

Aguascalientes, Aguascalientes, **ocho de agosto de dos mil diecinueve.**

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva 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. Dispone el artículo 82 del código de procedimientos civiles vigente para el estado que: *"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 oír sentencia, se procede a dictar la misma en términos de lo que dispone la norma legal en cita.

II. Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa, de acuerdo a lo que señala el artículo 142 fracción II del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, pues establece que es Juez competente el del lugar señalado en el contrato para el cumplimiento de la obligación y esto no solo para la ejecución o cumplimiento del contrato, sino para la rescisión o nulidad, siendo el caso de que se ejercita la acción de Rescisión de un Contrato de Compraventa y anexidades que se señalan en el proemio de la demanda, el cual fue celebrado en esta ciudad capital y al tener las partes su domicilio en la misma, se infiere que su

cumplimiento también se daría en el mismo lugar, por tanto se da el supuesto legal a que se refiere la norma adjetiva civil supra citada. Además las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, de donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma, por lo que cobra aplicación también lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.

III. La demanda la presenta ***** y manifiesta que lo hace en su carácter de apoderado legal de ***** y para acreditar la calidad con que se ostenta, acompaña a su demanda copia certificada del testimonio notarial que obra a fojas ocho a la once de esta causa, a la que se le concede pleno valor de acuerdo a lo que establecen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a documento emitido por fedatario público al referirse a la escritura pública número veintinueve mil quinientos setenta y nueve, volumen mil setecientos cincuenta y cuatro, de fecha veintiséis de junio de dos mil dieciocho, de la Notaria Pública Número Cuarenta y cinco de las del Estado, misma que consigna el poder general que otorga la sociedad mercantil demandante por conducto del apoderado legal de dicha sociedad ***** , con facultades para ello, lo que hace a favor de ***** , que por tanto este tiene facultad para demandar a nombre de la sociedad mercantil denominada ***** de acuerdo a lo que establecen los artículos 2418, 2426 y 2434 del Código Civil vigente del Estado.

Con el carácter que se ha indicado ***** demanda a nombre de su representada a ***** , por el pago y cumplimiento de las prestaciones que señalan en el escrito inicial de demanda que obra de la foja uno a cinco de los autos, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

*"a) La rescisión de los dos contratos Preliminares de Apartado y Promesa de Compraventa sujeta a Condición Suspensiva celebrados por mi representada "*****." como promitente vendedor y el demandado ***** como promitente comprador; b) La restitución de las cosas que las partes e hubiesen dado con motivo de la celebración de los contratos preliminares de promesa de compraventa cuya rescisión se demanda; c) El pago de los daños y los perjuicios que se hubiesen causado a la parte que represento dado el incumplimiento del contrato imputable al demandado ***** ; d) El pago de los gastos y costas que ocasione la tramitación del juicio que nos ocupa.* Acción que contemplan los artículos 2171 y 2182 del Código Civil vigente en el Estado.

El demandado ***** da contestación a la demanda instaurada en su contra y opone controversia total por cuanto a las prestaciones que se reclaman y parcialmente respecto a los hechos en que se fundan, invocando como excepciones de su parte las siguientes: **1.** La de Falta de Acción y de Derecho; **2.** Excepción de Pago Parcial; **3.** Excepción de Oscuridad de la demanda; y **4.** *Sine Actione Agis.*

IV. Tomando en consideración que la procedencia de la vía debe estudiarse de oficio por este juzgador al ser un presupuesto procesal, se procede a ello atendiendo al criterio jurisprudencial emitido por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación al resolver la contradicción de tesis 135/2004-PS y emitir la jurisprudencia 1a./J. 25/2005, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXI, abril de dos mil cinco, de la materia común, página quinientos setenta y seis, de la Novena Época, con número de registro 178665, que a la letra establece:

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 ello, 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.

Por lo cual se procede al estudio de la vía propuesta por la actora en los términos siguientes:

En el presente caso, la parte actora reclama **en la vía única civil** el pago y cumplimiento de las prestaciones que indica en el proemio del escrito de demanda que fueron señaladas en el tercer considerando de esta resolución, señalando en específico que reclama la rescisión de dos contratos que denomina de promesa de compraventa celebrados con el demandado, fundando su acción, esencialmente, en que el demandado no cumplió con su obligación de pago del precio pactado.

De igual forma, se toman en consideración los artículos del Código de Comercio que a continuación se transcriben:

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

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

Artículo 4°: "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 fracción II: "La ley reputa actos de comercio... II Las compras y venta de bienes inmuebles, cuando se hagan con dicho propósito de especulación comercial;..."

Artículo 1050: "Cuando conforme a las disposiciones mercantiles, para una de las partes que intervienen 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 los artículos anteriormente

mencionadas 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, además que en el caso de que para una de las partes que intervienen 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.

En el caso que nos ocupa, la parte actora reclama la rescisión de dos contratos que denomina de promesa de venta, celebrados como promitente comprador el día treinta de octubre del año dos mil diecisiete, con el demandado ***** como promitente vendedor, según se desprende de las prestaciones que fueron transcritas en líneas anteriores, asimismo, en los hechos de su demanda refiere que en la fecha antes indicada celebró los contratos de promesa de venta con la parte demandada respecto de los lotes de terreno números cincuenta y uno y cincuenta y cuatro de la calle ***** que se ubica en la Segunda Etapa del ***** de este Municipio, fundando su derecho en la falta de pago del precio pactado.

