y/o cumplimiento de las prestaciones infundadamente reclamadas.

8.- Por lo manifestado en el hecho señalado como **8.** del escrito de demanda, se contesta como cierto, ya que en efecto de la literalidad del contrato que ha referido, es decir, el que anexó a su escrito de demanda si se advierte ello. Por su parte, se hace la aclaración que conforme a lo dispuesto por el artículo 329 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria al presente juicio, la confesión de los hechos no entraña la confesión de derecho." (Transcripción literal visible a fojas de la sesenta y seis a la setenta y uno de los autos).

Opuso las excepciones de **OSCURIDAD DE DEMANDA, DE FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO, DE SINE ACTIONE AGIS,**

LA ASOCIADA DE INDEFENSIÓN Y MUTTI LIBELI RESPECTO DE LA DEMANDA, SU REDACCIÓN Y LAS PRUEBAS QUE SE OFRECEN COMO FUNDATORIAS, DE PRESCRIPCIÓN, DE DOLO Y MALA FE, y todas aquellas que se desprendan del escrito de contestación a la demanda.

La parte actora al dar contestación con la vista que le fuera otorgada mediante proveído del *doce de mayo de dos mil veintiuno*, con la respuesta que a la demanda que da origen a la presente causa, se hiciera, manifestó que

"PRIMERO.- *Con relación a los múltiples argumentos que realiza la parte demandada, en el sentido de que ha operado la prescripción respecto del derecho de mi poderdante para reclamar las cuotas de mantenimiento y los accesorios cuyo pago se le exige en el capítulo de prestaciones del escrito inicial de demanda, y en los cuales sustenta las excepciones y/o defensas "EXCEPCIÓN DE FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO" y "PRESCRIPCIÓN", me hacer notar tales argumentos y, por consiguiente, estas defensas y/o excepciones, deberán desestimarse y declararse infundados e improcedentes.*

*Ello es así, pues el artículo 1390 Bis 11 del Código de Comercio establece como un requisito de la demanda, que esta se formule numerando y narrando los hechos en que el acto funde sus pretensiones, exponiéndolos sucintamente **con claridad y precisión.***

A su vez, el artículo 1390 Bis 17 del Código de Comercio señala que el escrito de contestación a la demanda se formulará ajustándose a los términos previstos para la demanda, así como que las excepciones que se tengan, cualquiera que sea su naturaleza, se harán valer simultáneamente en la contestación y nunca después.

De lo anterior se obtiene que la parte demandada, al formular su contestación, tiene la obligación procesal de expresar las excepciones que tenga y exponer los hechos en que las funde expresándolos sucintamente con claridad y precisión.

Ahora bien, el requisito en cuestión no se satisface la parte demandada responde los hechos de manera genérica, ni cuando no se expone con claridad y precisión el o los hechos en que se hace consistir la defensa y/o excepción que se hace valer, y más aún cuando en tratándose de la excepción de prescripción, esta se opone de manera genérica sin precisar la fecha en que estima empezó a correr la prescripción y la fecha en que se consumó, pues por tratarse de una excepción perentoria de estricto derecho, el juez no puede suplir la deficiencia o deficiencias de la contestación, por lo que cuando adolece de tales elementos, debe desestimarse, pues de modificarla oficiosamente el juzgador, estaría creando una excepción y/o defensa no hecha valer en esos términos por el demandado, en virtud de que si no existe obligación para declararla de oficio, como sucede con la prescripción, aún cuando se encuentre probado el hecho que la estructura, tampoco es un deber declararla por hechos o circunstancias no propuestos por el excepcionante.

Pues bien, del escrito de contestación a la demanda, se obtiene que, con relación a las excepciones y/o defensas denominadas **"FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO"** y **"PRESCRIPCIÓN"**.

....

La parte demandada no explicó ni detalló de manera clara, precisa ni indubitable cuál o cuáles de las cuotas de mantenimiento reclamadas en la demanda considera prescritas a la fecha de presentación de esta, ni la fecha en que empezó a correr la prescripción y la fecha en que se consumó, siendo que estas fechas constituyen elementos constitutivos de las excepciones y/o defensas en comento.

