

Artículos de Investigación



ROBERTO SANROMAN ARANDA
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL ESTADO DE MÉXICO
rsanromana@uaemex.mx

PECULIARIDADES DEL CONTRATO DE COMODATO Y ARRENDAMIENTO EN SU INTERPRETACIÓN Y REGULACIÓN

PECULIARITIES OF THE LOAN FOR USE AND LEASE AGREEMENT IN ITS INTERPRETATION AND REGULATION

Cómo citar el artículo:

Sanroman R, (2026). Peculiaridades del contrato de comodato y arrendamiento en su interpretación y regulación Derecho Global. Estudios sobre Derecho y Justicia, XI (33) <https://DOI: 10.32870/dgedj.11i33.609> pp. 17-38

Recibido: 23/09/2023 Aceptado: 22/03/2024

I. INTRODUCCIÓN

Las leyes en varias ocasiones contienen faltas de precisión o con ambigüedades en sus contenidos e incluso adolecen de regulación en distintos aspectos, o lagunas, entendiéndose por ésta última: “Se denomina “laguna jurídica o del derecho” o “vacío legislativo” a la ausencia de reglamentación legislativa en una materia concreta; esto es, se trata de la omisión en el texto de la ley, de la regulación específica a una determinada situación, parte o negocio; con ello se obliga a los operadores jurídicos a emplear técnicas sustitutivas con las cuales puedan obtener una respuesta eficaz a la expresada targa legal. (...) En conclusión, es imposible que la mente humana pueda prever y regular con normas adecuadas todos los innumerables casos futuros en particular; sin embargo, el silencio, oscuridad o insuficiencia de la ley no autoriza a los Jueces o tribunales a dejar de resolver una controversia, por lo que existen diversos métodos que el juzgador debe emplear para llenar ese vacío legislativo, siempre que no sea posible resolver una controversia, aplicando una disposición precisa de la ley y tales fuentes son: primero, la supletoriedad o la analogía y, después, los principios generales del derecho. ”(TCC:1) Por lo que se debe realizar una interpretación y aplicar, en algunas partes dilucidar lo que quiso decir el legislador, en otras la analogía por dichas lagunas, por lo que en virtud de las similitudes que tengan distintas disposiciones en sus artículos, pero incompletas en algunos aspectos o particularidades, en consecuencia se puede acudir a la interpretación por lo anterior se puede complementar lo anterior: “En otras palabras, cuando un hecho no previsto en la ley presenta las mismas características fundamentales, de otro previsto en determinado precepto, la razón autoriza aplicar el caso no previsto, la disposición que se refiere a un caso semejante.” (Galindo, 1976:191)

De acuerdo con lo anterior, la interpretación de la ley debe realizarse de la manera más exacta con el objeto de no cometer errores y que las leyes cumplan con su cometido, es decir que se pueda aplicar la justicia en las personas a través de las normas jurídicas, de ello también resulta aplicar la integración de las normas jurídicas, encontrándonos bajo un mismo contexto jurídico con una lógica y congruencia en su contenido, para así lograr el fin que persiguen las normas jurídicas establecidas previamente.

A lo largo del desarrollo del presente artículo, trataremos la analogía y por supuesto argumentativa, como un medio importante para solucionar lagunas de los artículos normativos que hablan sobre el contrato de comodato y algunos del arrendamiento, propósito de nuestro estudio. La presente investigación tiene por objeto dar un punto de vista de las peculiaridades o de algunos aspectos, que tienen los contratos de comodato y arrendamiento en lo que se refiere a su vida y funcionamiento; a través de ejemplificaciones de situaciones que se analizarán, con el propósito de ilustrar, ampliar, algunos aspectos de dichos contratos.

Dejando las puertas abiertas para futuras investigaciones que enriquezcan distintos puntos de vista de los contratos en cuestión y con ello se logre ir cubriendo, en la medida de lo posible, su mejor aplicación en el mundo del derecho y de los actos jurídicos.

Se hablará del comodato, así como su gratuidad, situación que representa una particularidad al ser un contrato con el que se ha buscado la intención de un fin altruista y de beneficio a la sociedad, desde su origen hasta la actualidad. Es un contrato que tiene poca regulación, por ello la importancia de hablar de su interpretación y mencionar algunos supuestos que pueden acontecer en el mismo.

Proseguiremos con unas oportunas conclusiones para terminar con una bibliografía actualizada que sirva para futuras investigaciones sobre el tema que se presenta.

