



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD**

**Medellín, seis de febrero de 2024**

|                    |                                                                                                      |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>PROCESO</b>     | VERBAL- DECLARATIVO (Restitución de inmueble por comodato precario con indemnización de perjuicios). |
| <b>DEMANDANTE</b>  | Carlos Alberto Vera Acevedo en coadyuvancia de otros.                                                |
| <b>DEMANDADA</b>   | María Edelmira Avendaño Zapata                                                                       |
| <b>RADICADO</b>    | 050014003019-2019-01098-01                                                                           |
| <b>PROVIDENCIA</b> | Sentencia segunda instancia.                                                                         |

Le corresponde al despacho decidir el recurso de apelación formulado por el procurador judicial de la Señora **MARÍA EDELMIRA AVENDAÑO ZAPATA** en calidad de parte demandada, contra la sentencia proferida por el Juzgado Diecinueve Civil Municipal de Oralidad de Medellín Antioquia, el pasado 14 de diciembre de 2022 dentro del proceso de la referencia.

**SÍNTESIS DE LA CONTROVERSIA**

Por medio de apoderada judicial, el señor **CARLOS ALBERTO VERA ACEVEDO** en su calidad de heredero de la Señora **ANA DOLORES ACEVEDO RAMÍREZ**, y propietario en común y proindiviso del inmueble con Matrícula Inmobiliaria N° 01N-48255 de la Oficina de Registro de instrumentos

públicos de Medellín, Zona Norte, formuló en nombre propio y en representación de todos los comuneros del inmueble precitado, demanda verbal declarativa de restitución de inmueble por comodato precario, en contra de **MARÍA EDELMIRA AVENDAÑO ZAPATA**, demanda cuya finalidad de la parte actora es declararse por decisión judicial la terminación del contrato de comodato precario existente entre la parte demandante y la demandada; que como consecuencia se ordene a María Edelmira Avendaño restituir el inmueble mencionado, y se condene a la demandada al pago de los frutos civiles (cánones de arrendamiento), generados por el bien objeto de restitución, desde la presentación de la demanda hasta que se produzca su entrega; cánones de arrendamiento que los valora para el año 2019 en la suma de SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS CUATRO PESOS (\$749.904,00) mensuales y que para el año 2020 ascienden a la suma de SETECIENTOS SETENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS PESOS (\$778.400,00) mensuales, sumas que incluyen los aumentos del IPC anuales.

Como sustento fáctico adujo que, ANA DOLORES ACEVEDO MARTÍNEZ (fallecida) propietaria del inmueble con MI N° 01N-48255 de la ORIP de Medellín, Zona Norte, suscribió con su hijo BERNARDO DE JESÚS VERA ACEVEDO (fallecido) contrato denominado "CONTRATO DE USUFRUCTO", con la finalidad y el compromiso de que solo habitara él en el apartamento identificado como 202 , situado en la calle 112 A N° 67-116 de esta ciudad, que hace parte de un bien de mayor extensión tal y como lo refiere el libelo demandatorio. Refiere que la tenencia del inmueble por parte de Bernardo realmente la ejerció por contrato de comodato precario y no por usufructo, pues el mismo le fue entregado sin establecer fecha de terminación, de devolución o su restitución.

Enuncia que ANA DOLORES ACEVEDO RAMÍREZ falleció el 14 de julio de 2014 y que el inmueble de mayor extensión del cual hace parte el apartamento ocupado en ese entonces por el señor BERNARDO DE JESÚS VERA ACEVEDO, fue adjudicado a los herederos, (1) BEATRIZ AMPARO VERA ACEVEDO, (2) BERNARDO DE JESÚS VERA ACEVEDO, (3) CARLOS ALBERTO VERA ACEVEDO, (4) JOSÉ WILSON VERA ACEVEDO, (5) LUZ DINORA VERA ACEVEDO, (6) MARÍA DONELIA VERA ACEVEDO, (7) SANDRA MILENA VERA ACEVEDO, y al cónyuge sobreviviente JOSÉ ABELARDO VERA LÓPEZ, mediante Sentencia Judicial Nro. 43 del 7 de marzo de 2017 proferida por el Juzgado Cuarto –sic- de Oralidad de Medellín debidamente inscrita en el folio de MI Nro 01N-48255 de la ORIP de Medellín, Zona Norte, anotación Nro 006. Indica que la tenencia del precitado bien por parte de VERA ACEVEDO, lo es amparado bajo comodato precario y se prolongó en el tiempo durante la vida y la posterior muerte de su madre, sin que ninguno de los demás herederos y el cónyuge solicitaran la entrega.

