



SENTENCIA NÚMERO: (021).-----

--- El Mante, Tamaulipas., a los veinticuatro (24) días del mes de Agosto de dos mil veintitrés (2023).-----

--- **VISTOS** para resolver en definitiva los autos que integran el Expediente Número **0080/2022**, relativo al **JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE RESCISIÓN O TERMINACIÓN DE CONTRATO DE COMODATO**, promovido por la C. *********, *********, en contra de ********* y;-----

-----**RESULTANDO:**-----

--- **PRIMERO.-** Por escrito de fecha de presentación catorce (14) de septiembre de dos mil veintidós (2022), compareció ante éste Juzgado Segundo Civil y Familiar Primera Instancia de éste Distrito Judicial la C. *********, *********, promoviendo JUICIO SUMARIO SOBRE RESCISIÓN O TERMINACIÓN DE CONTRATO DE COMODATO, en contra de UDE UNIVERSIDAD SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE REPRESENTADA POR EL C. JOSÉ ISABEL MÉNDEZ MARTÍNEZ. Fundó su demanda en los hechos y consideraciones que estimó aplicables al presente caso, anexando a la misma los documentos que consideró fundatorios de su acción.-----

--- **SEGUNDO.-** Por auto de fecha quince (15) de septiembre de dos mil veintidós (2022), se admitió a trámite la demanda en la vía y forma legal propuesta por la parte actora, ordenándose notificar a la parte demandada en el domicilio indicado en autos para que dentro del término de diez (10) días ocurriera al local que ocupa el Tribunal en mención a dar contestación a la demanda instaurada en su contra, ya sea confesándola, negándola u oponiendo excepciones si a sus intereses conviniere.-----

--- **CUARTO.-** En base a lo anterior, y toda vez que la parte demandada ********* omitió comparecer en tiempo y forma dando contestación a la

demanda, por proveído del día dos (02) de mayo de dos mil veintitrés (2023), se declaró la rebeldía en que incurrió, teniéndosele por admitidos salvo prueba en contrario los hechos de la demanda que dejó de contestar, por auto de fecha veintitrés (23) de mayo de dos mil veintitrés (2023), se ordenó la apertura del periodo probatorio en el que únicamente la parte actora ofertó probanzas de su intención, y previos los demás trámites legales quedaron citados los autos a resolución definitiva, la cuál hoy se dicta al tenor del siguiente:-----

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

--- **PRIMERO.**- Es competente este Tribunal para conocer y resolver del presente Juicio, conforme a lo que disponen los artículos 172, 173, 183, 185, 192, 194 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado y 35 fracción I y II, 38 y 38 Bis de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.-----

--- **SEGUNDO.- Procedencia de la vía.**- La vía Sumaria Civil elegida por la parte actora para ejercitar su acción personal es la correcta, acorde a lo establecido en el artículo 470 fracción I del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por tratarse de una controversia relacionada con un contrato de arrendamiento.-----

--- **Legitimación de las partes.**- Previo a la decisión del fondo de la controversia, se analiza la legitimación de las partes, pues dicha cuestión es indispensable para pronunciar una sentencia válida.-----

--- Así, por legitimación en la causa se entiende la identidad de la persona del actor con la persona en cuyo favor está la ley, y la identidad de la persona del demandado con la persona contra quien se dirige la voluntad de la ley; es decir, es el reconocimiento del actor y del reo, por parte del orden jurídico, como de las personas facultadas respectivamente para pedir y contestar el procedimiento que es objeto del juicio.-----



--- Además, la legitimación en la causa sólo es posible examinarla al momento de emitirse la sentencia definitiva que dirima el fondo de la controversia planteada, porque es en ese momento procesal en que debe decidirse si con el acervo probatorio del juicio se acredita o no el derecho controvertido por la actora, o en su caso, las excepciones opuestas, para así absolver o condenar, según corresponda; momento procesal que se actualiza en la especie.¹-----

1Jurisprudencia VI. 3º. C/67. sustentada por el Sexto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, localizable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXVIII, julio de dos mil ocho, página 1600, que es del tenor literal siguiente: -

“LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. SÓLO PUEDE ESTUDIARSE EN LA SENTENCIA DEFINITIVA. Debe distinguirse la legitimación en el proceso, de la legitimación en la causa. La primera es un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro. En este sentido, siendo la legitimación ad procesum un presupuesto procesal, puede examinarse en cualquier momento del juicio, pues si el actor carece de capacidad para comparecer a él o no justifica ser el representante legal del demandante, sería ociosa la continuación de un proceso seguido por quien no puede apersonarse en el mismo. En cambio, la legitimación en la causa, no es un presupuesto procesal, sino una condición para obtener sentencia favorable. En efecto, ésta consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. Como se ve, la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por tanto, lógicamente, sólo puede analizarse en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva.”

