

TERCERO.- En el acto de la vista la parte demandada desistió de la solicitud de suspensión del procedimiento por prejudicialidad civil y penal.

Las partes ratificaron sus respectivas pretensiones tras lo cual se fijó como hecho controvertido el relativo a la relación jurídica existente, si se trata de un precio o un comodato, que legitimaría a la demandada para continuar con el uso del inmueble.

La demandante instó la práctica de la prueba documental y la testifical d la administradora de la Comunidad, que se admitió. No fue admitida la más documental, por ser ajena a este procedimiento.

La demandada interesó la práctica de la prueba documental y la testifical de Don [REDACTED] [REDACTED], que fue admitida. No se admitió la testifical de Doña [REDACTED] z [REDACTED], por ser socia de la mercantil demandada, ni la maás documental, por resultar impertinente.

Tras la práctica de la prueba con el resultado obrante, quedaron los autos vistos para resolver.

CUARTO.- En la tramitación de este proceso se han observado todas las previsiones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- De la valoración de la prueba. La demandada aduce que el contrato que le legitima para ostentar la posesión de las zonas comunes del inmueble de la demandante es un comodato, por lo que reconoce no abonar renta alguna, si bien alega que su ocupación otorga beneficios a la Comunidad demandante.

Dada esta situación, considera que no se le puede impedir la utilización de la cosa antes de haber concluido el plazo -que no indica, de modo que se presume inexistente-, o el uso para la que se prestó, que tampoco manifiesta, sin bien apunta a que ostenta la explotación turística de los apartamentos.

Pues bien, conviene recordar que el comodato es un contrato real que se perfecciona por la entrega de una cosa no fungible que una de las partes contratantes, el comodante, hace a la otra parte contratante, el comodatario, cediéndole gratuitamente su uso durante cierto tiempo, transcurrido el cual debe el comodatario restituir la cosa que le fue entregada (artículo 1.740 del Código Civil). Una de las características esenciales del contrato de comodato, junto a la gratuidad, es la duración temporal, la cual puede encontrarse expresamente estipulada por los contratantes (fijándose un plazo de duración), y, de no ser así, es decir en ausencia de pacto de duración, la restitución habrá de hacerse cuando concluya el uso para el que se entregó la cosa, debiendo estarse al uso que las partes hubieran pactado, y, en su defecto, al que resulta determinado por la costumbre de la tierra; y en caso que no conste ni uno ni otro, puede el comodante reclamar la a su voluntad (artículos 1.749 y 1.750 del Código Civil).

La demandada no indicó la duración pactada, con lo que se considera probado que no se fijó; y, por otro lado, si considerásemos que de la costumbre resulta que se cedió el uso para explotar turísticamente los apartamentos, tampoco ello le legitimaría para continuar con el uso a su exclusiva voluntad, como la demandada pretende, pues parece querer que su ocupación sea indefinida y a su mera voluntad, o en tanto la demandante no contrate con otra empresa

TERCERO.- En el acto de la vista la parte demandada desistió de la solicitud de suspensión del procedimiento por prejudicialidad civil y penal. Las partes ratificaron sus respectivas pretensiones tras lo cual se fijó como hecho controvertido el relativo a la relación jurídica existente, si se trata de un precio o un comodato, que legitimaría a la demandada para continuar con el uso del inmueble. La demandante instó la práctica de la prueba documental y la testifical de la administradora de la Comunidad, que se admitió. No fue admitida la más documental, por ser ajena a este procedimiento.

La demandada interesó la práctica de la prueba documental y la testifical de Don

1, que fue admitida. No se admitió la testifical de Doña I s por ser socia de la mercantil demandada, ni la más documental, por resultar impertinente.

Tras la práctica de la prueba con el resultado obrante, quedaron los autos vistos para resolver.

CUARTO.- En la tramitación de este proceso se han observado todas las previsiones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO PRIMERO.- De la valoración de la prueba. La demandada aduce que el contrato que le legitima para ostentar la posesión de las zonas comunes del inmueble de la demandante es un comodato, por lo que reconoce no abonar renta alguna, si bien alega que su ocupación otorga beneficios a la Comunidad demandante.

Dada esta situación, considera que no se le puede impedir la utilización de la cosa antes de haber concluido el plazo -que no indica, de modo que se presume inexistente-, o el uso para la que se prestó, que tampoco manifiesta, sin bien apunta a que ostenta la explotación turística de los apartamentos.

Pues bien, conviene recordar que el comodato es un contrato real que se perfecciona por la entrega de una cosa no fungible que una de las partes contratantes, el comodante, hace a la otra parte contratante, el comodatario, cediéndole gratuitamente su uso durante cierto tiempo, transcurrido el cual debe el comodatario restituir la cosa que le fue entregada (artículo 1.740 del Código Civil). Una de las características

esenciales del contrato de comodato, junto a la gratuidad, es la duración temporal, la cual puede encontrarse expresamente estipulada por los contratantes (fijándose un plazo de duración), y, de no ser así, es decir en ausencia de pacto de duración, la restitución habrá de hacerse cuando concluya el uso para el que se entregó la cosa, debiendo estarse al uso que las partes hubieran pactado, y, en su defecto, al que resulta determinado por la costumbre de la tierra; y en caso que no conste ni uno ni otro, puede el comodante reclamar la a su voluntad (artículos 1.749 y 1.750 del Código Civil). La demandada no indicó la duración pactada, con lo que se considera probado que no se fijó; y, por otro lado, si considerásemos que de la costumbre resulta que se cedió el uso para explotar turísticamente los apartamentos, tampoco ello le legitimaría para continuar con el uso a su exclusiva voluntad, como la demandada pretende, pues parece querer que su ocupación sea indefinida ya su mera voluntad, o en tanto la demandante no contrate con otra empresa

Este documento es copia auténtica del firmado electrónicamente por: - Magistrado-Juez

01/03/2018 - 14:20:30 Conforme a lo dispuesto en la normativa vigente en materia Protección de Datos de Carácter Personal, le hago saber que [los datos contenidos en esta comunicación son confidenciales, quedando prohibida su difusión por cualquier medio o i procedimiento, debiendo ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administracion de Justicia.