

- - - **SENTENCIA DEFINITIVA.- EN NAVOJOA, SONORA, A VEINTITRÉS DE NOVIEMBRE DE DOS MIL DOCE.**- - - - -

VISTOS para dictar Sentencia Definitiva los autos originales del expediente número **XXX/XXXX**, relativo al juicio **SUMARIO CIVIL (TERMINACIÓN DE CONTRATO DE COMODATO)**, promovido por **EL ACTOR**, en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración de “**XX**”, en contra de **EL DEMANDADO**, y: - - - - -

- - - - - **RESULTANDOS:** - - - - -

- - - **I.-** Mediante escrito y anexos recibidos en este Juzgado Primero de Primera Instancia de lo Civil del Distrito Judicial de Navojoa, Sonora, el catorce de julio de dos mil once, se tuvo por presentado al **ACTOR**, demandando en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración de “**XX**”, en la vía **SUMARIA CIVIL**, ejercitando la acción de **TERMINACIÓN DE CONTRATO DE COMODATO**, al **DEMANDADO**, por las siguientes prestaciones: - - - - -

- - - **“A).-** *Dar por terminado el contrato de comodato que celebraron mi poderdante “XX”, y EL DEMANDADO, hace aproximadamente un año nueve meses el cual fue pasado por la fe del notario público número XX LIC. XXXX, DE ESTE DISTRITO JUDICIAL, de fecha el día 23 de octubre del 2009,*- - - - - **C).-** *Que al momento de desalojar el bien inmueble casa habitación que se encuentra en comodato deje liquidados todos los pagos referentes a los servicios que ha gozado, por el préstamo gratuito del bien inmueble, como lo es, agua, energía eléctrica, el impuesto predial, así como la integridad de los muebles y enseres que se encontraban desde el momento en que se encontraba en la posesión derivada y ante de este del bien inmueble casa*

fecha en que se le llevó a cabo la notificación notarial llevada a cabo en fecha que se contempla con antelación por el notario público número XX, LIC. XXXX, de este distrito Judicial de Navojoa, sonora.- - - - -

- - - **2.-** Mediante auto de once de agosto de dos mil once, y una vez que fue subsanada la prevención impuesta en auto de tres de agosto de dos mil once, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose emplazar a la parte demandada para que en el término de cinco días diera contestación a la demanda entabla en su contra y opusiera las defensas y excepciones que estimará favorables a su defensa, lo que aconteció en diligencia celebrada por conducto de la Actuaría Quinta Ejecutor adscrita a este Juzgado Primero de Primera Instancia de lo Civil del Distrito Judicial de Navojoa, Sonora, el veintinueve de agosto de dos mil once.- - - - -

- - - Emplazamiento, que se llevó a cabo de manera personal con **EL DEMANDADO**, y por cuya eficacia procesal compareció el reo antes citado, por su propio derecho, dando contestación a la demanda contra él instaurada, esto, mediante escrito de cinco de septiembre de dos mil once, en el cual efectuó las manifestaciones fácticas y jurídicas que estimó procedentes y aplicables a su defensa, así como opuso las excepciones que consideró idóneas a sus intereses, admitiéndose dicho escrito por encontrarse dentro de tiempo, en auto de ocho de septiembre de dos mil once, con vista a la parte contraria para que manifestará lo que a su derecho conviniera.- - - - -

- - - En el mismo auto citado con inmediata antelación, se fijó la litis y se

por el plazo de cinco días comunes para que formularan sus respectivos alegatos, los que ambas partes formularon y se ordenaron agregar a los autos para que surtieran los efectos legales conducentes, tal como se puede advertir del proveído de nueve de diciembre de dos mil once.- - - - -

- - - **3.-** En auto de dieciséis de diciembre de dos mil once, este juzgado decretó la actualización de una causal de reposición del procedimiento, al constituirse un litisconsorcio pasivo necesario, al no haberse llamado a juicio a todos los participantes en el contrato fundatorio de la acción, y por ende, ordenó llamar a juicio a “XX”, por también fungir como comodataria en el contrato base de la acción, ordenándose en el mismo auto, dejar sin efecto legal alguno, únicamente la apertura del periodo probatorio, decretada en el auto de ocho de septiembre de dos mil once.- - - - -