II. LA VIDA DEL CONTRATO DE COMODATO Y ARRENDAMIENTO DE CONFORMIDAD CON EL CÓDIGO CIVIL FEDERAL

Es importante recordar que existen acuerdos de voluntades por los cuales nacen los contratos, de diferente índole, por lo que a continuación nos ocuparemos de dos contratos traslativos de uso, en especial el arrendamiento y el comodato que parten de la ayuda o solidaridad que se le da a uno de los contratantes para entregarle en uso un bien determinado con el objeto de beneficiarlo sin ningún interés económico por parte del comodante. Incluso al ser un contrato gratuito no le da derecho al comodatario a retener la cosa: “(...) es siempre gratuito y no es posible que sea oneroso como el mutuo con interés; se celebra en beneficio del comodatario y no

como el mutuo en que el beneficiado puede ser tanto el mutuario como también el mutuante en el préstamo con interés;” (Sánchez, 1980: 236)

En su origen el contrato de comodato en el derecho romano era conocido como un contrato de préstamo de uso, de un bien no fungible, ya que el préstamo de uso de un bien que por lo general era consumible equivaldría al mutuo, por lo que: “El préstamo era en Roma un contrato real. Se ha conservado esta expresión que nada significa en un régimen consensualista. (...) el prestamista comenzó por cumplir la, -obligación, - suya entregando la cosa; es en este sentido que se dice que el contrato es real. “(Ripert y Boulanger, 1964:524)

Con el propósito de asentar más detalles del comodato considero interesante la siguiente tesis jurisprudencial y objeto de sustentar la aseveración anterior, misma que dispone:

Tesis: Registro digital: 2019580, Tribunales Colegiados de Circuito Décima Época. Materia Civil Tesis: I.12o.C.127 C (10a.) de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 64, Marzo de 2019, Tomo III, página 263:

CONTRATO DE COMODATO. SI SE EJERCE LA ACCIÓN PERSONAL DE SU TERMINACIÓN CONTRA LOS FAMILIARES (CAUSAHABIENTES) DEL COMODATARIO, DEBE PARARLES PERJUICIO, SI ÉSTE FALLECIÓ (LEGISLACIÓN APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO). Existen dos elementos esenciales que caracterizan la figura del comodato y que lo distinguen de los demás contratos: a) La obligación de una persona, denominada comodante, de conceder a título gratuito el uso de un bien no fungible a otra persona que se denominará comodatario; y, b) La obligación del comodatario de restituir el bien objeto del comodato en cuanto así lo exija el comodante. El contrato de comodato es un acuerdo de voluntades que ordinariamente se celebra en atención a ciertos valores de importancia para la vida y el desarrollo de una sociedad, como lo son la solidaridad, la ayuda mutua, el altruismo y la empatía ante las necesidades personales y económicas del resto de las personas que constituyen una comunidad. En ese tenor, se señala que el contrato de comodato es un acuerdo de voluntades que no siempre se lleva a cabo gracias a un pacto expreso –ya sea verbal o escrito– sino que en algunas ocasiones dada la dinámica

social en la que nos desarrollamos es tácito. Ahora bien, el artículo 2515 del Código Civil para el Distrito Federal; aplicable para la Ciudad de México, establece que el comodato termina con la muerte del comodatario, ya que el beneficio concedido individualiza a la persona, por lo que con base en ese precepto no existe razón legal para que, a la muerte de éste, sus familiares continúen en la ocupación de la bien raíz en virtud de que entraron a poseer con autorización del comodatario, de tal forma que resultan causahabientes. Lo anterior es así, ya que la posesión que detenten personas distintas al comodatario, como lo son los familiares ocupantes, no es por causa diversa de la posesión del comodatario, ni por derecho propio, sino que se hace derivar de la autorización que el comodante le otorgó al comodatario, en consecuencia, si éste fallece, sus parientes deben soportar las consecuencias jurídicas de la extinción del contrato, esto es, debe parales perjuicio la acción personal de terminación de contrato que se ejerza en su contra, toda vez que dicho acto jurídico genera entre las partes derechos personales. El comodato crea un derecho personal, porque uno de los contratantes se obliga a conceder gratuitamente el uso y disfrute de una cosa no fungible, y el otro contrae la obligación de restituirla individualmente.

DÉCIMO SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 742/2018. Lucía Suárez Páez y otro. 4 de enero de 2019. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretaria: Lidia Verónica Guerrero Quezada.

Es importante resaltar que la anterior ejecutoria hace mención a la naturaleza que tiene el comodato, de alguna manera su fin altruista y de gratuidad con la que se le beneficia al comodatario, de ello sus justificación y justicia social, además por ser un contrato en el que se beneficia exclusivamente al comodatario, los herederos en su caso no podrán adquirir los derechos por sucesión, por lo mismo se deriva un vínculo de carácter personal. Sin embargo, en el contenido de la investigación se harán mención a cuestionamientos, que influyen en la gratuidad, es decir el supuesto en el que una de las partes sufra la evicción. Además, el carácter de gratuito desaparece en el momento en que desea el comodante transmitir la cosa, y que es aplique el pacto de preferencia, como también se hablará de ello en algunas de las preguntas que nos podemos hacer de dicha materia.

Por otra parte, el arrendamiento en donde existe una contraprestación económica por lo que el arrendador entrega el bien en uso al arrendatario para obtener una

cantidad económica, con el que pretende beneficiarse, por lo que se diferencia del comodato como ya se expuso en las líneas anteriores.

Hay que dejar claro que el comodato se da en uso un bien no fungible, que debe ser restituido individualmente, excepcionalmente se entrega un bien consumible cuando se tenga la intención de que se restituya la misma cosa, como ejemplo: Se entrega una moneda o billete para una exposición y se devolverá una vez que termine este evento el mismo bien entregado.

