

 Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia	PROCESO: GESTION DOCUMENTAL	CÓDIGO: CSJCF-GD-F04	
	ACUSE DE RECIBIDO: ACUSE DE RECIBIDO PARA LOS DOCUMENTOS ENTRANTES PARA LOS DESPACHOS	VERSIÓN: 2	

Centro de Servicios Judiciales Civil y Familia - Manizales

Acuse de Recibido

FECHA: Jueves 28 de Enero del 2021

HORA: 3:22:34 pm

Se ha registrado en el sistema, la carga de 1 archivo suscrito a nombre de; **JUAN PABLO CORRALES RAMÍREZ**, con el radicado; 201900446, correo electrónico registrado; jucor137@gmail.com, dirigido al **JUZGADO 4 CIVIL DEL CIRCUITO**.

Si necesita comunicarse con el Centro de Servicios, puede hacerlo dentro de los horarios establecidos al teléfono de atención al usuario, (+57) 321 576 5914

Archivo Cargado

MEMSUSTAPELACION20190044602280121.pdf

CÓDIGO DE RECIBIDO: AR-20210128152234-31035

Palacio de Justicia 'Fany Gonzales Franco'

Carrera 23 # 21-48 Oficina 108 Manizales - Caldas

csjcfma@cendoj.ramajudicial.gov.co

8879620 ext. 11600

Manizales, 28 enero de 2021

Señora:

JUEZA 004 CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES

Atte.: H.J. María Teresa Chica Cortés.

Jueza de Despacho

E.S.D

Ciudad

REFERENCIA: **Respuesta solicitud recurso de apelación.**

PROCESO: **VERBAL DE RESTITUCION DE TENENCIA DE BIEN INMUEBLE A TITULO D COMODATO PRECARIO**

PARTE DEMANDANTE: **NILSA MARÍA GONZÁLEZ QUICENO**

PARTE DEMADADA: **JOSÉ EULICER GÓMEZ BARCO**

RADICADO: **2019-0446**

El suscrito, apoderado de la parte demandante, JUAN PABLO CORRALES RAMÍREZ, de la manera más respetuosa me permito dar respuesta a lo contenido en el **Auto Interlocutorio N°041** del veinticinco (25) de **enero** de **2021**, en el que se corrió traslado para la sustentación del recurso impetrado, al tiempo que me permito realizar las siguientes manifestaciones:

PRIMERO: Que el día **diecinueve (19)** de **octubre** del año **2020**, se presentó ante el **JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL** (Conocimiento), el recurso de apelación que correspondía, frente a la decisión proferida por aquel, tal y como consta en el acuse recibo de la misma fecha, generado por la plataforma del Centro de Servicios Civil-Familia que se

anexará, dicho recurso contenía *in extenso*, las razones que sustentarían dicho escrito.

SEGUNDO: De igual manera, mediante **Auto Interlocutorio N°820** del dieciséis (**16**) de **diciembre** de **2020**, se admitió por parte del *a quo*, la apelación en el efecto suspensivo, del precitado recurso.

TERCERO: El día veintiocho (28) de enero de 2021, el JUZGADO 04 CIVIL DEL CIRCUITO, profiere Auto Interlocutorio N°041, mediante el cual se corre traslado a la parte demandante, a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes, advirtiéndole que, de no sustentarlo, se declararía desierto el mismo.

Con base en lo expuesto, este apoderado se permite manifestar, que dicho recurso, ya fue sustentado, tal y como se prueba con los documentos que se adjuntarán con el presente memorial. No obstante lo anterior, nos permitiremos a continuación, relacionar el texto de la sustentación del recurso de apelación a la decisión del juez de primera instancia.

SUSTENTACIÓN

PRIMERO: No comparte este apoderado lo fallado por el juez de instancia, al no considerar el *a quo* que, no se configuran en el presente caso los elementos constitutivos de la institución del comodato precario, cuando según lo narrado por la parte demandante e incluso, con lo absuelto por la parte demandada en el escrito de contestación de demanda, incluidas las excepciones propuestas, se puede evidenciar un cúmulo de contradicciones y argumentos imprecisos, frente a los hechos

del libelo introductor, que dejan ver a todas luces, no otra pretensión por parte del demandado, sino la de inducir a error al juzgador.