De suerte que, la demandada incumplió con la carga procesal que le imponen los artículos 1390 Bis 11 y 1390 Bis 17 del Código de Comercio, pues al exponer los hechos en que sustentó las excepciones y/o defensas en comento, se limitó a enunciar de manera genérica que había prescrito el derecho de mi poderdante

para ejercitar su acción y reclamar las prestaciones indicada en el capítulo respectivo del escrito de demanda.

Aunado, a lo anterior, tales fechas, no serán materia de prueba ni de estudio en el presente asunto, en virtud de que, al no haberse mencionado en el escrito de contestación de demanda, deben considerarse como hechos ajenos a la litis, de conformidad con lo previsto por los artículos 1203 y 1390 Bis 17 del Código de Comercio en vigor.

*Ello es así, más aún si se toma en consideración que de la demanda generadora del juicio y del documento base de la acción, se advierte que lo que se le reclama a la parte demandada en cumplimiento a las obligaciones que asumió en dicho contrato, lo es el pago de las cuotas de mantenimiento que se obligó a cubrir junto con sus accesorios, siendo que de lo pactado en la cláusula **OCTAVA** del contrato, se observa que tales cuotas se devengarían de manera mensual y serían pagadas dentro de los quince días naturales de cada mes.*

*Es decir, las cuotas reclamadas y sus accesorios se tratan de obligaciones de **tracto sucesivo**, que se van generando y venciendo en el transcurso del tiempo, en este caso, mes con mes, por lo que para que una excepción de la naturaleza como la prescripción pueda ser analizada por el juzgador, no basta con solo enunciarla al contestar la demanda, sino que, quien la opone, debe narrar y acreditar el hecho en que funda, así como sus elementos constitutivos, entre ellos, -se insiste- la fecha en que se estima empezó a correr la prescripción y la fecha en que se consumó, con relación las cuotas y accesorios que se consideran prescritas, sin embargo, como se ve, la parte demandada nada dijo al respecto.*

De no ser así, ante tal deficiencia, ese Juzgado tendría que introducir nuevos hechos o circunstancias no propuestos por el demandado, como lo son las fechas en que comenzó y se consumó la prescripción, así como determinar cuál o cuáles de las prestaciones, en todo caso, pudieran considerarse prescritas, lo que no está permitido en asuntos como el que nos ocupa, habida cuenta que esa carga le correspondía a la parte demandada y al

tratarse de una materia de estricto derecho, no puede suplir la deficiencia o deficiencias de la contestación de la demandada a la demanda.

En tal orden de ideas, como se adelantó, las excepciones y/o defensas denominadas **"FALTA DE ACCIÓN"** y **"PRESCRIPCIÓN"**, deberán desestimarse y declararse infundadas e improcedentes.

Sin que sea óbice para lo anterior lo señalado por la parte demandada en el punto 7 del capítulo de **"EXCEPCIONES y DEFENSAS"** de su escrito de contestación a la demanda, pues como se observa en la tesis que invoca a su favor con rubro: estas coinciden en lo sustancial con lo expuesto hasta este momento, esto es, que los litigantes están obligados a exponer y probar los hechos en que apoyan sus pretensiones, así como que cumpliendo con esto resulta intrascendentes el nombre que se le asigne a la acción y/o a la defensa y/o excepción de que se trate; sin embargo, en el caso concreto, la parte demandada omitió cumplir con tal carga procesal, pues, se insiste, no precisó de manera clara y precisa los hechos en que descansan las excepciones y/o defensas a que me refiero.

Dan sustento a lo anterior, los precedentes que se transcriben a continuación:

.....

Por todo lo anterior, deberá condenarse a la parte demandada al pago y cumplimiento de todas y cada una de las prestaciones reclamadas en la demanda, habida cuenta que en la especie se cumple con los elementos constitutivos de la acción ejercitada en su contra, a saber a) la existencia de un contrato donde consten las obligaciones reclamadas; b) que dichas obligaciones estén vencidas; y e) que a la fecha de presentación de la demanda el demandado no haya cumplido sus obligaciones.

