

## SENTENCIA

Aguascalientes, Aguascalientes, al día dieciocho de febrero del año dos mil veintidós.-

**V I S T O S**, para resolver los autos del expediente número **0239/2021**, que en la vía **ORAL MERCANTIL**, promueve **NACIONAL FINANCIERA, SOCIEDAD DE CRÉDITO, INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO DENOMINADO "DESARROLLOS INDUSTRIALES DE AGUASCALIENTES"**, en contra de **GABRIEL ORTÍZ MARTÍNEZ** así como **REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO** y, siendo el estado de los autos de dictar sentencia definitiva, se pronuncia la misma al tenor de los siguientes:

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

**I.-** NACIONAL FINANCIERA, SOCIEDAD DE CRÉDITO, INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO DENOMINADO "DESARROLLOS INDUSTRIALES DE AGUASCALIENTES", les demanda a GABRIEL ORTÍZ MARTÍNEZ y REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, el cumplimiento de las siguientes prestaciones:

"A. Para que por sentencia definitiva se reconozca que la parte demandada suscribió con mi representada el contrato de compraventa base de la acción, de 25 de octubre de 2002, respecto del LOTE NÚMERO TRES DE LA MANZANA DOS DEL PAARQUE INDUSTRIAL CHICHIMECO, UBICADO AL NORTE DE LA CABECERA MUNICIPAL DE JESÚS MARÍA, ESTADO DE AGUASCALIENTES, en los términos y condiciones que se señalan en dicho contrato.

B. Para que por sentencia definitiva y como consecuencia de lo anterior, se declare que desde el 25 de octubre del 2002, la demandada es la propietaria del LOTE NÚMERO TRES DE LA MANZANA DOS DEL PAARQUE INDUSTRIAL CHICHIMECO, UBICADO AL NORTE DE LA CABECERA MUNICIPAL DE JESÚS MARÍA, ESTADO DE AGUASCALIENTES.

C. Para que por sentencia definitiva se condene a la parte demandada a formalizar mediante escritura pública otorgada ante fedatario público el contrato de compraventa base de la acción, así como a inscribir

el instrumento público respectivo del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado.

D. Para que por sentencia definitiva se condene a la parte demandada a cubrir todos los impuestos y derechos, y sean municipales, estatales o federales que le correspondan conforme a derecho, respecto del inmueble objeto de la compraventa, a fin de que se encuentre al corriente en el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con dicho inmueble y así esté en posibilidad de formalizar ante fedatario público la operación de compraventa e inscribir el instrumento respectivo en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado.

E. Para que por sentencia definitiva se condene a la parte demandada a pagar todos los gastos, derechos y honorarios y demás en general que se ocasionen por el otorgamiento de la escritura pública respectiva y su registro ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado.

F. Para que por sentencia firme se condene a la parte demandada a reembolsar a mi representada las cantidades que está cubrió por concepto de impuesto a la propiedad raíz, de acuerdo a lo manifestado en los hechos de esta demanda y a cubrir directamente ante la autoridad hacendaria correspondiente, el impuesto a la propiedad raíz causado por el inmueble objeto de la operación, a partir del ejercicio 2011 y/o cualquier otro adeudo hasta la fecha en que se formalice la operación de compraventa e inscriba en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado.

G. para que por sentencia definitiva se condene a la parte demandada a cumplir con el contrato base de la acción, y como consecuencia de lo anterior, se le condene 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 SEXTA, del contrato de compraventa base de la acción, a partir de la fecha de suscripción del contrato y hasta la fecha de presentación de esta demanda. En el concepto de que ello será regulado en el periodo de ejecución de sentencia.

H. Para que por sentencia definitiva se condene a la parte demandada a pagar a mi representada, el incremento anual pactado en la cláusula sexta 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.

I.- 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 inmediata anterior. En el concepto de que ello será regulado en el periodo de ejecución de sentencia.

J. Para que por sentencia definitiva se condene a la parte demandada a pagar en favor de mi representada un interés moratorio, a la tasa de interés legal, es decir, 6% anual, sobre las cantidades reclamadas. En el concepto de que ello será regulado en el periodo de ejecución de sentencia.

K. Para que por sentencia definitiva se condene a la parte demandada al pago de los GSTOS Y COSTAS generados con motivo de la tramitación del juicio. En el concepto de que ello será regulado en ejecución de sentencia.

En el concepto de que del REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES, únicamente se demanda la inscripción del instrumento público mediante el cual se formalice la operación de compraventa a que se refiere el contrato base de ña acción" (Trascripción literal visible a foja dos y tres de los autos).

