

Aguascalientes, Aguascalientes, a dieciocho de
septiembre de dos mil dieciocho.-

Toda vez que **en cumplimiento a la ejecutoria dictada en el amparo** número ***** del índice del Segundo Tribunal Colegiado del Trigésimo Circuito, se dejó insubsistente la sentencia dictada por esta autoridad el día nueve de noviembre de dos mil diecisiete y su aclaración del trece del mismo mes y año, por lo que procede a dictarse una nueva resolución bajo los lineamientos señalados por la autoridad de amparo, lo que se hace de la siguiente forma:

V I S T O S, para **dictar sentencia definitiva** los autos del expediente ***** que en la vía de juicio **ÚNICO CIVIL** promueve ***** , en contra de ***** , la que se dicta bajo los siguientes:

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

I.- El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado establece: **"Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos. Cuando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción."** y estando citadas las partes para oír sentencia se procede a dictar la misma de acuerdo a lo que establece la norma en cita.-

II.- Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa, de acuerdo a lo que establece el artículo 142 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues el mismo dispone que es juez competente el del domicilio del demandado, si se trata del ejercicio de una acción sobre bienes muebles o de acciones personales o del estado civil y en el presente caso la parte actora refiere que ejercita la acción de cumplimiento de contrato, siendo ésta una acción personal y si el domicilio de la parte demandada se encuentra dentro de la jurisdicción de este juzgador, de ahí resulta competente esta autoridad.-

III.- Se determina que la vía de juicio único civil elegida por la parte actora, para el ejercicio de la acción que ha hecho valer es la correcta, pues como ya se ha establecido, se ejercita la acción de cumplimiento de contrato y respecto a la cual el Código Adjetivo de la materia vigente de la Entidad no establece trámite especial alguno, de ahí que deba seguirse en la vía propuesta por el accionante.-

IV.- El actor ***** demanda por su propio derecho en la vía civil de juicio único a *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **"A).-** Por el cumplimiento forzado de la penalización propuesta en el tercer párrafo de la cláusula **TERCERA** pactada en el contrato privado de Prestación de Servicios que asciende a la cantidad de \$ 40,484.00 (CUARENTA MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS) al haber unilateralmente dado por terminado anticipadamente el contrato aludido de fecha 25 de noviembre del 2015.- **B).-** Por la entrega de un escrito firmado por los Representantes del Condominio demandado,

conteniendo la liberación de toda obligación de los servicios que el suscrito estuvo proporcionando a dicha unidad habitacional a efecto de desligar a los trabajadores *****, de cualquier responsabilidad a partir de la fecha de rescisión contractual propuesta por los Representantes del *****.- **C).**-

Por el pago de los gastos y costas honorarios que el suscrito me veo precisado a contratar, por la falta de cumplimiento en el pago de la sanción pactada por las partes en el contrato terminado, así como por el pago de las mensualidades o parcialidades pendientes de pago después de anunciado el improcedente aviso de rescisión contractual y a satisfacción de ese H.

Juzgado.”- **Acción que contempla el artículo 1820 del Código Civil vigente del Estado.-**

Cabe señalar que si bien en el preámbulo de la demanda el actor refiere que demanda al CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL ***** , sin embargo, debe atenderse en su integridad al escrito inicial de demanda así como a la causa de pedir en los que el actor basó su acción, relacionándolo además con el contrato fundatorio de la acción al cual el actor remite en el escrito de demanda, de todo lo cual se observa que a quien demandó fue a ***** , pues el actor refiere que con éste fue con quien celebró el contrato base de la acción, tal como lo narra en su escrito inicial de demanda y así se desprende del contrato de prestación de servicios base de la acción y que es precisamente del que reclama su cumplimiento, al cual además, remite en su escrito de demanda, todo lo cual se establece para los efectos conducentes de acuerdo a lo previsto por el artículo 2° del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el cual dispone que la acción procede en juicio, aún cuando no se exprese su nombre o se exprese

equivocadamente, con tal de que se determine con claridad la clase de prestación que se exija del demandado y el título o causa de la acción.-