--- Así las cosas, dicha legitimación se encuentra debidamente acreditada con el documento fundatorio de la acción consistente en el contrato de comodato de fecha siete (07) de abril de dos mil veinte (2020), en el cual aparece la IGLESIA CRISTIANA EL PALACIO DEL REY, ASOCIACIÓN RELIGIOSA, como propietaria, respecto de la Finca número 10771, compuesta por una superficie de 376.97 metros cuadrados, y por la otra parte ***** como comodataria, lo que crea plena convicción respecto de la relación jurídica existente entre ambos contendientes.-----

--- **TERCERO.- Fijación de la Litis.-** En el presente caso, ha comparecido la C. ***** , ***** , promoviendo JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE RESCISIÓN O TERMINACIÓN DE CONTRATO DE COMODATO, en contra de ***** de quien reclama las prestaciones que han quedado señaladas y descritas en el Resultando Primero de éste fallo, basándose para tal efecto en los siguientes hechos: “... 1.- El C. Lic. RUBEN ALBERTO GONZALEZ TORRES, en su calidad de representante legal de la Iglesia Cristiana el Palacio del Rey, Asociación

Religiosa, según lo justifico con el oficio AR-02/7927/2020 de fecha 08 de Julio del año 2010, expedido por el Director General de la Subsecretaria de Población, Migración y Asuntos Religiosos y de la dirección General de Asociaciones religiosas, dependientes de la Secretaria de Gobernación, quien expidió el registro constitutivo como asociación religiosa, bajo la Denominación Iglesia Cristiana El Palacio del Rey A.R. con numero de registro SGAR/3374/2010 firmado por el Licenciado PAULO TORT ORTEGA, mismo que exhibo en copia certificada como anexo numero uno con el que acreditó su personalidad jurídica con la que se ostentó, celebró contrato de comodato en fecha 07 de Abril del año en curso, con la UDE UNIVERSIDAD SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE REPRESENTADA POR EL C. JOSE ISABEL MENDEZ MARTINEZ, respecto a la transmisión de una fracción de la edificación que se localiza en la segunda planta de la parte norte de la edificación que consta de tres salones de clase, con una superficie de 78.40 metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias; AL NORTE.- EN 16.00 METROS CON VACIO, CON PROPIEDAD DEL SENOR HERNAN CACERES. AL SUR.- EN 16.00 METROS CON VACIO, PASILLO DEL MISMO INMUEBLE. AL ORIENTE.- EN 4.90 METROS CON SALONES DEL MISMO INMUEBLE. AL PONIENTE.- EN 4.90 METROS CON VACIO DE LA MISMA PROPIEDAD. Así mismo en fecha 02 de mayo del 2020, la Iglesia Cristiana el Palacio del Rey, Asociación religiosa, representada por propio RUBEN ALBERTO GONZALEZ TORRES, celebro convenio modificatorio del Contrato de Comodato de fecha 07 de abril del 2020 con *********, mismo que sujetaron al tenor de las siguientes clausulas: SE MODIFICA LA CLAUSULA PRIMERA PARA QUEDAR COMO SIGUE: PRIMERA. OBJETO,- IGLESIA CRISTIANA EL PALACIO DEL REY, ASOCIACION RELIGIOSA, REPRESENTADA POR EL SEÑOR RUBEN ALBERTO



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

GONZALEZ TORRES, OTORGA EN COMODATO EN FAVOR DE ***** , 8 (OCHO) SALONES DE CLASE 4 QUE SE LOCALIZAN EN LA PLANTA ALTA Y 4 EN LA PLANTA BAJA, QUEDANDO INCLUIDO ADEMÁS EL ÁREA DE OFICINAS QUE SE LOCALIZA EN LA PLANTA BAJA CON UNA SUPERFICIE DE 123.48 METROS CUADRADOS, APROXIMADAMENTE, CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS: AL NORTE: EN 25.20 METROS CON VACIO CON PROPIEDAD DEL SEÑOR HERNAN CACERES; AL SUR: EN 25.20 METROS CON VACIO DEL MISMO INMUEBLE; AL ESTE: EN 4.90 METROS CON VACIO PROPIEDAD DE HERNAN CACERES Y AL OESTE: EN 4.90 METROS CON VACIO DE LA MISMA PROPIEDAD, Semejante superficie, es aplicable a la planta baja; Quedan incluidos los servicios sanitarios que se localizan en la planta baja de los salones otorgados en comodato los cuales utilizarán ambas partes. Se modifica la cláusula Segunda, para quedar como sigue: SEGUNDA.- PLAZO.- LA DURACION DEL PRESENTE COMODATO ES, POR UN PLAZO CUATRO AÑOS, CON EFECTOS A PARTIR DE ESTA FECHA Y TERMINA EL SEIS DE ABRIL DEL 2024, NO OBSTANTE, LO ANTERIOR LAS PARTES DE COMUN ACUERDO, PODRAN REVOCARLO O DARLO POR TERMINADO ANTICIPADAMENTE CON UNA ANTICIPACION DE DOS MESES. AGREGANDOSE UNA CLAUSULA ADICIONAL, QUE EN SU ORDEN LE CORRESPONDE LA DECIMA, PARA QUEDAR COMO SIGUE: DECIMA.- LA COMODATARIA NO PODRA EN NINGUN CASO, PINTAR, COLOCAR ESTAMPAR O EN CUALQUIER FORMA, PONER EN EL INMUEBLE OTORGADO EN COMODATO, ANUNCIOS, LETREROS, MANTAS O PUBLICIDAD. NO QUEDA COMPRENDIDA EN DICHA PROHIBICION, LA IDENTIFICACION ORDINARIA CON LETRAS Y/O NUMEROS, DE LOS SALONES, LA DIRECCION DEL PLANTEL Y LOS SERVICIOS SANITARIOS, Así COMO LOS SIGNOS O SEÑALAMIENTOS

