

S E N T E N C I A

Aguascalientes, Aguascalientes, **a diez de enero de dos mil veintidós.**

V I S T O S, para resolver los autos del expediente número **2382/2018** que en la vía **ORDINARIA MERCANTIL** promueven ********* 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 II** del Código de Comercio, el cual dispone que será competente para conocer del juicio el del lugar designado en el contrato para el cumplimiento de la obligación.- En el presente caso, según se desprende del sumario, el lugar designado en el contrato para el cumplimiento de la obligación lo es en esta ciudad de Aguascalientes, de donde deriva la competencia de esta autoridad.

III.- La parte actora *********, comparecen a demandar a ********* por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

“A) *Para que mediante sentencia definitiva se condene a la demandada al cumplimiento del contrato celebrado entre los suscritos y la demandada, de fecha cinco de junio de dos mil dieciocho.*

B) *En tal virtud, se condene a la demandada a otorgar dicho contrato en la forma prescrita por la ley, es decir, que se otorgue el mismo en escritura pública y se registre ante el*

Registro Público de la Propiedad del Estado, libre de todo gravamen y limitación de dominio.

C) *Se condene a la demandada a entregar la posesión de la casa habitación materia del contrato respectivo, libre de todo gravamen y limitación de dominio, en las condiciones y con los acabados y servicios pactados en el contrato que nos ocupa.*

D) *El pago de los daños y perjuicios ocasionados a los suscritos ante el incumplimiento de la demandada, consistente en las pensiones rentísticas que hemos dejado y seguiremos de percibir por el arrendamiento del inmueble materia del contrato referido, desde que la demandada incurrió en mora y hasta el cumplimiento total de las obligaciones a su cargo.*

E) *El pago de los intereses moratorios al tipo legal del 6% anual, sobre las cantidades pagadas por los suscritos a la demandada, calculados desde que se constituyó en mora, hasta el total cumplimiento de las obligaciones a su cargo, cantidad que se determinará en ejecución de sentencia.*

F) *Por el pago de los gastos y costas que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio.” (Transcripción literal visible a fojas uno y dos de los autos).*

La demandada ***** emplazada que fue mediante diligencia de fecha *veintinueve de enero de dos mil diecinueve*, tal como se advierte de la cédula de notificación que obra a fojas cincuenta y nueve de los autos, dentro del término que se le concedió para el efecto, compareció a dar contestación a la demanda entablada en su contra por conducto de su apoderado legal C.P. *****, argumentando esencialmente que su representada es legítima propietaria y tiene la posesión material y jurídica del lote número *** del régimen de propiedad en condómino denominado “*****”, toda vez que dicho inmueble no ha sido vendido a terceros. No obstante, es falso y niega que su representada haya celebrado contrato alguno con los actores, desconociendo la existencia de la supuesta operación referida por su contraparte, toda vez que las firmas que obran en dicho documento son apócrifas, no correspondiente a su firma ni

a la de ningún otro representante legal de *****, y cuya circunstancia es motivo de la excepción de falsedad que opone, objetándolo e impugnándolo de falso, y de la reconvención que en ese escrito se plantea por la nulidad absoluta y declaración de inexistencia del contrato descrito.

Dicha cantidad nunca fue recibida por su representada, ya que como se ha dicho, en primer término, el contrato fundatorio de la parte actora jamás fue firmado de su parte ni por ningún otro representante legal de *****, cabe recalcar que en el referido recibo se señala como fecha de entrega del pago el día cinco de junio de dos mil diecisiete, mientras que su contraparte en su escrito de demanda señala haber realizado dicho pago por un año después, es decir, el día cinco de junio de dos mil dieciocho, lo cual deja en evidencia la total falsedad de la operación de promesa de compraventa y de la entrega de dicha cantidad, siendo absolutamente incoherentes las fechas que alude el propio texto del supuesto contrato de promesa de compraventa y su contraparte en su escrito de demanda con la fecha señalada en el supuesto recibo de pago.