Manifiestan los hechos que BERNARDO DE JESÚS VERA ACEVEDO falleció el 25 de agosto de 2019 en la ciudad de Medellín y que el inmueble siguió siendo habitado por MARÍA EDELMIRA AVENDAÑO ZAPATA –su compañera sentimental por alrededor de 5 años-. A este respecto precisa que, MARÍA EDELMIRA continuó con la ocupación del bien por mera tolerancia de los nuevos titulares del derecho real de dominio, sin que ella lo fuera de manera pacífica pues se han presentado problemas de convivencia. Que en razón a ello, ha requerido en varias oportunidades a la ocupante para efectuar la entrega del inmueble sin haber sido atendido, y que ella lo ocupa como mera tenedora que no como poseedora, pues ha reconocido dominio ajeno conforme puede verificarse con la existencia de proceso ejecutivo con Rdo 05001400301720180091300, promovido por ella en contra de su compañero sentimental fallecido, seguido en el Juzgado Diecisiete

Civil Municipal de Medellín, tramitado actualmente ante el Juzgado Primero de Ejecución Civil Municipal de esta ciudad, en el que fue solicitada la medida cautelar de embargo y secuestro de los derechos de su compañero en el bien por ella ocupado.

Sumado a ello, sostiene el demandante que fue intentada conciliación extra juicio ante el Centro de Conciliación y Arbitraje de la UPB, a fin de obtener la entrega del inmueble, pero que la demandada sin excusa alguna no asistió a la audiencia, pese a habersele citado y notificado para el efecto.

### **TRAMITE DEL PROCESO**

Rituado en debida forma el trámite procesal, con la evacuación de las pruebas pedidas y decretadas por los extremos de la litis, la demanda actuando en causa propia dio respuesta, formulando la excepción previa de “*PLEITO PENDIENTE*”, argumentada en que fue la compañera permanente de BERNARDO DE JESÚS VERA desde el año 2002, y que tuvo vocación de permanencia, ayuda mutua, y que convivió con el fallecido bajo un mismo techo, que ella ha sido poseedora pacífica del bien desde el año 2002 ejerciéndola incluso por medio de terceros, ya que los frutos civiles del apartamento en cuestión le servían para pagar el canon del apartamento que tenían en arrendamiento en “Cabañitas”, en donde inició a vivir con quien fue su compañero permanente - Bernardo de Jesús-; sostuvo, que los inconvenientes en la convivencia no son precisamente originados por ella, sino porque ha recibido agresiones en su persona y en su propiedad en múltiples ocasiones, tanto así que, en algún momento puso una denuncia ante la fiscalía por daño en bien ajeno y por perturbación a la propiedad.

### **LA SENTENCIA IMPUGNADA**

El proceso fue decidido por el Juzgado Diecinueve Civil Municipal de Medellín mediante sentencia de 14 de diciembre de 2022, en la que fueron acogidas las pretensiones de la demanda, con la consecuente terminación del contrato de comodato celebrado ente Ana Dolores Acevedo Ramírez y Bernardo Vera Acevedo, iniciado el 12 de enero de 2000; Ordenó a María Edelmira Avendaño Zapata, la restitución del bien, a favor de la comunidad de Herederos de Ana Dolores Acevedo Ramírez. En las consideraciones de la providencia, se plasma, que en cuanto a la legitimación en la causa por activa, CARLOS ALBERTO VERA ACEVEDO -heredero de ANA DOLORES ACEVEDO RAMÍREZ- y como propietario proindiviso del inmueble con Matrícula Inmobiliaria Nro. 01N-48255 de la ORIP Medellín, Zona Norte, formuló la demanda en nombre propio y en representación de los demás herederos y cónyuge sobreviviente de su madre; que se allegó al plenario como sustento fáctico y probatorio de sus pretensiones, contrato cuya denominación es “contrato de usufructo”, documento en el cual se puede verificar entre otros aspectos que, la fecha de suscripción fue el 12 de enero de 2000 y la fecha de finalización fue el 12 de junio de 2000; que tenía prórroga automática igual al término inicialmente pactado, esto es 6 meses, si 30 días antes de su vencimiento no se notificaba al usufructuario sobre su cancelación; que la propietaria del bien objeto del proceso en curso era ANA DOLORES ACEVEDO RAMÍREZ; y que, en cuanto a las condiciones del contrato, de forma genérica, fue que BERNARDO VERA ACEVEDO tenía la facultad de gozar del bien, no obstante el mismo debía volver a manos de su propietaria (madre) cuando ella lo solicitara.

