

290/2016

Juicio Civil Ordinario.

Actor: Instituto Jalisciense de la Vivienda (IJALVI) y/o Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Jalisco. (FIDEUR).

Demandada: Derivados de Agave Zapotlán, S.P.R. de R.L.

1133 '16 MAR 29 12:56

Incumplimiento de Contrato

C. Juez de lo Civil en Turno.

Presente.

Lic. Augusto Llamas López, y/o Mtra. Sandra Esmeralda Serratos Virgen el primero con el carácter de Apoderado General para Pleitos y cobranzas y actos de Administración, tal como lo acredito con el testimonio de la Escritura Pública No. 53,672 de fecha 30 de junio de 2014 dos mil catorce, tirada ante la fe del Lic. Roberto Armando Orozco Alonzo, Notario Público No. 130 de Guadalajara, misma que acompaño en original al presente documento, del Instituto Jalisciense de la Vivienda (IJALVI), antes Inmobiliaria y Promotora de Vivienda de Interés Público del Estado (IPROVIPE), lo anterior de acuerdo con la Ley Orgánica del Instituto Jalisciense de la Vivienda, en relación directa con la Ley de Vivienda del Estado de Jalisco que con fecha 09 nueve de mayo del año 2014 dos mil catorce, se publicó en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco", con número 8 Bis y 8 Ter la Edición Especial en el Tomo CCCLXXIX, los decretos 24869/LX/14 y 24870/LX/14, promoviendo en nombre y representación de dicho organismo, Así también promoviendo conjuntamente, y la segunda con el carácter de Directora Jurídica del Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Jalisco (FIDEUR) y apoderada General para Pleitos y cobranzas, tal como lo acredito con el testimonio de la Escritura Pública No. 108,348 de fecha 12 de septiembre de 2013, tirada ante la fe del Lic. Carlos de Pablo Serna, Notario Público No. 137 de la Ciudad de México, personalidad que se acredita con los poderes que adjuntamos a este escrito señalando como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones el ubicado en López Cotilla #595 Colonia centro, Guadalajara, Jalisco, señalando como abogados patronos a los Licenciados Enrique Copca Agraz y Macario Yáñez Meza y autorizados para oír y recibir toda clase de notificaciones a los Licenciados Guillermo Gerardo Salazar Soto, Benjamín Aristeo Villarán Ferman, Elizabeth Ascensio Cabral y Paula Susana Vega Ramírez, así como para recoger toda clase de documentos en términos de los artículos 41, 42 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco ante Usted respetuosamente comparecemos a:

Exponer:

Que con esa personería, ocurrimos ante ésta H. Potestad Judicial a promover JUICIO CIVIL ORDINARIO, ejercitando la ACCIÓN DE INCUMPLIMIENTO AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, en contra de la persona jurídica DERIVADOS DE AGAVE ZAPOTLÁN, S.P.R. DE R.L., por conducto de quien resulte ser su representante legal, respecto del Contrato de Promesa de Compra Venta y Contrato de Transmisión de Propiedad en ejecución parcial de fideicomiso con reserva de dominio, lo anterior por las siguientes:

Prestaciones:

- a) Por la declaración judicial de la rescisión del Contrato de Promesa de Compra Venta y Contrato de Transmisión de Propiedad en ejecución parcial de fideicomiso como reserva de dominio celebrado entre las partes contendientes, el día 28 veintiocho de mayo del año 2008 dos mil ocho, con respecto a los inmueble identificado como Lotes Números 25 y 26 de la Manzana 3, del Parque Industrial Zapotlán, ubicado en Zapotlán El Grande, Jalisco, con una superficie de 14,973.55

ISCO
DEL ESTADO
JALISCOINSTITUTO JALISCIENSE
DE LA VIVIENDA

SCO
DEL ESTADO
ECUTIVO

catorce mil novecientos setenta y tres punto cincuenta y cinco metros cuadrados, lo anterior, ante la ausencia del cumplimiento de pago de las mensualidades a que se obligó la parte PROMITENTE COMPRADORA dentro de la Cláusula Tercera, denominada "Formas de Pago", así como por la falta de cumplimiento de cada una de las obligaciones pactadas dentro de la Cláusula QUINTA del contrato en mención, tal y como lo acredito con el contrato de promesa de compraventa que en original acompaño a la presente como fundatorio de mi acción.

b) Como consecuencia de lo anterior, por la entrega jurídica y material del inmueble dado en posesión juntamente con sus frutos, mejoras y accesiones, y en las condiciones estructurales, estéticas que no fueran, las de uso moderado de la misma.

c) Y por tratarse de contrato de promesa de compraventa con Reserva de Dominio por el pago de las rentas cuantificables desde que le fue entregada la posesión, esto es, desde el día 28 veintiocho de Mayo del año 2008 dos mil ocho, hasta la total entrega física y jurídica del bien inmueble y la indemnización por el deterioro que haya sufrido el bien. Toda vez que se tiene conocimiento que la empresa Derivados de Agave S.P.R. DE R.L. ha estado arrendando el bien inmueble y se desconoce si en este momento este en posesión de algún arrendatario.

d) Además, por el pago de interés legal cuantificable sobre las pensiones rentísticas indicadas en la prestación anterior.

e) Así como la entrega de los recibos de pago, de consumo de energía eléctrica, de agua, gas y cuotas mensuales de mantenimiento de áreas y servicios comunes del fraccionamiento en que se ubican los Lotes materia del Contrato de Promesa de Compraventa que hemos estado haciendo referencia, pagos correspondientes a los meses de vigencia del contrato más los que se sigan generando durante la ocupación del mismo, que con respecto al inmueble otorgado en posesión, la hoy demanda debe erogar durante el tiempo en que ha permanecido en posesión del mismo.