- - - Por lo que en diligencia de tres de abril de dos mil doce, se emplazó a **LA DEMANDADA “XX”**, en diligencia celebrada por la Actuaría Quinta Ejecutor adscrita este Juzgado, y por cuya eficacia procesal, compareció mediante escrito de dieciocho de abril de dos mil doce, dando contestación a la demanda contra ella instaurada, haciendo una serie de manifestaciones fácticas y jurídicas que estimó pertinentes y aplicables al caso concreto; escrito el cual se admitió en auto de veinticuatro de abril de dos mil doce, con vista a la parte contraria por el término de tres días para que manifestará lo que a sus intereses conviniera.- - - - -

- - - De esa forma, en el mismo auto de veinticuatro de abril de dos mil

se pusieron los autos a disposición de las partes por el plazo de cinco días comunes para que formularan sus respectivos alegatos, los que únicamente el compareciente formal exhibió en escrito de veintisiete de junio de dos mil doce, ordenándose agregar a los autos para que surtieran los efectos legales conducentes, tal como se puede advertir del proveído de cuatro de julio de dos mil doce.-----

--- 4.- Finalmente, en auto de trece de noviembre de dos mil doce, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la que hoy se dicta:-----

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

--- I.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente juicio de conformidad con lo establecido en los artículos 104, 107 y 109 del Código Adjetivo Civil para el Estado de Sonora, en relación con el 59 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado; máxime que en el caso que nos ocupa, las partes no impugnaron la competencia de este tribunal, habiéndose sometido tácitamente a la jurisdicción del mismo, la parte actora por haber presentado su demanda en este juzgado y la parte demandada al contestar la demanda instaurada en su contra y no impugnar la competencia en los términos de Ley; por lo que de acuerdo a lo establecido por el artículo 97 fracción V de la primera de las codificaciones en comento, se concluye que las partes se sometieron tácitamente a la competencia de este tribunal.-----

--- II.- La Vía Sumaria Civil elegida por el actor para la tramitación del

celebraron los contendientes; de ahí que la tramitación se debe ventilar en la vía referida con antelación. -----

- - - **III.-** La relación jurídica-procesal prevista en el artículo 236 fracción I, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora, quedó debidamente integrada al emplazarse a juicio a los demandados cumpliéndose con los requisitos exigidos en el artículo 171 del precitado código procesal; emplazamiento por cuya eficacia procesal comparecieron ambos reos a contestar la demanda instaurada en su contra. -----

- - - **IV.-** Las partes se encuentran debidamente legitimadas en el proceso, según se explica: -----

- - - La parte actora “XX”, se encuentra debidamente legitimado en el proceso, en términos del artículo 57 del Código Procesal Civil para el Estado de Sonora al comparecer a éste por conducto de su Apoderado General para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración, **EL ACTOR**, quien acreditó tal carácter con la carta Poder, expedida el veintitrés de octubre de dos mil nueve, ante la fe del LIC. XXXX, Notario Público número XX, con ejercicio y residencia en esta ciudad de Navojoa, Sonora, que contiene, como ya se mencionó, Poder General para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración, bajo los términos y alcances de los dos primeros párrafos del artículo dos mil ochocientos treinta y uno del Código Civil del Estado y su correlativo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal, con todas las facultades y aún las

de su poderdante ante Entidades Públicas o personas ejercitando, en sus más amplios términos, el derecho de petición en trámites administrativos o de carácter jurisdiccional; facultado para deducir cualquier requerimiento extrajudicial o jurisdiccional de paga a crédito con cargo a terceros, recibir su importe así como expedir recibos o constancias de liquidación; de igual manera, quedó facultado para que en los procedimientos dedujera todo tipo de ofrecimientos probatorios e hiciera valer recursos, incluyendo procedimiento constitucional de amparo así como para desistirse de él; hacer denuncias y querellas, ratificándolas y constituyéndose en coadyuvante del Representante Social; delegar o sustituir las facultades conferidas, designando apoderados y revocando libremente las substitutiones efectuadas.----- Asimismo, en dicho documento se le concedió a **EL ACTOR**, poder para que conteste demandas y reconvenciones que se entablen en contra del poderdante, opusiera excepciones dilatorias y perentorias, rindiera toda clase de pruebas, reconociera firmas y documentos, redarguyera de falsos los presentados por la contraria, presentara testigos, viera protestar a los de la contraria, articulara y absolviera posiciones, recusar Jueces superiores o inferiores, oiga autos interlocutorios y definitivos, consentir los favorables y pedir revocación por contrario imperio, para apelar sentencias, entre otros.-
- - - Precisado lo anterior, se estima que el documento que se analiza goza de eficacia probatoria plena en el procedimiento, conforme a los artículos