SEGUNDO: Se tiene que, la demandante fue propietaria de un inmueble que adquirió con dineros obtenidos, producto de su trabajo en España durante cerca de cinco (5) años, país al que debió viajar, con el propósito de conseguir los recursos que le permitieran hacerse a una vivienda para sus hijos y su señora madre. Fue así como consiguió en el año 2005, comprar al señor GUSTAVO CARDONA OSORIO, un inmueble ubicado en la **carrera 27 # 20-46**, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria **Nº100-19973**, compraventa protocolizada mediante escritura pública **Nº961** del **05/03/2005**, en la **Notaría Cuarta del Circulo de Manizales** (Caldas).

TERCERO: Para la fecha de la adquisición del bien inmueble, la compradora, NILSA MARÍA GONZÁLEZ QUICENO, sostenía una relación de convivencia con el hoy demandado, JOSE EULICER GÓMEZ BARCO, quien para la época y hasta el año 2010, fue su compañero permanente. Posterior al 2010, tras múltiples inconvenientes de convivencia, producto de maltratos, por parte del señor GÓMEZ BARCO, que fueron incluso denunciados ante las autoridades competentes, tal cual lo afirmó en su testimonio la demandante, se dio por terminada la relación sentimental entre estos, dándose lo que esta llamó una separación de cuerpos, accediendo la señora GONZÁLEZ QUICENO a permitirle a su ex compañero, permanecer en una habitación del inmueble, a petición de sus hijos en común, en un gesto noble de benevolencia y de solidaridad, por consideración con aquellos, por tratarse de su padre.

TERCERO: Como las situaciones de maltratos y de convivencia continuaron en adelante y ya los hijos habían crecido e incluso estos

incluso se enfrentaban a su progenitor para defender a su madre de los maltratos de su padre, la demandante optó por dejar su casa para evitar una tragedia, debiendo conseguir otra casa en alquiler para vivir con sus hijos. Esto ocurrió desde el quince (15) de septiembre de 2018, tal cual lo reconoció el demandado en su testimonio, quedando de paso este, como tenedor del inmueble de propiedad de la señora GONZÁLEZ QUICENO, por un tiempo no establecido en comienzo.

CUARTO: Durante el agotamiento de la fase probatoria, en audiencia del pasado catorce (14) de octubre de 2020, los argumentos esgrimidos, tanto por el demandado, como por los testigos que arrimó para deponer en su favor, es evidente que estos, además de no ofrecer ningún elemento que desvirtuara la propiedad única de la demandante sobre el precitado inmueble, tampoco permitieron concluir la inexistencia de la institución de un comodato precario, en favor de la demandada, y más bien si, se dedicaron a tratar de soportar la versión, con la que intentaron convencer al *a quo*, a lo largo de la etapa probatoria, de la existencia de una sociedad mercantil de hecho, de la que supuestamente hacían parte demandante y demandado, desconociendo que no era este, en primer lugar, el objeto del litigio fijado y, más allá de ello, aunque lo hubiera sido, en momento alguno presentó pruebas de que su dicho correspondiera con la realidad, de acuerdo con lo que para el caso, regula el Código de Comercio en sus artículos 498 y s.s.

QUINTO: En aras de dar crédito a los depuesto por el demandante, se itera que, apartados del objeto litigioso, los deponentes en sus testimonios, no pudieron probar que al señor JOSÉ EULICER GÓMEZ BARCO, le asistiera derecho alguno sobre el inmueble del que ostentaba la propiedad la hoy demandante, condición que sostuvo hasta el pasado dos (2) de abril de 2019, fecha en la cual esta se vio el la obligación de