RELATIVOS A LA PROTECCION CIVIL. Documentales que me permito exhibir para probar mi dicho, como anexos dos y tres a la presente promoción; 2.- Así mismo respecto a la tercera clausula del contrato de comodato de referencias se pacta respecto al pago de servicios de energía eléctrica y del mantenimiento de la totalidad del Inmueble descrito en la declaración primera, así como el pago de servicios de agua potable y drenaje, sera por cuenta y costo del comodatario, relevado de cualquier responsabilidad al propietario. Por ello le demando al comodatario de que en caso de que tenga algún adeudo respecto a los servicios de energía electrica, agua potable y drenaje y del mantenimiento de la totalidad del inmueble dado en comodato al momento de la entrega del inmueble a mi favor sea condenado al pago de los mismos, para efecto de dejar liberado de cualquier obligación y responsabilidad a la iglesia que represento, respecto a estos servicios que haya utilizado el comodatario, de acuerdo a la cláusula tercera y octava del contrato de comodato que celebramos ambas partes. 3.- En la clausula cuarta del citado contrato de comodato, se estableció que el inmueble estará destinado para educación. Así mismo también se dijo en la clausula Novena, que todas las mejoras que realice el comodataria al inmueble sean de cualquier clase, aun las que se hagan con apoyo gubernamental, quedaran en beneficio del predio y sin derecho a reclamación o Indemnización. 4.-Con motivo de que el objeto del contrato de comodato, era destinar el edificio para la educación, en ese entonces el LIC. RUBEN ALBERTO GONZALEZ TORRES, le facilitó una relación de mobiliario propio de la iglesia, para que fueran utilizados en la escuela, que le entregó en custodia al C. JOSE ISABEL MENDEZ MARTINEZ, titular de la universidad de DESARROLLO EMPRESIAL, Y PREPA MEXICO, esto a través de LORENA JIMENEZ MARTINEZ Y GUSTAVO ALBERTO REYES SANCHEZ en el mes de Julio del año 2020, en calidad de Administrativos de dirección de la



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

citada universidad, el cual se relaciona de la siguiente manera: PARA LA AULA 2 DE LA CITADA UNIVERSIDAD SE PROPORCIONARON, 7 SILLAS ACOGINADAS COLOR GRIS, 2 SILLAS ACOGINADAS COLOR NEGRO, 8 SILLAS PLEGALES DE PLASTICO, 3 MESAS DE TRABAJO , (UNA GRANDE Y DOS MEDIANAS), 2 SILLAS DE MADERA, 2 ANAQUELES (UNA BIBLIOTECA Y UNA NORMAL). PARA LA AULA 3 DE LA CITADA UNIVERSIDAD SE PROPORCIONARON, 1 ATRIL, 1 MESABANCO, Y 3 ANAQUELES CON LIBROS. PARA LA AULA 5 DE LA CITADA UNIVERSIDAD SE PROPORCIONARON 12 MESABANCOS, 2 ESCRITORIOS, 1 ARCHIVERO, (DOS HOJAS), 1 PIZARRON BLANCO INSTALADO, 1 PIZARRON BLANCO NO INSTALADO, 2 PIZARRONES DE CORCHO CHICOS, 1 PIZARRON BLANCO CHICO. PARA LA AULA 4 DE LA CITADA UNIVERSIDAD SE PROPORCIONARON 17 MESABANCOS, (UNO SIN RESPALDO) 1 ESCRITORIO CHICO 1 MESITA REDONDA DE MADERA, 1 PROYECTOR, 1 ANAQUEL PEQUEÑO, 2 PIZARRONES DE CORCHO. PARA LA AULA 9 DE LA CITADA UNIVERSIDAD SE PROPORCIONARON, 28 MESABANCOS, 1 SILLA PLEGABLE COLOR CAFE, 1 PROYECTOR. 1 ESCRITORIO, 1 PIZARRON BLANCO GRANDE, 1 PIZARRON DE CORCHO CHICO, Y 1 (UN) AIRE ACONDICIONADO. PARA LA AULA 8 DE LA CITADA UNIVERSIDAD SE PROPORCIONARON 1 ANAQUEL COLOR ROJO, 1 ANAQUEL ENREJADO, 7 SILLAS ACOGINADAS COLOR GRIS, 6 SILLAS ACOGINADAS COLOR NEGRO, 1 MESA DE PLASTICO, 1 SILLA ACOGINADA COLOR ROJO, 1 ATRIL, Y 2 MESAS CHICAS DE PLASTICO. PARA LA AULA 7 DE LA CITADA UNIVERSIDAD SE PROPORCIONARON 4 SILLAS ACOGINADAS, 1 MESA PEQUEÑA DE MADERA, 1 ESCRITORIO 1 MESA PLEGABLE COLOR NEGRO, 1 PIZARRON BLANCO GRANDE INSTALADO, 1 PIZARRON DE CORCHO CHICO, Y UN AIRE ACONDICIONADO. UNA OFICINA QUE

CONTIENE UN ESCRITORIO SIN CAJONES 3 LIBREROS VIDRIO, 2 LIBREROS PEQUEÑOS, HORIZONTALES (CAFE Y GRIS) Y 1 ARCHIVERO. PARA LA AULA 8 DE LA CITADA UNIVERSIDAD SE PROPORCIONARON 2 SILLAS METALICAS PLEGABLES COLOR CAFE, 3 SILLAS PLEGABLES COLOR NEGRO, UN PROYECTOR, 1 ANAQUEL CON RUEDAS, 1 MESA DE TRABAJO PARA NINOS, 2 TRIPIES, 1 ESCRITORIO Y 1 ANAQUEL PEQUEÑO BLANCO.