Finalmente, y a mayor abundancia, es importante señalar que en dicho recibo no obra firma de representante legal de su representada, siendo el mismo supuestamente firmado por la C. *****, persona quien no contaba con facultades para la recepción de dinero en efectivo ni facultad de representación alguna otorgada por ***** Así mismo es importante mencionar que las operaciones que realiza su representada con sus clientes se establece que la obligación de que todos los pagos se realicen ya sea mediante transferencia o depósito bancario.

Opuso la excepción de **FALTA DE ACCIÓN Y DE FALSEDAD, DE FALTA DE PAGO, DE FALTA DE ACCIÓN POR LA NATURALEZA DE UN CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, y las que resulten y deriven del escrito de contestación a la demanda.**

De igual manera, la demandada *****, por conducto de su apoderado legal C.P. *****, en vía de

Reconvención reclamó de *****, las siguientes prestaciones:

a) *La declaración judicial de inexistencia y/o nulidad absoluta del supuesto contrato firmado de promesa de compraventa de fecha 05 de junio del 2018, supuestamente celebrado por mis ahora demandados y mi representada, y que fue presentado por éstos en su escrito inicial de demanda.*

b) *La declaración judicial de inexistencia y/o nulidad absoluta del supuesto recibo de fecha 05 de junio de 2017, por la cantidad de \$1'000,000.00 el cual fue presentado por mis ahora demandados en su escrito inicial de demanda.*

c) *El pago de costas y gastos que se generen con motivo de la tramitación del presente litigio, mismos que se calcularán y harán efectivos en ejecución de sentencia.”* (transcripción literal visible a fojas setenta de los autos).

La parte demandada en la reconvención ***** emplazada que fue mediante diligencias de fecha *veintiuno de marzo de dos mil diecinueve*, tal como se advierte de las cédulas de notificación que obran a fojas ciento ocho y ciento diez de los autos, dentro del término que se les concedió para el efecto, comparecieron a dar contestación a la demanda que en dicha vía se interpone en su contra, argumentando esencialmente que la actora en la reconvención conoció del contrato que se refiere desde el momento de su celebración, pues el contrato de fecha cinco de junio de dos mil dieciocho que se acompañó al escrito inicial de demanda efectivamente fue suscrito por ***** en representación de *****

Efectivamente fue realizado el pago a que se refiere el correlativo.

Por demás, el hecho de que en el recibo que fue exhibido por los suscritos junto con el escrito inicial de demanda, se hubiera establecido que el pago que se consigna se recibió en fecha 5 de junio d 2017, lo cierto es que ello es intrascendente y se trata de un mero error mecanográfico, pues el propio contrato

base de a acción señala que esa cantidad se pagó con fecha 5 de junio de 2018 y que se exhibió el recibo correspondiente, lo que genera la presunción de que no solo se hizo tal pago, sino que ello fue precisamente el 5 de junio de 2018.

Por otro lado, *****, es factor o dependiente de la actora en la reconvención, y si bien la actora en la reconvención refiere que dicha persona no contaba con facultades de representación, no niega que dicha persona fuera su empleada, por lo que de conformidad con lo dispuesto por el capítulo II del título tercero del libro primero del Código de Comercio, los actos celebrados por ésta obligan a la actora en la reconvención.

Opuso la excepción de **IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN.**

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

IV.- La personalidad del **C.P. *******, como Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de *****, se justifica plenamente con la copia certificada del Testimonio Notarial número *****, pasado ante la fe del Notario Público número *** de San Luis Potosí, San Luis Potosí, Licenciado *****, en la que se hace constar el otorgamiento del poder general de la sociedad a favor del profesionista que ahora comparece a este procedimiento, documento que obra a fojas de la setenta y seis a la ochenta de los autos, y la cual fue exhibida en cumplimiento a lo establecido por el artículos **1061** fracción **II** del Código de Comercio.