vender dicho activo de su propiedad al señor WILSON ZABALA ROLDÁN y a la señora PAULA ANDREA CHAURA, tras ejecución judicial en proceso hipotecario adelantado por su acreedor, el señor, ALONSO VARGAS GUTIÉRREZ, con C.C. N°10.063.502 ante el JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES, Radicado N°17001400300320110012100, cuyo pago total por valor de **SESENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS MCTE (\$68.000.000°°)**, se hizo en el mes de octubre de 2018 y cuya cancelación de embargo, se notificó por parte del JUZGADO PRIMERO DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL, mediante auto del 09 de octubre de 2018 a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, como se lee en el certificado de tradición y libertad del predio distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria N°100-19973, muy a pesar de que en el hecho QUNTO de la contestación de la demanda, el demandado afirmó sin poderlo probar, que había realizado el pago total de dicha hipoteca, de la que era OBLIGADA la hoy demandante, ratificando el señor GÓMEZ BARCO, incluso bajo la gravedad de juramento, que en el **año 2016**, había realizado varios pagos al acreedor hipotecario, los mismos de los que no hay evidencia alguna de haberse realizado, así:

1. Un supuesto pago por valor de **CINCO MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS (\$5.600.000°°)**, realizado con fecha 13 de mayo de 2008, mediante recibo que dice: "...Recibí de la señora Nilsa María González..."
2. Un supuesto pago por valor de **CINCO MILLONES DE PESOS MCTE (\$5.000.000°°)**, según recibo del diez (10) de mayo de 2010, que dice: "...Recibí de Nilsa María González..."
3. Un tercer supuesto pago por valor de **CATORCE MILLONES DE PESOS MCTE (\$14.000.000°°)**, según recibo de fecha dieciocho (18) de diciembre de 2015, que dice: "...Recibimos de Codelio Gómez..." (¿?) (signos de interrogación ajenos)

4. Un supuesto cuarto pago realizado por valor de **SESENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$60.000.000°°)**, según recibo de fecha cinco (5) de diciembre de 2016, que dice: *"...Recibimos de Francisco Delio Gómez... (Cheque Julián Serna..." "... Pago Hipoteca ...Cheque para el día 3 de Febrero/2017 (sic) ..." "...Tiene validez cuando se cobre cheque..."*

Con relación a lo anterior, surgió durante el testimonio del señor, **FRANCISCO DELIO GÓMEZ GARCÍA**, con C.C. 10.277.380 de Manizales, quien dijo ser amigo del demandado desde hace más de veinte (años) serias inconsistencias e imprecisiones en su relato, a saber:

- Le informó al *a quo* que conocía que desde hacía diez (10) años vivía el señor GOMEZ BARCO, en el inmueble de marras y que según lo que decía el demandado, ese inmueble era de su propiedad y conociéndolo desde hacía dos décadas, no pudo responder al cuestionamiento del juzgador sobre, de dónde lo conoció y dónde vivía este antes de habitar en este inmueble.
- Al preguntársele al testigo si, de sus haberes salió un cheque de **SESENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$60.000.000°°)** para el pago de una hipoteca, su respuesta fue afirmativa, pero al preguntársele si esa suma era la misma que correspondió a un cheque de un señor JULIÁN SERNA, que por el mismo valor se pagó al acreedor hipotecario, pero que afirmaron luego: **"no pagó el banco por carencia absoluta de fondos"**, (negrillas y comillas ajenas), (aun reconociendo que no se pagó, lo relacionaron como prueba en la contestación), no fue claro en su respuesta.

