

República de Colombia
Rama Judicial
Distrito Judicial de Medellín



Juzgado Décimo Octavo Civil del Circuito de Oralidad

RADICADO	05001 40 03-018-2019-00666-01
PROCESO	Verbal Sumario
DEMANDANTE	Andrés Avelino Cano Pabón en representación de la sucesión de María Pabón de Cano
DEMANDADO	Martha Lía Guzmán
ASUNTO	Sentencia 2ª - Confirma

Medellín, primero (1) de febrero de dos mil veintidós (2022)

La decisión que a continuación se emitirá lo será de forma escrita, en atención a lo dispuesto en el Decreto 806 de junio de 2020 y al Acuerdo 11567 de 2020 del Consejo Superior de la Judicatura que así lo habilitaron para el trámite y decisión de las segundas instancias en material civil.

I. ANTECEDENTES

1°. De la pretensión de la parte actora.

1.1. Sobre lo pedido.

Que se declare la existencia de un contrato de *Comodato Precario* celebrado entre Andrés Avelino Cano Pabón como heredero de María Pabón de Cano y, Martha Lía Guzmán, en calidad de comodataria, respecto del bien inmueble ubicado en la Carrera 84 No. 21-002 del barrio Belén Zafra de la ciudad de Medellín, con matrícula inmobiliaria No. 001-332210 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Sur de la misma ciudad. Además, pretende que se declare la terminación del contrato y se ordene a la demandada Martha Lía Guzmán la restitución del inmueble.

1.2. Hechos

Se afirma que el inmueble identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 001-332210 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín pertenece a la masa sucesoral de la causante María Pabón de Cano, quien falleció el 05 de junio de 1998.

Que, Andrés Avelino Cano Pabón, autorizado por todos los otros herederos, entregó el 6 de febrero de 2012, a Martha Lía Guzmán Álvarez, el inmueble mencionado en el primer párrafo, para que lo habitara gratuitamente, sin pagar canon de arrendamiento, ni factura de impuesto predial. Solamente para que lo usara y cuidara con cargo de restituirlo hasta que se iniciara el trámite de la sucesión de María Pabón de Cano.

Afirma haber solicitado en varias ocasiones con resultados infructuosos, la restitución del inmueble objeto de la demanda para realizar el trámite de sucesión de la causante María Pabón de Cano, toda vez que este es parte de la masa herencial.

2. De la integración al contradictorio.

La demanda fue admitida mediante auto de 19 de julio de 2019 (fl. 54) y la notificación personal se surte el 25 de septiembre de 2019.

3°. De la resistencia (fls. 70 y ss).

3.1. Contradicción frente a la demanda principal.

La Demandada se opone a las pretensiones, argumentando que no es cierto que el inmueble pertenezca a la masa sucesoral de la causante, ya que ella lo viene adquiriendo con ánimo de señor y dueño desde hace más de 10 años y nunca el demandante ni ninguna otra persona le ha reclamado su restitución. Afirmó que el inmueble le fue entregado a su compañero permanente Carlos Arturo Cano Pabón, por su madre María Pabón de Cano. Dice que su compañero falleció en el 2008, y sumado el tiempo de los dos, alude a una posesión de 32 años.

Con fundamento en los anteriores hechos, se opuso a las pretensiones y formuló los siguientes medios exceptivos: Falta de legitimación en la causa por activa, falta de causa para pedir, inexistencia del contrato de comodato precario, temeridad, mala fe, inepta demanda, prescripción, caducidad y falta de requisitos formales de la demanda-ausencia del juramento estimatorio.

3.2. Demanda de reconvenición

La pasiva Martha Lía Guzmán de Álvarez, dentro del término hábil para ello, presentó demanda de reconvenición, la cual fue rechazada mediante auto de 18 de noviembre de 2019, por cuanto los artículos 384, 385 del C.G.P., indican que en esta clase de procesos es inadmisibles la reconvenición (fl. 6 cdno 2).

4°. Trámite subsiguiente

Una vez descorrido el traslado de las excepciones propuestas, mediante auto de 24 de febrero de 2020, se decretan las pruebas pedidas y se señala fecha para audiencia de que tratan los artículos 372, 373 del C.G.P. Es de precisar que fueron negados algunos medios probatorios.