encuentra debidamente legitimados en el proceso, en términos de la fracción I, del artículo 55 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora, en relación con los diversos artículos 45 y 811 del Código Civil para la Entidad, al tratarse de personas físicas mayores de edad, que comparecieron a juicio por derecho propio, en ejercicio pleno de sus prerrogativas civiles, circunstancia que no se controvertió en el caso, ni mucho menos se desvirtuó. - - - - -

- - - En la causa se legitiman las partes, toda vez que la acción se ejercita por la persona a quien la ley le concede facultad para ello y frente a las personas contra quien debe ser ejercitada, lo anterior, de conformidad con el artículo 64 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora, pues así se advierte de las actuaciones que integran los autos, en el entendido de que la anterior determinación no implica que se prejuzgue sobre la procedencia o improcedencia de la acción demandada. - - - - -

- - - Para efectos ilustrativos se transcribe la siguiente tesis jurisprudencial, sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, la cual reza textualmente de la siguiente manera: - - - - -

- - - **“LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.-** *La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia a favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho substancial, es decir que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados.- (FUENTE.- Semanario Judicial de la Federación. Tomo IX-Marzo. Octava Epoca Página 236. ANTECEDENTE.- Amparo en revisión 410/91. Margarita Bertha Martínez del Sobral y Campa. 10 de Septiembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo).* - - - - -

correspondiente, estuvieron en aptitud de ofrecer los medios de convicción que estimaran idóneos para demostrar sus respectivas proposiciones de hecho.-----

- - - **VI.-** En la especie, no se opusieron ni se advierten actualizadas las excepciones de litispendencia, caducidad de la acción o de la instancia o la cosa juzgada, por lo que satisfechos todos y cada uno de los presupuestos procesales exigidos para que el presente juicio tenga existencia jurídica y validez formal, se entra al fondo del debate, con fundamento en el artículo 48 del Código de Procedimientos del Estado de Sonora.-----

- - - **VII.-** La litis se fijó conforme lo dispuesto en el artículo 250 del código procesal en aplicación, esto es, con el escrito inicial de demanda y con los contestatorios formulados por la parte demandada, cuyos contenidos se tienen por reproducidos en este apartado en obvio de repeticiones innecesarias.-----

- - - Es menester indicar que con independencia de que la parte demandada haya contestado la demanda, es imperativo para la parte actora demostrar los elementos constitutivos de su acción, y obligación de este Juzgador analizarlos oficiosamente. Lo anterior en términos de los artículos 14, 260 y 337, del Código Procesal Civil Sonorense, 14 y 16 de la Constitución General de la República, y con fundamento también en la Jurisprudencia emitida por la Tercera Sala de la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible a página 10, bajo el número 3, del Apéndice al Semanario Judicial

- - - Para un mejor entendimiento de la situación, es menester transcribir los artículo 1949, 2778, 2784 y 2787 del Código Civil para el Estado de Sonora, que a la letra dicen lo siguiente:-----

- - - **“Artículo 1949.-** *En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente determinados por la ley.*-----

- - - **Artículo 2778.-** *El comodato es un contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a conceder gratuitamente el uso de una cosa no consumible, y el otro contrae la obligación de restituirla individualmente”.*-

- - - **Artículo 2784.-** *Si no se ha determinado el uso o el plazo del préstamo, el comodante podrá exigir la cosa cuando le pareciere. En este caso, la prueba de haber convenido uso o plazo, incumbe al comodatario.*-----

- - - **Artículo 2787.-** *El comodato termina con la muerte del comodatario. El comodato termina también por la enajenación de la cosa comodada. En este caso el comodatario deberá restituir la cosa al comodante, aun cuando no hubiere terminado el plazo o uso convenido.”*-----

- - - Conforme a los preceptos aludidos, para la procedencia de la acción ejercitada por el actor, y que lo es, la de terminación de contrato de Comodato, debe demostrar los siguientes elementos:-----

- - - **A).- La existencia de la relación contractual celebrada entre los contendientes.**-----