- Según lo afirmado por el apoderado del demandado en el hecho **QUINTO** de la contestación de la demanda, donde dice que, tras no haberse realizado el pago con el precitado cheque: "...razón por la cual **JOSÉ ULICER** (sic), hizo tres (3) abonos al demandante en cuantía de **Veinticuatro Millones Seiscientos Mil Pesos (\$24.600.000,00)**..." sumas, estas últimas, a las que hace referencia y de las que no aportó una sola prueba de haberlos realizado, que minan de toda credibilidad y peso probatorio, tanto este argumento, como el del pago realizado con un cheque, pues muy a pesar de incluso, confesar que el cheque **no fue pagado**, a lo largo de la contestación de demanda y de los testimonios, tanto el demandado, como el señor **FRANCISCO DELIO GÓMEZ GARCÍA**, se contradicen, pues afirman que la hipoteca que había suscrito la demandante con su acreedor hipotecario, fue pagada en su totalidad en el **año 2016**, faltando a la verdad en sus aseveraciones, toda vez que dicha hipoteca, fue pagada **sí** en su totalidad, pero por la señora NILSA MARÍA GÓNZÁLEZ QUICENO, en el mes de octubre de 2018, la cual fue pagada directamente por el comprador WILSON ZABALA ROLDÁN, al acreedor del título de ejecución hipotecario que contenía la obligación, tal y como lo depuso en su testimonio ante el operador judicial de instancia, dejando sin piso las versiones del demandado y del testigo GÓMEZ GARCÍA, habida cuenta de que si estos afirmaron que la referida hipoteca ya se había pagado, evidencia de lo cual nunca apareció en el certificado de tradición del inmueble, no se entiende, a título de qué, la demandante hubiera tenido que vender, el bien inmueble de su propiedad, ante la advertencia de que iba a ser rematado por el JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL (Radicado N°170014003003**201100121**00), al comprador, WILSON ZABALA ROLDÁN, quien personalmente pagó la suma de **SESENTA Y OCHO**

MILLONES DE PESOS MCTE (\$68.000.000°°) al acreedor hipotecario, señor **ALONSO VARGAS GUTIERREZ**, en octubre de **2018**, previo al otorgamiento de las escrituras de compraventa en el dos (2) de abril de 2019, ante la Notaría Cuarta de Manizales, despacho ante el que se solemnizó la compraventa, datos que aparecen en el respectivo registro de instrumentos públicos y que dan total veracidad y razón a la hoy recurrente, dejando sin sustento lo aseverado por el demandado, en su propósito de acreditar actos de señor y dueño.

SEXTO: Los otros dos testigos que comparecieron, el señor **CARLOS ALBERTO ARANGO CASTAÑO**, con C.C. N°75.066.629 de Manizales, empleado, de un amigo del señor GOMEZ BARCO, manifestó que no se ubicaba bien sobre la localización del inmueble, que desconocía además de quien es la casa donde vivía el demandado, que no sabía si este pagaba arriendo allí, que sabía que en el inmueble de marras, el demandado tenía viviendo a otras personas. A su vez, el otro testigo, señor **JOSÉ HERNÁN FRANCO FRANCO**, con C.C. N°10.240.520 de Manizales, meridianamente pudo dar fe de que es amigo del demandado, no tenía claro que ya la demandante y el demandado no tenían una relación, agregando que creía que debían ser pareja todavía y luego manifestó que no sabía que se habían separado. Dijo además que se reunía con el demandado en su finca en el municipio de Supía, ante lo indagado por el a quo, dijo no saber con qué medios el demandado, pudo haber comprado dicho inmueble y que no sabía por qué había sido citado al proceso. Como puede notarse, muy a pesar de que en el fallo se dijo que uno de los elementos, para no acoger las pretensiones de la parte demandante, se basó en que **los testigos afirmaban que el demandado les manifestaba que la casa era de él**, los testimonios ni siquiera en eso fueron concretos, al punto de no ofrecer claridad en cuanto a esta

conclusión; de hecho, si se quiere, la ambivalencia y carácter dubitativo de sendos testimonios, dan cuenta de no tener claridad sobre lo preguntado por el operador judicial, como tampoco ofrecieron certeza a las preguntas realizadas por este apoderado.

SÉPTIMO: La parte demandada en los hechos SÉPTIMO y DÉCIMO SEGUNDO del escrito de contestación de demanda, afirmó que se percató de la venta del inmueble, por parte de la señora NILSA MARÍA GONZÁLEZ QUICENO, solo cuando le notificaron de la demanda que hoy se recurre, incluso. No obstante, a la misma pregunta formulada, por el juez de instancia en audiencia del pasado catorce (14) de octubre, se sostuvo en su afirmación, retractándose al mismo respecto posteriormente en el interrogatorio, afirmando que efectivamente, su hijo mayor, **SÍ** le había informado por teléfono que su progenitora había vendido la casa y que por lo tanto había que desocuparla, es decir, tuvo a partir de ese momento, claridad en que una circunstancia apremiante y sobreviniente para la propietaria del inmueble lo obligaba a tener que abandonarlo, pues hasta ese momento llegaba el beneficio que se le había brindado por parte de la propietaria del mismo, permitiendo sin afanes su permanencia en el mismo.