V. Es procedente la Vía Ordinaria Mercantil, toda vez, que de conformidad con el artículo **1049** del Código de Comercio, son juicios mercantiles los que tienen por objeto ventilar y decidir una controversia derivada de un acto de comercio y de acuerdo con lo dispuesto por el artículo **75 fracción XXII** de la legislación mercantil antes citada, la ley reputa actos de comercio los contratos y obligaciones de los empleados de los comerciantes en

lo que concierne al comercio del negociante que los tiene a su servicio, y en la especie el acto jurídico de compraventa realizado en el contrato base de la acción encuadra dentro de la hipótesis prevista en la fracción y numeral antes mencionado y al constituir un acto de comercio, es inconcuso que la acción formulada debe ventilarse y decidirse en la Vía Ordinaria Mercantil.

VI. Estima la suscrita Juez que la acción ejercitada en el presente juicio por *****, se encuentra plenamente acreditada en los autos del sumario en que se actúa de conformidad con el artículo **1194** del Código de Comercio, como se verá a continuación:

En primer término, es importante destacar que los artículos **309, 311, 313, 315 y 322** del Código de Comercio, son muy claros en establecer, en la parte que nos interesa, que:

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

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

Artículo 311.- *Los factores negociarán y contratarán a nombre de sus principales, expresándolo así en los documentos que con tal carácter suscriban, pudiendo también contratar en nombre propio.*

Artículo 313.- *En todos los contratos celebrados por los factores con tal carácter, quedarán obligados los principales y sus bienes. Si contrataren en su propio nombre, quedarán obligados directamente.*

Artículo 315.- Siempre que los contratos celebrados por los factores recaigan sobre objetos comprendidos en el giro o tráfico de que están encargados, se entenderán hechos por cuenta del principal, aun cuando el factor no lo haya expresado así al celebrarlos, haya trasgredido sus facultades o cometido abuso de confianza.

Artículo 322.- Los dependientes encargados de vender se reputarán autorizados para cobrar el importe de las ventas y extender los correspondientes recibos a nombre de los principales, siempre que las ventas sean en almacén público y al por menor; o siendo al por mayor, se hayan verificado al contado y el pago se haya hecho en el almacén.”

En tal sentido, resulta factor la parte enjuiciada de la presente causa al tener la dirección de la empresa o establecimiento comercial contratada por la accionante respecto al negocio cuyo cumplimiento es reclamado, por ser el mismo concerniente a dicha empresa, contratado a cuenta y en nombre del propietario del mismo.

Por tanto, se reputa dependiente de la parte demandada de autos, *****, al haber acreditado dentro del sumario que desempeñó constantemente gestiones propias del tráfico, en nombre y por cuenta del propietario del factor.

Lo anterior es así, puesto que la dependiente mencionada negoció y contrató a nombre de sus principales el bien objeto de la presente causa y que da origen al reclamo que se analiza, expresándolo así en los documentos que con tal carácter suscribió.

En todos los contratos celebrados por los factores con tal carácter, quedaron obligados los principales y sus bienes, pues recayeron sobre objetos comprendidos en el giro o tráfico de que están encargados, por lo que se entienden hechos por cuenta del principal, aun cuando el factor o dependiente no lo haya expresado así al celebrarlos, o, en su caso hubiera trasgredido

sus facultades o cometido abuso de confianza, lo que en forma alguna quedó acreditado dentro del sumario, puesto para el efecto no se allegaron pruebas.

Luego, los dependientes encargados de vender se reputan autorizados para cobrar el importe de las ventas y extender los correspondientes recibos a nombre de los principales, dado que tanto la venta como el pago objeto de la acción que se analiza se verificaron en las instalaciones de la enjuiciada.

Lo anterior es así puesto que en términos de lo previsto por el artículo **1194** del Código de Comercio, la parte actora allegó probanzas suficientes para tener por acreditada tales situaciones, como se verá a continuación:

Las **DOCUMENTALES PRIVADAS**, consistentes en el contrato de compraventa de fecha cinco de junio de dos mil dieciocho, visible a fojas de la veintitrés a la veintisiete de los autos; el recibo expedido por la C. *********, que obran a foja cuarenta y ocho de los autos; y, la carta compromiso de fecha veintisiete de septiembre de dos mil dieciocho, visible a fojas ciento sesenta y tres de los autos.