- - - **B).- Que el contrato se encuentre terminado, ya sea porque se haya cumplido el plazo establecido para ello, o se actualice alguna causal para darlo por vencido en forma anticipada.**-----

- - - El primero de los elementos que constituye la acción se encuentra debidamente demostrado en autos, con la documental consistente en escritura número XXXX, de XX, del volumen XX, que contiene “Aceptación Hereditaria”, derivada de la Sucesión Testamentaria a bienes

cual, entre otros contiene contrato de comodato celebrado entre las partes del presente juicio y que en los que nos interesa dispone lo siguiente: - - - -

- - - ANTECEDENTES.- *Los propios otorgantes se reconocen entre sí su capacidad en el acto de otorgamiento; señalando así mismo que la finca integrada del caudal hereditario ubicada por XX (XXX) XX Poniente Esquina con XX de la Ciudad se encuentra ocupada y representa el asiento matrimonial del Licenciado EL DEMANDADO y “XX”. Que dicho bien prestadora en su actual destino hasta en tanto los propios ocupantes, determinen a voluntad su permanencia o bien actualizarse un acto de terminación en los derechos del mismo. Que para los alcances aquí señalados vienen a formalizar **CONTRATO DE COMODATO** por tiempo indeterminado en relación a sus Comodatarios y forzosos a su Comodante bajo los alcances y cláusulas siguientes; - - - - - **CLÁUSULAS DEL***

COMODATO:- - - - - PRIMERA.- *El compareciente en este acto Señor “XX” y en su carácter de actual titular en los derechos hereditarios; formaliza y otorga el uso y goce gratuito a favor de los Señores Licenciado **EL DEMANDADO** y “XX” bajo alcances establecidos por el Artículo (2778) dos mil setecientos setenta y ocho del Ordenamiento Civil del Estado para que los mismos permanezcan sobre dicha casa habitación ubicada por XX (XXX) XX Poniente Esquina con XX de la Ciudad y éstos la ocupen en forma personal y familiar por el tiempo que lo consideren pertinente en forma indefinida e indeterminada, obligatorios para su Comodante hasta en tanto se actualizare y extinguiere al comodato por causas de fallecimiento, abandono o transferencia del bien.- - - - - SEGUNDA.-* *El propio Comodatario Señor Licenciado **EL DEMANDADO** se compromete de su parte para efectuar sobre la finca, las reparaciones correspondientes a su mantenimiento y*

respectiva. - - - - **CUARTA.-** El Comodatario **EL DEMANDADO** acepta en este acto un adeudo a favor de su Comodante “**XX**” por la suma de (\$600,000.00) SEISCIENTOS MIL PESOS MONEDA NACIONAL que ha sido objeto de estipulación y convenio familiar mediante el cual, el propio Acreedor con recursos propios y rescatando los bienes de la Sucesión e incluyendo garantías sobre inmuebles de su patrimonio ha sufragado a favor de sus Acreedores.-----

----- **QUINTA.-** El Compareciente en este acto **EL DEMANDADO** acepta en su carácter de deudor y compromete a sufragar a favor de su Comodante “**XX**” la suma de (\$5,000.00) CINCO MIL PESOS MONEDA NACIONAL mensuales por concepto de intereses derivados al pago del adeudo hasta en tanto, éste pueda negociar la bodega que reciba en adjudicación y, cuyo importe rebase el capital invertido en el rescate de las garantías de los inmuebles de esta Sucesión. Esta liquidación se hará efectuando su depósito en cuenta bancaria que indique su Acreedor los días primeros de cada mes; otorgando y aceptando delegación de pago con relación a los créditos o rentas que obtuvieron de su Inquilino por la casa habitación ubicada por XX y XX de la Ciudad”.-----

- - - De las transcripción anterior se advierte en forma por demás evidente, la existencia de la relación contractual de comodato entre la parte actora y la parte demandada, pues “**XX**” —actor material— otorgó el uso y goce gratuito a favor de **EL DEMANDADO** y “**XX**” —demandados— bajo los alcances establecidos por el artículo 2778 del Ordenamiento Civil del Estado de Sonora, respecto del inmueble consistente en casa habitación ubicada por XX (XX) XX Poniente Esquina con XX de la Ciudad, para que los comodatarios la ocuparan en forma personal y familiar por el tiempo