OCTAVO: Frente al hecho DÉCIMO PRIMERO de la contestación de la demanda, afirmó el demandado que: *"...siempre se ha comportado como amo, señor y dueño del inmueble..."*, lo cual no es cierto y quedó debidamente probado, en criterio de este togado, toda vez que quien siempre llevó la obligación, desde lo económico fue la señora NILSA MARÍA GONZÁLEZ QUICENO, su legítima compradora y propietaria desde 2005 hasta el día dos (2) de abril de 2019, fecha en que debió vender el mismo, con ocasión de una apremiante crisis económica, y ante el inminente remate de dicho bien por parte del JUZGADO TERCERO CIVIL

MUNICIPAL, por cuenta de una obligación hipotecaria, cuya deuda ya se hacía prácticamente impagable, debiendo desprenderse de su patrimonio, representado en el mencionado activo. Soporta además lo afirmado, el hecho de que fue precisamente mi representada, quien además de pagar la totalidad de la obligación hipotecaria, tuvo que pagar cerca **DOCE MILLONES DE PESOS MCTE (\$12.000.000°)** por concepto de impuesto predial adeudado a la oficina de RENTAS MUNICIPALES de la ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE MANIZALES. Se pregunta entonces a esta altura este apoderado, si una obligación como señor y dueño del inmueble del que dice ser propietario el demandado no era acaso la de pagar la deuda por concepto de predial.

NOVENO: En su testimonio en audiencia, el demandado afirmó además que desde el año 1993, se inició una convivencia con la hoy demandante, simultánea esta, según su dicho, con una sociedad comercial de hecho, destinada a comprar y vender bienes. Aseguró en su relato ante lo preguntado por el juez, que el primer negocio que habían comprado era un establecimiento de comercio denominado "RANCHO Y CAFÉ", en el año 2008, lo cual no correspondió tampoco a la realidad pues, este establecimiento lo adquirió la señora GONZALEZ QUICENO, en el año 2005, posterior a la compra de su vivienda, cinco (5) de marzo de 2005, la misma que hipotecó posteriormente al señor ALONSO VARGAS GUTIÉRREZ, el día **quince (15) de julio de 2005**, mediante escritura **N°2986**, de la **Notaría Cuarta de Manizales**, cuya destinación dineraria fue la adquisición posterior del establecimiento de comercio "RANCHO Y CAFÉ", como contradictoriamente lo afirmó el demandado, y como de paso lo había afirmado en la contestación de la demanda frente al hecho CUARTO, dándole la razón a la recurrente.

FRENTE A LAS EXCEPCIONES PROPUESTAS:

Aunque el demandado esgrimió la **INEXISTENCIA DEL VINCULO CONTRACTUAL** a título de comodato precario, tal y como se pretende, argumento acogido por parte del juez de instancia, lo cierto es que, contrario a lo fallado considera este apoderado, que las circunstancias para tal configuración sí están plenamente dadas, como se pasará a sustentar:

FRENTE A LOS ELEMENTOS CONFIGURATIVOS DEL COMODATO PRECARIO:

Es claro que en el proceso que hoy nos ocupa, se hallan hechos configurantes de un comodato precario, lo anterior, en razón de que, la hoy demandante en restitución, permitió que el señor ULISES GÓMEZ BARCO, viviera gratuitamente en la casa, es decir, fue una convención sustancialmente gratuita y de beneficencia para éste, tal y como se desprende de los artículos 1497 y 2200 C.C., así mismo, y de acuerdo con el artículo 2219 C.C., la señora GONZÁLEZ QUICENO, se reservó la facultad de pedir la cosa en cualquier tiempo, tomado así este comodato la connotación de precario. El objeto de esta convención, no es otra diferente a la utilidad de una de las partes, en este caso, el comodatario, así mismo, solo genera una obligación para éste y es la restitución del bien, considerándose además, un contrato principal, toda vez que *“no requiere de algún otro para nacer a la vida jurídica”*.