Existen varias causas de terminación del comodato: “por haberse expirado el término, por pérdida la cosa. (Art. 2021), por realización de la condición resolutoria si se estableció cuando el comodatario obtuvo el uso, aunque no se haya fijado término, (...) los herederos del comodatario no pueden exigir que la cosa continúe comodada. Estamos ante un derecho Personal que no se transmite por herencia. (Muñoz y Sabino, 1972: 592-593). Es claro que se termina por muerte del comodatario.

De conformidad con lo anterior, El Código Civil Federal al establecer en su artículo 2515: “El comodato termina por la muerte del comodatario.” Porque al ser un contrato personalizado al comodatario con el objeto de beneficiarlo de modo particular con el préstamo de una cosa no fungible y además con un fin altruista, desinteresado económicamente y en el que disfruta del bien o la cosa, sin embargo, el comodante puede tener un interés moral al entregar la cosa o el bien, por lo que a la muerte del comodatario se da por terminado el contrato. Además, es considerado como un contrato intuitu personae acordado en beneficio a la persona del comodatario, y es escogido por el comodante en función de la confianza que se le tiene. El comodatario debe cuidar el bien e incluso: “El comodatario está obligado a custodiar la cosa con diligencia de un buen padre de familia, usándola solamente de acuerdo con lo indicado en el contrato o, en su defecto, según resulte de la naturaleza del objeto prestado.” (Trabuccí, 1967: 308), - Por lo que a la muerte del comodatario causa la terminación del contrato. Sus herederos no tienen derecho sobre la continuación del contrato, tendrán que devolver la cosa a través del albacea o de ellos mismos.

A diferencia del arrendamiento en el que el Código Civil Federal establece en su artículo 2408 “El contrato de arrendamiento no se rescinde por la muerte del

arrendador ni del arrendatario, salvo convenio en otro sentido.” Como se puede observar por la muerte del arrendador, el contrato no se extingue, al igual que en el contrato de comodato, ya que no se establece nada, es decir no se preceptúa que se extinga el mismo por muerte del comodante, debemos interpretar que por analogía por similitud en relación con el arrendamiento y al aplicarlo al comodato, buscando una integración de las normas, de las cual se hará mención de manera general al final del presente estudio y dejar así las puertas abiertas en otras investigaciones, en un contexto similar jurídicamente hablando. Además de que, a la muerte del comodante, sus bienes entran a la masa de sus herederos, quienes tendrán el derecho de disponer del mismo, una vez declarados sus derechos hereditarios, por lo que el comodatario deberá concurrir con ellos para hacer valer cualquier situación sobre el bien dado en comodato.

De acuerdo a lo anterior, una vez que muere el comodante, los herederos continuarán con lo acordado en el contrato previo, pero una vez terminado el plazo que acordaron previamente, comodante y comodatario, podrán los herederos realizar otro contrato o dar por terminado al anterior, ya que tendrán todos los derechos hereditarios como propietarios del bien otorgado en comodato.

III. LA INTERPRETACIÓN Y CUESTIONAMIENTOS RELEVANTES A CONSIDERAR EL CONTRATO DE COMODATO

Hay que estar pendientes de la legislación que nos sea aplicada, ya que existen distintas regulaciones sobre la extinción del comodato, dependiendo de cada legislación, sin embargo, la mayoría de los Códigos locales siguen el criterio del Código Civil Federal. vgr. El Código Civil del Estado de Guanajuato o el de Morelos establecen que se puede dar la terminación del contrato, si muere el comodatario o por enajenación del bien, el primero dispone:

Art. 2023. El comodato termina por 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 convenidos.

Al igual que el Código Civil del Estado de Morelos, que dice:

ARTICULO 1971.- CAUSAS DE TERMINACION DEL COMODATO. El comodato termina por la muerte del comodatario. El comodato termina también por la enajenación del bien comodado. En este caso el comodatario deberá restituir la cosa al comodante, aun cuando no hubiere terminado el plazo o uso convenidos.

Por otra parte, no hay que olvidar que el Código Civil Federal, establece:

Artículo 19.- Las controversias judiciales del orden civil deberán resolverse conforme a la letra de la ley o a su interpretación jurídica. A falta de ley se resolverán conforme a los principios generales de derecho.”

Por lo que, al no existir norma expresa ni principios generales del derecho, sobre este tema que nos ocupa, será posible aplicar la interpretación jurídica. A mayor detalle: (...) Tratándose de leyes cuando existe una laguna, la manera de colmar ese vacío, consiste acudir a los principios generales del derecho, a las reglas de la equidad, al sistema de la analogía.” (Villegas, 1960:292). Por ello, se puede decir que: “He aquí, aun sin mencionarla, la analogía, que como diversa del anterior hito de ampliación de la ley, según afirma el propio Suárez, no tiene por finalidad corregir la injusticia de una ley ampliando el sentido de sus palabras, sino la de aplicarla a un caso semejante a partir de su propia razón. (Cerdeira, 2012: 1013). A mayor referencia, el artículo citado lo establece para el supuesto del arrendador, lo anterior se puede sustentar en función del:

Artículo 1859.- Las disposiciones legales sobre contratos serán aplicables a todos los convenios y a otros actos jurídicos, en lo que no se opongan a la naturaleza de éstos o a disposiciones especiales de la ley sobre los mismos.