Exhibiendose al efecto la relación de mobiliario entregado en custodia al titular de esta universidad, y que por consecuencia pido se le notifique que al darse por terminado el comodato, sean restituidos y entregados el mobiliario antes señalado, en las condiciones en que fueron entregados al demandado. Mobiliario del que me permito exhibir una serie de fotografías en las que se aprecia, los mismos en las condiciones en que fueron entregados, así mismo la documental relativa a la relación o inventario de los artículos que como mobiliario fue facilitado para el objeto de la actividad propia de la universidad 5.- En fecha 22 de Abril del 2021, sin previo aviso y sin que mediare derecho y autorización de parte de la Institución religiosa que represento, el señor JOSE ISABEL MENDEZ MARTINEZ, de propia autoridad, se posesionó del resto del edificio donde funcionaba la iglesia denominada IGLESIA CRISTIANA EL PALACIO DEL REY, ASOCIACION RELIGIOSA, fracción de terreno y construcción que de ninguna forma le fue otorgada a la parte demandada, posesionándose además de los bienes propios que existían para los fines de la iglesia, imponiendo Guardias de Seguridad en fecha 09 de Mayo del 2021, quienes bajo el mando del demandado, se han encargado de impedir el paso y acceso a los feligreses y personal autorizado a la asociación religiosa, al lugar donde ordinaria mente se llevan a cabo las reuniones de los feligreses que acostumbramos a asistir a esta iglesia, los cuales fueron testigos de la forma arbitraria como esta persona se posesiono del inmueble y



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

construcciones referido, donde funcionaba la Iglesia antes señalada, lo cual considero una violación grave al contrato de Comodato ya que unicamente se le facilito la fracción de terreno que viene señalada y descrita en el convenio modificadorio en su cláusula segunda que consiste en 8 salones de ciase, cuatro que se localizan en la planta alta y cuatro en la planta baja, quedando incluido ademas el área de oficinas que se localiza en la planta baja con una superficie aproximada de 123.48 metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: EN 25.20 MITROS CON VACIO CON PROPIEDAD DEL SEÑOR HERNAN CACERES; AL SUR: EN 25.20 MITROS CON VACIO DEL MISMO INMUEBLE; AL ESTE: EN 4.90 METROS CON VACIO PROPIEDAD DE HERNAN CACERES Y AL OESTE: EN 4.90 METROS CON VACIO DE LA MISMA PROPIEDAD, semejante superficie es aplicable a la planta baja, incluyendo los servicios sanitarios que se localizan en la planta baja los cuales utilizaran ambas partes, y el haberse extendido de forma arbitraria y abusiva, al resto de las instalaciones donde venía funcionando la iglesia que se representa, considero una causa grave a la violación de la clausula segunda del citado convenio modificadorio de comodato, en fecha 02 de Mayo del año 2020, ademas que lo menos que podríamos esperar del comodatario, sería la gratitud, dado la naturaleza gratuita de este tipo de contrato y el haber desalojado a la suscrita en mi carácter de vicepresidente y representante legal, de la Iglesias Cristiana El Palacio del Rey Asociación Religiosa, en la cual funjo también como pastora de esta Iglesia Evangelica, en compañía de todos los feligreses que ese día se nos impidió e paso a nuestras instalaciones genera un agravio que unicamente considero que puede ser reparado mediante la declaración Judicial por parte del que esto juzga declarar por rescindido o terminado el citado contrato de comodato y ordenar la inmediata desocupación del bien inmueble a favor de la Iglesia que represento,

ademas del pago de los danos y perjuicios que nos ha ocasionado por su ilegal actuar comodatario que se celebros con el Comodatario considerándose causas suficientes para rescindir el citado contrato de comodato. Ademas es clara la Violación al convenio modificadorio del contrato de comodato, que celebramos con el ahora demandado el día dos de mayo del año 2020, en su clausula Décima del citado convenio dice que LA COMODATARIA no podrá en ningún caso, pintar, colocar, estampar, o en cualquier forma poner en el inmueble otorgado en comodato, anuncios letreros, mantas, o publicidad, salvo la identificación ordinaria con letras y o números de los salones, la dirección del plantel y los servicios sanitarios así como los signos o señalamientos relativos a la protección civil. El demandado violo esta clausula décima del convenio modificadorio en cita, al establecer publicidad en las distintas partes del exterior del inmueble en el espacio o fracción que se le destine para su uso con fines educativas apreciándose una serie de publicidad por el lado norte del edificio así como también por la parte del frente de la puerta principal, agregando a la presente una serie de fotografías para justificar mi dicho, y otras probanzas que se practicaran en su oportunidad procesal, violentando esta clausula décima del citado convenio modificadorio del contrato de comodato que celebramos con el ahora demandado, por tanto una causa suficiente para rescindir el convenio de comodato. Destacando que el juzgado segundo de primera Instancia Civil V Familiar, del Séptimo Distrito Judicial, con residencia en esta Ciudad, promovimos medios preparatorios a juicio ordinario civil, sobre rescisión de contrato de Comodato, en fecha 27 de agosto del año 2021, donde se ordeno girar oficio a la Comisión Federal de electricidad, y a la Comisión Municipal de Agua Potable y Alcantarillado en esta Ciudad, para que rindieran informes, cuyo resultado aparece en las contestaciones hechas por estos organismos, y el cual obra en el legajo de copias