La demandada *****, da contestación a la demanda interpuesta en su contra, lo que hace por conducto de ***** de la cual ya ha sido reconocida la calidad con la que comparece, ello a la celebración del contrato basal, en donde la última indicada suscribe el contrato en representación de ***** (tal como lo refirió el actor en su escrito inicial de demanda), por lo tanto el actor ahora no puede desconocerle su personalidad y no es necesario hacer un análisis respecto de la calidad con la que comparece a este juicio, siendo aplicable el siguiente criterio de jurisprudencia:

“REPRESENTACIÓN. LA ADMITIDA AL CONTRATAR, NO PUEDE SER DESCONOCIDA AL EJERCITARSE LA ACCIÓN CORRESPONDIENTE. Si al celebrarse un contrato una de las partes reconoce tácitamente la representación de la otra con tal de obtener un beneficio, aquélla no puede desconocer tal representación en el juicio que ésta promueva en su contra, atento al principio general de derecho de que nadie puede prevalerse de su propio dolo, ya que, en este caso, el que aceptó la representación, celebró el contrato bajo su propio riesgo.” *Época: Novena Época, Registro: 189263, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XIV, Julio de 2001, Materia(s): Civil, Tesis: VI.3o.C. J/40, Página: 1037.-*

Con el carácter antes indicado ***** da contestación a la demanda interpuesta en contra de ***** oponiendo controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y parcial respecto a los hechos en que se fundan, oponiendo como excepciones

las siguientes: 1.- FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO.- 2.- FALSEDAD.- 3 - NON MUTATIS LIBELO.-

V.- El artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, establece: **"El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones."** En observancia a dicho precepto las partes exponen en sus escritos correspondientes una serie de hechos como fundatorios de su acción y excepciones planteadas y para acreditarlos como lo exige el precepto en cita, ofrecieron y se les admitieron pruebas, **valorándose las de la parte actora en la medida siguiente:**

DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en las constancias certificadas por fedatario público relativas al Acuse de Movimientos de Actualización de situación fiscal de fecha siete de marzo de dos mil quince, bajo el régimen de personas físicas con actividades empresariales y profesionales, visible a fojas nueve y diez, así como del Título de Registro de Marca respecto a ***** (*****), visible a fojas once y doce de autos, ambas a favor del actor ***** , a las cuales se les concede pleno valor probatorio de acuerdo a lo establecido por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con las que se acredita que el actor como persona física, ejerce el servicio de investigación y de protección y custodia, excepto mediante monitoreo así como de instalación y mantenimiento de áreas verdes, además de Servicios de Seguridad para la Protección de Bienes y Personas.-

DOCUMENTAL, consistente en el reporte informativo de incumplimiento de fecha uno de junio de dos mil dieciséis, que consta a fojas trece y catorce de autos, a la cual se le concede pleno valor probatorio de acuerdo a lo establecido por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues el mismo proviene de las partes y no fue objetado, además de que se robustece con el escrito que en igual sentido exhibió la parte demandada a su escrito de contestación de demanda, con el que se acredita la notificación que se hizo a la parte actora respecto de los trabajos considerados incumplidos y además, que aún cuando tenga fecha de elaboración el uno de junio de dos mil dieciséis, el mismo se recibió por el actor el treinta de junio del mismo año, tal como lo reconoció el actor en su demanda.-

TESTIMONIAL, desahogada en audiencia de fecha dos de junio de dos mil diecisiete, solo a cargo de ***** y *****, al haberse desistido el oferente del dicho de *****, según se desprende de la citada audiencia; prueba a la cual se le concede valor probatorio parcial, únicamente para demostrar que ante la Procuraduría Federal del Consumidor, se inició trámite conciliatorio entre las partes para poder dar por concluida la controversia entre las partes relacionada con el contrato que es base de la acción que nos ocupa, dentro de la cual no se llegó a algún arreglo por haberse presentado una demanda judicial. Sin que se conceda valor probatorio alguno por cuanto a lo manifestado por el actor en su demanda en el sentido que