Se puede precisar conforme a lo siguiente: “Es así porque en el problema mismo que se resuelve, hay una norma incompleta (lagunosa), lo que presupone su imperfección (una norma imperfecta, que sólo una previa interpretación puede «perfeccionar»” (Cerdeira, 2012: 2018). A mayor abundamiento, hay que considerar que el contrato de comodato y el de arrendamiento son contratos traslativos de uso, con similares

características, por lo que es posible aplicar la analogía por paridad de razón con respecto a la no terminación del comodato por muerte del comodante, sustentado esto en función de que, por la muerte del arrendador, según el Código Civil no se extingue el arrendamiento; al ser contratos que tienen similares características y al existir una regulación incompleta debemos aplicar otra norma para que, en este caso, a la muerte del comodante se aplique otra disposición que perfeccione su regulación y de alguna manera sea plasmada la norma de modo completo y lógico jurídico, sin llegar a cuestiones que se encuentren fuera de contexto, pues si estuviéramos en presencia de contratos que tienen diferentes características no sería posible aplicar la analogía en dicho sentido, ya que no seríamos congruentes con la norma que queremos aplicar y subsanar la laguna existente, situación que es fundamental y que además debe ser argumentativa al aplicar la analogía por paridad o igualdad de razón para este supuesto que nos ocupa.

Amayor abundamiento, Manuel Bejarano Sánchez afirma respecto a la interpretación del contrato: “ Sí las dudas irreductibles recayesen solo sobre circunstancias accidentales del pacto, éste podría subsistir, pero su alcance sería interpretado conforme a la equidad y según su naturaleza. Si fuere un contrato gratuito, la duda se resolvería determinado un menor sacrificio a cargo del benefactor. Si fuere oneroso, se decidiría en función de alcanzar la mayor reciprocidad entre las partes, el equilibrio justo a sus prestaciones. (Bejarano,2010, pág.161,162). Como se mencionará a continuación, es la justicia la que predomina en una interpretación y debe prevalecer ésta. La resolución del juez, es importante que por un lado se base en la norma establecida en el Código, pero integrando todos los preceptos relacionados con la intención que tuvieron las partes en el contrato y que sean congruentes dichas normas en busca de algo justo y en su caso equitativo.

Y por otra parte Bobbio afirma: “No es el legislador que pone la analogía, sino que es la analogía que se impone al legislador. Si su valor se fundase sólo en la voluntad del legislador, podría ser un valor ficticio “ (Bobbio, 2004:259) Se puede afirmar, que no nos encontramos en la interpretación extensiva en el supuesto que nos ocupa, sino en una integración analógica en la que, al no existir una regulación, precisa en el contrato de comodato, podamos aplicar reglas del arrendamiento, con el objeto de subsanar las lagunas que se encuentran en el apartado del contrato de comodato, y de alguna manera estaremos actuando de modo justo y sin dejar de aplicar la

norma que solucione el cuestionamiento en que nos encontramos. Hay que dejar claro que el tratar igual por igual, se debe tener presente también la integración de las normas de un modo congruente, es decir, conjuntar todos los preceptos que base encuentre lógicos y unidos, en sus sentido más óptimo, sin llegar al absurdo en su aplicación y además, que siempre se pretenda aplicar la analogía sin ninguna justificación y que se ocasione un daño y perjuicio a terceros, sin fundamento, de ello resulta importante realizar una buena interpretación, así como integración.

De alguna manera con la interpretación se están estableciendo derechos y obligaciones para las partes, así como consecuencias que repercutirán en los contratantes de un modo actual o futuro, ya que en el contrato de comodato no se establece la situación en que se encontrará el contrato por muerte del comodante y al aplicar una disposición de un contrato similar tendrá los efectos a que nos hemos referido; existiría una continuación del patrimonio del comodante,- de cujus,- ya que entraría en el patrimonio de los herederos los bienes, tales como el dado en comodato. En la interpretación por analogía se está argumentando, en virtud de que el razonamiento se está sustentando de una manera lógica, jurídica, no es solamente equipara una norma con otra sino tiene que estar debidamente sustentada, por lo que al aplicar la analogía no solo estamos equiparando una similitud, sino todo lleva consigo un trasfondo que lo hace sólido en dicha interpretación, ante la ausencia del precepto del legislador.

Cabe mencionar, “(...) que en la médula de la argumentación jurídica está el arte de distinguir, se comprende la importancia que para ésta tienen argumentos cuya esencia es asimilar y distinguir casos diversos para así aplicar, o no, a unos casos las normas que han sido aplicadas a otros. ” (Ruíz, 2017: 111). De lo anterior, se puede decir, que, al razonar, y aplicar n silogismo, o ya sea una similitud, estamos fundando y motivando en función de la norma prestablecida, con relación a otros preceptos similares.

A mayor abundamiento, el artículo 20 del Código Civil Federal establece:

Cuando haya conflicto de derechos, a falta de ley expresa que sea aplicable, la controversia se decidirá a favor del que trate de evitarse perjuicios y no a favor del que pretenda obtener lucro.