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

fotostáticas certificadas por el Secretario de Acuerdos de ese Tribunal y que acompaño a la presente para justificar mi dicho, señalando también que el C. JOSE ISABEL MENDEZ MARTINEZ, fue citado para desahogar ante ese juzgado, la prueba confesional a su cargo diligencia que se llevo a cabo el día 25 de enero del año 2022, con el resultado que aparece dentro del legajo de copias que acompaño a la presente para acreditar mi dicho. Estos medios preparatorios a Juicio Ordinario Civil, fueron declarados procedentes mediante sentencia numero 4 de fecha 17 de Febrero del año en curso misma que acompaño a la presente en copia fotostatica certificada para que surta los efectos legales correspondientes a que haya lugar. El Hecho de haber dispuesto de la totalidad del inmueble y sus construcciones e imponer guardias de seguridad en la puerta de acceso a esa Institución educativa, que se avoca ron a impedir el acceso a los feligreses de la Iglesia Cristiana el Palacio del Rey Asociación Religiosa, dio motivo para que mi representada interpusiera denuncia formal, ante la AGENCIA DEL MINISTERIO PUBLICO DE PROCEDIMIENTO PENAL ACUSATORIO Y ORAL ADSCRITO A LA UNIDAD DE ATENCION INMEDIATA, en esta Localidad, ante la cual se identifica como registro de Atención Ciudadana numero 464/2021, por el delito de despojo de inmueble, hecho que en su momento. procesal oportuno deberá quedar plenamente acreditado. Ante la ilegal actuación del señor JOSE ISABEL MENDEZ MARTINEZ, parte demandada dentro de este Juicio, que nos impidió el acceso al edificio de nuestra propiedad, donde funcionaba la Iglesia Cristiana el Palacio del Rey Asociación Religiosa, nos ha generado una serie de daños y perjuicios, dado que dentro de las citadas, instalaciones donde operaba nuestra iglesia Cristiana, se encontraba, los siguientes bienes muebles que se ignora el destino que tuvieron, porque esta persona a parte de negarnos el acceso, a nuestra iglesia, se negó a entregarnos los citados bienes que constan en el

inventario que al efecto se exhibe que pertenecen a nuestra asociación religiosa dadas las violaciones a las cláusulas descritas y para efecto de que se declare la rescisión de los contratos de comodato celebrado con el ahora demandado, en fecha 07 de Abril del año 2020 y su convenio modificatorio de fecha 02 de Mayo del año 2020, por ello que promuevo el presente juicio sobre rescisión de contrato de comodato y su convenio modificatorio, respecto a una fracción de terreno cuyo destino fue para utilizarse para educación. Y como una consecuencia de ello se ordene mediante sentencia que al efecto emita, la restitución y entrega del inmueble, libre del pago de los servicios de energía eléctrica, agua, drenaje y cualquier otro adeudo que exista por mejora que se haya hecho para el mantenimiento de las instalaciones del edificio dado en comodato, con las mejoras y accesiones en el inmueble, así como también la entrega de los bienes muebles consistentes en el mobiliario pormenorizado y detallado en esta demanda, y se le condene además al pago los gastos y costas que originen la tramitación de este juicio...”.-

--- Por su parte ***** omitió comparecer dando contestación a la demanda.-----

--- **CUARTO.- Pruebas.-** Así las cosas, es de señalarse que conforme a lo dispuesto por el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, el actor debe probar los hechos constitutivos de la acción y el reo los de sus excepciones.-----

--- Para acreditar los hechos constitutivos de su acción, la parte actora ofreció como pruebas de su intención las siguientes:-----

DOCUMENTAL PÚBLICA: Consistente en certificado del registro Constitutivo como asociación religiosa representada bajo la denominación de Iglesia Cristiana EL PALACIO DEL REY expedido en la Ciudad de México el día 08 de Julio del año 2010, por la Subsecretaría de Población, Migración y Asuntos Religiosos de la Dirección General de Asociaciones Religiosas dependiente de la



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Secretaria de Gobernación que contiene la certificación del expediente que obra en la Dirección de Registro y Certificaciones de la Asociación Religiosa "iglesia cristiana el palacio del rey" con numero de registro constitutivo SGAR/3374/2010 expedida por la LIC. Guadalupe Hernández González, de la Dirección General de Asociaciones Religiosas Dirección de Registro y certificaciones Subdirección de sistematización y certificaciones de la Secretaria de Gobernación de fecha 14 de Junio del año 2011, Documental que se compone de del Oficio AR/02/7927/2010 expedido por el Licenciado PAULO TORT ORTEGA como Director General de la dirección General de Asociaciones religiosas dela Secretaria de Gobernación, Subsecretaria de Población, Migración, y asuntos religiosos, Certificado de Registro Constitutivo numero SGAR/3374/2010, expedido por la Secretaria de Gobernación; **DOCUMENTAL PÚBLICA:** Consistente en Volumen 93 escritura 5533 de fecha 23 de Junio del año 2021, relativo al poder general para pleitos y cobranzas, que otorga la C. *********, en su calidad de Vicepresidente y Representante legal de la IGLESIA CRISTIANA EL PALACIO DEL REY ASOCIACION RELIGIOSA; **DOCUMENTAL PÚBLICA:** Consistente en acta número 5187, Volumen 159 de fecha 13 de Noviembre del año 2019, ante la Fe del Licenciado Juan Manuel Saldívar Rodríguez, Notario Público número 75 en ejercicio en esta Ciudad, donde comparecen José Isabel Méndez Martínez, y María Jacinta Martínez Esmeralda, para constituir una Sociedad Anónima, promotora de Inversión de Capital Variable, la cual obra agregada a los autos (visible a foja 23); **DOCUMENTAL PÚBLICA:** Consistente en Boleta de Inscripción ante el Registro Público de Comercio de esta Ciudad de la UDE UNIVERSIDAD SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, la cual obra agregada a los autos (visible a foja 36); **DOCUMENTAL PRIVADA:** Consistente en relación de mobiliario

entregado por la iglesia Cristiana el Palacio del Rey, por conducto de su representante legal el C. LIC. RUBEN ALBERTO GONZALEZ TOREES en custodia a José Isabel Méndez Martínez, titular de la Universidad del Desarrollo Empresarial, Prepa México, en el mes de Julio de año 2020, la cual obra agregada a los autos (visible a foja 42 a la 52);