f) Por el pago de la cantidad equivalente al 10% diez por ciento del Precio de la Operación del contrato de promesa de compraventa, estableciendo como pena convencional en la cláusula DÉCIMA PRIMERA denominada "PENA CONVENCIONAL", al haber incumplido más de una de las obligaciones del contrato fundatorio de la Acción.

g) Por el pago de daños y perjuicios que se deriven del uso inmoderado del inmueble en cuestión, y que serán cuantificables en la etapa procesal correspondiente, las cuales consisten en aquellos menoscabos, sufridos en la estética del inmueble en cuestión.

h) Por el pago de gastos y costas judiciales que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio.

VÍA.- Elijo la Vía Civil Ordinaria de conformidad a lo establecido por los artículos 1, 3, 22, 266, 618 y demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Jalisco.

ACCIÓN.- Ejercito la acción de incumplimiento al contrato de promesa de compraventa para que se declara a respectiva rescisión del citado contrato, así como el pago de rentas correspondientes del contrato e intereses de los mismos, ante la falta de cumplimiento de las obligaciones a cargo del PROMITENTE COMPRADOR, "DERIVADOS DE AGAVE ZAPOTLÁN, S.R.P. DE R.L." respecto del contrato de Promesa de Compraventa y Contrato de Transmisión de Propiedad en ejecución parcial de Fideicomiso celebrado principalmente entre éste y la inmobiliaria y Promotora de Vivienda de Interés Público de Estado.

PERSONALIDAD.- Se acredita con la escritura pública que para tal efecto se anexa a la presente demanda, con la cual la personalidad de la compareciente sufre sus efectos al

tenor de lo previsto en los numerales 1, 40, 41 del Enjuiciamiento Civil del Estado de Jalisco.

COMPETENCIA.- Toda vez que las partes signantes del multicitado contrato en su cláusula Décima Tercera denominada "Jurisdicción" para la interpretación, cumplimiento y ejecución del mismo se sometieron a las Leyes del Estado de Jalisco y en caso de controversia, a los Tribunales competentes de la ciudad de Guadalajara, Jalisco, según lo prevé la fracción II del artículo 161 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco.

Para efecto de que su Señoría tenga pleno conocimiento de las causas y motivos que me inducen a la presentación de esta demanda, de conformidad a lo previsto en la fracción V del artículo 267 del proceso civil del Estado de Jalisco a continuación me permito realizar en forma suscrita, la siguiente narración de:

Hechos:

1. Tal y como lo acreditamos con el testimonio de la escritura pública número 7972, Siete mil novecientos setenta y dos de fecha 13 trece de marzo del año 2000 dos mil, pasada ante la fe del Notario Público Número 25 de la Municipalidad de Guadalajara, Jalisco, Licenciado Lorenzo Bailón Cabrera, en donde consta que mi poderdante el Instituto Jalisciense de la Vivienda (IJALVI) antes Inmobiliaria y Promotora de Vivienda de Interés Público del Estado de Jalisco (IPROVIPE), es propietario del predio denominado "Tabla de Rayo", ubicado en Zapotlán el Grande, Jalisco, con extensión superficial aproximada de 26-69-73 veintiséis hectáreas, sesenta y nueve áreas setenta y tres centiáreas del cual se dividieron los lotes número 25 veinticinco y 26 veintiséis de la manzana 3, del Parque Industrial Zapotlán, ubicado en el Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, con una superficie de 14,973.55 catorce mil novecientos setenta y tres punto cincuenta y cinco metros cuadrados de los cuales se celebró un Contrato de Promesa de Compra-venta que a continuación se describe.

2. Ahora bien, con tal carácter y con la complacencia de sus directivos, el día 28 veintiocho del mes de mayo del año 2008 dos mil ocho, nuestra representada y la empresa Derivados de Agave Zapotlán S.R.P. de R.L., por conducto de su representante el señor Elio González Herrera, celebraron un contrato de promesa de compra-venta respecto de los inmuebles señalados en el punto número 1 uno de hechos en este escrito. (Anexo 1).

3. En la CLÁUSULA SEGUNDA Y TERCERA de dicho contrato, que establece el precio y la forma de pago, se estableció que el precio de ambos inmuebles sería de \$3'687,086.95 (tres millones seiscientos ochenta y siete mil ochenta y seis pesos 95/100 M.N.), de los cuales la parte compradora a la firma del contrato referido en el punto número uno de los hechos, entregó un anticipo del 10% diez por ciento, monto que corresponde a \$368,708.70 (trescientos sesenta y ocho mil setecientos ocho pesos 70/100 M.N.), y que el resto sería cubierto en 45 cuarenta y cinco meses, de los cuales los primeros 09 nueve serían de gracia y 36 mensualidades para pago, aplicándose a las últimas 36 treinta y seis mensualidades una tasa TIIE mas 04 cuatro puntos absolutos, por lo que en suma la cantidad total a pagar sería de \$4'249,828.60 (cuatro millones doscientos cuarenta y nueve mil ochocientos veintiocho pesos 60/100 M.N.). Últimas 36 treinta y seis mensualidades de las cuales el comprador suscribió 36 treinta y seis documentos de los denominados pagarés para garantizar su pago, por la cantidad de \$107,808.89 (ciento siete mil ochocientos ocho pesos 89/100 M.N.), cada uno, y con fecha de vencimiento los días 10 diez de cada mes, del mes de junio del año 2008 dos mil ocho al mes de abril del año 2011 dos mil once Siendo el caso que a la fecha del 11 de febrero de 2016, cuenta con un saldo vencido por la cantidad de;

\$5'707,873.53 (Cinco millones setecientos siete mil ochocientos setenta y tres pesos 53/100 M.N) que corresponden a 26 veintiséis abonos vencidos de los 36 treinta y seis referidos, y los intereses señalados en el contrato. Se adjunta Corrida financiera signada por el Lic. José Antonio Rubalcaba Robles y el L.C.P. Ángel Humberto Vázquez Chávez, técnico especializado y coordinador Administrativo de (FIDEUR), respectivamente.

