

Aguascalientes, Aguascalientes, a dos de junio de dos mil veinte.

**V I S T O S**, para dictar **sentencia definitiva** de los autos del expediente número \*\*\*\*\* que en la vía civil de **JUICIO ÚNICO** promueve \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* , la que se dicta bajo los siguientes:

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

I.- El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado establece: "**Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos. Cuando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción.**" y estando citadas las partes para oír sentencia se procede a dictar la misma de acuerdo a lo que establece la norma en cita.-

II.- El actor \*\*\*\*\* , demanda por su propio derecho en la vía civil de juicio único a \*\*\*\*\*., y al \*\*\*\*\* por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: "**A) Para que por medio de sentencia se ordene el cumplimiento de los contratos de compraventa celebrados entre el ahora demandado y el suscrito. De las Piedras o puntos de**

tiangis números \*\*\*\*, \*\*\*\*, \*\*\*\*, \*\*\*\* y \*\*\*\* dentro del \*\*\*\*\* de esta Ciudad Capital; **B)** Como consecuencia la elevación escritura pública de dichos contratos de compraventa respecto **EL CIEN PORCIENTO DE LOS DERECHOS DE LOS BIENES INMUEBLES** denominados piedras o puntos de tanguis número \*\*\*\*, \*\*\*\*, \*\*\*\*, \*\*\*\* y \*\*\*\*\* dentro del \*\*\*\*\* de esta ciudad capital; **C)** Para dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 2876 fracción IV del código civil vigente en el estado le solicito se gire atento oficio al **C. \*\*\*\*\*** para efecto de que se registre el auto admisorio que recaiga a la presente manda bajo el número \*\*\*\*, Libro \*\*\*\*\*; Sección Primera de Aguascalientes, RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO de fecha 02 de febrero de 2001.”.

**III.-** Toda vez que la vía es un presupuesto procesal que debe estudiarse de oficio por esta autoridad, se procede a ello atendiendo además al siguiente criterio de jurisprudencia: **“PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA.** El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas.

Por lo, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente.”.-

**Tesis: 1a./J. 25/2005, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, 178665, Primera Sala, Tomo XXI, Abril de 2005, Pág. 576, Jurisprudencia (Común).** En observancia a lo anterior, se procede a su estudio de acuerdo a los artículos del Código de Comercio que a continuación se transcriben:

**Artículo 1º:** "Los actos comerciales sólo se regirán por lo dispuesto en este Código y las demás leyes mercantiles aplicables."

**Artículo 3:** "Se reputan en derecho comerciantes: II Las sociedades constituidas con arreglo a las leyes mercantiles; ...".-

**Artículo 4º:** "Las personas que accidentalmente con o sin establecimiento fijo, hagan alguna operación de comercio, aunque no son en derecho comerciantes, quedan, sin embargo, sujetas por ella a las leyes mercantiles...".-

**Artículo 75:** "La ley reputa actos de comercio: ... Las compras y ventas de bienes inmuebles, cuando se hagan con dicho propósito de especulación comercial; ...".-

De los artículos transcritos se desprende, que el Código de Comercio señala a quiénes será aplicables las reglas establecidas en el mismo y quiénes son considerados por ésta como comerciantes.-

Pues bien, de las constancias que integran la presente causa y que merecen alcance probatorio pleno al tenor del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado se desprende que el actor \*\*\*\*\* demanda por su propio derecho, entre otro, a \*\*\*\*\* por el pago y cumplimiento de las prestaciones que fueron transcritas en el segundo considerando de esta resolución, resaltándose que de dicha inmobiliaria reclama el otorgamiento y firma en escritura pública

de los contratos de compraventa que celebró con la persona moral señalada en líneas anteriores, respecto de los inmuebles que refiere en dicho escrito (proforma).-

De las prestaciones indicadas, así como de los hechos en que se sustentan las mismas y de los documentos base de la acción, se desprende que demanda el cumplimiento respecto de los contratos de compraventa de inmuebles en donde la sociedad demandada intervino como vendedora, por tanto debe considerarse la naturaleza de los contratos y lo que establecen las disposiciones legales siguientes:

El artículo 1049 del Código de Comercio señala que son juicios mercantiles, los que tienen por objeto ventilar y decidir las controversias que conforme a los artículos 4°, 75 y 76, se derivan de los actos comerciales; mientras que el artículo 1050 del mismo ordenamiento, previene que cuando conforme a las disposiciones mercantiles, para una de las partes que interviene en un acto, éste tenga naturaleza comercial y para la otra tenga naturaleza civil, la controversia que del mismo se derive se regirá conforme a las leyes mercantiles.-

De la interpretación armónica del texto de los artículos 1049 y 1050 del código en cita, se colige que para calificar a un juicio como mercantil, éste debe tener por objeto el decidir una controversia sobre actos de comercio, conforme lo previsto en los artículos 4°, 75 y 76 del Código de

Comercio, en apego a las disposiciones mercantiles, mas ello no es tan sencillo por las hipótesis que derivan del artículo 1050, del cual se desprenden las siguientes: **a)**. Que el acto materia de la controversia tenga para ambas partes el carácter de comercial; **b)**. Que para una de las partes sea comercial y para la otra sea civil; y **c)**. Que independiente de la naturaleza de los sujetos que intervengan en la celebración del acto, éste por su naturaleza sea esencialmente civil.-

Ahora bien, se sostiene que en el caso resulta improcedente la Via Civil de Juicio Único en que ha promovido el actor, en razón a que este último reclama el cumplimiento de los contratos de compraventa sustentándose en que realizó contrato de compraventa con la demandada \*\*\*\*\* respecto de las piedras números \*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*, \*\*\* y \*\*\*\*\* dentro del \*\*\*\*\* de esta Ciudad, con las diversas superficies que menciona en el escrito inicial de demanda, exhibiendo los originales de los contratos base de la acción visibles a fojas cinco a seis; nueve a diez; trece a catorce; y, de la diecisiete a dieciocho, de los cuales se observa que: **1.-** En los contratos de compraventa base de la acción, intervino en ellos en su calidad de vendedora la \*\*\*\*\*, representada en ese acto por las personas que en cada uno de ellos se indica, persona moral que atendiendo a su denominación, es obvio que resulta ser sociedad mercantil que tiene como ocupación ordinaria el

realizar actos comerciales y por tanto se considera comerciante de acuerdo a lo que establecen los artículos 3° fracción II del Código de Comercio y 1° fracción IV de la Ley General de Sociedades Mercantiles, interviniendo en dichos contratos de otra parte y en calidad de compradora, persona física (hoy actor); **2.-** De acuerdo con lo anterior, el contrato de compraventa que se consigna en los fundatorios de la acción resultan ser de naturaleza mixta, pues se desprende que la compraventa de los inmuebles que hicieron las partes fue con fines especulativos para la sociedad vendedora; y, **3.-** En virtud de lo señalado, se tiene que los contrato de compraventa base de la acción son de naturaleza mercantil para la sociedad vendedora antes señalada, que se regula por los artículos comprendidos del 371 al 377 del Código de Comercio, además el artículo 75 del código antes mencionado en la fracción II establece que se considera como acto de comercio las compras y ventas de bienes inmuebles cuando se hagan con dicho propósito de especulación comercial, además de cobrar aplicación al caso los siguientes criterios: **“COMPRAVENTA DE INMUEBLES. EL CONTRATO CELEBRADO ENTRE UNA PERSONA DEDICADA AL COMERCIO DE BIENES RAÍCES Y UN PARTICULAR QUE ADQUIERE EL BIEN PARA SU USO, TIENE UNA NATURALEZA MIXTA, AL TRATARSE DE UN ACTO DE COMERCIO PARA EL PRIMERO Y UNO CIVIL PARA EL SEGUNDO.** De la legislación mercantil deriva la existencia de relaciones unilateralmente mercantiles, también denominadas por la