DOCUMENTAL PÚBLICA: Consistente en Contrato de comodato de fecha siete de Abril del año 2020, celebrado entre la Iglesia Cristiana El Palacio del Rey Asociación religiosa Representada por el Licenciado Rubén Alberto González Torres y por la otra parte UDE UNIVERSIDAD SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE representada por el señor JOSE ISABEL MENDEZ MARTINEZ;

DOCUMENTAL PÚBLICA: Consistente en convenio modificatorio del contrato de comodato de fecha 02 de Mayo del año 2020 celebrado entre la iglesia Cristiana El Palacio del Rey, Asociación religiosa y por la otra parte la UDE UNIVERSIDAD SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, representada por el C. JOSE ISABEL MENDEZ MARTINEZ de fecha 07 de abril del 2020, la cual obra agregada a los autos (visible a foja 64);

DOCUMENTAL PÚBLICA: Consistente en oficio expedido por al C. LIC. DIANA BARRERA VAZQUEZ de la Subsecretaria de población Migración y Asuntos Religiosos en donde le notifican al Representante legal, de la Asociación religiosa el Palacio del Rey, que se autoriza la adquisición en propiedad el Inmueble ubicado en calle Prolongación Pedro J. Méndez oriente zona centro con Código Postal 89800 de esta Ciudad, la cual obra agregada a los autos (visible a foja 69);

DOCUMENTAL PÚBLICA: Consistente en legajo de copias certificadas EXPEDIDAS POR LA LIC. CLAUDIA ADRIANA OBREGON BALLADARES, relativas a la sentencia definitiva 04 de fecha 17 de febrero del año 2022 dictada dentro del procedimiento relativo a MEDIOS PREPARATORIOS A JUICIO ORDINARIO SOBRE



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

RESCION DE CONTRATO DE COMODATO, promovidas por ***** , expediente que se identificara con el número 72/2021, del índice del juzgado segundo de primera Instancia de este Séptimo Distrito Judicial, la cual obra agregada a los autos (visible a foja 69); medios de prueba a los que se les confiere valor probatorio en términos de lo previsto por los artículos 324, 325 y 397 de la Ley Procesal Civil vigente; **CONFESIONAL JUDICIAL:** Misma que se llevó a cabo dentro del procedimiento de medios preparatorios a juicio ordinario civil sobre rescisión de contrato de comodato, promovidos por la C. *****; medio de prueba al que se le confiere valor probatorio en términos de lo previsto por el artículo 393 de la Ley Procesal Civil vigente; **INSPECCIÓN JUDICIAL:** Realizada por la Secretaria de Acuerdos de éste Tribunal Licenciada CLAUDIA ADRIANA OBREGÓN BALLADARES, en fecha veinte (20) de junio de dos mil veintitrés (2023), en el domicilio de la parte demandada UDE UNIVERSIDAD SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE PROLONGACIÓN PEDRO J. MÉNDEZ, NUMERO 903 ORIENTE ENTRE RIO SABINO Y BOULEVARD LUIS ECHEVERRÍA ÁLVAREZ, CON CÓDIGO POSTAL 89800, DE LA ZONA CENTRO DE ESTAA CIUDAD, en la que hizo constar: "...me constituyo sobre el mismo inmueble, por diversa puerta de acceso que se encuentra a la vuelta del mismo inmueble, y observo que ya se encuentra un joven de tez morena, alto, cabello negro corto, con uniforme igual que la joven que inicialmente se asomó a distancia , cerrando dicho joven la puerta de acceso, por lo que procedo desde el exterior a realizar la inspección judicial, conforme a los puntos propuestos por la oferente de esta prueba:--- 1).- Se da fe de que en el domicilio que se inspecciona se encuentra ubicada una institución educativa denominada UDE UNIVERSIDAD SOCIEDAD ANONIMA, PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE.--- 2).- Se da fe de que en el domicilio que se