4. Es el caso, que la empresa demandada, desde la vigencia del contrato ha incumplido en tiempo y forma el pago de las mensualidades que le corresponden, por lo que luego de diversos cobros extrajudiciales, mediante escrito con fecha 01 uno de junio del año en curso, dirigido al C. Director General del Fideicomiso para el Desarrollo Urbano, al C. Director General del Instituto Jalisciense de la Vivienda y a los C. Delegados Fiduciarios "A" y "B" de BBVA BANCOMER Servicios, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero, BBVA Bancomer, signado y ratificado por su representante legal Ing. Elio González Herrera ante la fe del Licenciado Ramón Wonchee Montaña, Notario Público número 44 cuarenta y cuatro de la municipalidad de Guadalajara Jalisco el día 15 quince del mismo mes y año, reconoció el adeudo que hasta ese momento acumulaba la cantidad de \$1 399.356.05 (un millón trescientos noventa y nueve mil trescientos cincuenta y seis pesos 05/100 M.N.) cantidad que se comprometió a cubrir de una manera unilateral, en tres pagos de \$400,000.00 (cuatrocientos mil pesos 00/100 M.N.) cada uno, los días 30 treinta de junio, 31 treinta y uno de agosto y 31 treinta y uno de diciembre todos del año 2010 dos mil diez. Lo anterior sin que a la fecha haya efectuado pago alguno de dichas obligaciones.

5. Continuando con la narración de los hechos, cabe indicar que la parte "PROMITENTE COMPRADORA", en las CLÁUSULA QUINTA de dicho contrato, denominada "OBLIGACIONES DE LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA", dicha parte se obligó, entre otras cosas a:

1) Desarrollar en el "Lote", un proyecto de Planta de Producción de Bebida Energética y Miel de Agave.

2) A Realizar una inversión de \$51 136,000.00 (CINCUENTA Y UN MILLONES CIENTO DIECISÉIS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), y a crear 256 empleos directos permanentes, debiendo mantener dichos empleos, por un mínimo de 2 años a partir de la creación de los mismos.

De igual manera la parte "PROMITENTE COMPRADORA" se compromete a que el nivel de remuneración será en las siguientes categorías: La primera: de los OPERADORES u. OBREROS la cual será \$4,000.00 (CUATRO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), más prestaciones de Ley, la segunda: EMPLEADOS ADMINISTRATIVOS la cual será de \$6,000.00 (SEIS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), hasta \$8,000.00 (OCHO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL); la tercera para los EMPLEADOS CON NIVEL DE JEFATURA la cual será de \$8,000.00 (OCHO MILS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), hasta \$15,000.00 (QUINCE MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), mensuales.

3) A permitir que el Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Jalisco o quién este designe, pueda ingresar al "Lote" a verificar si se cumple con lo establecido en el presente instrumento (inversión realizada, creación de empleos, valor de la construcción, etc.).

4) A informar por escrito y de manera trimestral al Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Jalisco, sin necesidad de que medie requerimiento, y en el domicilio del Fideicomiso, señalado en el presente instrumento, lo siguiente:

SCO
DEL ESTADO
ECUTIVO

Indicador
de Jalisco
Judicial
del Civ

ITUTO JALISCIENSE
DE LA VIVIENDA

El avance en la generación de empleos, a que se comprometa en la Cláusula Quinta, número 2 del presente Convenio, debiendo anexar copia simple de la documentación correspondiente al pago de las aportaciones realizadas ante el Instituto Mexicano del Seguro Social y el impuesto del 2% sobre nóminas; así como otra documentación necesaria que acredite la generación de empleos, de por lo menos tres meses anteriores a los que corresponda el informe, y;

La fecha en que inicie la construcción y la fecha en que inicie operaciones.

La no presentación de estos informes tendrá como efecto considerar como incumplidos los compromisos adquiridos por la parte "Promitente Compradora", en el presente instrumento. En todo caso si el "Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Jalisco", determine que la parte "Promitente Compradora", incumplió sus compromisos, informará esta cuestión por escrito a "IJALVI" para que ejercite las acciones que se estimen oportunos.

5) Que el inicio de la construcción empezará a más tardar a los 90 días naturales contados a partir de la firma del presente contrato, debiendo notificar por escrito al "Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Jalisco" y a "IJALVI", de la fecha en que se inició la construcción a más tardar cinco días hábiles después de que venza el plazo para iniciar la construcción, asimismo, a iniciar operaciones a más tardar a los 18 meses contados a partir de la firma del presente contrato, debiendo notificar por escrito al "Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Jalisco" y a "IJALVI" de la fecha en que inicio operaciones o se venza el plazo para iniciar operaciones lo que ocurra primero.