El 24 de noviembre de 2020, se realiza la audiencia programada para agotar la fase de confirmación, se realizan los interrogatorios de partes, se practica la prueba testimonial, se escuchan los alegatos finales, para posteriormente, proceder a decidir la controversia.

5°. Del fallo de instancia.

El día 24 de noviembre de 2020, luego de agotada la fase probatoria, se procede a enunciar el sentido del fallo, el cual fue de carácter desestimatorio de las pretensiones, por no encontrar probado el contrato de comodato precario.

La sentencia por escrito es del 09 de diciembre de 2020, y en ella se ratifica el sentido del fallo, al no encontrar acreditado el primer presupuesto valorativo, relativo a la existencia del contrato de comodato, luego del análisis de los medios de convicción practicados.

Adicionalmente, se expone que, de haberse probado el contrato, tampoco cumplía con las características de la precariedad, cuya nota preponderante es que el comodante se reserva la facultad de pedir la cosa prestada en cualquier tiempo o no se fija tiempo para la entrega.

En el caso bajo estudio, desde la presentación de la demanda y en la audiencia se hizo alusión a que, en el acuerdo, que dicho sea de paso no fue demostrado, se concretó que se tendría a cargo la obligación de restituir el inmueble hasta que se realizara el trámite de sucesión de la señora Pabón de Cano, con lo cual, se desdibuja la figura de la precariedad en el comodato, pues se estaría estableciendo un tiempo determinado para pedir la cosa prestada, y tampoco se había pactado la facultad de pedir la cosa prestada en cualquier tiempo, pese a lo estipulado en los artículos 2219 y 2220 del Código Civil, características sin las cuales no podría hablarse de un contrato de comodato precario.

Agrega que, tampoco hay evidencia de que se hubiera iniciado trámite de sucesión. Sólo están las afirmaciones por parte de los comparecientes a la audiencia indicando que el proceso de sucesión fue radicado, pero sin que se lograra establecer fecha de presentación, juzgado de conocimiento y trámite del mismo.

Tampoco se probó que se hubiera cumplido con lo supuestamente acordado para la devolución del bien, ni se probó la entrega del inmueble por parte de los

herederos de la señora María Pabón de Cano a la demandada Martha Lía Guzmán, elemento esencial al tratarse de un contrato real, y pese a señalarse como fecha de entrega el día 06 de febrero de 2012.

Las pruebas recaudadas dan cuenta de que la señora Martha Lía Guzmán, ostenta la tenencia del inmueble objeto del proceso desde tiempo atrás a la referida fecha, aunque no residiera en el mismo.

Aclara ante la ambigüedad de lo peticionado que, si se interpretara la demanda en el sentido de que lo solicitado fuera la restitución por causa de una tenencia precaria, tampoco se probó ese supuesto, pues la calidad de simple tenedora de la señora Martha Lía Guzmán no quedó acreditada.

6°. De la impugnación

Fue formulada en término por la parte Actora y se fundó en lo siguiente:

El Demandante es descendiente directo de María Pabón de Cano, hecho acreditado con el registro civil de nacimiento que aportó como anexo a la demanda.

El inmueble hace parte de la masa de bienes relictos de la causante Pabón de Cano, porque ella era su titular en el dominio. Se requiere de la restitución del inmueble para adelantar adecuadamente el trámite sucesoral.

La sucesión no se ha podido iniciar, porque la pasiva Martha Lía Guzmán Álvarez, no ha restituido el bien entregado en calidad de comodato precario. Que, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 487 de la Ley 1564 de 2012, la demandada debió presentar escritura pública donde se acredite el modo en que adquirió la propiedad que, según ella, le pertenece, lo cual no se acreditó en el proceso. También dice que debió demostrar que ella pagaba el impuesto predial, lo que se desestimó por cuanto se demostró que es Andrés Avelino Cano quien los paga.

Refuta el testimonio del pastor John Jairo Giraldo Ríos, argumentando el hecho de que el canon de arrendamiento se lo entregaba a Martha Lía, porque tenía una confusión, ya que él no conocía las dificultades económicas de la pareja, situación que no se debía ventilar públicamente. Explica que, el arriendo lo recibía la demandada como ayuda que le daban los hermanos de Carlos Cano Pabón para la manutención de su esposa e hija, al encontrarse privado de la libertad en la Cárcel Bellavista, lo cual hacían como un gesto de generosidad de la familia.