Una vez determinó las características propias del contrato de usufructo, consideró el *a quo* que el contrato allegado al proceso por la parte actora no es un contrato de usufructo propiamente dicho, puesto que, el derecho real de usufructo posee ciertas ritualidades para que sea válido, por ejemplo, requiere elaborarse por medio de documento público, esto es, la escritura pública, situación que no ocurre en el facto.

Sobre el comodato precario, trajo a colación el artículo 2219 y 2220 del Código Civil Colombiano, para precisar que, este contrato se configura cuando el comodante se reserva la facultad de pedir la cosa prestada en cualquier tiempo, cuando el bien o cosa prestada no se presta para un servicio o fin en particular, no se fija tiempo para su restitución, y precisó además que, se constituye también precaria la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño. Así pues, advertidas las anteriores precisiones, el Juez de conocimiento consideró que, si bien el documento aportado no dio cuenta de la existencia de un contrato de usufructo, no obstante, sí se puede establecer la existencia de un comodato precario.

Como sustento o fundamento de la anterior consideración, el *A quo* indicó que, de la lectura del documento arrimado se advierte que, con la firma del señor BERNARDO VERA ACEVEDO se evidencia una aceptación de su parte sobre las condiciones del contrato, como por ejemplo su duración de seis (6) meses y su prórroga automática, el reconocimiento de dominio ajeno, pues, con la firma del documento referenciado, para el año 2002 tenía claro que no era el propietario del inmueble sino su madre y que él detentaba el goce del apartamento y su mera tenencia. También precisa la sentencia que la fecha de durabilidad del comodato precario fue desde su celebración -12 de enero de 2002 hasta el 14 de julio de 2014- fecha en la cual falleció la señora ANA DOLORES ACEVEDO RAMÍREZ, y

que la parte demandada no allegó prueba que diera cuenta que, durante ese lapso, el señor BERNARDO DE JESÚS VERA ACEVEDO hubiese intervertido el título, por el contrario, se evidencia que éste habitó en el inmueble porque así lo permitió su madre mediante el contrato de comodato y así lo corroboran los testimonios; itera el juez que, en ningún momento la demandada demostró que Bernardo se hubiera levantado en contra de su madre cuando ella estaba en vida, ello para renegar su calidad de tenedor con goce y no reconocer dominio ajeno en cabeza de su señora madre.

Frente a la señora MARÍA EDELMIRA AVENDAÑO ZAPATA precisó que ella habita en el inmueble en calidad de tenedora, tenencia que se deriva en las mismas calidades de su compañero permanente fallecido -BERNARDO DE JESUS y que no obstante la demanda afirma que ingresó al inmueble objeto de litigio para el año 2002 y los testigos digan que fue en el 2013, 2014 o hace 5 años, resulta que independientemente de cuando haya ingresado, y suponiendo aún que fue en el 2002, se debe advertir que no fue a título de poseedora porque de quien deriva la tenencia (BERNARDO DE JESUS) no lo hacía en calidad de poseedor. Consideró el Juez que, dentro del proceso no existe prueba o hecho que ponga en evidencia que la Señora EDELMIRA AVENDAÑO haya renegado su título de tenedora o una posesión desde el año 2002 y que, para haber prosperado su excepción de ser poseedora del inmueble, debió haber demostrado una interversión del título, haber acreditado unos hechos inequívocos, públicos y abiertos de rebeldía, contra los titulares del dominio, hechos o actos que provienen del animus que establece el Artículo 762 del CC y que ponían en evidencia una posesión de su parte.

Finalmente, adujo el *A quo* que después del 14 de julio del 2014, momento en el cual fallece ANA DOLORES ACEVEDO, BERNARDO DE JESÚS VERA ACEVEDO siguió viviendo en el inmueble, pero en su calidad de heredero, y si bien

el Código Civil establece que el comodato no termina con el fallecimiento del comodante, de alguna manera, en el *sub examine*, el señor BERNARDO, ya en calidad de heredero con derecho sobre el inmueble seguía habitando en él, pero en nombre de la sucesión, momento en el cual, de haber querido, pudo haber renegado en contra de la sucesión de su madre y haber iniciado un proceso de pertenencia para adquirir el derecho real de dominio, situación que no ocurrió, ya que no se arrió al proceso prueba por ninguna de las partes de que el señor Bernardo, hubiese pretendido para sí el inmueble, excluyendo a los demás coherederos, entendiéndose así que habitaba el bien en nombre de la sucesión de su madre.