6. Manifestado a Ud. C. Juez, que a la fecha de presentación de la presente demanda, la parte PROMITENTE COMPRADORA, ahora demandada no ha informado por escrito, ni de alguna manera, de manera trimestral ni de alguna otra, al "Fideicomiso para el Desarrollo Urbano (FIDEUR)", o a la parte "PROMITENTE VENDEDORA", el avance en la generación de empleos, la fecha en que inició la construcción (en caso de que así haya sido), incumpliendo por lo tanto, con dichas obligaciones. Por lo tanto, y tal y como se establece en el párrafo final del punto 04 cuatro de la CLÁUSULA QUINTA, la no presentación de los informes referidos en el párrafo anterior, tendría como efecto considerar como incumplidos los compromisos adquiridos por la parte "PROMITENTE COMPRADORA", en el contrato base de la acción. Se aplica al caso el criterio de la Corte Suprema al tenor de:

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA. OPERA SU RESCISIÓN DESPUÉS DE VENCIDO EL PLAZO QUE SE ESTIPULÓ EN ÉSTE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).

Del contenido de los artículos 2111 y 2120 del Código Civil para el Estado de Puebla se advierte que si vencido el plazo determinado en la promesa bilateral de contratar, no se cumple la obligación de hacer, contenida en dicha convención el perjudicado puede demandar: 1. El cumplimiento de la promesa de contratar y dar al contrato la forma legal correspondiente; o 2. La rescisión de la promesa bilateral de contratar. Destacando que, en ambos casos, tanto en el cumplimiento como en la rescisión, puede demandarse la reparación de los daños y perjuicios causados. Por tanto, el segundo numeral establece las acciones que surgen para el afectado en caso de incumplimiento de su contraparte respecto de las obligaciones adquiridas con motivo de tal convenio y no es obstáculo para su ejercicio, o hace improcedentes las acciones, que el plazo referido en el convenio de promesa de contratar haya fenecido al intentarse su rescisión, pues atento a la disposición expresa de este numeral, el incumplimiento de la obligación (promesa de contratar) hace procedente la acción de cumplimiento o de rescisión. De modo que el hecho de que transcurra el plazo a que se sujeten como término las partes en el contrato de promesa de compraventa (convenio de contratar a futuro), sin celebrarse el contrato definitivo es, precisamente, generador de la pretensión, es decir, el

incumplimiento de la obligación es el presupuesto fáctico de la acción de rescisión que prevé el precepto 2120 citado.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 541/2012. Juana Rita García Martínez. 31 de octubre de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Enrique Zayas Roldán. Secretario: Roberto Alfonso Solís Romero. Tesis Aislada. (Civil) (Lo subrayado es propio)

Por tal motivo es que nos apersonamos ante esta autoridad, a demandar a la empresa "Derivados de Agave Zapotlán, S. de PR. de RL", por el incumplimiento de sus obligaciones, dando lugar a la rescisión del citado Contrato de Promesa de Compraventa.

Continuando con la narración de hechos, la parte "PROMITENTE COMPRADORA", se obligó a pagar las cuotas mensuales de mantenimiento de áreas y servicios comunes de fraccionamiento en el que se ubican los lotes materia del contrato de Promesa de Compraventa, dentro del punto 12 doce de la Cláusula QUINTA del multicitado contrato, en el mismo que a la letra dice:

12. A partir de que tome posesión del "Lote" se compromete a pagar las cuotas mensuales de mantenimiento de áreas y servicios comunes del fraccionamiento en el que se ubica el "Lote", en la proporción que le corresponda, de haberlas".

Artículo Judicial

Refiriendo a Ud. C. Juez, que a la fecha la demanda no ha cubierto cantidad alguna por dichos conceptos a la Administración del Fraccionamiento dentro de los cuales se ubican los Lotes materia del presente juicio.

Posteriormente, dentro del multicitado contrato en el inciso a) de la Cláusula Novena, denominada "Causales de Rescisión", se estableció que el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contenidas en dicho contrato, tendría como consecuencia la rescisión del mismo a juicio de la ahora parte actora, misma que a continuación se transcribe:

Si la parte "PROMITENTE COMPRADORA" no cumple con cualquiera de las obligaciones contenidas en el presente instrumento, a juicio de la parte "PROMITENTE VENDEDORA", se declarará la rescisión del mismo y la inmediata desocupación del inmueble materia del presente contrato, bastando sólo la notificación por escrito por parte de la parte "PROMITENTE VENDEDORA" con 30 treinta días de anticipación...

En virtud de lo cual, mi Representada, ante las ya citadas obligaciones contractuales incumplidas comparece ante este Honorable Tribunal a solicitar ya de manera judicial la rescisión contractual de dicho instrumento.

Cabe señalar que nunca se formalizo el citado Contrato de Promesa de Compraventa, en un Contrato de Compraventa como tal, por lo anterior cabe citar la siguiente Tesis Aislada que textualmente establece bajo el rubro:

PROMESA DE VENTA.

La Suprema Corte ha establecido que la promesa de venta no es otra cosa que un contrato preparatorio del de compraventa; esto es, la celebración de aquél, no es más que un acto jurídico cuya evolución tiende al perfeccionamiento del contrato de compraventa. Se han establecido las diferencias entre estos dos actos jurídicos, que corresponden al mismo género, y se ha considerado que cuando las partes convienen en el precio y en la cosa, y cuando se entregan ambos o sólo uno de ellos, pero no se llenan las solemnidades externas del contrato, se está en presencia de lo que la doctrina conoce con el nombre de contrato informal.

Amparo directo 1493/72. Fraccionamientos e Inmuebles de Baja California, S.A. 5 de julio de 1973. Cinco votos. Ponente: Enrique Martínez Ulloa.