doctrina como actos de naturaleza mixta, las cuales se actualizan cuando, al surgir el acuerdo de voluntades entre las partes, el acto es mercantil para una y civil para la otra. A ese tipo de actos corresponde el supuesto previsto en el artículo 75, fracción II, del Código de Comercio, que prevé que la ley reputa actos de comercio las compras y ventas de bienes inmuebles cuando se realizan con el propósito de especulación comercial, en aquellos casos en los que sólo uno de los contratantes busca esa finalidad. En efecto, la distinción entre la "compra" y la "venta" de inmuebles, aunada al elemento subjetivo, relativo al propósito de los que intervienen en el acto, permite afirmar, por un lado, que dicho acuerdo de voluntades puede ser para uno de los contratantes un acto mercantil, si acaso su celebración tuvo el propósito de una especulación comercial para la obtención de un lucro y, para el otro, civil, si su suscripción se verificó para satisfacer una necesidad personal, sin que dicho acto jurídico, como unidad, deba encuadrarse en una u otra clasificación. Consecuentemente, el contrato de compraventa de inmuebles celebrado entre una persona dedicada al comercio de bienes raíces y un particular que adquiere el bien para su uso, tiene una naturaleza mixta, al tratarse de un acto de comercio para el primero y uno civil para el segundo.”.- *Tesis: 1a./J. 72/2014 (1o.º), Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, 2008077, Primera Sala, Libro 13, Diciembre de 2014, Tomo I, Pág. 123, Jurisprudencia (Civil).*-

**“COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES. PROCESO DE LA VÍA MERCANTIL PARA DIRIMIR CONTROVERSIAS DERIVADAS DE LA CELEBRACIÓN DE LOS CONTRATOS RELATIVOS CUANDO PARA UNO DE LOS CONTRATANTES EL ACUERDO DE VOLUNTADES SEA DE NATURALEZA COMERCIAL.** En términos de los artículos 371, 1049 y 1050 del Código de Comercio, los conflictos surgidos del cumplimiento de contratos de compraventa de inmuebles

celebrados con el propósito de especulación comercial deben dirimirse en la vía mercantil, no obstante que para uno de los contratantes dicho acuerdo de voluntades sea de naturaleza civil (actos de naturaleza mixta). Lo anterior es así, en virtud de que la compraventa de bienes inmuebles tiene una naturaleza mercantil para el contratante que celebró el acuerdo de voluntades con el propósito de especulación comercial; de ahí que si el citado artículo 1050 es contundente en disponer que cuando, conforme a las disposiciones mercantiles, para una de las partes que intervienen en un acto, éste tenga naturaleza comercial y para la otra la tenga civil, la controversia que de éste derive se regirá conforme a las leyes mercantiles, el juzgador debe atender a dicha disposición.”.- *Tesis: 1a. J. 73/2014 (10a.) , Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, 2008076, Primera Sala, Libro 13, Diciembre de 2014, Tomo I, Pág. 122, Jurisprudencia (Civil).*-

**IV.-** En virtud de lo anteriormente expuesto, **se declara improcedente la vía única civil en que ha accionado la parte actora, dado que la acción ejercitada debe ventilarse en la vía ordinaria mercantil** y en virtud de esto, no se entra al estudio de la acción ejercitada, dejándose a salvo los derechos de la parte actora para que los haga valer en la vía y forma correspondiente.-

Por cuanto a los gastos y costas del juicio, se atiende a lo que dispone el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y al haber sido improcedente la vía ejercitada por el actor, no se entró al fondo del asunto y por ende no existen ganadores o perdedores, por lo que no se actualizan los supuestos previstos por el numeral en

cometo para la condena de gastos y costas, más aún que el juicio se siguió en rebeldía de la parte demandada, en consecuencia, no se hace especial condena por tal concepto.-

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 1º, 2º, 24, 27, 29, 32, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción V, 223 al 229, 371, 372 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente de la Entidad, es de resolverse y se resuelve:

**PRIMERO.-** Se declara improcedente la vía única civil en que ha accionado la parte actora, en virtud de que la acción ejercitada debe ventilarse en la vía ordinaria mercantil, dejándose a salvo los derechos de la parte actora para que los haga valer en la vía y forma correspondientes.-

**TERCERO.-** Al haberse declarado improcedente la vía en que ha accionado el actor, no se entra al estudio de la acción ejercitada.-

**CUARTO.-** No se hace especial condena por concepto de gastos y costas por las razones asentadas en el último considerando de esta resolución.-

**QUINTO.-** Notifíquese.-

**A S I** , definitivamente lo sentenció y firman el C. Juez Segundo Civil en el Estado, **Licenciado ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ** por ante su Secretario de Acuerdos **Licenciado VÍCTOR HUGO DE LUNA GARCÍA** que autoriza. Doy fe.-

SECRETARIO DE ACUERDOS

JUEZ

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha tres de junio de dos mil veinte.- Conste.-

**L' ECGH/ lse\***