Teniendo en cuenta el artículo 2201 del C.C., si bien la señora NILSA MARÍA GONZÁLEZ QUICENO, permitió que el señor GÓMEZ BARCO, ocupara parte del inmueble, ésta en ningún momento le transfirió el dominio bajo ningún título, sino que, por el contrario, se reservó todos los derechos, que como propietaria del bien, tenía, siendo el señor GÓMEZ

BARCO, un mero tenedor, hecho que obliga al comodatario a restituir la cosa una vez configurada una causa legal, que para este caso en particular, fue una necesidad del comodante lo que le obligó a vender el mismo, con la única intención de evitar su remate y de esta manera, salvaguardar una porción mínima de su patrimonio.

Así mismo, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en Sentencia **SC1716-2018** del 23 de mayo del año 2.018, MP. Luis Armando Tolosa Villabona, dijo al respecto: *“mientras persista esa relación de benevolencia, será siempre el comodatario un mero tenedor, obligado a restituir la cosa en las circunstancias anotadas. Si el contrato es gratuito en su esencialidad, no oneroso; no puede mutarse en el interregno de su existencia y vigencia, en perjuicio del comodante la relación de tenencia en posesión material a favor del comodatario, en contra del benevolente, desbordando el régimen propio del comodato y de la equidad.”*

En este sentido, el señor GÓMEZ BARCO, no deviene más que tenedor, por tal razón, no puede éste desplazar la propiedad detentada por la señora GONZÁLEZ QUICENO, quien continúa ejerciendo la posesión de la cosa.

Recordemos que en los comodatos precarios, no se pacta plazo, por ende, puede resolverse en cualquier momento, en este mismo sentido, el Tribunal Superior del Distrito de Pereira, en Providencia del 19 de febrero de 2.013, Exp. No. 66170 -31-03-001-2010-00141-01, acta Nro. 094, se refirió al respecto en los siguientes términos: *“De tal manera que si el bien fue entregado a título gratuito para que el demandado lo usara y disfrutara del mismo no se ve que otra relación de tenencia hubiera podido surgir entre las partes, deduciéndose de otro lado, su carácter de precaria ya que si en el comodato típico se hace entrega de la cosa durante cierto*

tiempo y con determinada finalidad para ser devuelta una vez ella se cumpla; en el precario, no se pacta plazo y puede resolverse en cualquier momento...”

Es más que evidente que en este caso, no se pactó ningún plazo, sino que, como también lo dice la misma Providencia *“el comodato fue prolongándose por la tolerancia y liberalidad del comodante que permitió que el comodatario ejerciera la tenencia del bien inmueble, ya que no estaba atado a respetar plazo alguno.”*

Precisamente sobre la terminación a que se alude, ha expresado la Corte Suprema de Justicia:

“Recuérdese, por otra parte, que el préstamo de uso termina 1) por la pérdida de la cosa; 2) por el vencimiento del plazo pactado o el cumplimiento de la condición convenida; 3) salvo pacto en contrario, por voluntad unilateral del comodatario en cualquier tiempo y 4) por voluntad unilateral del comodante en los siguientes casos: a) cuando no hay término de restitución previamente fijado; b) cuando el comodatario falleció o cae en incapacidad que le impida usar la cosa; c) cuando sobreviene al comodante una necesidad urgente; d) cuando el comodatario usa la cosa abusivamente o no cumple con su obligación de cuidarla; y e) cuando muere el comodatario, siempre que el contrato haya sido intuitu personae” (subrayas fuera del texto).

De lo anterior, se desprende que, las pretensiones expuestas en la demanda, estaban destinadas a prosperar, ya que, en el caso que hoy nos ocupa, se puede evidenciar que se cumplieron varios de los presupuestos, para dar por terminado el comodato precario, como explicaré a continuación.