Sexta Época, Cuarta Parte:

Volumen XXI, página 135. Amparo directo 4802/57. Carlos Villalpando Esparza. 6 de marzo de 1959. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Manuel Rivera Silva.

Quinta Época:

Tomo LXIV, página 1140. Amparo civil directo 1122/38. Ramírez Rafael. 17 de abril de 1940. Cinco votos. La publicación no menciona el nombre del ponente. (Lo resaltado es propio)

Por lo anterior es que no habiendo el "Promitente Comprador" cumplido siquiera con el Contrato de Promesa de Compraventa, resulta infructuoso pretender que el mismo pudiera o pretendiera siquiera, cumplir con la Compraventa Formal, por lo que a esta parte no le interesa formalizar ni seguir contrato alguno con el ahora demandado.

No obstante de lo anterior, se deberán cumplir con las obligaciones y penas convencionales que se fijaron en el citado contrato de promesa, aplicando lo que describe la siguiente Tesis Jurisprudencial:

10 de la Jurisprudencia PROMESA DE VENTA.

La promesa de venta constituye un contrato preparatorio del de compraventa, que obliga a las dos partes contratantes; contrato que, si bien no transmite la propiedad, si engendra derechos y obligaciones para las partes que en él intervienen, y, por tanto, el derecho formal no simplemente posible, por parte del vendedor, para exigir del comprador que se lleve a cabo el contrato.

Amparo civil en revisión. —García Álvarez Toribio. —18 de marzo de 1925. —Unanimidad de ocho votos. —La publicación no menciona el nombre del ponente.

Recurso de súplica 4/30. —López José. —24 de octubre de 1931. —Mayoría de cuatro votos. —La publicación no menciona el nombre del ponente.

Amparo civil directo 364/36. —Kondo Isuke. —7 de enero de 1937. —Unanimidad de cuatro votos. —La publicación no menciona el nombre del ponente.

Amparo civil directo 4008/36. —Landero y Gómez Francisco y Coag. —23 de agosto de 1938. —Cinco votos. —La publicación no menciona el nombre del ponente.

Amparo civil directo 3706/38. —Pallás de Duque María Esther. —10 de noviembre de 1939. —Unanimidad de cuatro votos. —La publicación no menciona el nombre del ponente.

Apéndice 1917-2000, Tomo IV, Materia Civil, Jurisprudencia, Suprema Corte de Justicia de la Nación, página 280, Tercera Sala, tesis 332.

Procediendo con la narración de hechos, hago de su conocimiento C. Juez, que dentro de la Cláusula Décima Primera del contrato fundatorio, denominada "Pena Convencional", la parte "PROMITENTE COMPRADORA", ahora demanda, se obligó al pago de intereses moratorios si incurrió en el retraso en los pagos definitivos, los cuales se cobrarán a una tasa del interés aplicando a los pagos normales, así mismo, se obligó a pagar como pena convencional en caso de rescisión del contrato, por causa imputable al mismo, la cantidad equivalente al 10 (diez) por ciento del Precio; lo anterior al tenor siguiente:

"Cualquier retraso en los pagos definitivos al momento de celebrar la operación, causará intereses moratorios, mismos que se cobrarán a una tasa del doble del interés aplicado a los pagos normales.

Si cualquiera de las partes incumple con sus respectivas obligaciones o, si después de que tales condiciones se cumplieron, incumple en llevar a cabo los actos necesarios para formalizar la transmisión de la propiedad del "Lote", la parte responsable estará obligado a pagar a la otra parte, dentro de los 10 (diez) días siguientes de serle requerido, la cantidad equivalente al 10 (diez) por ciento del Precio.....".

Siendo el hecho C. Juez que a la fecha, al no cumplir con las obligaciones contractuales celebradas con mi Representada, la ahora demandada deberá cubrir la pena convencional pactada, siendo ésta el 10 (diez) por ciento de la cantidad establecida como el "Precio" en la cláusula Segunda del contrato de fecha 28 veintiocho de Mayo del año 2008 dos mil ocho.

Ahora bien, y al tenor de los artículos 1903 y 1906 del Código Civil del Estado, que facultan a mi Representada a exigir el cobro de un alquiler o renta fijada por peritos en caso de rescisión del contrato, refiriendo el segundo de los numerales antes citados que en la compraventa con reserva de dominio, mientras no pase el dominio del bien vencido al comprador, si éste recibe el bien, será considerado como arrendatario del mismo, tal como lo expresan los artículos que a la letra dicen:

Artículo 1903.- Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho; pero el vendedor que hubiere entregado el bien vendido, puede exigir del comprador por el uso de él, el pago de un alquiler o renta que fijaran peritos, y una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido el bien.

Artículo 1906.- En la compraventa con reserva de dominio, mientras que no pasa el dominio del bien vendido al comprador, si este recibe el bien, será considerado como arrendatario del mismo.

En consecuencia, y toda vez que el contrato celebrado entre nuestras Representadas y la ahora demandada Derivados de Agave Zapotlán, S.P.R. DE R.L., se trata de un Contrato de Promesa de Compraventa con Reserva de Dominio, y por ser la misma la que ha dado motivo para la rescisión del contrato al no cumplir con las obligaciones pactadas, la persona ahora demandada Derivados de Agave Zapotlán, S.R.P. DE R.L., deberán pagar a mi Representada las rentas cuantificables desde que fue entregada la posesión, esto es, desde el día 28 veintiocho de Mayo del 2008 dos mil ocho, hasta la total entrega física y jurídica del bien inmueble, así como una indemnización por el deterioro que haya sufrido el bien o la indemnización correspondiente para dejar el bien inmueble en el estado en el que se encontraba antes de ser entregado a la ahora demandada, conceptos antes referidos que serán fijados por peritos.