V. CONSIDERACIONES

7°. Control sobre la validez de la decisión.

Se cumplen a plenitud los denominados presupuestos procesales o requisitos formales para dictar sentencia de segunda instancia, sin que se advierta causal de nulidad alguna que pueda comprometer la validez de lo actuado, lo que permite abordar el fondo del asunto en esta instancia, conforme los reparos y la sustentación formulada por la parte apelante.

En línea de principio, la sentencia de primer grado se presume válida y ajustada al ordenamiento jurídico, por esta razón, quien frente a ella se alce, debe demostrar con la suficiencia o justificación sustancial y probatoria, los errores en los cuales ha incurrido la decisión de primer grado.

8°. Problema jurídico.

Consiste en determinar si está acreditado el contrato de comodato precario enarbolado por la parte actora, como relación jurídica llamada a extinguirse por decisión del Comadante, deviniendo en consecuencia, la restitución del bien que se afirma estar en manos de la Comodataria.

9°. Análisis del caso concreto.

9.1. El contrato de comodato consiste en un préstamo de uso por el que una de las partes, llamada comodante, entrega a la otra, llamada comodatario, una cosa no fungible para que use de ella durante cierto tiempo, a cuyo vencimiento habrá de devolverla.

La anterior definición guarda correspondencia con lo prescrito por el Art. 2200 del Código Civil, donde es definido de la forma siguiente: *“El comodato o préstamo de uso es un contrato en que una de las partes entrega a la otra gratuitamente una especie mueble o raíz, para que haga uso de ella, y con cargo de restituir la misma especie después de terminar el uso...Este contrato no se perfecciona sino por la tradición de la cosa”*.

Se rescatan como características preponderantes de esta tipología contractual, que el (i) el objeto sobre el cual recae, es una cosa no consumible que se entrega al comodatario para su uso; (ii) es real, porque el contrato sólo se perfecciona por la tradición de la cosa; (iii) es a título gratuito, porque si el comodatario se viera obligado a pagar alguna suma como contraprestación, el contrato deja de ser un comodato para corresponder a otro negocio jurídico por definir. Por esta característica se dice que es un contrato sinalagmático imperfecto; (iv) se trata de un contrato *intuito personae* (o sea en consideración a la persona o en virtud de las calidades de la persona); (v) se trata de un contrato principal porque no requiere de otro contrato para existir, y (vi) es nominado, al estar definido y reglamentado en el código civil.

También resulta adecuado mencionar que respecto de comodatario surgen tres obligaciones principales, como son: (i) Usar la cosa de acuerdo a los términos convenidos en el contrato, y en caso de no haberse pactado éste, a darle el uso ordinario que corresponda a esta clase de cosas; (ii) Conservar el bien dado en comodato; y (iii) restituir la cosa al comodante o a la persona que tenga derecho para recibirla a su nombre, según las reglas generales, al expirar el tiempo acordado, y si no se indicó plazo se entiende que debe hacerse una vez concluya el uso.

Finalmente, valga destacar que el comodato puede ser: (i) oneroso, cuando la cosa prestada ocasiona daños por su uso al que la tiene, bajo condición de que el comodante tuviera conocimiento sus defectos y el comodatario no estuviere en condición de conocerlos o superarlos, generándose por consiguiente el deber de indemnizar (véase art. 2217 del c.c.); y, (ii) precario, cuando el comodante se reserva la facultad de pedir la cosa prestada en cualquier tiempo (véase art.2219 ib).

9.2. En cuanto al surgimiento del contrato, desde un punto de vista normativo, por regla general, “Las obligaciones nacen, ya del concurso real de las voluntades de dos o más personas, como en los contratos o convenciones; ya de un hecho voluntario de la persona que se obliga, como en la aceptación de una herencia o legado y en todos los cuasi contratos; ya a consecuencia de un hecho que ha inferido injuria o daño a otra persona, como en los delitos; ya por disposición de la ley, como entre los padres y los hijos de familia” (véase art. 1494 del C.C.).

Para el surgimiento del contrato se requiere de una declaración de voluntad de las partes que lo está celebrando, por medio de la cual, una se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. El contrato o la convención puede ser unilateral, cuando una de las partes se obliga para con otra que no contrae obligación alguna; y bilateral, cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente (cfr. arts. 1495, 1496 y 1502 del c.c., y 864 del c. ccio.).

