

1.- “Ciudad Judicial Puebla, a veintidós de noviembre de dos mil diecinueve.

**V I S T O** los autos del expediente número **81/2018/5C** para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA** relativa al Juicio Ordinario Civil de **TERMINACIÓN DE CONTRATO DE COMODATO, DESOCUPACION Y ENTREGA DEL BIEN INMUEBLE**, promovido por **+++++**, por su propio derecho, en contra de **\*\*\*\*\***. La parte actora, señaló domicilio para recibir las notificaciones personales que le correspondan el que de autos se desprende; sin que la demandada haya señalado domicilio alguno, en virtud de que no compareció a juicio.

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

**I.-** Esta autoridad, es competente para conocer y fallar en primera instancia del presente Juicio Ordinario Civil de **TERMINACIÓN DE CONTRATO DE COMODATO, DESOCUPACION Y ENTREGA DEL BIEN INMUEBLE**, de conformidad, con lo dispuesto por los artículos 106 y 108 fracción VIII del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, en relación con los diversos 2, 5, 34 y 39, fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

**II.-** Con fundamento en el artículo 353 del Código de Procedimientos Civiles, previo el análisis de la acción deducida, este

Tribunal apreciará de oficio si quedaron satisfechas las condiciones generales del juicio y los presupuestos procesales a que se refiere esta ley, así como la existencia de violaciones cometidas en el procedimiento que afecten la defensa de las partes.

Se destaca que en el presente asunto judicial que nos ocupa, se encuentran satisfechas las condiciones generales del juicio que se deduce, que se encuentran acreditados los presupuestos procesales relativos al interés jurídico, la personalidad, la legitimación en la causa; asimismo que no existen violaciones que vicien los actos concretos del procedimiento.

**III.-** El interés jurídico de la parte actora, se encuentra demostrado al tenor del Contrato de Comodato, de fecha seis de diciembre de dos mil doce, que celebraron por una parte ++++++, en su carácter de comodante, por la otra parte \*\*\*\*\* , en su carácter de comodataria, respecto del inmueble identificado como \*\*\*\*\* con fundamento en el artículo 101 del Código Procesal de la Materia.

**IV.-** La capacidad de los accionantes, se encuentra demostrada al comparecer por su propio derecho y toda vez que constituye una presunción legal que opera en su favor, misma que no se encuentra desvirtuada con ningún medio de prueba; al ser la aptitud jurídica en que se encuentra una persona para comparecer a juicio, como lo preceptúan 33 y 36 fracción II del Código Civil del Estado, 102 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.

V.- La personalidad de ++++++, se encuentra acreditada al promover por su propio derecho Juicio Ordinario Civil de Terminación de Contrato de Comodato, Desocupación y entrega del bien inmueble, como lo preceptúa el diverso 103 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, que establece: **"La personalidad es la facultad para intervenir en los procedimientos judiciales, ya sea compareciendo por derecho propio, ya sea como representante de otro"**.

VI.- La legitimación activa de los accionantes, se encuentra acreditada, ya que la acción se ejercita por el titular del derecho para demandar el reconocimiento del contrato de comodato y la desocupación por terminación del mismo, con fundamento, en el artículo 104 del cuerpo de leyes antes citado.

VII.- La sentencia que ahora se dicta tratará de la acción deducida, en virtud de que la parte demandada no compareció a juicio; por tanto, para que la parte actora obtenga sentencia favorable, es necesario que acredite los elementos constitutivos de su acción, de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 230 y 352 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado.

VIII.- En el presente caso, ++++++, promovió en la Vía Ordinaria Civil de TERMINACIÓN DE CONTRATO DE COMODATO, DESOCUPACIÓN Y ENTREGA DEL BIEN INMUEBLE, en contra de \*\*\*\*\* , argumentando en síntesis:

Con fecha veinticinco de octubre de dos mil siete, ante la fe del Notario Público número uno de la demarcación de Xicohtencatl, San Pablo del Monte, Tlaxcala, los que suscriben formalizaron el contrato de compraventa respecto \*\*\*\*\* , inscrita en el Registro de la Propiedad de este Distrito Judicial.

Con fecha seis de diciembre de dos mil doce, realizaron el Contrato de Comodato, gratuito con \*\*\*\*\* , sin plazo, habiéndose entregado en uso temporal la casa habitación ubicada en \*\*\*\*\* , de esta Ciudad, a título gratuito.

En el contrato en la cláusula tercera se estableció que la demandada en su calidad de comodataría desocuparía el inmueble objeto del comodato tan pronto como los que suscriben se lo pidieran por no establecer plazo.