inspecciona si existe publicidad con lonas impresas y pintura de la UDE UNIVERSIDAD SOCIEDAD ANONIMA, PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE.--- 3).- Se da fe de que por la parte lateral derecha del inmueble, si existe publicidad relativa a la Iglesia cristiana denominada EL PALACIO DEL REY.--- 4).- Se da fe de que en la puerta de acceso que se encuentra de la parte lateral izquierda donde existe otra puerta de acceso al interior de la universidad, solo se visualizo al joven que cerró rápidamente la puerta y se retiró, haciendo caso omiso a mi llamado.--- --- 5).- Por lo que hace a este punto, observo que no hay libre acceso al interior de este domicilio, no se observa por este lado que se encuentre funcionando la iglesia que en publicidad de la parte lateral derecha se anuncia.--- Con lo anterior se da por concluida la presente diligencia que firman al calce los que en ella intervinieron y así quisieron hacerlo, dando cuenta de lo aquí expuesto al juez de mi adscripción para los efectos legales que corresponden...”; medio de prueba al que se le confiere valor probatorio en términos de lo previsto por el artículo 408 de la Ley Procesal Civil vigente; **TESTIMONIAL:** Desahogada en fecha veintinueve (29) de junio de dos mil veintitrés (2023), a cargo de los CC. JOSÉ GUADALUPE DÍAZ HERNÁNDEZ y KARINA FIGUEROA ESCOBAR, quienes al momento del desahogo fueron coincidentes en señalar: que conocieron a RUBEN ALBERTO GONZALEZ TORRES, que conocen a JOSÉ ISABEL MÉNDEZ MARTÍNEZ, que saben que dichas personas celebraron un contrato de comodato, que saben que realizaron un acto jurídico, que saben que dicho acto jurídico lo celebraron ante notario público, que saben que el contrato no se está cumpliendo en los términos convenidos, que saben que el objeto del juicio fue una renta, que saben que RUBEN ALBERTO GONZALEZ TORRES facilitó mobiliario al C. JOSE ISABEL MENDEZ MARTINEZ, que saben que el mobiliario fue entregado a LORENA JIMENEZ, y GUSTAVO REYES,



que saben que la parte demandada tiene la posesión de todo el edificio, que saben que no existe acceso libre a dicho inmueble; medio de prueba al que se le confiere valor probatorio en términos de lo previsto por el artículo 409 de la Ley Procesal Civil vigente; **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES:** Consistente en todas y cada una de las actuaciones que se deriven del presente juicio en cuanto le favorezcan a la ocursoante; **PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA:** De lo que refiere el ofertante en cuanto a sus intereses beneficie; mismas que serán analizadas al resolver sobre la procedencia de la acción.-----

--- Por su parte la demandada ***** omitió ofertar probanzas de su intención.-----

--- **QUINTO.- Análisis Jurídico.**-----

--- En el presente asunto tenemos, que la C. *****, **, comparece promoviendo JUICIO SUMARIO SOBRE RESCISIÓN O TERMINACIÓN DE CONTRATO DE COMODATO, en contra de UDE UNIVERSIDAD SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE REPRESENTADA POR EL C. JOSÉ ISABEL MÉNDEZ MARTÍNEZ.--- --- Al respecto, los artículos 1330, 1331, 1826, 1841, y 1845 del Código Civil vigente en el Estado, establecen lo siguiente: “...Sólo pueden rescindirse los contratos que son válidos. La falta de forma del contrato no impide la acción rescisoria cuando ha sido total o parcialmente cumplido, por una o por las dos partes...”, “...La rescisión procederá por alguna de las siguientes causas: **I.-** Por incumplimiento del contrato; **II.-** Porque se realice una condición resolutoria; **III.-** Porque el bien perezca o se pierda por caso fortuito o fuerza mayor, salvo que la ley disponga otra cosa; **IV.-** Porque el bien padezca de vicios o defectos ocultos, sin perjuicio de que la ley confiera otra acción al perjudicado, además de la rescisoria; **V.-** En los demás casos expresamente previstos por la ley...”, “...El comodato es un

contrato por el cual uno de los contratantes concede gratuitamente el uso de un bien, y el otro contrae la obligación de restituirla individualmente...”, “...El comodante podrá exigir la devolución del bien antes de que termine el plazo o uso convenido, sobreviniéndole necesidad urgente de él, probando que hay peligro de que esté perezca si continúa en poder del comodatario, o, si éste ha autorizado a un tercero a servirse del bien, sin consentimiento del comodante...”, “...Además de las causas generales de terminación de todo contrato, el comodato termina: I.- Por la muerte del comodatario; y II.- Por la enajenación del bien comodado, en cuyo caso el comodatario deberá restituir el bien al comodante, aun cuando no hubiere terminado el plazo o uso convenidos...”.-----

--- Pues bien, conforme a los dispositivos legales invocados, y a la expresión de hechos manifestada por la actora en su demanda, así como del análisis realizado por éste Juzgador en líneas precedentes para determinar la acción que ejercita la parte actora, se tiene que para la procedencia de la acción ejercitada ACCIÓN DE TERMINACIÓN DE CONTRATO DE COMODATO POR RESCISIÓN, es menester que la parte actora demuestre los siguientes elementos: **I).**- La celebración del contrato de comodato; y **II).**- El incumplimiento al contrato.-----

--- Por lo que hace al primer elemento de la acción, se acreditó con la documental privada relativa a la celebración del contrato de comodato de fecha siete de abril de dos mil veinte, en el cuál aparece la IGLESIA CRISTIANA EL PALACIO DEL REY, ASOCIACIÓN RELIGIOSA, como propietaria, respecto de la Finca número 10771, compuesta por una superficie de 376.97 metros cuadrados, y por la otra parte ********* como comodataria, de lo que se desprende que la parte actora y demandada celebraron un contrato de comodato respecto del bien inmueble materia de la presente Litis. Ahora bien, tal existencia de la relación contractual se encuentra robustecida con la prueba testimonial