9.3. Un análisis de los hechos aducidos en la demanda y los medios de persuasión recaudados, permite establecer lo siguiente:

9.3.1. Afirmó el demandante que entregó en la pasiva en la modalidad de contrato de comodato una fracción del bien inmueble ubicado en la Carrera 84 No. 21-02, con M.I. 001-332210 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur. También realizó la aserción de que ello ocurrió, porque varios de los herederos de la señora María Pabón de Cano, ante las necesidades de una vivienda para Marta Lía y su hija Carla, ex compañera sentimental e hija, respectivamente, de Carlos Cano Pabón, hermano fallecido, accedieron a facilitarla en la modalidad de préstamo, mientras se adelantaba la sucesión de su señora madre.

Conforme al principio dispositivo que campea en el área del procedimiento civil y el Art. 167 del C.G.P., incumbe a la parte que afirma, la prueba de los supuestos de hechos de las normas que consagran los efectos jurídicos que son perseguidos por ellas. En otras palabras, corresponde a cada una de las partes, dependiendo de los hechos que hayan afirmado en la demanda o en la correspondiente réplica, el deber de procurar que se decreten y practiquen los diversos medios probatorios que le permitirán establecer los hechos fundamento de sus aseveraciones.

Dentro del contexto del caso, se itera, la parte Demandante afirmó la existencia de una relación jurídica, consistente en un contrato de comodato precario, celebrado entre Andrés Avelino Cano Pabón y Martha Lía Guzmán. Se trata del primer elemento axiológico para la prosperidad de la pretensión, que resulta indispensable verificar.

9.3.2. Un escrutinio detallado de los medios probatorios sobre este elemento axiológico, permite establecer lo siguiente:

i) En cuanto a la prueba documental, con la demanda no se aportó medio probatorio de este linaje, a través de la cual, se pudiera establecer la existencia de la relación contractual. La prueba allegada permite establecer una relación de consanguinidad entre el demandante y la titular del inmueble ya fallecida, el derecho de dominio en cabeza de esta, así como las características particulares de la propiedad.

En cuanto a la declaración extra-juicio notarial rendida por el activo Andrés Avelina Cano Pabón, donde se afirma la existencia de relación tenencial, la misma resulta ineficaz, por cuanto no se surtió mediando la contradicción de la contraparte. Adicionalmente, se trata de una declaración del propio demandante, quien estaría confeccionando su propia prueba, aspecto que no resulta admisible probatoriamente. Más aún, cuando en el interrogatorio de parte que le fuera practicado, específicamente, no se hizo alusión a la ratificación de esta versión de los hechos.

El deponente narró que él para el año 2012, en representación de la sucesión de María Pabón de Cano, con el propósito de ayudar a Martha y a su sobrina Carla, le facilitaron el inmueble para que vivieran allí. Sin embargo, cuando este bien le fue reclamado, Martha se negó a restituirlo, aduciendo que la propiedad era de ella. Refirió que se trata de una vivienda sin mantenimiento, en mal estado, que la pasiva no paga impuestos.

ii) En el interrogatorio de parte practicado a la demandada Martha Lía Guzmán, esta manifestó que el inmueble era de ella, porque le fue entregado a su fallecido marido, Carlos Arturo Pabón Canon, de manos de su madre, doña Maruja, quién en vida, distribuyó varias propiedades entre sus hijos. Cuando vivía su esposo, la vivienda se reformó y se arrendó, primero a una iglesia cristiana, luego se

montó un bar. Cuando falleció Carlos, se lo arrendó a la señora Aura, a quien le pidió que se lo entregara, debido a la necesidad de trasladarse a él para vivir, siendo este el lugar de su residencia actual, en dónde, además, tiene un parqueadero de motos.

Niega que el inmueble le hubiera sido facilitado por los hermanos de Carlos Arturo, en calidad de préstamo, para que se los reintegrara una vez les fuera solicitado.