Por lo tanto, y en virtud de que la ahora demandada, no cumplió con su obligación de hacer, esto es, nos llevó a cabo las acciones a que se obligó dentro de las Cláusulas Quinta del citado contrato, así mismo no ha efectuado los pagos a que se obligó en la cláusula Tercera del mismo contrato, tal como se ha venido manifestando en incisos anteriores, procede la acción de rescisión del contrato de promesa de compra venta y contrato de transmisión de propiedad en ejecución parcial de fideicomiso, con reserva de dominio, celebrado entre mi Representada y la ahora demandada con fecha 28 veintiocho de Mayo del año 2008 dos mil ocho, así mismo procede la entrega física y jurídica del inmueble dado en posesión juntamente con sus frutos, mejoras y accesorios, y en las condiciones estructurales, estéticas que no fueran las de uso moderado de la misma, así también procede el pago de las rentas cuantificables desde que le fue entregada la posesión, esto es, desde el día 28 veintiocho de Mayo del 2008 dos mil ocho, hasta la total entrega física y jurídica del bien inmueble y la indemnización por el deterioro que haya sufrido el bien, el pago de la cantidad

SCO
DEL ESTADO
ECUTIVO

SCO
ESTADO
ECUTIVO

equivalente al 10% diez por ciento del Precio de la Operación del contrato de promesa de compraventa estableciendo como pena convencional en la Cláusula DÉCIMA PRIMERA denominada "PENAL CONVENCIONAL", al haber incumplido más de una de las obligaciones del contrato fundatorio de la Acción, así como las demás prestaciones reclamadas al estar plenamente justificadas las mismas dentro de la presente demanda, tal como lo he hecho del conocimiento de este Tribunal.

Es por lo que acudo ante Ud., a efecto de ejercitar la Acción de Rescisión de contrato mediante Juicio Civil Ordinario, a efecto de hacer cumplir las prestaciones reclamadas en la presente demanda, generada por el incumplimiento contractual de la parte ahora demandada. Ya que nuestras representadas IJALVI como FIDEUR, ha cumplido a cabalidad con las obligaciones contenidas en el multicitado Contrato de Promesa de Compraventa, pues se entregó la posesión física del inmueble desde el día 28 de mayo del año 2008 fecha en que se suscribió el Contrato de Promesa de Compraventa.

Así mismo se realizó la entrega del inmueble de conformidad con el uso de suelo señalado en el plan parcial de urbanización y en el reglamento de zonificación respectivamente. Las demás obligaciones contenidas en el Contrato de Promesa de Compraventa no se han podido llevar a cabo pues dependían del cumplimiento de la parte demandada.

Así también con fecha 15 de diciembre de 2015 se llevó a cabo sesión Ordinaria de la Junta de Gobierno del Instituto Jalisciense de la Vivienda, por el que se aprobó la ejecución del Contrato de Compra venta u Contrato de Transmisión de Propiedad en Ejecución Parcial del fideicomiso con Reserva de Dominio con la Empresa "Derivados de Agave"

Para acreditar lo señalado en líneas que anteceden, desde luego nos permitimos presentar los siguientes;

Medios de Convicción:

1.- Prueba Documental Pública.-Consistente en el testimonio de la escritura pública número 7972, Siete mil novecientos setenta y dos de fecha 13 trece de marzo del año 2000 dos mil, pasada ante la fe del Notario Público Número 25 de la Municipalidad de Guadalajara, Jalisco, Licenciado Lorenzo Ballón Cabrera, en donde consta que mi poderdante el Instituto Jalisciense de la Vivienda(IJALVI) antes Inmobiliaria y Promotora de Vivienda de Interés Público del Estado de Jalisco (IPROVIPE), es propietario del predio denominado "La Tabla del Rayo", ubicado en Zapotlán el Grande, Jalisco, con extensión superficial aproximada de 26-69-73 veintiséis hectáreas, sesenta y nueve áreas setenta y tres centiáreas del cual se dividieron los lotes número 25 veinticinco y 26 veintiséis de la manzana 3, del Parque Industrial Zapotlán, ubicado en el Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco, con una superficie de 14,973.55 catorce mil novecientos setenta y tres punto cincuenta y cinco metros cuadrados.

Objeto de la Prueba.-Acreditar que el Instituto Jalisciense de la Vivienda (IJALVI), es propietario de los inmuebles consistentes en los lotes número 25 veinticinco y 26 veintiséis de la manzana 3, del Parque Industrial Zapotlán, ubicado en el Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco.

2.- Prueba Documental Pública.-Consistente en las copias certificadas expedidas por el Registro Público de la Propiedad con sede en Zapotlán el Grande Jalisco, en las que consta la subdivisión del predio denominado "La Tabla del Rayo". Digitalizados en el documento 03 folios del 38 al 83 del libro 1023 de la sección inmobiliaria de dicho registro.

INSTITUTO JALISCIENSE
DE LA VIVIENDA

Objeto de la Prueba.- Acreditar que el Instituto Jalisciense de la Vivienda (IJALVI), es propietario de los inmuebles consistentes en los lotes número 25 veinticinco y 26 veintiséis de la manzana 3, del Parque Industrial Zapotlán, ubicado en el Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco.