transferencia del bien.- - - - - A la documental de referencia se le otorga valor probatorio pleno, de acuerdo a lo establecido por los artículos 318 y 323 del Código de Procedimientos Civiles de Sonora, al tratarse de una documental pública que no fue impugnada en forma alguna por las partes.- - - - - Ahora, para robustecer lo anterior, se tiene que no es un hecho controvertido entre la parte actora y la parte demandada, la celebración del contrato de comodato base de la acción, pues la parte demandada en su contestación acepta la existencia del contrato de comodato cuya terminación solicita la parte accionante, por lo que en términos del artículo 258 del Código Procesal Civil de Sonora, no es un hecho que requiera prueba para su acreditación, al tratarse de un punto respecto del cual no se suscitó controversia entre las partes antagónicas del procedimientos que nos ocupa.- - - - -

- - - No obstante lo anterior, también se cuenta con la confesión expresa rendida por **EL DEMANDADO**, quien aceptó el contenido de las posiciones marcadas con los números 1, 3 y 5, que fueron formuladas de la siguiente manera: *“Que diga el absolvente, si es cierto como lo es que usted, con fecha veintiuno de octubre, del año dos mil nueve, ante el C. LIC. XXXX, Notario Público número XX, de esta ciudad de Navojoa, Sonora, celebró contrato de comodato con “XX” ...”*; *“3.- Que diga el absolvente, si es cierto como lo es, que la casa habitación ubicada en Av.*

usted y a “XX”, la casa habitación descrita en la pregunta que antecede, en contrato de comodato....”; probanza que adquiere valor probatorio pleno, de acuerdo a lo establecido por los artículos 318 y 319 del Código de Procedimientos Civiles de Sonora, al tratarse de una confesión expresa hecha por persona capaz de obligarse, en pleno uso de sus derechos civiles, sin coacción ni violencia y sobre hechos propios, en la cual, como ya se vio, aceptó la existencia de la relación contractual de comodato cuya terminación se demanda en el presente juicio.- - - - -

- - - - - En base a lo anterior, este juzgador considera que ha quedado fehacientemente acreditado el primer elemento de la acción ejercitada.- - - - - Por lo que toca al segundo de los elementos de la acción, se estima que en el caso dicho elemento no quedó acreditado, en virtud que no se actualizó ninguna de las hipótesis pactadas por los contratantes, para efectos de dar por terminada la relación contractual de comodato.- - - - - Para una mejor comprensión de lo anterior, es menester indicar que de un análisis minucioso del escrito inicial de demanda, se advierte que la parte actora funda su solicitud de terminación de contrato de comodato, en el supuesto incumplimiento de la parte demandada a las obligaciones derivadas de la celebración de dicho acuerdo de voluntades, tales como la falta de pago del impuesto predial y la falta de remozamiento del inmueble dado en comodato.- - - - -

- - - - - De lo expuesto se colige que la

dos causales señaladas con antelación son susceptibles de tener el alcance de dar por terminado el contrato de comodato pactado entre las partes, en virtud que los contratantes, en el acuerdo de voluntades base de la acción, acordaron que el contrato de comodato sería indefinido —sin término específico—, obligatorio para el comodante, hasta en tanto no se actualizara o extinguiera el contrato por fallecimiento, abandono o traslado del inmueble, es decir, el plazo indefinido del contrato se acordó que sería obligatorio para el comodante, quien únicamente podría dar por terminado ese convenio, en caso que se actualizara alguna de las hipótesis previstas en la cláusula segunda de ese contrato, lo que se considera que no ha quedado acreditado, tal y como se precisará con posterioridad en el presente fallo.- -

- - - - - En efecto, en la cláusula segunda del contrato base de la acción, los contratantes precisaron que el término del contrato sería indefinido e indeterminado, así como que dicho término sería obligatorio para el comodante —actor—, hasta en tanto se actualizara o extinguiera el contrato de comodato por causas de fallecimiento, abandono o transferencia del bien.- - - - -

- - - - - Del texto de dicho contrato se advierte que la intención de las partes en el referido acuerdo de voluntades no fue otra sino la de celebrar un contrato de comodato por tiempo indeterminado e indefinido, y que el término indefinido del contrato sería obligatorio para su comodante mientras no se actualizara alguna de las causales de terminación del

clara que el término del contrato (indefinido) sería obligatorio para el comodante —parte actora— hasta en tanto no se extinguiera el comodato por causas de fallecimiento, abandono o transferencia del bien, de lo que se colige que en ese acuerdo de voluntades, el comodante se encontraba obligado a respetar la celebración del contrato de referencia y los términos en que se celebró éste, mientras no tuviera lugar el fallecimiento de alguna de las partes contratantes, el abandono del bien por parte de los comodatarios o que se diera la transferencia del bien dado en comodato.- - -