Refirió el Juzgador de instancia que, luego de haberse realizado la sucesión y adjudicación en común y proindiviso del bien de mayor extensión que engloba el bien objeto de restitución, BERNARDO DE JESUS ACEVEDO pasó a ser propietario proindiviso, momento en el cual tuvo conocimiento del porcentaje del 13% que le correspondió y pudo haberse opuesto como comunero, pero tampoco lo hizo, por el contrario, siguió habitando en el inmueble a ciencia y paciencia de los demás codueños.

Sostiene la providencia que después de la muerte de Bernardo, en agosto 25 de 2019, la demandada MARÍA EDELMIRA AVENDAÑO ZAPATA al seguir habitando el apartamento que hace parte del bien de mayor extensión, pudo haber alegado una posesión a nombre propio en contra de la comunidad, revelándose sobre la tenencia, situación que tampoco fue demostrada por ella.

Finalmente, en cuanto a la pretensión indemnizatoria pretendida y reclamada con la reforma de la demanda, recordó el *a quo* que la obligación del comodatario es restituir o regresar el bien al comodante cuando le sea solicitado, es decir que MARIA EDELMIRA AVENDAÑO debió haber hecho entrega del apartamento

202 a los herederos de ANA DOLORES de conformidad a lo preceptuado en el artículo 2211 del Código Civil, pero dado el incumplimiento de su obligación, y los perjuicios ocasionados a la parte demandante frente a los frutos civiles dejados de percibir, consideró el juez que la indemnización a la parte actora es prospera, y de acuerdo al artículo 1613 ibídem que refiere al daño emergente y lucro cesante, y al peritaje aportado por la parte actora y, una vez acreditada la existencia del comodato precario hasta agosto de 2019, se condenó a la parte demandada a pagar por concepto de cánones de arrendamiento (frutos civiles) causados a partir del 1 de febrero de 2020 hasta la fecha de entrega del inmueble, de la siguiente manera:

- por la suma indexada de ocho millones quinientos sesenta y dos mil cuatrocientos tres pesos (\$ 8.562.403,00) que corresponde al año 2020, suma que comprende 11 meses de arriendo del año 2020, con un canon mensual de setecientos setenta y ocho mil cuatrocientos pesos (\$778.400).
- Por la suma indexada de nueve millones, cuatrocientos noventa y un mil, ciento noventa y un pesos (\$9.491.191,00) que corresponde al año 2021, suma que comprende 12 meses de arriendo para el año 2021, con un canon mensual de setecientos noventa y un mil, novecientos treinta y dos pesos (\$790.932).
- Por la suma indexada de nueve millones, ciento ochenta y siete mil, cuatrocientos sesenta y seis pesos (\$ 9.187.466) que corresponde al año 2020, suma que comprende 12 meses de arriendo para el año 2022, con un canon mensual de ochocientos treinta y cinco mil, doscientos veinticuatro pesos (\$835.224).

## **DE LA IMPUGNACIÓN**

Con fundamento en el artículo 320 y 328 del Código General del Proceso, la sentencia apelada será únicamente examinada frente a los reparos concretos formulados por el apelante, de ahí que, este juzgador actuará de tal manera.

MARIA EDELMIRA AVENDAÑO ZAPATA actuando en causa propia y calidad de demandada, interpuso recurso de apelación contra de la sentencia proferida por el Juzgado de primera instancia, en la cual se declararon prosperas las pretensiones de la demanda con la finalidad de que este funcionario revoque dicha providencia. La recurrente precitada, centró su alzada en **indebida valoración del Juez de primera instancia sobre la situación fáctica y probatoria del caso en concreto, fallo extra y ultra petita, falta de legitimación en la causa por activa y resolución negativa frente a las solicitudes elevadas por la demandada tales como la nulidad y prejudicialidad.**

En primer lugar, precisó que la parte actora en el líbelo demandatorio, solicitó se declarara la terminación de CONTRATO DE COMODATO PRECARIO y que el *a quo* sin existir uno u otro, decidió declarar la terminación del contrato de COMODATO, decisión de la cual difirió la recurrente por cuanto precisó se trata de dos figuras jurídicas distintas que a la luz del Código Civil se configuran y producen efectos jurídicos completamente diferentes. Frente a este punto dijo la apelante: *“Cómo se puede observar estos dos contratos son sustancialmente diferentes por lo tanto no es lo mismo fallar sobre un comodato si lo que se solicitó durante todo proceso fue terminación de un comodato precario”*.