**II.-** REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, no dio contestación a la demanda. -

**III.-** GABRIEL ORTÍZ MARTÍNEZ, negó adeudar las prestaciones que le son reclamadas.-

**IV.-** El artículo 17 Constitucional prevé lo siguiente:

*Siempre que no se afecte la igualdad entre las partes, el debido proceso u otros derechos en los juicios o procedimientos seguidos en forma de juicio, las autoridades deberán privilegiar la solución del conflicto sobre los formalismos procedimentales.-*

Luego, se debe de privilegiar la solución del conflicto sobre cualquier formalismo procedimental.-

Ahora bien, según lo prevé el artículo 1077 del Código de Comercio, la sentencia deberá ser congruente con la demanda y su contestación, debiendo decidir los puntos litigiosos objeto del debate.-

Para lo anterior, se debe de tener en cuenta que el artículo 1390 Bis 36 del Código de Comercio prevé que en la Audiencia Preliminar las partes pueden fijar acuerdos sobre los hechos para que sean no controvertidos, los que,

conforme al artículo 200 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria al de Comercio, se deben tener por demostrados.-

En éste juicio son los siguientes:

A.- Que ambas partes están de acuerdo en que son ciertos todos los hechos de la demanda.

B.- En consecuencia, para efectos de la precisión de cuales hechos son los que se tienen en este caso por demostrados, se enumeran como sigue.

C.- Que el veinticinco de octubre del año dos mil dos, NACIONAL FINANCIERA, S. N. C., INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO, como FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO DENOMINADO DESARROLLOS INDUSTRIALES DE AGUASCALIENTES, celebró contrato de compraventa con GABRIEL ORTÍZ MARTÍNEZ. -

D.- Que en el contrato de compra venta NACIONAL FINANCIERA, S. N. C., INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO, FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO DENOMINADO DESARROLLOS INDUSTRIALES DE AGUASCALIENTES, era la parte vendedora, en tanto que GABRIEL ORTÍZ MARTÍNEZ la parte compradora. -

E.- Que el objeto de la compra venta era el lote 3, manzana 2, del Parque Industrial del Chichimeco, Jesús María, Aguascalientes. -

F.- Que el precio pactado era por la cantidad de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS. -

G.- Que el precio de la compraventa lo liquidó totalmente la parte compradora a la firma del contrato. -

H.- Que se convino que todos los gastos, impuestos y honorarios derivados de la suscripción del contrato y su escrituración, serían a cargo de la parte compradora. -

I.- Que el Impuesto Sobre la Renta lo pagaría la parte vendedora. -

J.- Que a la firma del contrato se le entregó la propiedad y posesión al comprador. -

K.- Que a la fecha en que firmaron el contrato, el inmueble se encontraba libre de todo gravamen, sin limitación de dominio, al corriente en el pago de los derechos e impuestos, y sin ni un adeudo fiscal u otra responsabilidad. -

L.- Que el comprador se obligó a pagar las cuotas de los gastos de mantenimiento del Parque Industrial Chichimeco, por CUATROCIENTOS DIECISIETE PESOS mensuales, más el Impuesto al Valor Agregado, dentro de los primeros quince días de cada mes. -

M.- Que la cuota de mantenimiento que se pactó, tendría un incremento anual a partir del primer día de enero de cada año, equivalente al incremento anual del Índice Nacional de Precios al Consumidor. -

N.- Que no se ha formalizado ante un fedatario público el contrato, ni se ha pagado el Impuesto a la Propiedad Raíz al municipio de Jesús María Aguascalientes, ni cuotas de mantenimiento.

V.- Ahora se decidirá la litis, según las siguientes consideraciones, como las acciones y excepciones hechas valer:

A.- NACIONAL FINANCIERA, SOCIEDAD DE CRÉDITO, INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO DENOMINADO "DESARROLLOS INDUSTRIALES DE AGUASCALIENTES", en el juicio solicita se condene a GABRIEL ORTÍZ MARTÍNEZ, al cumplimiento de las prestaciones ya precisadas en el considerando I de esta sentencia. -

B.- En razón de lo anterior, en lo que hace al reconocimiento que se obtenga de la parte demandada del

contrato de compraventa de veinticinco de octubre del año dos mil dos, como las partes en la Audiencia Preliminar fueron conformes en el acto señalado, en los acuerdos sobre los hechos que no son controvertidos, ya es procedente. -

C.- En consecuencia de lo anterior, se declara también que desde el veinticinco de octubre del año dos mil dos, GABRIEL ORTÍZ MARTÍNEZ, parte demandada, es propietario del Lote 3, manzana 2, del Parque Industrial Chichimeco ubicado en Jesús María, Aguascalientes, en esta parte procede la acción. -

D.- También, como consecuencia de lo que pactaron las partes, se condena a GABRIEL ORTÍZ MARTÍNEZ a formalizar en escritura pública el pacto de compraventa, para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, conforme a los artículos 2317, 2318, 2319 y 2320 del Código Civil Federal, al cual remite el artículo 2° del Código de Comercio, en relación a la cláusula cuarta del contrato, foja 51, ya que es una obligación inherente al contrato y para seguridad del vendedor. -