Si el conflicto fuere entre derechos iguales o de la misma especie, se decidirá observando la mayor igualdad posible entre los interesados.

Hay que evitar causar algún daño y perjuicio al aplicar la analogía y la integración en el contrato de comodato y así se busca lo más justo para los contratantes o las partes involucradas, ya que al morir el comodante y no terminar el contrato, entrarán en la relación jurídica los herederos del mismo, a través del albacea en un principio y cuando se encuentren establecidos los derechos hereditarios podrán darse distintas situaciones jurídicas con respecto a lo pactado en el contrato y los herederos, disfrutando de sus derechos hereditarios con los bienes que entrarán a su patrimonio, una vez terminado el procedimiento sucesorio al que están sujetos y reconocidos dichos derechos.

Por otra parte, en los contratos opera la autonomía de la voluntad, la libertad de las partes para establecer en los contratos lo que deseen siempre y cuando no contravengan una ley de orden público o los tratados internacionales, en los que México sea parte; por lo que, si los contratantes hubieren pactado que no se extingue el contrato con la muerte del comodante, ya no sería necesario aplicar la analogía por paridad de razón, en virtud de que la laguna que existía ya se salvó para dicho contrato, no así para el caso que existieran más contratos con dicha situación, ya que cada uno hay que tratarlo de manera independiente o aislada.

No obstante, de lo anterior, existen materias donde no será posible hacer valer la analogía, como es el caso que nos expresa el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece, entre otras cosas:

“(…) En los juicios del orden criminal queda prohibido imponer, por simple analogía, y aún por mayoría de razón, pena alguna que no esté decretada por una ley exactamente aplicable al delito de que se trata.

En los juicios del orden civil, la sentencia definitiva deberá ser conforme a la letra o a la interpretación jurídica de la ley, y a falta de ésta se fundará en los principios generales del derecho.”

De conformidad con el párrafo anterior, en materia penal no es posible aplicar la analogía, por alguna pena que no esté decretada por una ley aplicable al delito, y

esto es consecuencia de la tipificación, en cambio en la materia civil, e incluso en mercantil, laboral, entre otras, sí se podrá aplicar la analogía, ya que muchas veces el hecho no encuadra perfectamente en el supuesto jurídico.

Sin lugar a dudas, se busca conservar los contratos, que crean relaciones jurídicas y el destruirlos sería ir en contra de un bienestar particular o social según sea el caso y como ya se ha dicho al aplicar la analogía por paridad de razón en la interpretación nos dará como consecuencia una situación justa y la solución a problemas determinados, que de alguna manera es lo que busca el licenciado en derecho o jurista: “Con la interpretación se pretende, como ya se dijo, la conservación del contrato y no la destrucción, y en el caso de las leyes se busca la aplicación justa y la solución de problemas concretos. (Sanromán, 2018:93)

La interpretación en el derecho es fundamental, sin embargo, la debemos usar con cuidado, ya que con ella se busca resolver lagunas o ambigüedades de las leyes o de los contratos, en la medida que la sepamos aplicar lograremos su objetivo, como la analogía es parte de la interpretación también se debe utilizar en los supuestos que sea posible y no de modo indiscriminado. Ya que, el contrato como un acto jurídico llega a ser considerado como un acto jurídico particular, en otras palabras: “Sin duda la interpretación jurídica más importante, por su alcance y trascendencia, es la referida a desentrañar el sentido de la ley, en cuanto norma de aplicación general. Sin embargo, resulta también de importancia determinante y de práctica constante la aplicación de la interpretación a los actos jurídicos en cuanto normas individualizadas. (Álvarez, 1995:283)

Nos podemos hacer las siguientes preguntas al respecto del comodato: ¿Qué sucedería si el comodante sufre la evicción de la cosa que se encuentra en manos del comodatario? ¿Qué pasaría con el contrato de comodato si el comodante cae en incapacidad permanente total? ¿Tendrá el derecho de preferencia el comodatario, si el comodante desea vender el bien entregado en comodato? Así como estos cuestionamientos, pueden existir muchos más, ya que en el apartado de comodato del Código Civil Federal existen muchas lagunas, sin embargo, al valernos de la interpretación por medio de la analogía y aplicarlo con el arrendamiento e incluso la materia de las obligaciones para dar solución a algunos cuestionamientos, por lo que dicha interpretación se debe realizar con cuidado.

Respecto a la primera pregunta podemos aplicar el Artículo 2119:

Habrá evicción cuando el que adquirió alguna cosa fuere privado del todo o parte de ella por sentencia que cause ejecutoria, en razón de algún derecho anterior a la adquisición.

Por consiguiente el comodatario está adquiriendo la cosa a título gratuito y hubiere buena fe del comodante, éste deberá cubrirle los daños y perjuicios que le causare, en términos del artículo 2126 y 2127¹ si hubiere sido de mala fe, a mayor detalle:

Artículo 2120:

Todo el que enajena está obligado a responder de la evicción, aunque nada se haya expresado en el contrato.

Artículo 2121:

Los contratantes pueden aumentar o disminuir convencionalmente los efectos de la evicción, y aun convenir en que ésta no se preste en ningún caso.