dicho contrato fue terminado de manera injustificada, pues si bien ambas testigos coinciden en señalar la existencia del contrato de prestación de servicios base de la acción (cuya existencia no fue controvertida) sin embargo, el dicho de ambas testigos no coincide con lo que refiere el actor en su escrito inicial de demanda ni tampoco con lo que se desprende del contrato base de la acción, ello en razón de que afirman que una de las cláusulas era que se les iba a dar un mes de gracia, *siempre y cuando durara un año con los servicios*, ya que de rescindirlo tendrían que pagar el mes que se les dio de servicio sin costo al principio, sin embargo, ello no fue manifestado por el actor en su escrito inicial de demanda ni tampoco se advierte del contrato base de la acción. De igual forma, al formular la segunda pregunta por el oferente, la testigo *****, señaló que la señora *****, representante del condominio, presentó una carta de rescisión de ese contrato en donde se daba por terminado y que ello lo sabe porque ella misma la presentó en la oficina de la empresa, agregando: *"...yo la recibí pues le ayudo a mi hermano"*, y si bien la testigo en forma posterior indicó que ella no la recibió pues ese día no trabajó en la oficina pues trabaja en otro horario e iba a medio día, y que solo algunos días de la semana apoyaba a su hermano (actor) sin embargo, esto lo manifestó luego de que el abogado del oferente, indicó que la testigo no refirió que ella la haya recibido, por lo que se considera su dicho se encontró influenciado ante tales manifestaciones, además, al contestar la primera pregunta formulada por

la contraria, en el sentido de quién recibió la carta de rescisión, la testigo indicó que fue una chica de nombre *****, que los apoyaba en la oficina en las tardes, que está dentro del condominio ***** , que también estaba presente ***** sin recordar sus apellidos y no sabe quién de las dos la recibió, sin embargo, esta autoridad observa que no se encuentra justificada su respuesta, dado que al contestar la segunda pregunta de la parte contraria, indicó que no se percató si ese aviso estaba firmado por ***** , pues la testigo no estaba ahí, por lo que se observa entonces que no se pudo dar cuenta de que ***** recibiera ese aviso ni tampoco de que también estaba en ese momento ***** . De igual forma, ambas testigos indicaron que el tiempo pendiente de la fecha de rescisión a la terminación normal de dicho contrato fue de tres meses, sin embargo, tal circunstancia no fue manifestada por el actor en su escrito inicial de demanda ni tampoco se desprende del contrato basal, pues incluso, este último fue celebrado con una vigencia indefinida, según la cláusula tercera de dicho contrato. De todo lo anterior, se desprende que las testigos no declararon acorde a los hechos materia de la litis por las razones antes indicadas y contrario a ello, se puede advertir que su declaración fue con el efecto de beneficiar al actor, de ahí que no se le conceda valor probatorio por cuanto a tales hechos.-

Las pruebas admitidas a la parte demandada, se valoran de la siguiente forma:

CONFESIONAL a cargo de ***** , desahogada en audiencia de fecha dos junio de dos mil diecisiete, respecto a la cual se tiene en cuenta lo que disponen los artículos 337, 338 y 339 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, de donde se infiere que la confesión es el reconocimiento expreso o tácito que hace una parte de hechos que le son propios, relativos a hechos controvertidos y que le perjudican; atendiendo a esto y a la circunstancia de que el absolvente al desahogar aquéllas que por escrito se le hicieron y que previamente se calificaron de legales, contestó en sentido negativo aquellas que se refieren a hechos controvertidos, razón por la cual la prueba en comento no le beneficia al oferente, pues aún cuando haya contestado en sentido afirmativo la novena posición formulada en el sentido de que enfrentó diverso juicio con ***** ante PROFECO, con ello no se obtiene confesión alguna respecto al incumplimiento que la oferente atribuye a su contraria.-

DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en el acuse de recibo de la rescisión de contrato de fecha treinta de junio de dos mil dieciséis, que corre agregado a fojas treinta y seis y treinta y siete de autos, a la que se le concede pleno valor probatorio de acuerdo a lo establecido por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues el mismo proviene de las partes y no fue objetado, además de que se robustece con el escrito que en igual sentido exhibió la parte actora a su escrito inicial de demanda, con el que se acredita la notificación que se hizo a la parte

acto a respecto de los trabajos considerados incumplidos y además que aún cuando tenga fecha de elaboración el uno de junio de dos mil dieciséis, el mismo se recibió por el actor el treinta de junio del mismo año, tal como lo reconoció el actor en su demanda y así se desprende de dicho documento -