SEGUNDO.- Con relación a los argumentos que realiza la parte demandada, en el sentido de que mi poderdante carece de acción y derecho para reclamar el pago, de un interés moratorio al tipo del 3% mensual, sobre las cuotas de mantenimiento

reclamadas, estos resultan inexactos y, por consiguiente, infundados e improcedentes.

Para una mejor comprensión del asunto, conviene traer a colación el contenido de la cláusula en la que se pactó la obligación en cuestión, que, a la letra dice:

.....

De lo anterior se obtiene que resulta inexacto lo señalado por la parte demandada, pues contrario a lo que aduce, de la cláusula en comento se obtiene que la cuota de mantenimiento pactada se devengaría de manera mensual, y se pagaría dentro de los quince días naturales de cada mes, y en caso de incumplir con esa obligación durante tres mensualidades seguidas, el servicio, es decir, la cuota de mantenimiento le causaría una interés del tres por ciento.

De lo que se sigue que si la demandada dio lugar al supuesto que causa el interés pactado, este deba calcularse sobre la obligación de que se trata, es decir, sobre la cuota de mantenimiento, y si esta se causa de manera mensual, por lo tanto, el interés también se devenga de dicha manera, de ahí que el interés se reclama sobre cada una de las cuotas de mantenimiento.

Ahora bien, toda vez que el interés moratorio a diferencia del interés ordinario, tiene por objeto resarcir al acreedor daños y perjuicios resultantes del incumplimiento en que incurra el deudor respecto de sus obligaciones de pago, es evidente que dicho interés debe devengarse de igual manera, es decir, de manera mensual, sobre cada una de las cuotas adecuadas.

Por lo tanto, si bien es cierto que en el contrato base de la acción no se estipuló que interés se devengaría de manera mensual, también es cierto que la prestación sobre la que se causa si se genera de tal manera, de ahí que el interés moratorio deba calcularse de esa forma, hasta la total solución del adeudo.

TERCERO.- Por lo demás que señala la parte actora en su escrito de contestación a la demanda, no se hace precisión u observación alguna, toda vez que se tratan de meras apreciaciones

inexactas y afirmaciones dogmáticas, tan es así que llega al extremo de afirmar que es a mi poderdante a quien le corresponde acreditar la falta de pago que se le imputa a la parte demandada.” (Transcripción literal visible a fojas de la ciento dos a la ciento seis de los autos).

En tales términos se tiene por fijada la litis del presente juicio.

VI.- Ahora bien, en el análisis de la acción de cumplimiento de contrato formulada ***** en su carácter de fiduciaria en el fideicomiso denominado *****, resulta lo siguiente:

Sostiene la parte actora que desde marzo de dos mil siete la parte demandada no ha pagado las cuotas de mantenimiento, ni el servicio de agua potable que se obligó a cubrir en los términos pactados en el contrato de compraventa base de la acción, ni su incremento, ni el Impuesto al Valor Agregado correspondiente, respecto de los predios ubicados en el lote *****, y, el *****, por lo que debe ser condenada a su pago, así como de los intereses moratorios que hayan sido generados por su incumplimiento.

Ahora bien, la parte actora a fin de acreditar su acción ofreció como pruebas de su parte la confesional a cargo de la parte demandada, misma que fue desahogada por conducto de su representante legal Licenciado *****, en audiencia del *trece de julio de dos mil veintiuno*, la que si bien hace prueba plena conforme al artículo **1287** del Código de Comercio, al haberse hecho por persona capaz de obligarse, con pleno conocimiento sin coacción ni violencia, sobre hechos propios y concernientes al negocio, sin embargo, no favorece a los intereses de su oferente puesto que la parte demandada no reconoció los hechos que se le imputan, es decir, el incumplimiento en el pago de las cuotas de mantenimiento y servicio de agua potable, así como su incremento anual, el Impuesto al Valor Agregado y los intereses moratorios correspondientes, en que lo sitúa la parte actora.