3.- Prueba Documental Pública.- la Escritura Pública No. 53,672 de fecha 30 de junio de 2014 dos mil catorce, tirada ante la fe del Lic. Roberto Armando Orozco Alonzo, Notario Público No. 130 de Guadalajara. Así como la Escritura Pública No. 108,348 de fecha 12 de septiembre de 2013, tirada ante la fe del Lic. Carlos de Pablo Serna, Notario Público No. 137 de la Ciudad de México.

Objeto de la Prueba.- Acreditar la personalidad jurídica de los promoventes para interponer la presente demanda ante esta autoridad.

4.- Prueba Documental Pública.- Consistente en ejemplar de la Ley Orgánica del Instituto Jalisciense de la Vivienda, en relación directa con la Ley de Vivienda del Estado de Jalisco que con fecha 09 de mayo de año 2014, se publicó en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco", con número 8 Bis y 8 Ter de la Edición Especial en el Tomo CCCLXXIX, los decretos 24869/LX/14 y 24870/LX/14. Misma que no se adjunta por ser información del dominio público, la cual se podrá consultar en la pagina del Periódico Oficial "El Estado de Jalisco".

Objeto de la Prueba.- Acreditar el interés jurídico del Instituto Jalisciense de la Vivienda (IJALVI) que por efecto de los Decretos que se señalan adquirió el patrimonio de la Inmobiliaria y Promotora de Vivienda de Interés Público del Estado, para promover la presente demanda ante esa jurisdicción.

5.- Prueba Documental Pública.- Consistente en documento original de la primera propuesta de pago realizada por la empresa Derivados de Agave S.P.R de R.L. de fecha 01 de junio del 2010, dirigido al C. Director General del Fideicomiso para el Desarrollo Urbano, al C. Director General de la Inmobiliaria y Promotora de Vivienda de Interés Público del Estado Jalisco y al Delegado Fiduciario "A", "B" de BBVA Bancomer.

Objeto de la Prueba.- Acreditar que la empresa "Derivados de Agave" reconoce tener pagos vencidos y que pese a dicha propuesta unilateral de pago, la empresa "Derivados de Agave" no ha cumplido con el Contrato de Promesa de Compraventa y tiene relación con el hecho cuarto de la presente demanda.

6.- Prueba Documental Pública.- Consistente en documento original de la segunda propuesta de pago realizada por la empresa Derivados de Agave S.P.R de R.L. de fecha de 08 agosto del 2015, dirigido al C. Director General del Fideicomiso para el Desarrollo Urbano, Dr. Sergio Medina González.

Objeto de la Prueba.- Acreditar que la empresa "Derivados de Agave" reconoce tener pagos vencidos y que pese a dicha ultima propuesta unilateral de pago, la empresa "Derivados de Agave" no ha cumplido con el Contrato de Promesa de Compraventa y tiene relación con el hecho cuarto de la presente demanda.

7.- Prueba Documental Pública.- Consistente en corrida financiera actualizada al día 11 de febrero de 2016, signada por el Lic. José Antonio Rubalcaba Robles y el L.C.P. Ángel Humberto Vázquez Chávez, Técnico Especializado y Coordinador Administrativo de FIDEUR, respectivamente.

SCO
EL ESTADO
JALISCO

de
ad
lo
o de la

Objeto de la Prueba.-Acreditar, los estados financieros y los pagos reconocidos ante FIDEUR, así como el monto ecualizado que la empresa Derivados de Agave S.P.R de R.L. adeuda hasta el momento.

8.- Prueba Documental Pública.-Consistente 36 treinta y seis documentos de los denominados pagarés para garantizar su pago, por la cantidad de \$107, 808.89 (ciento siete mil ochocientos ocho pesos 89/100 M.N.), cada uno, y con fecha de vencimiento los días 10 diez de cada mes, del mes de junio del año 2008 dos mil ocho al mes de abril del año 2011 dos mil once

Objeto de la Prueba.- Acreditar que la empresa denominada Derivados de Agave S.P.R de R.L. acepta deber a (FIDEUR) la cantidad que en los mismos documentos denominados pagarés se plasma.

9.- Prueba Documental Pública.-Contrato de Promesa de Compra Venta y Contrato de Transmisión de Propiedad en ejecución parcial de fideicomiso con reserva de dominio celebrado entre las partes contendientes, el día 28 veintiocho de mayo del año 2008 dos mil ocho, con respecto a los inmueble identificado como Lotes Números 25 y 26 de la Manzana 3, del Parque Industrial Zapotlán, ubicado en Zapotlán El Grande, Jalisco, con una superficie de 14,973.55 catorce mil novecientos setenta y tres punto cincuenta y cinco metros cuadrados.

Objeto de la Prueba.-Acreditar que la Empresa Derivados de Agave S.P.R. de R.L, suscribió un Contrato de Promesa de Compra venta con el Instituto Jalisciense de la Vivienda, (IJALVI antes Inmobiliaria y Promotora de Vivienda de Estado de Jalisco) y con el Fideicomiso para el desarrollo Urbano de Jalisco (FIDEUR).

10.- Prueba Documental Pública.- Copia certificada del Acta de Fecha 15 de diciembre de 2015 se llevo a cabo sesión Ordinario de la Junta de Gobierno del Instituto Jalisciense de la Vivienda, por el que se aprobo la ejecución del Contrato de Compra venta u Contrato de Transmisión de Propiedad en Ejecución Parcial del fideicomiso con Reserva de Dominio.