----- Entonces, para efectos de que la acción prosperara en juicio, era necesario que el accionante acreditara la actualización de alguna de las causales antes referidas, pues únicamente en ese supuesto sería factible decretar la terminación del contrato de comodato, sin que en autos, como ya se dijo anteriormente, haya quedado acreditada esa circunstancia.- - - - - Se arriba a la anterior determinación, pues del material probatorio que obra en el presente sumario, no se desprende que haya quedado acreditada alguna causa para dar por terminado el contrato de referencia, pues si bien es verdad que la parte actora ofreció la confesión y declaración de parte a cargo de EL DEMANDADO, también es cierto que su resultado no arroja ningún dato relevante tendiente a acreditar que se haya actualizado alguna causa de terminación del contrato, como son el fallecimiento, abandono, o transferencia del bien, pues todas y cada una de las posiciones fueron formuladas en relación a la existencia del contrato

acordaron que el contrato dejaría de ser por tiempo indefinido y podría exigirse su terminación.- - - - - Ahora, no pasa desapercibido para este juzgador, que de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 2784 del Código Civil de Sonora, ya transcrito con antelación, cuando no se ha determinado plazo del préstamo el comodante puede dar por terminado el comodato cuando le pareciere; no obstante, en el caso que nos ocupa no se actualiza ese supuesto, según se explica enseguida.- - - - -

- - - - - Para una mejor explicación del sentido del fallo adoptado, es menester señalar que el artículo 110 del Código Civil de Sonora dice: *“Si los términos de un acto jurídico son claros y no dejan lugar a dudas sobre la intención del autor o autores del mismo, se estará al sentido literal de sus cláusulas. Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente del autor o autores del acto, prevalecerá ésta sobre aquellas,”*; también, el artículo 1928 del mismo ordenamiento legal dispone: *“La validez y cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.”*; por su parte, el numeral 1949 del código en consulta prevé: *“En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente determinados por la ley.”*; y, finalmente el artículo 2784 del mismo Código precisa *“Si no se ha determinado el uso o el plazo del préstamo, el comodante podrá exigir la cosa cuando le pareciere. En*

también, que la validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de una de las partes; asimismo, que cada una de las partes se obliga en los términos que aparezca que quiso hacerlo; y, que cuando no se ha determinado plazo para el término del contrato de comodato, el comodante puede solicitarse cuando le pareciera.-----

----- Ahora, en el caso concreto, si bien es verdad que el contrato de comodato base de la acción se celebró por tiempo indefinido, el cual en un sentido literal se considera sin plazo vigente, no menos cierto es que en la propia cláusula primera del referido convenio, ambos contratantes pactaron que el termino indefinido del contrato sería obligatorio para el comodante, hasta en tanto el contrato se extinguiera por fallecimiento, abandono o traslado del inmueble; por lo tanto, la voluntad de las partes fue clara en cuanto a que la vigencia indefinida del contrato, únicamente sería factible terminarse, en caso de actualizarse una de las hipótesis antes mencionadas, lo que también constituye un plazo, aunque no se haya pactado una fecha precisa para ello, pues la terminación del contrato se encuentra sujeta a la condición de que se presenten cualquiera de los tres supuestos antes citados.-----

----- Entonces, en el caso concreto no se puede estar a la regla general de terminación del contrato de comodato base de la acción, consistente en que el comodante puede pedir la terminación del contrato cuando le pareciere, en virtud que atento a lo pactado por los contratantes,

----- Por otra parte, no pasa desapercibido para este juzgador, que en la cláusula segunda del contrato base de la acción se haya estipulado que el comodatario EL DEMANDADO, se comprometió a efectuar sobre la finca las reparaciones correspondientes al mantenimiento y cuidado, así como sufragar los gastos de impuesto predial, servicios y demás a que se encontrara afecto dicho inmueble; no obstante, dicha obligación únicamente fue impuesta a EL DEMANDADO, no así a la diversa comodataria LA DEMANDADA “XX”, por lo que, en el supuesto no concedido que se acreditara el incumplimiento de esas obligaciones, ello únicamente podría afectar al comodatario EL DEMANDADO, mas no a la diversa DEMANDADA “XX”.-----