El comodato precario puede darse por terminado, por voluntad unilateral del comodante en los casos en que **(1)** no haya término de restitución previamente fijado, supuesto que se cumple, pues en ningún momento la señora NILSA MARÍA GONZÁLEZ, fijo con el señor GÓMEZ BARCO, un plazo para la terminación de éste. **(2)** cuando sobreviene al comodante una necesidad urgente, en este caso y como ya se dijo anteriormente, la señora GONZÁLEZ QUICENO, se vio obligada a vender el inmueble tras ser notificada de que el mismo sería rematado en pública subasta, como consecuencia de la hipoteca con la cual estaba gravado, lo anterior, con el único propósito de salvaguardar una pequeña parte de su patrimonio, **(3)** cuando el comodatario usa la cosa abusivamente, el señor GÓMEZ BARCO, no solo se ha negado a desalojar el inmueble, sino que además, de manera abusiva, ha arrendado el mismo, situación de la que puede dar fe tanto la señora GONZÁLEZ QUICENO, como el señor WILSON ZABALA y que además fue confirmado por uno de los testigos presentados por la parte demandada, quien manifestó que tenía conocimiento de que el señor GÓMEZ BARCO tenía el inmueble arrendado, es decir, ha dejado de darle el uso por el cual se le permitió permanecer allí, y lo hizo, no solo sin contar con el consentimiento de la señora GONZÁLEZ QUICENO, sino que además lo ha hecho desconociendo a su nuevo propietario, el señor WILSON ZABALA ROLDAN, quien de buena fe le compró el inmueble a la hoy demandante, y, adicionalmente, se ha lucrado al sustraerse los dineros provenientes de los arrendamientos y ha impedido que su nuevo propietario acceda a la posesión total del bien.

Frente a la excepción propuesta de COMPROMISO O CLÁUSULA COMPROMISORIA, el demandado basó sus argumentos en lo que como se dijo al comienzo, quiso argumentar sus descargos en la existencia entre este y la parte demandada, de una SOCIEDAD MERCANTIL DE HECHO, para justificar así una presunta relación de negocios, que según este nació a la par, con el inicio de su relación, con la señora NILSA MARÍA

GONZÁLEZ QUICENO, en el año de **1993**, la cual nunca registró, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 498 y s.s., del Código de Comercio, ni tampoco pudo probarse, toda vez que además, esto no hacía parte de la naturaleza del proceso, ni de la *litis* fijada, por lo que no se ahondará en este apartado, considerando además, que la misma providencia de primera instancia, **NO** reconoció al demandado tampoco como propietario del inmueble objeto del presente litigio.

FRENTE A LA CONDENA IMPUESTA EN AGENCIAS EN DERECHO:

Se asume, no solo improcedente sino además desproporcionada, toda vez que si bien, consideró el juzgador que en su criterio, no se configuraban los elementos constitutivos de un comodato a título precario, tampoco le reconoció derecho de propiedad o dominio alguno al demandado, señor JOSÉ EULICER GÓMEZ BARCO, cuál era su pretensión evidente a lo largo del proceso, razón por la cual esgrime este representante que no debe despacharse tal condena en disfavor de la demandante, habida cuenta de la ya gravosa situación económica de la demandante, no solo en razón de haber tenido que desprenderse de su activo familiar, sino también en razón de la actual crisis mundial, que ha afectado la economía en todos los sectores, a lo cual, no ha sido ajena la señora GONZÁLEZ QUICENO.