Ahora bien, frente a la pretensión indemnizatoria, infiere que el Juez de primera instancia al haber reconocido dicha indemnización (por concepto de cánones de arrendamiento), falló incongruentemente ya que, fundamentó su decisión sobre hechos que no se probaron dentro del proceso, pues en ningún momento la parte

demandante demostró la existencia de contrato de arrendamiento entre los herederos de la señora ANA DOLORES y la demandada; situación que al igual que la anteriormente expuesta, a la luz del artículo 281 del Código General del Proceso dan cuenta de un fallo ultra y extra petita.

En cuanto a la legitimación en la causa por activa, refirió que es evidente su carencia en cabeza de CARLOS ALBERTO VERA ACEVEDO *“debido a que este no posee la titularidad del bien reclamado que por tratarse de bienes en común y proindiviso no se adquiere el dominio que es uno de los requisitos de la propiedad del bien reclamado tan solo con ocasión del fallecimiento del causante, los herederos adquieren la propiedad de los bienes de la sucesión sobre la universalidad del patrimonio del causante, pero no el dominio singular respecto de cada uno de ellos (esto solo se logra cuando se liquida la herencia y se adjudican los bienes)”*.

Finalmente, adujo en su alzada que fue puesto en conocimiento al fallador de primera instancia de la existencia de un proceso de pertenencia sobre el bien objeto de la presente demanda, el cual cursa en el Juzgado 16 Civil Municipal de Medellín bajo el radicado 05001 40 03 016 2019 01267 en contra de los herederos indeterminados de la señora ANA DOLORES ACEVEDO RAMÍREZ, y que, no obstante, haber informado esa prejudicialidad el Juez resolvió su solicitud de forma negativa.

### CONSIDERACIONES

La sentencia fue apelada únicamente por la parte demandada, por lo cual, este Juzgador procederá a examinar los argumentos expuestos en la sustentación del recurso y de conformidad con el inciso 1 del artículo 328 del código General del Proceso, proferirá una decisión de fondo.

Se analizan cada uno de los reparos planteados por la recurrente y se evidencia que, la apelación gira en torno a una indebida valoración del *A quo* sobre la situación

fáctico probatoria del caso, la configuración de un fallo ultra y extra petita, así como de la resolución negativa de solicitudes elevadas por la parte demandada que, según la misma, transgreden su derecho a la defensa. Así las cosas, este operador jurídico considera que los problemas jurídicos a resolver son tres, a saber: Primero, ¿Está legitimado el demandante para actuar en el presente proceso? ¿Existe contrato de usufructo en el asunto de la referencia? y finalmente ¿Logró la parte actora demostrar la existencia del contrato de comodato precario? Cuestionamientos jurídicos que con posterioridad se pasarán a resolver.

El contrato de usufructo, se encuentra regulado en el artículo 823 y siguientes del Código Civil, arquetipo normativo que lo define como aquel derecho real que consiste en la facultad que tiene una persona de gozar de una cosa o bien con la obligación de conservarla en su forma y sustancia, y de restituirla al dueño cuando la solicite. Si se trata de bienes o cosas fungibles, establece la norma en mención que, el usufructuario debe devolver la cosa en igual cantidad y calidad del mismo género o de pagar su valor al dueño.

En cuanto a las características propias de este contrato en bienes inmuebles se tiene que, la posesión del bien sigue siendo del propietario del inmueble, y es este quien le da el derecho al usufructuario de disfrutarlo por un tiempo determinado, es decir, existe un reconocimiento de propiedad ajena por parte del usufructuario; la duración del contrato puede ser por tiempo determinado o vitalicio dependiendo de la voluntad de las partes; además, para que un contrato de usufructo que recaiga sobre inmuebles sea válido como acto entre vivos, debe otorgarse por instrumento público debidamente inscrito en registro (escritura pública), en la cual se debe especificar entre otras cosas quien el nudo propietario, que es la persona que tiene la propiedad legal del bien (titular del derecho real de dominio), la nuda propiedad

que es la propiedad sobre la cual recae el usufructo y, el usufructuario que es la persona que recibe el derecho de usufructuar la propiedad.