TESTIMONIAL, consistente en el dicho de ***** y *****, desahogada en audiencia de fecha dos de junio de dos mil diecisiete, a la cual se le concede pleno valor probatorio de acuerdo a lo establecido por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita el incumplimiento por parte del demandado respecto a las obligaciones contraídas en el basal, pues los testigos son coincidentes en señalar que se rescindió el contrato base de la acción en virtud de que la parte actora incumplió con sus obligaciones contraídas en dicho documento y que ante ello se le dio el aviso de terminación del contrato.-

Ambas partes ofrecieron en común

DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en el contrato privado de prestación de servicios, exhibido como documento base de la acción, que consta en las fojas siete y ocho de los autos y respecto al cual la parte actora en aras de su perfeccionamiento, ofreció la prueba de **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA**, a cargo de *****, quien si bien en audiencia de fecha dos de junio de dos mil diecisiete, refirió que no ratificaba el contenido ni firma del mismo, sin embargo, debe tomarse en consideración que al contestar el hecho uno

del escrito de demanda, lo hizo como cierto, hecho en el cual se menciona que el uno de octubre de dos mil quince, se celebró el contrato de prestación de servicios profesionales entre las partes, así como las condiciones en que se celebró, por tanto, su reconocimiento prueba plenamente en su contra según lo establece el artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al disponer que los hechos propios de las partes aseverados en la demanda, en la contestación o en cualquier otro acto del juicio, harán prueba plena en contra de quien lo asevere, sin necesidad de ofrecerlo como prueba, por lo anterior y además de que dicho documento no fue objetado, se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 342 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, acreditándose con la misma que las partes de este juicio, celebraron contrato de prestación de servicios profesionales, con el carácter, términos y condiciones señalados en el mismo.-

INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa las que son desfavorables al actor por las razones y fundamentos que se dieron al valor de las pruebas anteriores, mismas que se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo. Cabe señalar que la parte demandada exhibió diversos documentos junto con su escrito de contestación a la demanda, los cuales no fueron ofrecidos como prueba dentro del término para ello concedido, sin que esto sea

obstáculo para que esta autoridad los valore con tal naturaleza, ello atendiendo al siguiente criterio de jurisprudencia: **“DOCUMENTOS BASE DE LA ACCIÓN, COMO PRUEBAS EN EL JUICIO.** Presentado un documento como parte de la demanda inicial, es explícita la voluntad del actor para que sea tenido en cuenta por vía de prueba, lo que hace innecesaria la formalidad de que se insista sobre esa voluntad, durante el término probatorio, pues precisamente la ley establece que a la demanda deberán acompañarse los documentos que funden la acción.”.- *Tesis: 691, Apéndice de 1988, Quinta Época, 395323, Tercera Sala, Parte II, Pág. 1155, Jurisprudencia (Civil)*, razón por la cual se procede su valoración en los términos siguientes:

DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en copia certificada del escrito de fecha trece de junio de dos mil dieciséis, visible a foja treinta y nueve de autos, a la cual se le concede pleno valor probatorio de acuerdo a lo establecido por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues proviene de las partes y no fueron objetados en términos de ley, con la cual se acredita que en la fecha antes indicada ***** en su calidad de Presidenta, hizo un formal citatorio a ***** y/o ***** para que se presentara en las instalaciones del condominio ***** el día quince del mismo mes y año a las veinte horas, con la finalidad de estar presente en la asamblea general extraordinaria a fin de conocer ante la asamblea y exponga ante la misma lo que en derecho y para sus intereses proceda, con motivo de la rescisión de contrato de servicio que tiene celebrado con dicha asociación y que la mesa directiva está dando por

terminado, documental con la que se acredita que previo al aviso de terminación de contrato que se le dio al actor el día treinta de junio de dos mil dieciséis, se le había hecho de su conocimiento de tal determinación tomada por la mesa directiva.-

DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en copia certificada del escrito suscrito por *****, como presidenta al señor ***** y/o *****, en donde se le solicitó a este último la entrega de pendientes como parte del proceso entrega-recepción de la administración del condominio ***** que le fue conferida por la asamblea general de dicha asociación, mismo que es visible a foja treinta y ocho de autos y a la que se le concede pleno valor probatorio según lo previsto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al provenir de las partes y no haber sido objetado en términos de ley, con la que se acredita que la parte demandada requirió al actor por la entrega de diversos pendientes relacionados con la administración del condominio demandado y que ante ello se dio por terminado el contrato celebrado entre las partes.-

DOCUMENTAL consistente en copia simple de actuaciones del expediente ***** visible de la foja cuarenta y dos a cuarenta y nueve de autos, a la cual se le concede valor probatorio pleno conforme a lo previsto por el artículo 346-bis del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues su contenido se robustece con la testimonial aportada a la parte demandada, acreditándose con la misma que ante la

Procuraduría Federal del Consumidor se interpuso reclamación por parte de ***** en contra del actor de este juicio, en el cual no se llegó a ningún arreglo conciliatorio y además se dio por concluido por haberse iniciado procedimiento judicial.-

DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en copia certificada del escrito de fecha veinticinco de junio de dos mil dieciséis, dirigido al Arquitecto *****, Director de Operaciones de *****, visible a fojas cuarenta y cuarenta y uno de autos, a la cual no se le concede valor probatorio alguno en términos de lo establecido por el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, toda vez que proviene de terceras personas y su contenido no fue robustecido con algún otro elemento de prueba que haga presumir la veracidad de su contenido.-

PRESUNCIONAL, que perjudica al actor, sobre todo la legal que se desprende de los artículos 1820 del Código Civil en relación al artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles, ambos vigentes del Estado, al contemplar el primero de ellos la obligación del actor de cumplir con sus obligaciones para tener la facultad de exigir a su contraria el cumplimiento de las que son a su cargo y el segundo numeral establece la carga de la prueba al actor para acreditar en el juicio el cumplimiento de sus obligaciones; prueba a la cual se le concede pleno valor probatorio de acuerdo a lo establecido por el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

VI.- Pues bien, con los elementos de prueba antes valorados y alcance probatorio que se les concedió, ha lugar a establecer que la parte actora no acredita los elementos constitutivos de su acción y la parte demandada demostró parcialmente sus excepciones, en observancia a lo siguiente:

La demandada opone la excepción de **NON MUTATIS LIBELIS**, que no constituye una excepción, pues por esto se entiende los medios de defensa que opone el demandado frente a las pretensiones de su contraria, con la finalidad de diferir, destruir o anular las mismas, luego entonces si lo expresado por el demandado tiene como finalidad el de pedir a la autoridad que no se permita al actor cambiar los términos de su demanda, esto no constituye una excepción y por tanto resulta inatendible, además de que no se dio tal supuesto.-

De igual forma opone la excepción de **FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO**, consistente en que el actor carece de acción y derecho para demandar las prestaciones que invoca, las que desde luego no puede probar con medio legal de convicción, la cual resulta **procedente** en razón a lo siguiente:

Si bien es cierto, con los elementos de convicción aportados al juicio se acreditó de manera fehaciente que en fecha veinticinco de noviembre de dos mil quince, las partes de este juicio celebraron contrato de prestación de servicios, en donde el actor se comprometió a prestar al condominio demandado sus servicios consistentes en: **Administración:** recaudación de cuotas de mantenimiento de cada uno de los condóminos