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

a cargo de los CC. JOSÉ GUADALUPE DÍAZ HERNÁNDEZ y KARINA FIGUEROA ESCOBAR, quienes coincidieron en señalar: que conocieron a RUBEN ALBERTO GONZALEZ TORRES, que conocen a JOSÉ ISABEL MÉNDEZ MARTÍNEZ, que saben que dichas personas celebraron un contrato de comodato, que saben que realizaron un acto jurídico, que saben que dicho acto jurídico lo celebraron ante notario público, que saben que el contrato no se está cumpliendo en los términos convenidos, que saben que el objeto del juicio fue una renta, que saben que RUBEN ALBERTO GONZALEZ TORRES facilitó mobiliario al C. JOSE ISABEL MENDEZ MARTINEZ, que saben que el mobiliario fue entregado a LORENA JIMENEZ, y GUSTAVO REYES, que saben que la parte demandada tiene la posesión de todo el edificio, que saben que no existe acceso libre a dicho inmueble; máxime que no se desprende la existencia de prueba alguna que combata éste elemento de la acción, así las cosas, se desprende la acreditación de este primer elemento de la acción. En cuanto al segundo elemento de la acción, consistente en la actualización de alguno de los supuestos previstos en los dispositivos señalados en líneas anteriores, se deduce, que se encuentra acreditado en la especie, pues obran en autos las pruebas descritas y de igual forma la probanza de confesión judicial a cargo del C. JOSÉ ISABEL MÉNDEZ MARTÍNEZ, en la que confesó: que es representante de la demandada, que celebró contrato de comodato con la parte actora, que en fecha dos de mayo de dos mil veinte su representada celebró convenio modificadorio de contrato de comodato con la parte actora, que en el citado convenio modificadorio se modificó la cláusula primera, concatenada a la inspección judicial realizada por parte de la Secretaria de Acuerdos, en la que hizo constar: "...1).- Se da fe de que en el domicilio que se inspecciona se encuentra ubicada una institución educativa denominada UDE UNIVERSIDAD SOCIEDAD ANONIMA, PROMOTORA DE INVERSION

DE CAPITAL VARIABLE.--- 2).- Se da fe de que en el domicilio que se inspecciona si existe publicidad con lonas impresas y pintura de la UDE UNIVERSIDAD SOCIEDAD ANONIMA, PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE.--- 3).- Se da fe de que por la parte lateral derecha del inmueble, si existe publicidad relativa a la Iglesia cristiana denominada EL PALACIO DEL REY.--- 4).- Se da fe de que en la puerta de acceso que se encuentra de la parte lateral izquierda donde existe otra puerta de acceso al interior de la universidad, solo se visualizo al joven que cerró rápidamente la puerta y se retiró, haciendo caso omiso a mi llamado.--- 5).- Por lo que hace a este punto, observo que no hay libre acceso al interior de este domicilio, no se observa por este lado que se encuentre funcionando la iglesia que en publicidad de la parte lateral derecha se anuncia...”, máxime que a la parte reo *****se le tuvieron por admitidos salvo prueba en contrario los hechos de la demanda que dejó de contestar.-----

--- Así que ante las consideraciones expuestas es por lo que se declara PROCEDENTE LA ACCIÓN DE RESCISIÓN O TERMINACIÓN DE CONTRATO DE COMODATO, promovido por la C. ***** , ***** , en contra de *****en consecuencia, se da por concluido el contrato de comodato celebrado entre las partes en fecha siete de abril de dos mil veinte, así como el convenio modificador de fecha dos de mayo de dos mil veinte, se condena a la demandada a la desocupación y entrega física y material del inmueble descrito ampliamente, dentro de los cinco (05) días siguientes a que ésta sentencia pueda ejecutarse, apercibida que en caso de no hacerlo se aplicaran en su contra las reglas de la ejecución forzosa, y se condena a la parte reo a la restitución y entrega de mobiliario facilitado por la parte accionante.-----

--- Por lo que hace a las prestaciones contenidas en los incisos d) y f), las mismas se consideran procedentes, empero deberá justificarse el



adeudo y los daños y perjuicios, en caso de que hubiere en vía incidental y ejecución de sentencia.-----

--- **Sexto.- Estudio de los Gastos y Costas.**-----

--- Al efecto tenemos lo dispuesto en los artículos 130 y 131 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, en los que se establece la condena de costas según se trate de un juicio de condena, declarativo y constitutivo, y toda vez que la sentencia resultó improcedente, aunado a que no se justificó que exista dolo o mala fe de su parte, no ha lugar a condenar a al pago de los gastos y costas del juicio, debiendo la parte actora erogar los gastos que haya erogado.-----

--- Por lo anteriormente expuesto y con apoyo en los artículos 105, 109, 112 al 115, 130, 470, 471, 472 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, es de resolverse y se:-----

-----**RESUELVE:**-----

--- **PRIMERO.-** Se declara procedente el presente **JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE RESCISIÓN O TERMINACIÓN DE CONTRATO DE COMODATO**, promovido por la C. *********, *********, en contra de ********* en mérito a lo expuesto en la presente resolución.-----

SEGUNDO.- Se da por concluido el contrato de comodato celebrado entre las partes en fecha siete de abril de dos mil veinte, así como el convenio modificatorio de fecha dos de mayo de dos mil veinte, se condena a la demandada a la desocupación y entrega física y material del inmueble descrito ampliamente, dentro de los cinco (05) días siguientes a que ésta sentencia pueda ejecutarse, apercibida que en caso de no hacerlo se aplicaran en su contra las reglas de la ejecución forzosa, y se condena a la parte reo a la restitución y entrega de mobiliario facilitado por la parte accionante.-----

--- Por lo que hace a las prestaciones contenidas en los incisos d) y f), las mismas se consideran procedentes, empero deberá justificarse el

Documento en el que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, se suprimió la información considerada legalmente como reservada o confidencial que encuadra en el ordenamiento mencionado.

Versión pública aprobada en la Décima Primera Sesión Ordinaria 2023 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 27 de noviembre de 2023.