Por su parte, el contrato de comodato o también denominado préstamo de uso, está regulado en el artículo 2200 y siguientes del Código Civil, este se define como aquel acuerdo de voluntades por medio del cual una de las partes denominada comodante entrega a la otra, llamada comodataria una cosa no fungible para que la use durante determinado tiempo y vencido este, deberá devolverla. Cabe resaltar que es un contrato que no transfiere el dominio; que tiene la calidad de ser gratuito, es decir, la parte comodataria no tiene que pagar por el uso del bien al comodante; que su perfeccionamiento se deriva de la entrega de la cosa; que es unilateral por cuanto una vez perfeccionado el mismo, las obligaciones las adquiere la parte comodataria, pues, es quien debe procurar la conservación de la cosa prestada, darle un uso adecuado al bien de acuerdo a lo convenido y debe restituirlo o devolverlo cuando el comodante lo pida y finalmente, es un contrato principal que no necesita de otro para nacer a la vida jurídica.

Ahora bien, los artículos 2219 y 2220 del Código Civil regulan lo concerniente al **CONTRATO DE COMODATO PRECARIO** el cual, no se puede confundir con el contrato de comodato puramente dicho debido a que existen diferencias importantes entre uno y otro. Este fenómeno jurídico tiene la misma finalidad del contrato de comodato, es decir, su finalidad es prestar un bien mueble o inmueble, sin embargo, este se configura cuando se cumplen con tres elementos configurativos como lo son: Primero, **la facultad del comodante de pedir la cosa prestada en cualquier comento**, es decir, el comodante le puede pedir el bien al comodatario cuando quiera; Segundo, **el préstamo del bien no se hace para cumplir con un servicio en particular** y tercero, **no se fija termino para que el comodatario le restituya el bien prestado al comodante con algún**

**término.** Cabe resaltar también que, este tipo de contrato corresponde a un negocio real porque se perfecciona en virtud de la entrega de la cosa sobre la cual versa el préstamo.

Así las cosas, se puede establecer que las diferencias en cada uno de estos acuerdos de voluntades, esto es, contrato de comodato y contrato de comodato precario es que: (i). En el comodato precario el bien no se entrega para un uso concreto u específico, es un acto de tolerancia del dueño, mientras que, en el comodato, si se entrega para un uso concreto; (ii). En el comodato precario la cosa no se entrega por un tiempo determinado, mientras que, en el comodato si se encuentra determinado el tiempo en el que el comodatario puede usar el bien y una vez finalizado este debe devolver la cosa prestada al comodatario y (iii).- En el comodato precario se puede solicitar en cualquier momento la devolución del bien prestado, mientras que, en el comodato el comodante puede recuperar el bien sino hasta que haya finalizado el término fijado o hasta que haya concluido el fin para el que fue prestado.

### **FRENTE AL CASO EN CONCRETO**

En el *sub judice*, el juez de primera instancia acogió cada una de las pretensiones esbozadas por el demandante en el líbelo demandatorio, por considerar que, el documento fundante de la presente demanda no es un contrato de usufructo, sino que, el contrato real existente es un CONTRATO DE COMODATO, decisión que desde ya este despacho difiere de acuerdo a las razones que pasará a exponer:

Este juzgador, luego de haber realizado un análisis exhaustivo del caso pudo verificar en primer lugar que la parte demandante en el escrito de demanda, así como en su correspondiente reforma, solicitó al funcionario de primera instancia la declaratoria de terminación del contrato de comodato precario y pese a ello, el *A quo* decidió apartarse de lo pretendido con la demanda y declarar la

terminación de un **contrato de comodato**, situación que desde luego genera incertidumbre en este servidor, debido a que a la luz de la legislación, doctrina y jurisprudencia civil colombiana se trata de dos fenómenos jurídicos con consecuencias completamente distintas, y aun considerando una posible equivocación del Juez de primera instancia meramente en la invocación del contrato en la parte resolutive de su decisión (no sustancial o conceptual), sin embargo, advierte este despacho que la parte actora si logró demostrar la existencia del comodato precario y en consecuencia, las pretensiones esbozadas en la demanda están llamadas a prosperar.