Ahora bien, se anexó al escrito inicial de demanda, copia de los contratos indicados visibles de la foja quince a la veinte y de la veinticuatro a la veintinueve de los autos, desprendiéndose que el promitente vendedor es una sociedad mercantil, aunado a que igualmente se exhibió en la causa, la documental que obra de la foja ocho a la once de los autos, relativa a la copia certificada de la escritura pública número ***** , volumen ***** , de fecha veintiséis de junio de dos mil dieciocho, del que se desprende el poder otorgado al accionante para representar a dicho promitente vendedor y que es ***** , advirtiéndose

de dicho documento que la actora es una sociedad anónima; de igual forma dentro de dicha escritura, se estableció, que el objeto de la sociedad, entre otros, es la compraventa de terrenos urbanos, semiurbanos, rústicos, así como la urbanización de lotes, incluyendo su fraccionamiento y venta, prestación de toda clase de servicios.

En razón a lo anterior, debe considerarse la naturaleza del contrato 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 4º, 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 4º, 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. Este por su naturaleza sea esencialmente civil.

Ahora bien, se sostiene que en el caso resulta improcedente la vía civil de Juicio Único en que ha promovido la actora, en razón a que el contrato exhibido como base de la acción se trata de un acto de comercio pues encuadra en el supuesto previsto en el artículo 75 fracción II del Código de Comercio, que refiere que se reputa como acto de comercio a las compras y ventas de bienes inmuebles, cuando se hagan con dicho propósito de especulación comercial; y toda vez que, el objeto de la sociedad, entre otros, es la compraventa, de terrenos, urbanos, sem urbanos, rústicos, así como la urbanización de lotes, incluyendo su fraccionamiento y venta; en virtud de lo señalado, se tiene que los contratos base de la acción son de naturaleza mercantil para la parte actora y de naturaleza civil para la parte demandada, actualizándose el supuesto previsto por el artículo 1050 del Código de Comercio, el cual dispone 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 tenga naturaleza civil la controversia que del mismo se derive se regirá conforme a las leyes mercantiles.

De igual forma se toma en consideración lo previsto por el artículo 3° fracción II del Código de Comercio el que establece que se reputan en derecho comerciante las sociedades constituidas con arreglo a las leyes mercantiles, el cual se relaciona con los artículos 1° fracción IV y 4° de la Ley General de Sociedades Mercantiles, al contemplar el primero de ellos que la ley reconoce como sociedades mercantiles a la sociedad anónima y

el segundo de los artículos de los últimos mencionados señala que se reputarán mercantiles todas las sociedades que se constituyan en alguna de las formas reconocidas en el artículo 1° de la misma Ley.

En consecuencia de lo anterior, se estima que la acción deriva de contratos de naturaleza mercantil pues se celebró por una sociedad considerada como comerciante, pues la misma realizó uno de los objetos sociales para los cuales fue constituida y por tanto, la acción que se deriva de dicho contrato mercantil, también es de tal naturaleza, por tanto se está en el supuesto previsto por el artículo 1049 de dicho ordenamiento legal, al establecer que son juicios mercantiles los que tienen por objeto ventilar y decidir las controversias que conforme a los artículos 4, 75 y 76 se deriven de los actos comerciales y de ello deriva lo improcedente de la vía Civil de Juicio Único en que ha accionado la actora, razón por la cual, esta autoridad no puede pronunciarse sobre las prestaciones reclamadas, pues estaría resolviendo sobre una vía que no es la correcta.

Resultando aplicable a lo anterior los criterios jurisprudenciales emitidos por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 170/2014, el primero de ellos al emitir la tesis número 1a./J. 72/2014 (10a.), publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, libro trece, diciembre de dos mil catorce, tomo I, de la materia civil, página ciento veintitrés, de la Décima Época, con número de registro 2008077; así como el segundo al emitir la tesis número 1a./J. 73/2014 (10a.), publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, libro trece, diciembre de dos mil catorce, tomo I, de la materia civil,

página ciento veintidós, de la Décima Época, con número de registro 2008076, las cuales a la letra establecen:

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.

COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES. PROCEDE 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.

V. Es por lo anterior, que **se declara improcedente la vía única civil en que ha accionado la parte actora**, sobreseyéndose el presente juicio, dejándose a salvo los derechos de la parte actora para que los haga valer en la vía y forma correspondiente y una vez que esta resolución quede firme, archívese el asunto como totalmente concluido y devuélvase los documentos base de la acción a la parte actora por sí o por conducto de sus autorizados previa identificación y firma que de recibo otorguen en autos.

No procede la condena en cuanto a gastos y costas por no darse la hipótesis a que se refiere el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado al señalar que la parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso, lo que no acontece en la especie al no haberse entrado al fondo del asunto, además que la improcedencia de la vía fue analizada y decidida de oficio por esta autoridad.

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 en la Entidad, es de resolverse y se resuelve.

PRIMERO. Esta autoridad es competente para conocer del presente juicio.

SEGUNDO. Se declara improcedente la vía única civil en que ha accionado la parte actora, sobreseyéndose el presente juicio y dejándose a salvo los derechos de esta última para que los haga valer en la vía y forma correspondientes.

TERCERO. Al haberse declarado improcedente la vía ejercitada por la actora, no se entra al estudio de la acción.

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

QUINTO. Notifíquese y cúmplase.

Así, definitivamente lo sentenció y firma el C. Juez Segundo Civil, licenciado **ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ**, por ante su Secretaria de Acuerdos licenciada **HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza. Doy fe.

SECRETARIA

JUEZ

Se publicó en lista de acuerdos con fecha **nueve de agosto de dos mil diecinueve**.
Conste.

L' SPDL/Miriam*