

Aguascalientes, Aguascalientes, a veintinueve de enero de dos mil veinte.-

V I S T O S , para dictar **sentencia definitiva** de los autos del expediente número *******/2017** 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.- La actora *********, demanda por su propio derecho en la vía civil de juicio único a *********, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **"A).- El cumplimiento del contrato de compraventa de fecha A 25 DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL CATORCE. Se (sic) celebrado entre los demandados y la suscrita. B).- La elevación a**

escritura pública de dicho contrato de compraventa que realizamos respecto de UN inmueble que se identifica plenamente en el contrato de compraventa que anexo como fundamento de nuestra acción. **C).**- Para dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 2876 fracción XIV del código civil vigente en el estado le solicito se gire atento oficio al **C. DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD**, para efecto de que se registre el auto admisorio que recaiga de la presente demanda en la inscripción número ***** del libro número ***** de la sección primera del municipio de Aguascalientes.”.-

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 ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente

ordenar 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 registrarán 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 de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, se desprende que ***** demanda por su propio derecho, a *****, por el pago y cumplimiento de las prestaciones que fueron transcritas en el segundo considerando de esta resolución, resaltándose que reclama la elevación a escritura pública del contrato de compraventa que celebró con la persona moral señalada en líneas anteriores, respecto del inmueble que refiere en dicho escrito (pro-forma) así como el

cumplimiento de las obligaciones que contrajo en dicho contrato derivado de tal compraventa.-

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 un contrato de compraventa de un inmueble en donde la sociedad demandada interviene como vendedora, por tanto 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 cit., 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, éste 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 esta última reclama el cumplimiento del contrato de compraventa sustentándose en que realizó contrato de compraventa con la demandada ***** respecto del lote de terreno número *****, de la manzana ***** y casa sobre él construida ubicada en la calle ***** número *****, del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad, con la superficie, medidas y colindancias que en su demanda refiere, exhibiendo el original del contrato base de la acción, de lo cual se observa que **1.-** En el contrato de compraventa base de la acción, intervino en el mismo en su calidad de vendedora *****, representada en ese acto por el Licenciado *****, en su carácter de apoderado, la 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

transcrito en párrafos anteriores y 1° fracción IV de la Ley General de Sociedades Mercantiles, al contemplar esta última que dicha ley reconoce, entre otras especies de sociedades mercantiles, a la sociedad anónima, naturaleza que tiene la parte demandada; además la parte actora en su escrito de demanda, anexó copia certificada de contrato de compraventa anterior realizada por la parte demandada, la cual quedó registrada bajo el número *****, del libro *****, de la Sección Primera del Municipio de Aguascalientes, documento que es visible a foja siete de autos, del cual se desprende que la demandada *****, precisamente es una sociedad anónima, la cual encuadra en el supuesto previsto en los artículos 3° fracción II del Código de Comercio y 1° fracción IV de la Ley General de Sociedades Mercantiles, interviniendo en dicho contrato de otra parte y en calidad de compradora, persona física ***** (hoy actora); **2.-** De acuerdo con lo anterior, el contrato de compraventa que se consigna en el fundatorio de la acción resulta ser de naturaleza mixta, pues se desprende que la compraventa del inmueble que hicieron las partes, fue con fines especulativos para la sociedad vendedora; y, **3.-** En virtud de lo señalado, se tiene que el contrato de compraventa base de la acción es 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 cobiar 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 (10a.), 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. 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 contendiente 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 la actora, 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 comento para la condena de gastos y costas, más aún que el juicio se siguió en rebeldía de la parte demandada, por lo que no se hizo erogación alguna con motivo de su defensa; 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, se resuelve 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.-

SEGUNDO.- Al haberse declarado improcedente la vía en que ha accionado la actora, 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.-

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

CUARTO.- Notifíquese.-

A S I , definitivamente lo sentenció y firman el C. Juez Segundo Civil en el Estado, **Licenciado ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ** por ante su Secretaria de Acuerdos **Licenciada HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza. Doy fe.-

SECRETARIA

JUEZ

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha treinta de enero de dos mil veinte. Conste. **L' ECGH/ilse***