E.- También queda obligada la parte demandada a pagar los gastos, derechos, honorarios y demás que ocasione la escrituración, pues según la cláusula cuarta se obligó a su pago, lo que es acorde al artículo 78 del Código de Comercio. -

F.- También se condena a GABRIEL ORTÍZ MARTÍNEZ al pago del Impuesto a la Propiedad Raíz, desde la fecha de la compraventa, el día veinticinco de octubre del año dos mil dos, hasta la fecha que se escriture el inmueble, pues en el hecho 9 de la demanda, la parte actora afirmó que no lo ha pagado y que fue la actora quien lo pagó, hecho que aceptó la parte demandada, por lo que debe restituir dicho pago a favor de la actora, una vez que esta exhiba en

ejecución de sentencia los recibos de los pagos correspondientes, para tener certeza del monto que se debe reembolsar, conforme a los artículos 8°, 47, 48, 166, 1667 fracción I y 170 de la Ley de Hacienda del Municipio de Jesús María, Aguascalientes. -

G.- También se le condena al pago de las cuotas de mantenimiento del inmueble, pues es una obligación que asumió en la cláusula sexta, en el inciso A), por un importe de los CUATROCIENTOS DIECISIETE PESOS más el Impuesto al Valor Agregado, desde la fecha en que adquirió el bien inmueble, en su caso acredite que ya las cumplió en ejecución de sentencia. -

H.- También se le condena al pago del incremento anual pactado en base al índice Nacional de Precios al Consumidor de las cuotas pactadas, previa regulación en ejecución de sentencia, ya que así se convino en la cláusula sexta, inciso A), al igual que el interés moratorio del seis por ciento anual, desde la fecha que adquirió el inmueble, y hasta la total solución del adeudo, acorde a lo que prevé el artículo 362 del Código de Comercio. -

I.- Ahora bien, para la escrituración del inmueble ante Notario Público, deberá la parte demandada dentro de los 3 días siguientes a la fecha de la sentencia señalar el Notario Público que haga la escrituración y, en caso de no hacerlo, pasará el derecho de su designación a la parte actora, a menos que previamente se pongan de acuerdo sobre la notaría correspondiente. -

Conforme al artículo 1084, fracción V, del Código de Comercio en virtud de que en el presente caso no se advirtió temeridad o mala fe procesal en las partes no se hace condena alguna en el pago de los gastos y costas, tan

es así que la parte demandada se allanó a los hechos, y con ello actuó de buena fe al facilitar la solución. -

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo establecido por los artículos 1077, 1321, 1322, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329 y relativos del Código de Comercio, es de resolverse y se resuelve:

**PRIMERO.-** Analizadas las cuestiones hechas valer, es que NACIONAL FINANCIERA, SOCIEDAD DE CRÉDITO, INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO DENOMINADO "DESARROLLOS INDUSTRIALES DE AGUASCALIENTES"; sí probó su acción; y en tanto, que REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, no dio contestación a la demanda al igual que GABRIEL ORTÍZ MARTÍNEZ, y sí efectuó acuerdos sobre hechos no controvertidos.-

**SEGUNDO.-** En consecuencia, sí procede condenar a GABRIEL ORTÍZ MARTÍNEZ, a cumplir todas las prestaciones precisadas en los considerandos de esta sentencia a NACIONAL FINANCIERA, SOCIEDAD DE CRÉDITO, INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO DENOMINADO "DESARROLLOS INDUSTRIALES DE AGUASCALIENTES.-

**TERCERO.-** No se hace condena alguna del pago de gastos y costas del juicio.-

**CUARTO.-** NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE.-

**QUINTO.-** Cúmplase con lo que prevé el artículo 1390 Bis 39 del Código de Comercio.-

**SEXTO.-** En términos de lo previsto por el artículo 73 Fracción II, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día trece de agosto del año 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.-

**A S I**, lo resolvió y firma el **LICENCIADO HUGO BERNARDO MARQUEZ ELIAS, JUEZ QUINTO DE LO MERCANTIL ESPECIALIZADO EN ORALIDAD**, ante su Secretaria de Acuerdos LICENCIADA ANA KAREN DURAN PUENTES.- Doy Fe.-

FIRMA DEL JUEZ

FIRMA DE LA SECRETARIA DE ACUERDOS

*Se publicó en lista de acuerdos en veintiuno de febrero del año dos mil veintidós.- Conste.-*

*Juez/ari*

El(La) Licenciado(a) \_\_\_\_, Secretario(a) de Acuerdos y/o de Estudio y Proyectos adscrito(a) al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución 0239/2021 dictada en dieciocho de febrero del dos mil veintidos por el Juez Quinto Mercantil del Estado de Aguascalientes, conste de \_\_\_\_ 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: nombre de las partes, representantes legales, domicilios y demás datos generales, seguir el listado de datos suprimidos, información que se considera legalmente como confidencial o reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.