Fue el caso que desde hace como uno o dos años a la fecha, le han requerido la entrega del inmueble objeto del juicio, a la demandada, porque autorizó a una tercera persona para servirse del bien objeto de la acción, y lo arrendo, no obstante de ello, los que suscriben han decidido terminar con la vigencia del contrato de comodato de fecha seis de diciembre de dos mil doce, por así convenir a sus intereses, por lo que exigen la entrega inmediata por parte de la demandada.

Los que suscriben han requerido extrajudicial para que les entregue el inmueble materia del presente juicio, pero se han encontrado con la negativa e incluso ha manifestado que no existe

contrato de comodato o en su caso contrato de compraventa que se realizó en el año dos mil siete, razón por la cual se ven en la necesidad de promover el presente juicio.

**IX.-** Por otra parte, la demandada \*\*\*\*\* , no hizo manifestación alguna, en virtud de que no compareció al presente juicio, no obstante estar debidamente emplazada, por tal motivo, por auto de fecha diecinueve de agosto del año en curso, se le tuvo por contestada la misma en sentido negativo.

**X.-** Enablada la materia de la litis, la parte actora ofreció y le fueron admitidas como pruebas de su parte, las que a continuación se valoran:

**LA DOCUMENTAL PÚBLICA.** Consistente en la escritura número dieciséis mil seiscientos uno, volumen doscientos veintiuno, de fecha veinticinco de octubre de dos mil siete, del protocolo de la Notaría Pública número uno de la demarcación de Xicohtécatol, en Villa Guerrero, Municipio de San Pablo del Monte Tlaxcala, que contiene la **ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA**, que celebraron por \*\*\*\*\* , documental con valor probatorio pleno de conformidad con el artículo 335 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado.

**LA TESTIMONIAL.** A cargo de \*\*\*\*\* , quienes manifestaron conocer por sí mismos los hechos sobre los que depusieron, ya que al rendir sus declaraciones establecieron las circunstancias de lugar, modo, tiempo y ocasión por virtud de las cuales

se percataron de ellos, además que sus declaraciones son claras y precisas coincidiendo en lo esencial y en lo accidental respecto de los hechos materia de la prueba; pues ambas atestes fueron coincidentes en testificar que los accionantes son propietarios del inmueble objeto del juicio y que este se los dieron a la señora \*\*\*\*\* , para hacer uso de la casa mediante convenio; por tanto, en uso de la facultad discrecional que le confiere la ley y en base a una sana crítica, le concede valor probatorio a dichos testimonios, con fundamento en el artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Siendo aplicable a esta valoración, la tesis jurisprudencial de rubro y texto siguiente: **“PRUEBA TESTIMONIAL, APRECIACION DE LA.-** Una de las medidas que deben tomarse para apreciar el valor probatorio de la prueba testimonial a efecto de establecer cuál testimonio de los ofrecidos por el actor o por la demandada es el de mayor peso y credibilidad, consiste en considerar las siguientes circunstancias: que el testigo no sea inhábil en los términos legales; que por su edad, capacidad y su instrucción tenga criterio necesario para juzgar el acto; que por su probidad e independencia de su posición y por sus antecedentes personales tenga completa imparcialidad; que el hecho de que se trata sea susceptible de ser conocido por medio de los sentidos y que el testigo lo conozca por sí mismo y no por referencia o inducciones de otra persona; que el testimonio sea claro, preciso y sin dudas ni reticencias; que la sustancia del hecho declarado establezca la firme convicción de ser verdad que efectivamente ocurrió, así como la claridad en cuanto a las circunstancias que enmarcaron el hecho material del testimonio, aun

cuando no es indispensable la absoluta precisión de los detalles accesorios por la imposibilidad física de la persona de percibir y recordar consecuentemente todos los detalles de un suceso. También deben considerarse los impulsos del interés, engaño, error o soborno, así como la fuerza o temor inferidos por un tercero y finalmente el estado psicológico del declarante al momento de presenciar los hechos y en el momento mismo de rendir su atestado". Séptima Época. Instancia: Tercera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo: 109-114 Cuarta Parte. Página: 143. Nota: En los Informes de 1972 y 1978, la tesis aparece bajo el rubro: "PRUEBA TESTIMONIAL. SU APRECIACION". En el Volumen 58, Página 63, la tesis aparece bajo el rubro: "PRUEBA TESTIMONIAL. SU APRECIACION".