Sin duda, concuerda este despacho con la apreciación del *A quo* frente al contrato denominado “contrato de usufructo” y es que efectivamente, éste no es válido por no haberse cumplido con las formalidades exigidas en el artículo 826 del Código Civil, esto es, no haberse celebrado mediante escritura pública debidamente registrada ante la oficina correspondiente; no obstante, esta instancia en la disertación del Juez municipal coincide al precisar que la relación sustancial entre la parte demandante y demandada que dio origen al *sub judice* se deriva de un contrato de comodato precario (así lo denominó el *A quo* inicialmente) puesto que, con las pruebas arrimadas y practicadas se cumple con la demostración de los elementos axiales de esta tipología de contrato.

Si bien es cierto, el contrato de comodato precario es un contrato que no es solemne, es decir, que no necesita constar por escrito para que nazca al tránsito jurídico o surta efectos jurídicos, también es cierto que, para que se pueda ordenar vía judicial la restitución del bien dado en uso a la parte comodataria, es necesario que, el comodante demuestre la existencia de un acuerdo de voluntades ya sea verbal o escrito en el que se haya pactado el préstamo de uso, demostrando para el efecto, la concurrencia de los elementos configurativos del comodato precario.

Como se dijo en el acápite considerativo de esta providencia, existen diferencias sustanciales entre el contrato de comodato y contrato de comodato precario, diferencias que en este punto no se reiterarán, pero que, atendiendo a las pretensiones de la parte actora, el despacho entrará a determinar si la misma logró demostrar cada uno de los elementos configurativos del precario, elementos tales como: i. **la facultad del comodante de pedir la cosa prestada en cualquier momento**, ii. **el préstamo del bien no se hace para cumplir con un servicio en particular** y iii. **no se fija termino para que el comodatario le restituya el bien prestado al comodante.**

En cuanto al primer elemento, con la prueba documental obrante en expediente digital denominada “contrato de usufructo” (*Cuaderno principal, pp 93-94*) se puede observar que la señora ANA DOLORES ACEVEDO RAMÍREZ en su calidad de comodante se reservó como propietaria del inmueble, la facultad de pedir el bien a su hijo en cualquier momento, así lo hizo constar en la parte introductoria de contrato y la cláusula VI del documento que adiciona el principal, situación que fue aceptada por el comodatario, BERNARDO DE JESÚS VERA ACEVEDO con su firma.

Frente al segundo elemento, observó el despacho en el documento ya referenciado, que el bien si fue prestado para un servicio en particular, y este precisamente fue para que BERNARDO DE JESÚS VERA ACEVEDO viviera allí tal y como se corrobora con la cláusula III, en la cual se dejó claro que el señor BERNARDO DE JESUS era el único que podía vivir en el inmueble siempre y cuando permaneciera soltero, incluso se le prohibió arrendar el apartamento, y hacer alojamientos temporales en el apartamento por terceras personas, circunstancia que desnaturaliza por completo el comodato precario ya que, el préstamo del inmueble no se hace para cumplir con un servicio en particular. Cabe precisar, que

el juzgado en aras de determinar la concurrencia de este segundo elemento decidió apartarse de dicha prueba documental y valorar las declaraciones extra juicio aportadas con la demanda así como la prueba testimonial practicada, sin embargo luego de dicho análisis se pudo evidenciar con las manifestaciones de Camilo Andrés Vera Velásquez, Elida de Fátima Martínez y María de las Mercedes Valencia Sánchez que el bien fue entregado por la señora ANA DOLORES ACEVEDO RAMÍREZ a su hijo BERNARDO DE JESÚS para que este último lo habitara, corroborando así el préstamo del bien para un servicio en particular, y la no existencia del comodato precario, pero en lo que al tercer elemento respecta, encuentra este Juzgador que si bien el comodato precario se configura cuando el bien es prestado sin que medie término alguno para su restitución, observó este juzgador en la prueba documental que, el bien sí le fue prestado a BERNARDO DE JESÚS VERA ACEVEDO por un término de 6 meses con prórroga automática, tal y como consta en la parte introductoria y cláusula V del documento denominado contrato de usufructo; esta condición se desdibuja ante lo demostrado en el proceso y conforme al último inciso del artículo 2220 del C. Civil al referir:

**“Constituye también precaria (sic) la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño”**

Así las cosas, conforme al acervo probatorio en especial el interrogatorio vertido por el demandante Carlos Alberto Vera Acevedo y con las declaraciones enunciadas en acápite anterior con referencia concreta de María de las Mercedes Valencia Sánchez, a la altura del registro 1.54.30 atestiguo que la familia decidió por mera tolerancia permitir que la señora María Edelmira Avendaño Zapata persistiera con la mera tenencia aun después del fallecimiento de don Bernardo por un tiempo no determinado como lo establece la normatividad citada (tenencia de una cosa ajena), por lo que la apoderada demandante si acertó al señalar la

norma sustancial deprecada, sin que señalara debidamente el inciso que le procedía; está demostrado dentro del proceso, además de la prueba testimonial y la confesión, con prueba documental el reconocimiento de dueño distinto a lo que deprecaba inicialmente de una posible posesión para con ella, referido al embargo del derecho real de su concubino (proceso ejecutivo enunciado), por lo que sobran otras elucubraciones al respecto.

teniendo claro que la parte demandante logra demostrar la existencia del comodato precario, resulta improcedente cualquier otra excepción de mérito y por tanto debe proceder la prosperidad de las pretensiones de la demanda.

De otro lado, teniendo en cuenta Respecto a lo concerniente a la impugnación sobre la indemnización señalada por el Ad -quo, debe entenderse que la misma surge, se analiza y se valora después de la notificación de la demanda, esto es a partir del primero de febrero del dos mil veinte; obsérvese como con el análisis que precedió en su momento, el juzgador se apoyó en un dictamen pericial determinado por la ciencia en el que genera entera credibilidad y el que no fue puesto en entre dicho (contradicción), además, todos los testimonios refieren de la no intención del pago de renta por la demandada, circunstancia esta que refrenda la obligación de cancelar los frutos civiles enunciados conforme a la restitución que le precedía.

los reparos reiterativos por la demandada, frente a la falta de legitimación en la causa por activa, invita esta dependencia a la parte para que proceda a estudiar sobre el litisconsorcio necesario, litisconsorcio facultativo y litisconsorcio cuasinecesario ya que, la parte actora sí estuvo legitimada en su causa bajo la modalidad facultativa, toda vez que, con su sola vocación hereditaria ante su reconocimiento de heredero, lo faculta por si sola.

Finalmente, en cuanto al inconformismo manifestado por MARÍA EDELMIRA AVENDAÑO ZAPATA sobre la resolución negativa de sus solicitudes elevadas al Juez de primera instancia, es imperioso precisarle que este funcionario no encontró ninguna irregularidad o ilegalidad en cada decisión, por el contrario, se observa una carente participación de su parte dentro del proceso, que con posterioridad es usada como excusa o fundamento de una supuesta vulneración a su derecho de contradicción y defensa. Frente a la solicitud de prejudicialidad que invocó en la sustentación del recurso de alzada, este despacho no observó dicha solicitud, por el contrario, observó una formulación de excepción previa por pleito pendiente que de conformidad a lo expuesto en el artículo 100 del CGP no estaba llamada a prosperar por no guardar identidad de acción y de causa y, frente a la solicitud de nulidad, efectivamente tuvo que negarse ya que fundó la petición en el artículo 173 del CPACA, siendo que se trata de una norma aplicable en jurisdicción de distinta naturaleza, que sólo deja asombro en esta instancia dado a su conocimiento del derecho por su profesión de abogada.

En mérito de lo expuesto el, **JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**, administrando justicia, en nombre de la república de Colombia y por autoridad de la ley,

### **RESUELVE**

**PRIMERO: - CONFIRMAR** la Sentencia proferida por el Juzgado Diecinueve Civil Municipal de Oralidad de Medellín el pasado 14 de diciembre de 2022 dentro del proceso Verbal Declarativo (Restitución de inmueble por Comodato precario con indemnización de perjuicios) de conformidad a la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO: - CONDENAR EN COSTAS** al demandante en la suma de (1) un salario mínimo legal mensual vigente conforme lo dispone el numeral 3 del artículo 365 del Código General del Proceso.

**TERCERO: - DEVOLVER** el expediente al Juzgado Diecinueve Civil Municipal de Oralidad de Medellín, para los fines a que haya lugar.

**NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE**

**RICARDO LEÓN OQUENDO MORANTES**

**JUEZ**

Firmado Por:

**Ricardo Leon Oquendo Morantes**

**Juez**

**Juzgado De Circuito**

**Civil 015 Oral**

**Medellin - Antioquia**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **bc43bfec7d5e51ec5df618782c3fee8f565acf3a428d97f2676e416b55e71de6**

Documento generado en 06/02/2024 03:54:27 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**