Concluída la práctica de esta prueba, bien se puede llegar a la conclusión de que no se dio una confesión en lo concerniente a reconocer la existencia de la relación jurídica, contrato de comodato.

iii) En la prueba testimonial su escrutinio arroja los siguientes resultados:

a) La señora Martha Cecilia Cano Pabón, narró que es la administradora de algunos de los bienes de la sucesión de su fallecida madre, María Pabón de Cano. Explicó que, en el año 2012, Martha Lía Guzmán, les solicitó ayuda a ellos, y luego de haberse consultado la situación con varios de sus hermanos, decidieron facilitarle el inmueble, lo cual se hizo por intermedio del señor Andrés Avelino. Dice que la señora no paga impuestos, no hace mejoras, no invierte un tarro de pintura en la propiedad, y ha terminado dañando el corredor de la casa, para montar un parqueadero de motos.

También narró en su versión que, el inmueble era explotado por su Madre, quién directamente lo había arrendado al pastor Jhon Jairo, lo cual ocurrió a principios del año 1998. Con estos arriendos ayudaban a Carlos cuando estuvo en la Cárcel. Al momento en que Carlos fallece, ella divide la casa, lo convierte en dos unidades habitacionales para arrendamiento. Uno lo entrega en arriendo a la señora Aurita y otro, a una que denomina como Costeña.

b) El testigo Javier de Jesús Montoya Escobar, dijo no conocer cuál fue la causa o razón para que Martha Lía llegara al inmueble, dijo no tener conocimiento del contrato, y que le han dicho que es de propiedad de los Cano, quienes son los dueños del local comercial en donde está la panadería que él administra.

c) La testigo Alexandra María Canon Cano, expuso que cuando fallece Carlos Cano Pabón, los hermanos de este autorizaron a Martha para vivir en la vivienda, hecho del cual tuvo conocimiento, porque llamaron a su Padre, para pedirle autorización y como ella es la que le ayuda con la administración de sus bienes, por esta razón, se enteró. En su exposición afloró que no estuvo presente cuando se hizo la entrega de la casa.

En cuanto al arriendo del inmueble en favor de la iglesia cristiana, dijo que no recuerda cuando comenzó la relación, pero que esta se prolongó durante unos

10 o 12 años, terminando más o menos en el 2007 o 2008, cuando Carlos lo solicitó para montar allí un bar, previo consentimiento de sus otros hermanos.

Narró que, ante la muerte de Carlos en el año 2008, los familiares toman la decisión de que, con el arriendo de la otra parte del mismo inmueble, se ayudara a la niña menor de Carlos, de nombre Ana Sofía.

Asimismo, contó que Martha Lía Guzmán, se ha negado a realizar la restitución del bien, pese a que le ha sido solicitada.

d) La testigo María Natividad Echavarría, adujo que conoce de mucho tiempo atrás a Martha Lía, desde que su hija Carla, era menor y aún no empezaba secundaria. Dijo que conoció en vida a Carlos Arturo, cuando vivía con Martha en Belén. Al preguntársele por la casa, dijo que siempre fue de Carlos y Martha, según le había contado el mismo Carlos, quien le informó que su madre se la había entregado.

Dijo conocer que en esa época en el inmueble era ocupado por Jhon Jairo, con una iglesia cristiana, hecho que conoció por información de Martha Lía, quien era la persona encargada de recaudar los cánones de arrendamiento, hecho que ella presenció una vez de forma personal, porque la acompañó a reclamarlos.

Contó que en el bien también hubo una taberna, hecho del cual fuera informada por Martha Lía, y que en una sola ocasión lo visitó. Luego de la muerte de Carlos, el inmueble fue acondicionado parte en vivienda y parte en parqueadero de motos. Esta propiedad fue modificada en las habitaciones, baños, cocina y corredor. Actualmente, Martha Lía vive en una parte del bien, desde hace 7 u 8 años y administra el negocio de las motos.

e) La señora Lizeth Lorena Acosta Ruiz, narró que conoce desde hace 18 años más o menos a la señora Martha Lía, porque es la madre de Carla, su mejor amiga. En su versión, dijo que los derechos del inmueble le pertenecen a la señora Martha, porque eran de su esposo Carlos. Recordó que en esa propiedad hubo una taberna, que era un negocio familiar y era administrado por Carlos Arturo Cano Pabón. En esa época, ella contaba con una edad de unos 17 años.