### **LA DECLARACIÓN DE PARTE SOBRE HECHOS**

**PROPIOS Y AJENOS.** A cargo de \*\*\*\*\* , probanza que fue desahogada mediante audiencia de fecha ocho de octubre de dos mil diecinueve, la cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con el artículo 333 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, en atención a que ante la no comparecencia de la parte demandada se le tuvieron por ciertos los hechos sobre los cuales se le cuestiono y por fundada una razón de su dicho, en el que acepto la celebración del contrato base de la acción, en las condiciones pactadas en el mismo.

**LA DOCUMENTAL PRIVADA.** Consistente en el Contrato de Comodato, de fecha seis de diciembre de dos mil doce, que celebraron por una parte ++++++, en su carácter de comodante, por la otra parte \*\*\*\*\* , en su carácter de

comodataria, respecto del inmueble identificado como  
\*\*\*\*\* documental que al provenir de las partes y no haberse objetado hace prueba plena de conformidad con el artículo 337 del Código Adjetivo Civil para el Estado.

### **LA DOCUMENTAL PÚBLICA DE ACTUACIONES.**

Derivada de todas y cada una de las actuaciones judiciales practicadas dentro del presente asunto, las cuales dada su naturaleza se le concede valor probatorio pleno, en términos de lo dispuesto en el artículo 336 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado.

**LA PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA**, misma que tiene pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 350 y 351 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado.

**XI.-** La acción de Terminación de Contrato de Comodato, tiene su fundamento en los artículos 2365, 2368, 2379 fracción II y 2382 del Código Civil del Estado y 181 del Código de Procedimientos Civiles, dispositivos legales que literalmente citan:

**"Artículo 2365. Comodato es el contrato por el cual el comodante se obliga a conceder gratuita y temporalmente el uso de un bien no fungible, mueble o inmueble y el comodatario contrae la obligación de restituir el mismo bien, al terminar el contrato."**

**"Artículo 2368. El comodatario adquiere el uso; pero no los frutos y acciones del bien."**

**"Artículo 2379. El comodatario no tiene derecho:...II. Para retener el bien a pretexto de lo que por expensas o por cualquiera otra causa le deba al dueño."**

**"Artículo 2382. Si no se determinó el uso o el plazo del contrato, el comodante podrá exigir el bien cuando le pareciere."**

**"Artículo 181. Cuando la celebración de un acto no se haya hecho constar con la formalidad establecida en la Ley, cualquiera de las partes tiene acción para exigir de la otra que se extienda el documento correspondiente, y si tuviere otra u otras acciones que provengan del mismo acto, debe ejercerlas en la misma demanda."**

Previo al análisis de los elementos de la acción, se debe resolver respecto a que si la parte actora dio cumplimiento al requisito impuesto por la propia legislación, relativo a acreditar con el documento o documentos que lo acrediten como propietario del bien dado en comodato.

Al respecto cabe señalar que el accionante, anexo a la demanda la escritura número dieciséis mil seiscientos uno, volumen doscientos veintiuno, de fecha veinticinco de octubre de dos mil siete, del protocolo de la Notaría Pública número uno de la demarcación de Xicohténcatol, en Villa Guerrero, Municipio de San Pablo del Monte Tlaxcala, que contiene la ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA, que celebraron por \*\*\*\*\*.

Por tanto, del instrumento notarial antes descrito es suficiente para tener por demostrado que la parte actora es propietaria

del inmueble materia del presente juicio; por tanto puede ejercitar la acción de Terminación del contrato de Comodato.

Por otra parte, la acción de Desocupación y entrega del bien objeto del contrato de comodato, tiene su fundamento en el artículo 2382 del Código Civil para el Estado, que establece: "**Si no se determinó el uso o el plazo del contrato, el comodante podrá exigir el bien cuando le pareciere.**"

Luego entonces, para que prospere la acción intentada se requieren las siguientes premisas a saber:

- a).- La existencia del contrato de comodato;
- b).- Que se no haya establecido por un tiempo determinado; y,
- c).- La decisión de la comodante de exigir la entrega del bien objeto del comodato.

En relación al primero y segundo de los primeros elementos de la acción deducida consistente en la existencia del contrato de comodato y que no se haya establecido por tiempo determinado, se encuentran acreditados, con el Contrato de Comodato, de fecha seis de diciembre de dos mil doce, que celebraron por una parte ++++++, en su carácter de comodante, por la otra parte \*\*\*\*\* , en su carácter de comodataria, respecto del inmueble identificado como \*\*\*\*\*; en la cláusula tercera los concertantes pactaron no establecer plazo pero la comodataria se obligó a la entrega del inmueble al momento que fuera

solicitado por el comondante, de igual forma se demuestra con la prueba de declaración de parte sobre hechos propios y ajenos a cargo de la parte demandada \*\*\*\*\* , a quien se le tuvo por cierto que con fecha seis de diciembre de dos mil doce, celebró con las parte actora contrato de comodato gratuito, respecto del inmueble objeto el juicio.