para ser utilizados conforme la Asamblea del condominio lo indique, reportando trimestralmente al condominio su operación. **Limpieza y jardinería:** de áreas comunes del condominio. **Vigilancia:** todos los días (veinticuatro horas) durante la vigencia del contrato. **Recolección de basura:** dos recolecciones por semana y de conformidad al reglamento del condominio; estableciendo que como contraprestación el condominio demandado pagaría mensualmente al actor la cantidad de CINCUENTA MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS incluyendo IVA, la que sería pagada por meses vencidos dentro de los primeros cinco días del mes siguiente, que por tanto el primer pago lo realizará al actor antes del cinco de diciembre de dos mil quince, acordándose que a partir del primer mes del contrato, el actor brindaría en cortesía algunos de sus servicios, es decir, sin el cobro de limpieza, jardinería, vigilancia y recolección de basura, por lo que dicha cortesía es única y exclusivamente del uno al treinta y uno de octubre de dos mil quince y que dicho contrato tendría una vigencia indefinida. Por tanto se actualizan los supuestos previstos por los artículos 1675 y 2479 del Código Civil vigente del Estado, que son el consentimiento y el objeto.-

De igual forma se acredita que en la cláusula tercera de dicho contrato textualmente se estableció lo siguiente: "*(...) Cualquiera de las partes podrá dar por terminado el presente contrato mediante aviso por escrito en el domicilio indicado en las declaraciones, con por lo menos, 2 meses de anticipación a la*

pretendida terminación. En caso de que sea el CONDOMINIO quien de por terminado el contrato, se le aplicará como pena convencional el equivalente (incluyendo IVA) al mes de cortesía que ***** brindó al inicio de la contratación, es decir, la cantidad total de \$40,484.00." de lo antes señalado se desprenden las condiciones en que fue celebrado el contrato base de la acción.-

Pese a lo anterior, debe atenderse a lo previsto por el artículo 1737 del Código Civil vigente del Estado el cual dispone: "Las cláusulas de los contratos deben interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas"; ahora bien, el actor funda su acción precisamente en lo establecido por las partes en el contrato basal en su cláusula tercera, la cual ha sido transcrita en el párrafo anterior, el que si bien es cierto señala que si el CONDOMINIO es quien da por terminado el contrato, se aplicará como pena convencional el equivalente (incluyendo IVA) al mes de cortesía que ***** brindó al inicio de la contratación, es decir, la cantidad total de CUARENTA MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS, sin embargo, dicho texto no debe ser interpretado de manera aislada sino con la totalidad de lo previsto en la cláusula tercera de dicho documento, en la cual en primer orden se establece que dicho contrato tendrá una vigencia indefinida que comenzará a partir del uno de octubre de dos mil quince; y, en segundo orden, la posibilidad establecida por las partes de dar por terminado dicho contrato por cualquiera de ellas

mediante aviso por escrito por con lo menos dos meses de anticipación a la pretendida terminación, con todo lo cual se puede observar que las partes previeron la posibilidad de que cualquiera de ellas pudiera dar por terminado dicho contrato. Por otra parte el hecho de que se haya previsto que si el condominio diera por terminado el contrato, se aplicaría la pena convencional señalada en líneas anteriores, sin embargo, se observa que la voluntad de las partes fue la de aplicar dicha pena convencional cuando la terminación del contrato se diera por causas imputables al condominio, pues sería ilógico y contradictorio el hecho de que se estableciera la posibilidad de que cualquiera de las partes pudiera dar por terminado el contrato y por otro lado, el señalar que al ejercer dicha posibilidad el condominio tuviera que pagar una pena convencional, consecuentemente, la interpretación de dicha cláusula debe ser en el sentido de que la aplicación de la pena convencional referida lo es para el condominio, *solo en el caso de que dicho contrato se diera por terminado por el condominio por causas imputables a éste.-*

Establecido lo anterior, debe establecerse por esta autoridad, si la terminación del contrato hecho por el condominio demandado, es por causas imputables a éste último para que proceda en su contra la pena convencional pactada en el basal y el pago de las dos mensualidades subsecuentes a dicha terminación, siendo que con las pruebas que fueron aportadas al juicio, queda plenamente demostrado que aún cuando el condominio fuera quien dio por terminado dicho contrato, no lo fue