De igual manera, allegó la documental, consistente en el contrato de compraventa celebrado entre las partes contendientes de la presente causa, respecto de los predios cuyo pago de cuotas de mantenimiento y servicios son reclamados, mismo que obra a fojas de la veintiocho a la cincuenta y dos de los autos.

Probatura que cuenta con valor probatorio pleno en términos de lo previsto por el artículo **1292** del Código de Comercio, puesto que la misma no fue objetada por la parte demandada, por lo que surte plenamente sus efectos en los mismos términos en que fue redactada, teniéndose por acreditado con dicho instrumento la celebración de la compraventa respecto de los predios ubicados en el lote *****, y, el *****; así como las obligaciones adquiridas por las partes contendientes de la presente causa virtud a tal adquisición.

La **PRESUNCIONAL E INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, que si bien tienen eficacia probatoria plena en términos de los artículos **1294 y 1306** del Código de Comercio, no favorecen a los intereses de su oferente, puesto que con las pruebas antes valoradas únicamente quedó acreditado la celebración del contrato de compraventa respecto a los predios cuyo pago de servicios y cuotas de mantenimiento son reclamados en la presente causa, más no así el incumplimiento a dicho pago por la enjuiciada, puesto que para el efecto no fue allegada probanza alguna por la accionante, teniendo la carga procesal para hacerlo de conformidad con lo dispuesto por el diverso numeral **1194** de la legislación mercantil antes citada.

VII. En consecuencia, se declara que procedió la Vía Oral Mercantil y en ella no quedó acreditada la acción ejercitada por ***** en su carácter de fiduciaria en el fideicomiso denominado *****, en contra de *****, por consiguiente:

Se absuelve a la parte demandada *****, de todas y cada una de las prestaciones que le son reclamadas en el escrito de demanda.

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 que la parte actora se hubiera conducido con temeridad o mala fe, por lo que cada una de las partes deberá absolver sus propios gastos y costas.

Por lo expuesto, fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos **1194, 1322, 1323, 1324, 1325, 1327, 1329, 1377 al 1390** y demás aplicables del Código de Comercio, se resuelve:

PRIMERO. La suscrita Juez es competente para conocer de la demanda interpuesta.

SEGUNDO. Se declara que procedió la Vía Oral Mercantil y en ella no quedó acreditada la acción ejercitada por ********* en su carácter de fiduciaria en el fideicomiso denominado *********, en contra de *********

TERCERO. Se absuelve a la parte demandada *********, de todas y cada una de las prestaciones que le son reclamadas en el escrito inicial de demanda.

CUARTO. No se hace especial condena en costas.

QUINTO. En términos de lo previsto en el artículo **73 fracción II**, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el día *trece de agosto de 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.

SEXTO.- NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

A S I, Definitivamente juzgando lo sentenció y firma la Juez Sexto de lo Mercantil en el Estado, licenciada **VERÓNICA PADILLA GARCÍA**, ante su Secretaria de Acuerdos, licenciada **PENÉLOPE YURIANA ERAZO ORTIZ**, que autoriza. Doy fe.

LICENCIADA VERONICA PADILLA GARCÍA.

Juez Sexto de lo Mercantil en el Estado.

LICENCIADA PENÉLOPE YURIANA ERAZO ORTIZ.

Primer Secretaria de Acuerdos del Juzgado
Sexto de lo Mercantil en el Estado.

La sentencia que antecede se publicó en fecha **catorce** de **julio** de dos mil **veintiuno**. Conste.

La Licenciada **SILVIA YAZMÍN CHÁVEZ ESPARZA**, Secretaria Proyectista adscrita al Juzgado Sexto de lo Mercantil en el Estado, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia dictada dentro de los autos del expediente número **0098/2021** en fecha **trece de julio de dos mil veintiuno**, constante de **veinte** 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 Versiones Públicas, se suprimió: el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios y demás datos generales, información que se considera legalmente como confidencial o reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.