Dijo que ella misma había sido informada por el señor Carlos Arturo, padre de Carla, que ese bien se lo había entregado su madre (María Pabón de Cano). Sabe que, al fallecimiento de Carlos, doña Martha se encargó de la administración del inmueble, reformando la cocina, un muro, un baño y organizando un parqueadero para motos, y ya con los años se pasó a vivir a él, siendo la persona que ha percibido los frutos que la propiedad ha generado.

f) En la declaración del señor Jhon Jairo Giraldo Ríos, este informó que él en calidad de pastor de la iglesia cristiana, para mayo de 1998, celebró contrato de arrendamiento con el señor Carlos Arturo, cuyos arriendos eran cancelados en

efectivo a la señora Martha Lía. Expresamente, dijo no recordar que hubiese cancelado cánones de arrendamiento a la señora Martha Cecilia Cano Pabón (hermana de Carlos Arturo), ni conoció directamente a la señora María Pabón de Cano, con quien no tuvo ninguna relación.

Dijo que se trató de un contrato verbal, celebrado con Carlos y Martha Lía, a quienes consideraba como los dueños del predio. El bien le fue pedido por estos, para montar una taberna que duró como un año o año y medio.

Luego de la muerte del señor Carlos, este pasó a manos de Martha Lía, como su esposa, enterándose posteriormente, que era explotado por Martha, en una parte como parqueadero de motos y, en la otra, como vivienda, hechos de los cuales tuvo conocimiento para 2008 o 2009.

iv) La referencia a los anteriores medios de convicción, permite establecer que, ninguno de los testigos da cuenta de la existencia del contrato de comodato entre Andrés Avelino Cano Pabón y Martha Lía Guzmán, conforme pasa a explicarse.

La declaración de la señora Martha Cecilia Cano Pabón, no resulta consistente, porque afirmó que el inmueble había sido arrendado en el año 1998, por su señora madre al pastor de la iglesia Cristiana, quién al concurrir a la audiencia pública, puso de presente que él personalmente, había celebrado contrato de arrendamiento con el señor Carlos Arturo Cano Pabón y Martha Lía Guzmán, por cuyo intermedio, se había arrendado la propiedad, y era esta, quien recaudaba los cánones de arrendamiento. Relación que se prolongó hasta el año 2007 o 2008 aproximadamente, cuando le fuera solicitado el bien para montar allí una taberna.

Adicionalmente, el testigo Giraldo Ríos, narró que, no conoció personalmente a María Pabón de Cano, y que no pagó cánones de arrendamiento a Martha Cecilia Cano Pabón, pese a que ésta se identificó como la administradora de los bienes de su fallecida madre, óbito ocurrido para junio de 1998. Los motivos para censurar su declaración resultan inanes, porque el testigo Jhon Jairo Giraldo, fue enfático en declarar que el contrato de arrendamiento fue celebrado con Carlos Arturo y Martha Lía, en cuyo desarrollo nunca intervino ni participó la señora Martha Cecilia Cano Pabón, siendo esta una tercera ajena a la misma. Por esta misma razón, no resulta admisible la tesis de que hubo un direccionamiento consciente del Arrendatario, para entregar por orden de la supuesta Arrendadora, unos cánones de arrendamiento a una pareja que venía atravesando dificultades económicas.

De otro lado, el Arrendatario, Jhon Jairo siempre consideró a Carlos Arturo y a Martha Cecilia, como los dueños del inmueble. Versión que en igual sentido ratifican María Natividad Echavarría y Lizeth Lorena Acosta Ruiz. En dicha medida, carece de fuerza la afirmación de que el inmueble estaba bajo el poder

de disposición de la familia Cano Pabón, para ser entregado a Martha Lía en el año 2012.

Adicional a lo anterior, no hay prueba de que, Martha Lía, hubiese perdido la administración del inmueble cuya parte viene ocupando. Ella misma reconoce que, en el año 2008 en las novenas celebradas con ocasión de la muerte de Carlos, Martha Cecilia Canon Pabón, le informó de la existencia de otra hija de su pareja sentimental, y convino con ésta, en ceder la otra parte de la propiedad para que, con esos arriendos, esta menor tuviera una ayuda económica, dejando en claro que, continuó con la tenencia y administración de la propiedad que ostenta actualmente.