Artículo 2122:

Es nulo todo pacto que exima al que enajena de responder por la evicción, siempre que hubiere mala fe de parte suya.

¹ Artículo 2126.- Si el que enajenó hubiera procedido de buena fe, estará obligado a entregar al que sufrió la evicción. I. El precio íntegro que recibió por la cosa; II. Los gastos causados en el contrato, si fueren satisfechos por el adquirente; III. Los causados en el pleito de evicción y en el de saneamiento; IV. El valor de las mejoras útiles y necesarias, siempre que en la sentencia no se determine que el vencedor satisfaga su importe. Artículo 2127.- Si el que enajena hubiere procedido de mala fe, tendrá las obligaciones que expresa el artículo anterior, con las agravaciones siguientes: I. Devolverá, a elección del adquirente, el precio que la cosa tenía al tiempo de la adquisición, o el que tenga al tiempo en que sufra la evicción; II. Satisfará al adquirente el importe de las mejoras voluntarias y de mero placer que haya hecho en la cosa; III. Pagará los daños y perjuicios. Citado por el Código Civil Federal Vigente.

También por similitud podrá aplicarse los artículos siguientes:

Artículo 2434 Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo

Artículo 2431 y si el arrendador procedió con mala fe, responderá también de los daños y perjuicios.

Y Artículo 2431.- Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato.

Sin embargo, hay que tener presente la gratuidad del contrato de comodato.

En lo que corresponde a la segunda pregunta, si el comodante cae en incapacidad permanente total, el contrato continuará, sin embargo cualquier situación que acontezca respecto al comodato, el comodatario deberá dar aviso a los parientes más cercanos del comodante o podría solicitar al juez que designe la persona que se encargará de los asuntos del comodante mientras se encuentre incapacitado para administrar sus bienes y en el supuesto de que se nombre un representante del comodante, éste se encargará de todos los asuntos relacionados con dicho contrato.

Una vez terminado el contrato el comodatario deberá devolver el bien al que represente los derechos del comodante. A mayor detalle y relacionado con la posibilidad de que un tercero, como pudiera ser un gestión de negocios que se encargará del incapaz en lo que se nombra un tutor dativo para que administre el bien dado en comodato, a mayor detalle se plasma un ejemplo que pudiera ser ilustrativo, sin embargo, lo que nos interesa dejar claro que pudiera darse una gestión de negocio de modo temporal: “La incapacidad de ejercicio, por el contrario, no se refiere a la existencia de los derechos sino tiene como efecto simplemente impedir que una persona actúe sola para ejercerlos (...)” (Ripert y Boulanger; 1963: 321)., - y posteriormente rendirle cuentas al comodante, en el momento que le sea posible.

El comodatario, a través del gestor, deberá realizar todos los trámites necesarios para conservar la cosa. Lo anterior es para evitar que se le causen daños y perjuicios al comodante. El gestor del comodatario debe cuidar la cosa con diligencia porque

se le dio al comodatario el uso gratuito de cosa ajena, por lo que debe obrar en función del cuidado de la cosa y protección de los derechos del comodante, y por supuesto han de velarse por los derechos del incapaz.

Respecto a la tercera pregunta se puede argumentar que el comodatario tendrá el derecho de preferencia, para comprar el bien si desea venderla el comodante, en términos del siguientes:

Artículo 2448 J.- En el caso de que el propietario del inmueble arrendado decida enajenarlo, el o los arrendatarios tendrán derecho a ser preferidos a cualquier tercero en los siguientes términos: I. En todos los casos el propietario deberá dar aviso por escrito al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compraventa; II. El o los arrendatarios dispondrán de quince días para dar aviso por escrito al arrendador de su voluntad de ejercitar el derecho de preferencia que se consigna en este artículo en los términos y condiciones de la oferta, exhibiendo para ello las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta, conforma a las condiciones señaladas en ésta; III. En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso por escrito al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo estará obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento; IV. Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio, se aplicarán las disposiciones de la ley de la materia; y (...) En caso de que el arrendatario no cumpla con las condiciones establecidas en las fracciones II o III de este artículo, precluirá su derecho.

La anterior disposición la podemos aplicar de modo analógico y parte de la misma para el comodatario, por lo que, considero que sí tendrá el derecho de preferencia, en virtud de que tiene la posesión derivada del contrato de comodato, sin embargo creo que de no respetarse el pacto de preferencia el comodatario no podrá demandar los daños y perjuicios como ocurre para el arrendatario, debido a la gratuidad que tiene el contrato de comodato y de alguna manera ya se le había dado el beneficio de usarla sin ninguna remuneración, con el propósito de ayudarlo y solidarizarse con su situación económica que pueda estar teniendo y lo que posiblemente lo orillo a pedir prestada una cosa, supongo que parte de un deber moral.

Inclusive si se le dio en comodato un inmueble para que viva una familia, la ley busca protegerla y dejarla sin el bien iría en contra de su protección, la anterior postura podría ser argumentada frente al órgano jurisdiccional y dependerá de éste la decisión, pero no hay que olvidar que el artículo 4º Constitucional le da protección a la familia, que al estar regulada en dicho precepto es suprema, situación por la que debe existir su cabal cumplimiento social.

