

SENTENCIA

Aguascalientes, Aguascalientes, a **diecisiete de enero del dos mil veintidós.**

V I S T O S, para resolver los autos del expediente número **0491/2021** que en la vía **ORAL MERCANTIL** promueve ********* en contra de *********, y siendo su estado el de dictar **Sentencia Definitiva**, se procede a dictarla bajo los siguientes:

CONSIDERANDOS:

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 documento base de la acción, se estableció como lugar de pago esta ciudad de Aguascalientes, de donde deriva la competencia de esta autoridad.-

III.- El actor ********* 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 base de la acción, de fecha **26 de febrero de 2008**, celebrado entre mi representada, como vendedora, y la parte demandada como compradora, respecto del **lote *******.*

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 correspondientes por concepto de gastos de mantenimiento del Parque Industrial en general que conforme a derecho*

procedan, en los términos pactados en la cláusula **NOVENA** del contrato de compraventa base de la acción, a partir del mes de **agosto de 2008, a la del mes de febrero de 2014. 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 **NOVENA** del contrato de compraventa base de la acción, sobre cada una de las cuotas de mantenimiento reclamadas. **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 en favor de mi representada, el **Impuesto al Valor Agregado** causado sobre las cuotas de mantenimiento reclamadas, conforme a la Ley del Impuesto al Valor Agregado en vigor, debiendo considerar para ello el incremento a que me refiero en la prestación 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 en favor de mi representada un interés moratorio, al tipo del **6% anual**, sobre las cantidades reclamadas. **Esto, conforme a derecho proceda y en el concepto de que ello será regulado en el periodo de ejecución de sentencia.**

F. 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).

La demandada dio contestación a la demanda negando la procedencia de las prestaciones que le son reclamadas.

IV.- El actor ********* basó sus pretensiones en que:

“1. Según lo acredito con la copia certificada del Contrato Privado de Compraventa, de fecha veintiséis de febrero de dos mil ocho, con firmas certificadas con fecha veintiocho de febrero de dos mil ocho, ante el Notario Público número * de los del Estado, mi poderdante, es**

decir, *********, en su carácter de vendedora, y la señora *********, en su carácter de compradora, celebraron un **contrato de compra-venta**, con reserva de dominio, respecto del **lote *******, con la superficie, medidas y colindancias que se describen en el apartado respectivo del contrato de compra-venta en cuestión, y que desde luego solicito se me tengan por aquí reproducidas como si a la letra se insertasen.

2. En la cláusula **OCTAVA** 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 del inmueble objeto de la operación.

3. En la cláusula **NOVENA** 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 localiza el inmueble objeto de la operación, a razón de **\$515.42 (QUINIENTOS QUINCE PESOS 42/100 M.N.)** mensuales, más el **Impuesto al Valor Agregado**.

4. En la misma cláusula **NOVENA** del contrato de compraventa base de la acción, se estableció que la cuota de **gastos de mantenimiento** debía pagarse dentro de los primeros quince días naturales de cada mes; y en virtud de que no se estableció un interés moratorio convencional aplica el cobro del interés legal que establece el artículo 362 del Código de Comercio, a razón de seis por ciento anual, por la demora del pago sobre las cantidades adeudadas por tal concepto.

5. En la cláusula **NOVENA** del contrato de compraventa en comento, también se estableció que la cuota de mantenimiento a que me refiero 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 a que me refiero con el incremento anual precisado en el párrafo inmediato anterior.