La **PRESUNCIONAL**, en su doble aspecto de legal y humana, así como la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, consistente en todo lo actuado en el presente juicio.

Probaturas que cuentan con valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por el artículo **1294, 1296, 1305 y 1306** del Código de Comercio, al versar sobre documentos privados que si bien fueron objetados por la parte demandada, por no contener su firma autorizándolos, sin embargo, si fueron signados por *********, quien dijo ser gerente comercial de dicha parte, máxime a que dicho encargo fue corroborado tanto por su representante legal al dar contestación a la demanda entablada en su contra y absolver posiciones en la audiencia llevada a cabo el *veintiséis de junio de dos mil diecinueve*,

haciendo prueba plena en su contra tal situación en términos de lo previsto por el artículo **1287** del Código de Comercio, por haber sido hecha por persona capaz de obligarse, con pleno conocimiento sin coacción ni violencia, sobre hechos propios y concernientes al negocio.

Pues con las mismas se tiene por acreditado que *********, en su calidad de empleada y por ende, dependiente de *********, el *cinco de junio de dos mil dieciocho*, celebró contrato de compraventa con *********, respecto del lote ******* del régimen de propiedad en condominio denominado "*********", ubicado en el lote número ********* perteneciente al Desarrollo ubicado en el fraccionamiento ********* de esta ciudad de Aguascalientes, habiendo sido liquidado por la parte compradora el monto total del precio al que asciende el bien objeto del mismo, tal como es sostenido por la accionante de la presente causa en la demanda instaurada de su parte.

Aunado a ello, ofreció la prueba **TESTIMONIAL**, a cargo de *********, que fue desahogada en audiencia de fecha *veintiséis de junio de dos mil diecinueve*, la que hace prueba plena por haber sido desahogada de conformidad a lo establecido por el diverso numeral **1303** de la legislación mercantil antes citada, puesto que las atestes por su edad, su capacidad y su instrucción, tienen el criterio necesario para juzgar el acto sobre el que deponen, por su probidad, por la independencia de su posición y por sus antecedentes personales, tienen completa imparcialidad para declarar sobre hechos susceptibles de ser conocidos por medio de los sentidos que conocieron por sí mismos y no por inducciones ni referencias de otras personas, aunado a que no se advierte que hayan sido obligados a declarar por fuerza o miedo, ni impulsados por engaño, error o soborno, puesto que al ser cuestionados por las tachas de ley, señalaron no tener interés

alguno en el presente juicio y haber comparecido voluntariamente a declarar.

No obstante lo anterior, no pasa desapercibido para esta autoridad, que la parte demandada en escrito visible a fojas de la cuatrocientos dos y cuatrocientos tres de los autos, por conducto de su apoderado legal *****, interpuso Incidente de Tachas, sin embargo, atendiendo a que la acción que se analiza ha quedado debidamente acreditada dentro del sumario, fundamentalmente con las documentales antes valoradas, resulta ocioso entrar al estudio de dicha incidencia, puesto que aunque resultara procedente el mismo en nada variaría el sentido de la presente resolución.

Como consecuencia de lo anterior, dado que tanto la acción principal como la ejercitada en la vía reconvenicional, guardan íntima relación, al resultar procedente la primera de las mencionadas resulta innecesario entrar al estudio de la acción intentada en la reconvenición.

VII. Por consecuencia se declara que procedió la **VÍA ORDINARIA MERCANTIL** y en ella la parte actora *****, probó los hechos constitutivos de su acción y la demandada ***** no acreditó sus excepciones, por consiguiente:

Se reconoce el contrato de compraventa celebrado entre el actor ***** y la sociedad mercantil denominada *****, el cinco de junio de dos mil dieciocho.

Se condena a la demandada *****, al otorgamiento de dicho contrato en la forma prescrita por la ley, es decir, en escritura pública y se registre ante el Registro Público de la Propiedad del Estado, libre de todo gravamen y limitación de dominio.

Se condena a la demandada a entregar la posesión de la casa habitación materia del contrato respectivo, libre de todo

gravamen y limitación de dominio, en las condiciones y con los acabados y servicios pactados en el contrato que nos ocupa.