Es de recordar, conforme al Código Civil Federal que las partes pueden pactar el derecho de preferencia, y pudiéndose aplicar para el caso que el comodante quiera vender la cosa, en función de la autonomía de la voluntad en la que los contratantes son libres de acordar las estipulaciones del contrato siempre y cuando no contravengan una ley de orden público. Por supuesto el comodatario, tendría que cubrirle al comodante el precio, en que está vendiendo a un tercero.

Hay que estar atentos bajo la legislación que nos encontremos, como habíamos mencionado, los Códigos Civiles de Guanajuato y Morelos, dan por terminado el contrato por enajenación del bien, sin establecer el derecho de preferencia, por lo que dependerá del criterio que tomen los jueces al respecto y sobre todo debido a la gratuidad del contrato y protección de la familia, ya que en muchos casos se realiza este contrato entre familiares o parientes por la confianza que se les tiene.

Es importante mencionar, además de que se puede observar en el mismo Código Civil multicitado, que la regulación del comodato ha quedado muy escueta, además de haber sido considerado como un derecho precario, por dicha razón se tendrán que aplicar otras disposiciones legales, tales como de la materia de obligaciones, teoría general del contrato, así como las que regulen contratos que tengan similares características y que permitan su aplicación, lo anterior tiene como objeto cubrir las omisiones o lagunas legales, en supuestos que pueden acontecer en la vida cotidiana y desarrollo del contrato.

Los contratos de comodato y el arrendamiento son cotidianos, por lo que es aconsejable que al realizarlos o pactarlos se hagan de la manera más clara posible, para no tener problemas futuros y que sean considerados todos aquellos aspectos que impidan una sana contratación en el que las partes contratantes terminen en buenos términos.

Uno de los aspectos más importante en los contratos es que exista la buena fe con la que contraten las partes, e incluso muchas veces los mejores contratos son aquellos que de principio a fin tienen los contratantes buenas intenciones y son transparentes en su realización, por lo que no se rompen intempestivamente las negociaciones, es decir son honorables y con toda la seriedad que se les debe tener.

Por último, en muchas ocasiones se debe aplicar la integración de las distintas normas jurídicas que establecen los Códigos y Leyes en sus materias respectivas, a mayor detalle se afirma: "Para determinar cuál es la disposición mas apropiada, se tendrá en cuenta, entre otros factores las siguientes:

- a. La intención de las partes.
- b. La naturaleza y finalidad del contrato;
- c. La buena fe y la lealtad negocia, y
- d. El sentido común. (Adame, 1999:127).

Sin duda la integración de las normas en su aplicación es un tema que va íntimamente relacionado, sin embargo, considero que será objeto de futuras investigaciones que enriquezcan a los estudiosos del derecho.

IV. CONCLUSIONES

El contrato de comodato es un contrato traslativo de uso al igual que el arrendamiento, por lo que sus características son similares y en particular su manera de extinción.

Tanto el comodato como el arrendamiento, son contratos que parten de un derecho obligacional, - a pesar de que en el derecho romano era considerado como real en virtud de la entrega de la cosa, - y en el que existe un plazo al cabo del cual se extinguen, es decir es un derecho temporal y determinado en el que el término se establece por acuerdo de las partes o por disposición de la ley.

Es posible aplicar la analogía por similitud para la interpretación, entre el contrato de comodato y el arrendamiento por la muerte del comodante, ya que al existir una laguna es posible utilizar disposiciones del contrato de arrendamiento.

Del párrafo anterior, se desprende lo siguiente: a la muerte del comodante, el contrato de comodato no se extingue, en principio si así lo quieren realizar las partes y por no ser regulado con normas de orden público. En cuyo precepto se lleva aplica la analogía de argumentativa, es decir sustentada en términos de ambas figuras jurídicas y contratos, en virtud de ello se logrará justificar y motivar la omisión que cometió el legislador.

En el supuesto de que fallezca el comodatario se extinguirá el contrato de comodato, en virtud de que así lo establece la ley y debido a que se trata de un contrato de naturaleza gratuito, en el que no existe un interés económico por parte del comodante sino por solidaridad social y ayuda altruista con un interés moral.

La aplicación de la analogía y en particular al estar interpretando, debe ser congruente y lógica en un contexto que no se busque afectar a terceros y que de alguna manera sea con armonía la utilización de las normas jurídicas en búsqueda de aplicación de la justicia, de buena fe, en beneficio de las partes y con lealtad en el acto jurídico.

Por consiguiente, al utilizar interpretación, a través de la analogía nos dará como consecuencia una situación justa como el fin del derecho y la solución a problemas determinados, que es lo que busca el licenciado en derecho o jurista y los contratantes.

Con la interpretación de las algunas se pretende conservar el acto jurídico y no su destrucción o falta de aplicación, de ello resulta la utilidad de dicha figura jurídica.

La interpretación en el derecho es fundamental, sin embargo, la debemos usar con cuidado, ya que con ella se pretende resolver lagunas o ambigüedades de las leyes o de los contratos, no debe ser una interpretación arbitraria sino sustentada en teoría del derecho.