*6. Pues bien, desde el mes de **agosto de 2008** al mes de **febrero de 2014**, la parte demandada **no pago** las cuotas de mantenimiento que se obligó a cubrir en los términos pactados en la cláusula **NOVENA** del contrato de compraventa base de la acción, por lo que resulta procedente la acción ejercitada en la presente demanda y, por consiguiente, que se le condene al pago y cumplimiento de todas y cada una de las prestaciones reclamadas, habida cuenta que la parte demandada se obligó a pagarlas en los términos precisados en esta demanda.*

7. Ahora bien, si bien es cierto que en el contrato en cuestión la parte demandada no se obligó a pagar algún interés moratorio ante la falta de pago de las cuotas reclamadas, lo cierto es que se le debe condenar a pagarlo a la tasa del interés legal, pues tiene la obligación de reparar los perjuicios causados a mi poderdante, lo que en esta caso significa responder por la ganancia lícita que hubiere obtenido si la obligación de pago hubiere sido puntalmente cumplida por la demandada, o sea, el interés legal, lo cual está justificado con la aplicación analógica de los artículos 2104, 2105 y 2109 del Código Civil Federal, de aplicación supletoria a la legislación mercantil.

En el concepto de que el interés en cuestión, lo deberá cubrir sobre cada una de las cantidades a cuyo pago se le condene conforme a lo señalado en el capítulo de prestaciones de esta demanda, por cada mes de retraso y hasta el día que haga el pago total de lo adeudado.

*8. En la cláusula **DÉCIMA CUARTA** del contrato de compraventa base de la acción, las partes convenimos en que, la resolución de cualquier controversia que surja respecto a la interpretación y cumplimiento de lo pactado en dicho contrato, serían competentes los tribunales del Estado de Aguascalientes, 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, y de acuerdo a los términos del artículo 1104 del Código de Comercio*

su Señoría es Juez competente, para conocer del presente asunto y la vía intentada es la correcta, en virtud de que los pagos por el concepto de gastos de mantenimiento la demandada se obligó a cubrirlos en el domicilio convencional de esta parte actora ubicado en la *********” (Transcripción literal visible a fojas dos y tres de los autos).

El demandado al dar contestación a la demanda, sobre los hechos manifestó:

- “1. El correlativo a los hechos que se contesta es cierto.
2. El correlativo a los hechos que se contesta es cierto.
3. El correlativo a los hechos que se contesta es cierto.
4. El correlativo a los hechos que se contesta es parcialmente cierto en cuanto a que se estableció que la cuota de gastos de mantenimiento debía pagarse dentro de los primeros quince días naturales de cada mes.
5. El correlativo a los hechos que se contesta es parcialmente cierto en cuanto a que se estableció que la cuota de mantenimiento a que se refiere 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, Geografía e Informática, en su defecto, el índice que lo sustituya.
6. El correlativo a los hechos que se contesta es falso, lo anterior toda vez que la obligación de pagar las cuotas por concepto de gastos de mantenimiento ha prescrito por el transcurso de cinco años contados desde el vencimiento de cada una de ellas.

Es el caso que, dentro de la cláusula novena del contrato de compraventa base de la acción, se estableció que la cuota de gastos de mantenimiento debía pagarse dentro de los primeros quince días naturales de cada mes. sumado a que la actora reclama de la suscrita las cuotas de mantenimiento desde el mes de agosto del año 2008 al mes de febrero del año 2014, resulta que la obligación de pagar las cuotas por concepto de gastos de mantenimiento ha prescrito por el transcurso de cinco años contados desde el

vencimiento de cada una de ellas, lo anterior ya que las prestaciones periódicas no cobradas a su vencimiento quedarán prescritas en cinco años contados desde el vencimiento de cada una de ellas, ya se haga el cobro en virtud de acción real o de acción personal, esto en términos del artículo 1174 del Código Civil del Estado, el cual me permito transcribir a continuación:

...

7. El correlativo a los hechos que se contesta no se afirma ni se niega por no contener hechos que se le imputen directamente a la suscrita.

8. El correlativo a los hechos que se contesta es cierto.”
(Transcripción literal visible a fojas sesenta y dos y sesenta y tres de los autos).