por causas imputables al mismo, dado que el condominio en su escrito de contestación de demanda refiere que decidió darlo por terminado toda vez que en diversas ocasiones se solicitó al actor cumpliera voluntariamente con varios puntos de sus servicios que no se llevaron a cabo en su momento conforme al contrato que se realizara, siendo aquellos que fueron transcritos a fojas veinticinco y veintiséis de autos, los que se tienen por reproducciones como si a la letra lo fuere, incumplimiento que se acredita con el citatorio de fecha trece de junio de dos mil dieciséis (fecha previa a la entrega del aviso de terminación), en donde se hizo formal citatorio al actor por parte del condominio para que se presentara el quince de junio de dos mil dieciséis, a la asamblea del citado condominio para exponer en la misma lo que en derecho y para sus intereses proceda con motivo de la rescisión de contrato de servicio que tiene celebrado con dicha asociación y que la mesa directiva está dando por terminado (asamblea que también fue en fecha previa a la entrega del aviso de terminación) aunado a ello se encuentra el aviso de fecha uno de junio de dos mil dieciséis, recibido por el actor el día treinta del mismo mes y año, en donde se le señalaron los puntos que no se han llevado a cabo conforme a lo establecido en el contrato celebrado siendo los que a continuación se transcriben:

"El incumplimiento de servicio de jardinería y limpieza en nuestras áreas comunes.

La falta de recaudación de cuotas de mantenimiento de cada uno de los condóminos.

Falta de reportes trimestrales al condominio de su operación

Incumplimiento del servicio de guardias de vigilancia, faltando en ocasiones uno y los dos elementos, ya que los disponen para otros servicios, además de falta de capacitación.

Falta de seguimiento a los acuerdos establecidos en asambleas, tales como:

- 1.- Instalación de mantas en muros exteriores.
- 2.- Seguimiento de la demanda a ***** con respecto al tema del agua.
- 3.- Avisos de impedimento de modificación de fachadas de viviendas.
- 4.- Falta de seguimiento al servicio de telecomunicaciones.

El horario y servicio de oficina para la atención a la comunidad del coto ha quedado bastante descuidada, ya que la mayoría de las ocasiones el personal no sabe dar solución a alguna situación que se le pregunta.

Ya se les había solicitado varios reportes tales como:

- 1.- Recuperación de Cuotas
- 2.- Reporte de tarjetas vendidas y desactivadas
- 3.- Reporte de eventos en área social (tanto en número de eventos como en dinero)
- 4.- Base de datos de propietarios y de las viviendas.

*Falta de atención a las indicaciones solicitadas por la mesa directiva, tales como:

1.- Procedimientos adecuados para entrada y salida para condóminos y visitantes.

2.- Falta de presencia de los elementos de seguridad.

3.- Falta de atención a los jardines de particulares desarreglados.

4.- No se realizó la notificación de restablecimiento de pintura y limpieza en fachadas de las viviendas.

*A los puntos anteriores podemos agregar, los siguientes:

1.- Falta de atención por parte de los vigilantes al teléfono de caseta.

2.- Falta de incumplimiento en el horario de oficina.

3.- Falta de supervisión del personal de oficina, hacia el interior del coto.

4.- Falta de atención en el cumplimiento del reglamento en lo referente a vialidades, velocidad, juegos de los niños y desechos de mascotas.". por lo tanto, se le comunicó que debía poner al corriente todos los asuntos pendientes para hacer entrega de la administración al día treinta de junio de dos mil dieciséis.-

De lo anterior se observa que se había hecho previo conocimiento al actor de los motivos por los cuales el condominio demandado daba por terminado el contrato celebrado, robusteciéndose lo anterior con la testimonial a cargo de ***** y ***** a la cual se le concedió pleno valor probatorio por las

razones y fundamentos que se dieron al momento de su análisis, los que se tienen por reproducidos como si a la letra lo fuere, incumplimientos señalados al actor que encuentran relación con la cláusula primera del contrato fundatorio, donde se establece el objeto de dicho contrato el cual fue el siguiente:

Administración: recaudación de cuotas de mantenimiento de cada uno de los condóminos para ser utilizados conforme la Asamblea del condominio lo indique, reportando trimestralmente al condominio su operación.

Limpieza y jardinería de áreas comunes del condominio.

Vigilancia: todos los días (veinticuatro horas) durante la vigencia del contrato.