----- Por otra parte, no se puede sostener que haya existido un incumplimiento por parte del comodatario en cuanto a realizar mejoras al inmueble, en virtud que en autos no existe ningún medio de prueba tendiente a acreditar esa circunstancia, es decir, que el comodatario no haya realizado las mejoras necesarias del inmueble, por lo tanto, no es factible tener por acreditada esa causal.-----

--- Por otra parte, en cuanto al pago del impuesto predial, la parte demandada, en su contestación exhibió recibo número XX, expedido por Tesorería Municipal de Navojoa, Sonora, correspondiente al pago del tercer trimestre del año dos mil once, de fecha dos de septiembre de ese año, con el cual manifestó encontrarse al corriente en el pago de ese impuesto;

la documental de referencia no se advierte la existencia de adeudos pendientes ni recargos por pagos extemporáneos, por lo tanto, ese elemento de prueba es suficiente para acreditar que la parte demandada se encontraba al corriente en el pago del impuesto predial.- - - - - Lo anterior se suma al hecho de que la parte actora no ofreció ningún medio de prueba para controvertir la presunción legal de estar al corriente en el pago por parte de los demandados, pues nada dijo respecto al recibo de impuesto predial exhibido por EL DEMANDADO.- - - - - Ahora, con independencia de lo anterior es menester precisar, como ya se expuso con antelación, que el incumplimiento por parte de los comodatarios en cuanto a las obligaciones de pago de impuesto predial y remozamiento del inmueble dado en comodato, en caso de acreditarse, lo que en la especie no sucedió, no tendría el alcance legal de dar acción al comodante para solicitar la terminación del contrato de comodato, en virtud que ello únicamente es factible en el supuesto de actualizarse alguna de las causales previstas por las partes en la cláusula primera de dicho acuerdo de voluntades, lo que en la especie no aconteció.- - - - -

- - - En consecuencia de lo anterior, y tras no haberse acreditado el segundo de los elementos de la acción, es decir, al no haberse acreditado en autos ninguna de las hipótesis pactadas por los contratantes para dar por terminada la relación contractual de comodato; es que la parte actora deba soportar el perjuicio procesal que ello le ocasiona, y que en el caso es que se

DEMANDADO y LA DEMANDADA “XX”, los gastos y costas que con motivo de la tramitación del presente juicio se originaron, previa su legal regulación en la vía incidental, de conformidad con los artículos 78 y 80 del Código Adjetivo Civil.- - - - -

- - - Por lo anteriormente expuesto y fundado y en apoyo además de los artículos 335, 336, 337 y 338 del Código de Procedimientos Civiles, éste Juzgador resuelve bajo los siguientes:- - - - -

- - - - - **PUNTOS RESOLUTIVOS:** - - - - -

- - - **PRIMERO** : Este juzgado fue competente para conocer y resolver el presente juicio y la vía elegida por la actora fue la correcta, por lo que satisfechos el total de los presupuestos procesales necesarios para la existencia jurídica y validez del juicio se entró al fondo de la cuestión planteada.- - - - -

- - - **SEGUNDO.**- Se declara la improcedencia de la acción de terminación de contrato de comodato ejercitada por **EL ACTOR**, en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración de **“XX”** contra **EL DEMANDADO y LA DEMANDADA “XX”**, ante la indemostración del segundo de sus elementos constitutivos; en consecuencia: - - - - -

- - - **TERCERO.**- Se absuelve a **EL DEMANADO y LA DEMANDADA “XX”**, de todas las prestaciones que se le reclamaron en el presente juicio.-

- - - NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- ASÍ LO ACORDÓ Y FIRMÓ EL C. JUEZ PRIMERO DE PRIMERA INSTANCIA DE LO CIVIL, LIC. VÍCTOR MANUEL FLORES SOTO, POR ANTE EL SECRETARIO SEGUNDO DE ACUERDOS, LIC. RODRIGO DURON RIVAS, CON QUIEN ACTÚA Y DA FE.- DOY FE.

- - - EN LISTA.- En 26 de noviembre de 2012, se publicó en lista de acuerdos la Sentencia que antecede.- CONSTE.