V.- Procediendo con el estudio de la acción ejercitada, resulta lo siguiente:

Demanda la actora a fin de que le sean cubiertas las cuotas de mantenimiento que se adeudan a partir del mes de agosto del dos mil ocho, al mes de febrero del dos mil catorce, ello en cumplimiento a lo que establece la cláusula Novena del contrato fundatorio base de la acción de fecha veintiseis de febrero del dos mil ocho, ya que señala que se incumplió en dicho pago.

La parte demandada al dar contestación, niega el adeudo que se reclama además de señalar que la acción se encuentra prescrita.

Previo al estudio de fondo de la acción, pues cuestión de método, se estudia en primer término la excepción de prescripción que hace valer la parte demandada, ya que de resultar procedente haría innecesario el estudio de la acción.

Señala la parte demandada que la acción se encuentra prescrita, ya que el derecho para reclamar el pago de rentas o cualquier prestación periódica, prescribe en el término de cinco años.

El artículo 1162 del Código Civil Federal, dispone lo siguiente:

“ARTÍCULO 1162.- Las pensiones, las rentas, los alquileres y cualesquiera otras prestaciones periódicas no cobradas a su vencimiento, quedarán prescritas en cinco años, contados desde el vencimiento de cada una de ellas, ya se haga el cobro en virtud de acción real o de acción personal.”

En el presente caso la acción se ejercita a fin de obtener el cobro de cuotas de mantenimiento, las cuales se equiparan a pagos de rentas o pagos periódicos, por lo que resulta de aplicación lo que dispone el artículo 1162 del Código Civil Federal en el sentido que la acción debe ejercitarse dentro del plazo de cinco años.

La demanda reclama el pago de varias cuotas las cuales se generaron desde el mes de agosto del dos mil ocho al mes de febrero del dos mil catorce, lo que se traduce que el término para reclamar la última de las cuotas que se demandan concluyó en enero del dos mil diecinueve, siendo que la demanda se presentó hasta el doce de octubre del dos mil veintiuno, según la nota de presentación puesta por la oficialía de partes del H. Supremo Tribunal de Justicia del Estado y que obra a fojas cinco vuelta de los autos.

De lo anterior se concluye que al momento de presentación de la demanda ya se había actualizado la figura de la prescripción negativa, por lo que la acción ya no era posible ejercitarla.

VIII.- Por lo anterior, se declara procedente la Vía Oral Mercantil en que promovió *****, en contra de *****

En este orden de ideas, se concluye que no quedó probada la acción ejercitada por *****, en contra de *****.

Se absuelve a *****, del pago y cumplimiento de las prestaciones que le son reclamadas.

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 el actor se hubiere conducido con temeridad o mala fe.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo que disponen los artículos **1321, 1322, 1323, 1324, 1325, 1328 y 1390 bis 38** del Código de Comercio, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO.- La suscrita Juez es competente para conocer de este asunto.-

SEGUNDO.- Se declara procedente la vía **ORAL MERCANTIL.-**

TERCERO.- No quedó probada la acción ejercitada por *********, en contra de *********. -

CUARTO.- Se absuelve a *********, del pago y cumplimiento de las prestaciones que le son reclamadas.

QUINTO.- 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 ni que el actor se hubiere conducido con temeridad o mala fe.

SEXTO.- 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.

SÉPTIMO.- NOTÍFIQUESE Y CÚMPLASE.-

A S I, lo sentenció y firma la C. Juez del Juzgado Sexto de lo Mercantil de esta Capital, **LICENCIADA VERÓNICA PADILLA GARCÍA**, por ante su Secretaria licenciada **ZAIDA VIRIDIANA SALCEDO TORRES** que autoriza.- Doy Fe.-

Juez

Secretaria

VERÓNICA PADILLA GARCÍA.

ZAIDA VIRIDIANA SALCEDO TORRES.

Se publica en fecha **dieciocho de enero del dos mil veintidós.-** 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 **0491/2021** en fecha **diecisiete de enero de dos mil veintidós**, constante de **nueve** 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.