Por consiguiente, se debe tener presente que, en la gratuidad del contrato de comodato, el comodatario tiene menos derechos sobre la cosa, además ha sido considerado un derecho precario, pobre o escueto; vgr. No tiene derecho de retención.

La regulación en el Código Civil del contrato de comodato es muy sucinta, por lo que para aplicación de supuestos que se dan en la vida cotidiana en el desarrollo del contrato, deberán aplicarse la materia de las obligaciones, teoría general del contrato y los contratos con los que se tenga más similitud. Así como la integración, la buena fe y la lealtad en el acto jurídico.

El contrato de comodato, en el gran número de las veces se lleva a cabo entre familiares, parientes o amigos con el objeto de solidarizarse y brindarles una ayuda de modo desinteresado, que pueden llegar a tener una necesidad económica o sencillamente por estar desinteresado el comodante en obtener un beneficio económico.

El comodatario podrá pactar o hacer valer el pacto de preferencia, de alguna manera al celebrarse el contrato el comodante lo realizó con el propósito de ayudarlo no veo inconveniente en que prefiera en primer lugar al comodatario si desea vender el bien el comodante.

No hay que olvidar que la materia civil está regulada en al ámbito federal y local, por lo que es importante la aplicación de los códigos locales, dependiendo del supuesto en que nos encontramos y en algunos casos será distinta a la federal.

Al aplicar la interpretación por medio de la analogía, debemos buscar la armonía de las disposiciones involucradas en el supuesto y también que la aplicación sea justa para las partes y no se vaya en contra de una ley de orden público o no atente contra terceros.

BIBLIOGRAFÍA

- ÁLVAREZ LEDESMA, Mario. (1995). " Introducción al derecho" Editorial Mc Graw Hill Interamericana S A de CV. México.
- BEJARANO SANCHÉZ, Manuel. (2010). " Obligaciones Civiles" Editorial Oxford University Press. Sexta edición. México.
- NORBERTO BOBBIO. (2004) "La plenitud del ordenamiento jurídico y la interpretación." ISONOMÍA No. 21 / octubre 2004. Recopilado el 18

- de octubre de 2022 en el sitio: <https://www.scielo.org.mx/pdf/is/n21/n21a9.pdf>
- CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, Guillermo. (2012) “*Analogía e interpretación extensiva: una reflexión (empírica) sobre sus confines*”. España.
- Recopilado el 2 de septiembre de 2022, en el sitio de internet: <https://idus.us.es/items/478fc467-8428-42f9-8062-d5904e282095>
- GALINDO GARFIAS, IGNACIO. (1976) “Derecho Civil” Editorial Porrúa S.A. México
- EZEQUIEL MONTI. (2014) “Lagunas normativas, razones jurídicas y discrecionalidad judicial” Revista de Teoría del Derecho de la Universidad de Palermo. Universidad de Buenos Aires. Consultado el 18 de octubre de 2022 en el sitio: https://www.palermo.edu/derecho/pdf/teoria-del-derecho/n1/TeoriaDerecho_03.pdf
- MUÑOZ Y J SABINO, Morales Camacho Luís. (1972) “*Comentarios al Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales*” Editor. Enrique González Pech. México.
- ROJINA VILLEGAS, Rafael. (1960) “*Derecho civil mexicano*” 2ª Edición. Editorial Antigua Librería Robredo, T.V. México.
- RIPERT y Jean Boulanger Georges. (1963) “Derecho Civil Parte General” Editorial Ley T. I. Buenos Aires.
- FERNÁNDEZ RUÍZ, Graciela. (2017) “Argumentación y lenguaje jurídico. Aplicación al análisis de una sentencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, 2a. ed. México. Consultado el 3 de febrero de 2026 en el sitio <https://biblio.juridicas.unam.mx/bjv/detalle-libro/3016-argumentacion-y-lenguaje-juridico-aplicacion-al-analisis-de-una-sentencia-de-la-suprema-corte-de-justicia-de-la-nacion>
- SÁNCHEZ MEDAL, Ramón (1980) “*De los Contratos Civiles.*” Editorial Porrúa. 5ª Edición. México.
- SANROMÁN ARANDA, Roberto (2018) “*Derecho de las Obligaciones*” 4ª Edición. Editorial Tirant Loblanch México.

TRABUCHI, Alberto. (1967) *“Instituciones de Derecho Civil”*. Revista de Derecho Privado. T. II. Madrid.

Tesis jurisprudencial. Suprema Corte de Justicia de la Nación. Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Consultado el 6 de septiembre de 2022, en el sitio: <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2019580>

Tesis jurisprudencial Suprema Corte de Justicia de la Nación. *“LAGUNA JURÍDICA O DEL DERECHO” O “VACÍO LEGISLATIVO”. PARA LLENARLO EL JUZGADOR DEBE ACUDIR, PRIMERO, A LA SUPLETORIEDAD O LA ANALOGÍA Y, DESPUÉS, A LOS PRINCIPIOS GENERALES DEL DERECHO.* Consultado el 15 de diciembre de 2025 en el sitio: <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2005156>

Legislación consultada

Código Civil Federal. Cámara de Diputados. Vigente

Código Civil del Estado de Guanajuato. Vigente

Código Civil del Estado de Morelos. Vigente

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Vigente