Recolección de basura: dos recolecciones por semana y de conformidad al reglamento del condominio; por lo anterior de conformidad con lo previsto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, correspondía la carga de la prueba al actor para demostrar el cumplimiento de las obligaciones que su contraria señala como incumplidas, sin que en el caso las pruebas que fueron desahogadas en el juicio hayan demostrado dicho cumplimiento, de todo lo cual se concluye que la terminación fue por causas imputables al propio actor y no al condominio, lo cual hace procedente la excepción de falta de acción y derecho opuesta por la demandada, resultando innecesario analizar la excepción de falsedad opuesta por la misma.-

En consecuencia de lo anterior, se declara que la parte actora no demostró haber dado cumplimiento con las obligaciones contraídas por su parte en el contrato

base de la acción para así poder establecer que el condominio demandado dio por terminado dicho contrato de manera injustificada, es decir, por causas imputables al condominio, para que fuera aplicable la pena convencional señalada en la cláusula tercera del contrato fundatorio y que además procediera el pago de las dos mensualidades posteriores al aviso de terminación; por ende, no le asiste derecho al actor para exigir de la demandada el pago de la pena convencional por la cantidad de CUARENTA MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS ni el pago de las mensualidades pendientes de pago después de anunciada la terminación contractual, de conformidad con lo que establece el artículo 1820 del Código Civil vigente del Estado, al establecer como condición para exigir el cumplimiento de obligaciones derivadas de un acto jurídico, que quien lo exige debe a la vez demostrar que su parte ya cumplió con las que le incumben, por tanto, **se declara improcedente la acción ejercitada y se absuelve a la demandada *******, de todas y cada una de las prestaciones que se le reclaman en el escrito inicial de demanda, en observancia a lo que establece el artículo 82 del Código Procesal Civil vigente del Estado.-

De conformidad con el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado al no haberse acogido las pretensiones de la parte actora, pues no justificó haber dado cumplimiento a sus obligaciones contraídas en el documento basal, siendo procedente la excepción de falta de acción y derecho opuesta por el

demandado, en consecuencia, se condena al actor al pago de gastos y costas que se generen con la tramitación del presente juicio previa regulación que se haga en ejecución de sentencia.-

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos; 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción V, 142 fracción IV, 223 al 229, 371, 372 y demás aplicables del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO.- Esta autoridad es competente para conocer del presente juicio.-

SEGUNDO.- Se declara procedente la vía promovida por la parte actora, en la cual esta última no acreditó su acción y la demandada demostró parcialmente sus excepciones.-

TERCERO.- Se declara improcedente la acción ejercitada y en consecuencia, se absuelve a la demandada *****, de todas y cada una de las prestaciones que se le reclaman en el escrito inicial de demanda.-

CUARTO.- Se condena al actor al pago de gastos y costas que se generen con la tramitación del presente juicio previa regulación que se haga en ejecución de sentencia.-

QUINTO.- Con fundamento en los artículos lo que establecen los artículos 1º, 70, fracción XXXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1º, 11, 55 fracción XXXVI, 58 y 70, inciso B, fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del

Estado de Aguascalientes y sus Municipios, preceptos de los cuales se desprende la obligación de esta Autoridad de garantizar el derecho de acceso a la información que se tenga en posesión, entre ellos de las resoluciones que se emitan en los procedimientos seguidos en forma de juicio, a través de versiones públicas, en los cuales deberá suprimirse la información clasificada como reservada o confidencial, la cual corresponde a los datos personales que refieran las partes, de ahí que en determinado momento en que se publique la versión pública de la resolución que ponga fin a esta causa, la misma no contará con los datos personales proporcionados por los litigantes, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.-

SEXTO.- Se ordena informar al Segundo Tribunal Colegiado del Trigésimo Circuito el cumplimiento que se ha dado a la ejecutoria dictada en el amparo número *****.-

SÉPTIMO.- Notifíquese personalmente y cúmplase.-

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

SECRETARIA

JUEZ

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha diecinueve de septiembre de dos mil dieciocho.- Conste.-

L'ECGH/dspa*