En consecuencia, quedan demostrados los dos primeros presupuestos de la acción deducida, consistente en la existencia del contrato de comodato y que no se estableció un plazo determinado, toda vez que se justificó que con fecha seis de diciembre de dos mil doce, ++++++, en su carácter de comodante, por la otra parte \*\*\*\*\* , en su carácter de comodataria, celebraron Contrato de Comodato, respecto del inmueble que se identifica como \*\*\*\*\* en el que no se pacto un plazo determinado.

En relación al tercero de los elementos consistente en la decisión de la comodante de exigir la entrega del bien objeto del comodato, este se encuentra acreditado con las manifestaciones de la parte accionante en su escrito de demanda, en el punto cuarto de hechos, que expuso desde hace como un o dos años a la fecha los que suscriben le han requerido la entrega del inmueble objeto del juicio a la parte demandada, hecho que justifico con la prueba testimonial a cargo de \*\*\*\*\* , quienes fueron coincidentes es testificar que ++++++, le han pedido a la demandada \*\*\*\*\* , desocupe el inmueble objeto de juicio y ésta se ha negado dicha petición.

Por tanto, se satisfacen los requisitos de existencia y validez del contrato traslativo de uso, ya que se desprende la voluntad de la comodante para conceder el uso del inmueble descrito de manera temporal y gratuita.

**XII.-** En tal virtud, al haberse demostrado todos y cada uno de los elementos constitutivos de la acción; lo procedente es, que esta Autoridad con apoyo en lo dispuesto en los artículos 2365 y 2382 del Código Civil para el Estado, declare probada la acción de Terminación de Contrato de Comodato, Desocupación y entrega de inmueble, celebrado entre las partes en pugna, con fecha seis de diciembre de dos mil doce; en consecuencia, se debe condenar a la demandada \*\*\*\*\* , a desocupar y entregar a favor de la parte actora ++++++, el inmueble identificado como \*\*\*\*\* dentro del término de tres días siguientes a aquel en que cause ejecutoria esta sentencia, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo será decretado el lanzamiento con el auxilio de la fuerza pública.

Por cuanto hace a la prestación marcada con el inciso C), consistente en la solicitud de pago de los daños y perjuicios que les ha causado por la mora en la entrega del inmueble objeto del juicio, RESULTA IMPROCEDENTE en razón de que la parte actora no acompañó medio de prueba alguna para acreditar y cuantificar los daños y perjuicios de los que se duele, no obstante que en este sentido le corresponde la carga de la prueba de conformidad con el artículo 230

del Código Adjetivo Civil para el Estado.

**XIII.-** Finalmente, como la parte demandada, no obtiene resolución favorable, procede condenársele al pago de gastos y costas causadas por la tramitación del presente juicio, en términos de lo dispuesto por los artículos 416 y 420 del código procesal de la materia.

Por lo anteriormente expuesto y fundado es de resolverse y se:

***R E S U E L V E***

**PRIMERO.-** Esta autoridad, ha sido competente para conocer y fallar en primera instancia del presente juicio.

**SEGUNDO.-** La parte actora ++++++, probo la acción deducida; y, la demandada \*\*\*\*\* , no compareció a juicio.

**TERCERO.-** Se declara terminado el Contrato de Comodato, celebrado con fecha seis de diciembre de dos mil doce, por las parte en el presente juicio.

**CUARTO.-** En consecuencia de los resolutivos que anteceden, se condena a la parte demandada \*\*\*\*\* , a desocupar y entregar a favor de la parte actora ++++++, el inmueble identificado como \*\*\*\*\* dentro del término de tres días siguientes a

aquel en que cause ejecutoria esta sentencia, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo será decretado el lanzamiento con el auxilio de la fuerza pública.

**QUINTO.-** Se absuelve a la parte demandada del pago de daño y perjuicios, por los motivos expuesto en esta resolución.

**SEXTO.-** Se condena a la parte demandada, al pago de gastos y costas causadas por la tramitación del presente juicio.

**NOTIFÍQUESE EN TÉRMINOS DE LEY.**

Así lo resolvió y firma el Abogado **ARMANDO PÉREZ ACEVEDO**, Juez Quinto Especializado en Materia Civil del Distrito Judicial de Puebla, ante la Abogada **MARIA SANTA RINCÓN LUCERO**, Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.”