La versión de la testigo Alexandra Cano Cano, no resulta creíble y por ello, esta llamada prosperar la tacha de sospecha, porque dice que el inmueble estaba siendo ocupado por la iglesia cristiana bajo la administración de Martha Cecilia Cano Pabón, cuando ello no es cierto, porque el contrato de arrendamiento fue celebrado con Carlos y Martha Lía, más no con Martha Cecilia Cano Pabón o con doña María Pabón de Cano. Además, porque su versión es solo de oídas respecto de cuándo, cómo y dónde, fue celebrado el contrato de comodato precario entre Andrés Avelino Cano Pabón y Martha Lía Guzmán. A luces, estas dos razones son suficientes para no dar credibilidad al testimonio.

9.3.3. El análisis realizado en precedencia, permite barruntar que no está probado el contrato de comodato precario fundamento de la pretensión de restitución de tenencia, porque así se desprende de los diversos medios probatorios que vienen de analizarse.

Las censuras dirigidas frente al fallo de primera instancia, relativas a que el inmueble es de propiedad de la sucesión, no resultan pertinentes para establecer la existencia de la relación tenencial, porque dichas pruebas dan cuenta del derecho de dominio en cabeza de la señora María Pabón de Cano, más no del contrato de tenencia que se dijo, fue el medio a través del cual, llegó Martha Lía Guzmán a la tenencia precaria del bien.

Adicionalmente, porque la versión del testigo Jhon Jairo Giraldo Ríos, sí se soporta, sí resulta creíble dentro del contexto del resto de probanzas analizadas, siendo superfluas las críticas enrostradas con motivo de la alzada.

10. Conclusión.

La pretensión de terminación del contrato de comodato precario, mediando sentencia judicial, se fundamenta, ineludiblemente, en la demostración de esta relación como elemento axiológico primario o fundamental, ante cuya ausencia, deviene su desmoronamiento, sin que fuera necesario proseguir en el estudio de los restantes elementos de la misma, como son el incumplimiento, la culpa y la relación de causalidad.

Con fundamento en lo previsto por el Art. 365 del C.G.P., se condenará en costas en esta segunda instancia. Como agencias en derecho, se fijará la suma dos salarios mínimos legales mensuales vigentes a cargo de la parte Demandante y a favor de la Demandada (véase Acuerdo PSAA16-00554 de agosto 05 de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura).

En mérito de todo lo anterior, el juzgado Décimo Octavo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, administrando justicia en nombre de la Republica y por autoridad de la ley,

FALLA

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia emitida por el JUZGADO DÉCIMO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLIN, objeto del recurso de alzada.

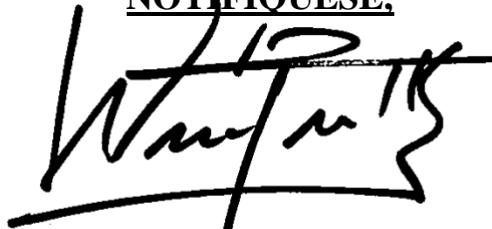
SEGUNDO: Se condena en costas al apelante. Como agencias en derecho se fija el equivalente a dos (2) SMLMV a cargo del demandante ANDRÉS AVELINO CANO PABÓN, en favor de la demandada MARTHA LÍA GUZMÁN

Las costas serán liquidadas de manera conjunta por el despacho de primera instancia, como lo dispone el artículo 366 del CGP.

TERCERO: En firme esta decisión, devuélvase el expediente digital al juzgado de origen.

CUARTO: Esta sentencia se notificará por estado, conforme lo dispone el artículo 14 del Decreto 806 de 2020.

NOTIFIQUESE.



WILLIAM FERNANDO LONDOÑO BRAND
JUEZ

[Firma escaneada conforme al artículo 11 del Decreto 491 del 28 de marzo de 2020 del Ministerio de Justicia y del Derecho]

**JUZGADO DIECIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO
DE MEDELLÍN**

El auto que antecede se notifica por anotación en estados
No. **015** fijado en un lugar visible de la secretaría del
Juzgado hoy **2** de **FEBRERO** de **2022**, a las 8 A.M.



DANIELA ARIAS ZAPATA
SECRETARÍA

Firmado Por:

**William Fernando Londoño Brand
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 018
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: **950ea4d935bde1b956b83a96697512695529c80bac9ae1a18f1268f5719cb1b0**

Documento generado en 01/02/2022 02:36:47 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**