Objeto de la Prueba.-Acreditar que el Instituto Jalisciense de la Vivienda ha cumplido a cabalidad con todas las obligaciones del Contrato de Promesa referido, por no existe intensión de la empresa Derivados de Agave, para cumplir con dicho contrato.

11.- Inspección Judicial.-La que tendrá verificativo el día y la hora que esta Autoridad jurisdiccional, señale en los inmuebles identificados como Lotes Números 25 y 26 de la Manzana 3, del Parque Industrial Zapotlán, ubicado en Zapotlán El Grande, Jalisco; observando las formas establecidas en la Ley procesal civil local, consignando en el acta de inspección el resultado de las observaciones que por medio de los sentidos el Funcionario Judicial observe en predio a inspeccionar; para la práctica de este medio de prueba no se requiere conocimientos especiales o científicos, por lo que, NO es necesario que las partes designen peritos en la materia. Me obligo presentar a dos personas dignas de fe que fungirán como testigos de identidad.

Se otorgue la intervención que en derecho corresponda a las partes contendientes en este juicio, si estas quieren tenerla, probanza la cual tendrá por objeto fijar los siguientes puntos;

a).- Que los inmuebles identificados como Lotes Números 25 y 26 de la Manzana 3, del Parque Industrial Zapotlán, ubicado en Zapotlán El Grande, Jalisco; materia de la inspección físicamente se encuentra en posesión de la persona moral denominada Derivados de Agave S.P.R de R.L. o de algún posible arrendatario.

SCO
ESTADO
JALISCO

Primer
Regal

UTO JALISCIENSE
LA VIVIENDA

b).- Que describa lo que a simple vista ve y el estado físico que existen en ese espacio.

Objeto De La Prueba.- Con esta prueba se pretende acreditar que no se tiene la posesión de los inmuebles identificados como Lotes Números 25 y 26 de la Manzana 3, del Parque Industrial Zapotlán, ubicado en Zapotlán El Grande, Jalisco.

12.- Instrumental De Actuaciones.- Que consiste en la totalidad de lo actuado en este procedimiento jurídico en cuanto favorezcan a mi representada.

Objeto De La Prueba.- Acreditar cada uno de los puntos de hechos relatados en esta demanda, así como la procedencia de los conceptos de impugnación expuestos en ella. La relaciono con todos los puntos del capítulo de hechos de este escrito.

13.- Presuncional Legal y Humana.- Consistente en todas aquellas presunciones que se deriven de la ley, así como las deducciones jurídicas que se desprendan a partir de los hechos conocidos tendientes a averiguar la verdad de los desconocidos.

Objeto De La Prueba.- Acreditar cada uno de los puntos de hechos relatados en esta demanda, así como la procedencia de los conceptos de impugnación expuestos en ella. La relaciono con todos los puntos del capítulo de hechos de este escrito.

Consideraciones Legales:

Fundan la presente demanda los artículos 1903 al 1906 y demás relativos aplicables del Código Civil del Estado de Jalisco, así como los arábigos 1, 2, 3, 5, 22, 26, 27, 29, 79, 171, 266, 267, 268, 618, 620, y demás relativos y aplicables de la Ley Adjetiva Civil de nuestra entidad.

A más de lo anteriormente expuesto, fundado y motivado a Usted C. Juez, atenta y respetuosamente:

Pido:

PRIMERO.- Se nos tenga por nuestro propio derecho en términos del presente escrito, promoviendo en la Vía Civil Ordinaria, **ACCIÓN DE INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, en los términos y por los conceptos que mi escrito de cuenta se desprenden.


SEGUNDO.- Emplácese a la empresa **Derivados de Agave Zapotlán, S.P.R. DE R.L.**, por conducto de quien resulte ser su Representante Legal, para efecto de que comparezca a este H. Juzgado a dar contestación a la demanda interpuesta en su contra, con el apercibimiento de la ley en caso de no comparecer al presente juicio.

El domicilio en el cual puede ser notificado y/o emplazado el demandado, es en Calzada Madero y Carranza 500 "D" en la Ciudad de Guzmán Jal.- De igual manera, y tomando en consideración que dicho domicilio se encuentra fuera de este primer Partido Judicial, solicito sea girado atento exhorto al C. Juez competente de dicha localidad a efecto de que lleve a cabo la notificación del presente.

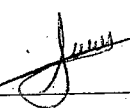
TERCERO.- Se nos tenga señalando Abogados Patronos, domicilio y autorizados para recibir notificaciones a los que de mi curso de cuenta se desprenden.

CUARTO.- Se faculen días y horas inhábiles para la práctica de la diligencia de notificación respectiva.

"PROTESTAMOS LO NECESARIO"
Guadalajara, Jalisco, al día de su presentación.
INSTITUTO JALISCIENSE DE LA VIVIENDA (IJALVI)


LIC. AUGUSTO LLAMAS LÓPEZ
APODERADO GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS
Y ACTOS DE ADMINISTRACIÓN

FIDEICOMISO PARA EL DESARROLLO URBANO DE JALISCO (FIDEUR)


MTRA. SANDRA ESMERALDA SERRATOS VIRGEN
DIRECTORA JURÍDICA Y APODERADA GENERAL
PARA PLEITOS Y COBRANZAS

ACEPTAMOS EL CARGO CONFERIDO Y PROTESTAMOS SU FIEL Y LEGAL DESEMPEÑO.


Lic. Enrique Copca Agraz.

Ced. Prof. Estatal: 114830


Lic. Macario Yáñez Meza.

Ced. Prof. Federal: 6088416

SCO
ESTADO
JALISCO

UTO JALISCIENSE
LA VIVIENDA