Se condena a la parte demandada al pago de los daños y perjuicios ocasionados a los accionantes ante el incumplimiento del contrato referido, consistente en las pensiones rentísticas que dejaron de percibir por el arrendamiento del inmueble sujeto a la presente causa, a razón de **OCHO MIL QUINIENTOS PESOS mensuales**, desde que la demandada incurrió en mora, es decir, el *treinta de septiembre de dos mil dieciocho* y hasta el cumplimiento total de las obligaciones a su cargo.

Sin que haya lugar a condenar a la parte demandada a realizar el pago de los intereses moratorios que le son reclamados sobre las cantidades pagadas por los accionantes, dado que ya se le condenó a hacerle entrega del inmueble objeto del contrato fundatorio de la acción que se analiza, así como al pago de los daños y perjuicios ocasionados y de condenarle además a pagar los intereses moratorios causados por tales cantidades resultaría una doble condena por un mismo incumplimiento.

Se condena a la parte demandada *********, a pagar a favor de la parte actora *********, las costas originadas por la tramitación del presente juicio de conformidad con el artículo **1084** del Código de Comercio, mismas que serán cuantificadas en ejecución de sentencia.

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, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO. La suscrita Juez es competente para conocer de la demanda interpuesta en virtud al sometimiento expreso de las partes, en base a lo establecido por los artículos **104** fracción **I**, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, **1051, 1090, 1092, 1094** fracción **I** y **II** del Código de Comercio y **37** Fracción **II** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

SEGUNDO. Se declara que procedió la Vía Ordinaria Mercantil y en ella la *****, probó los hechos constitutivos de su acción y la demandada ***** no acreditó sus excepciones.

TERCERO.- Se reconoce el contrato de compraventa celebrado entre ***** y la sociedad mercantil denominada *****, el cinco de junio de dos mil dieciocho.

CUARTO.- Se condena a la demandada *****, al otorgamiento de dicho contrato en la forma prescrita por la ley, es decir, en escritura pública y se registre ante el Registro Público de la Propiedad del Estado, libre de todo gravamen y limitación de dominio.

QUINTO.- Se condena a la demandada a entregar la posesión de la casa habitación materia del contrato respectivo, libre de todo gravamen y limitación de dominio, en las condiciones y con los acabados y servicios pactados en el contrato que nos ocupa.

SEXTO.- Se condena a la parte demandada al pago de los daños y perjuicios ocasionados a los accionantes ante el incumplimiento del contrato referido, consistente en las pensiones rentísticas que dejaron de percibir por el arrendamiento del inmueble sujeto a la presente causa, a razón de **OCHO MIL QUINIENTOS PESOS mensuales**, desde que la demandada incurrió en mora, es decir, el treinta de septiembre de dos mil dieciocho y hasta el cumplimiento total de las obligaciones a su cargo.

SÉPTIMO.- Se absuelve a la parte demandada del pago de los intereses moratorios que le son reclamados en el escrito de demanda.

OCTAVO.- Se condena a la parte demandada a pagar a favor de la parte actora, las costas originadas por la tramitación del presente juicio, mismas que serán cuantificadas en ejecución de sentencia.

NOVENO.- 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.

DÉCIMO.- NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.

A S I, definitivamente juzgando lo sentenció y firma la Juez Sexto de lo Mercantil de esta Capital, **Licenciada VERÓNICA PADILLA GARCÍA**, ante su Secretaria de Acuerdos Licenciada LANDY FROKHEN FIGUEROA GUILLÉN, que autoriza. Doy fe.

LICENCIADA VERÓNICA PADILLA GARCÍA.

Juez Sexto de lo Mercantil en el Estado.

LICENCIADA LANDY FROKHEN FIGUEROA GUILLÉN .

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

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdo, que se fijo en los estrados del Juzgado de conformidad con el artículo **1068** del Código de Comercio en fecha **once** de **enero** de dos mil **veintidós**.

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 **2382/2018** en fecha **diez de enero de dos mil veintidós**, constante de **trece** 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.