Por lo anterior, y considerando que los argumentos probatorios y jurídicos que dejo expuestos ameritan suficiencia para proceder de conformidad con lo requerido, me permito realizar al señor juez de segunda instancia, lo siguiente:

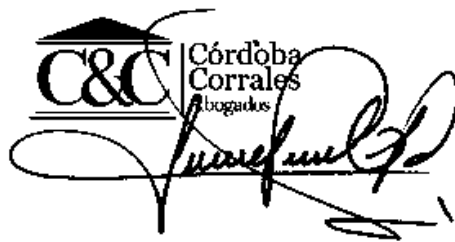
1. Que se **revoque parcialmente** la sentencia proferida por el JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES, el día quince (15) de octubre de 2020, dentro del proceso radicado 2020-00446,

en el sentido de acoger lo pretendido en el libelo introductor frente a:

- 1.1 Que se **ORDENE** por parte del despacho la terminación de la mera tenencia, que el señor **JOSE EULICER GÓMEZ BARCO**, mayor de edad, vecino y residente en Manizales, identificado con la C.C. N°15.956.568, ostenta sobre el bien inmueble ubicado en la carrera 27 # 20-46, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria N°100-19973 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, antes propiedad de la señora NILSA MARÍA GONZÁLEZ QUICENO, con C.C. N°30.336.770 y hoy de propiedad del señor WILSON DARÍO ZABALA ROLDÁN, con C.C. N°15.326.739
- 1.2 Que se **ORDENE** al demandado a **RESTITUIR** en favor de la demandante, el bien identificado en la pretensión anterior, en el término de la distancia o en su defecto, en el plazo ordenado por su despacho, a fin de poder hacer entrega a los compradores de buena fe, que los adquirieron desde el dos (2) de abril de 2020.
- 1.3 Si el demandado no acata la orden de restitución de la tenencia del bien, se ordene por parte de su despacho la entrega de este, haciendo uso de la fuerza pública, de ser necesario.
- 1.4 Que se **condene** al demandado al pago de las costas procesales y agencias en derecho, en caso de oposición.

2. Que se **CONFIRME** la decisión del a quo de **no reconocer como dueño** del inmueble ubicado en la carrera 27 # 20-46, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria N°100-19973, al señor **JOSÉ EULICER GÓMEZ BARCO**, identificado con C.C. N°15.956.568.
3. Que se **ABSTENGA** el Despacho de condenar en COSTAS y AGENCIAS EN DERECHO a la señora NILSA MARÍA GONZÁLEZ QUICENO, habida cuenta del perjuicio grave que le ha sido causado por la RENUENCIA del demandado para desocupar dicho inmueble, para hacer entrega total del mismo, como es debido, a los compradores de buena fe, señores: **PAULA ANDREA CHAURA**, con **C.C. N°30.396.984** y **WILSON DARÍO ZABALA ROLDÁN**, con **C.C. N°15.326.739**, inmueble adquirido por estos, mediante escritura pública N°1028 del dos (2) de abril de 2019, de la Notaría Cuarta del Círculo de Manizales, quienes se han visto perjudicados en cuanto al uso, goce y frutos de dicho bien inmueble por las razones anotadas.

De la señora Jueza,



JUAN PABLO CORRALES RAMIREZ
C.C. N°75.081.630 de Manizales
T.P. N°301.484 del C. S. de la J.
Apoderado parte demandante

CONSTANCIA SECRETARIAL. 15 de Diciembre de 2020.

Señora Juez, correspondió por reparto del 13 de noviembre del corriente año, en segunda instancia, el presente proceso verbal de menor cuantía. A despacho para decidir lo pertinente,



GLORIA PATRICIA ESCOBAR RAMÍREZ
Secretaria

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO

Manizales, dieciséis (16) de diciembre de dos mil veinte (2020)

INTERLOCUTORIO: 822

PROCESO: VERBAL- RESTITUCIÓN TENENCIA (2ª instancia)

DEMANDANTE: NILSA MARÍA GONZÁLEZ QUICENO

DEMANDADO: JOSE EULICER GÓMEZ BARCO

RADICADO: 170014003006-2019-00446-02

I. OBJETO DE LA DECISIÓN

Procede el despacho a decidir lo legalmente pertinente respecto del recurso de apelación formulado por la parte demandante, en frente de la sentencia proferida por el Juzgado Sexto Civil Municipal de Manizales, Caldas, en audiencia celebrada el 15 de Octubre de 2.020, dentro del proceso VERBAL de la referencia.

Efectuado el examen preliminar del asunto, se verifica que el recurso de apelación formulado cumple con los requisitos mínimos, señalados en los artículos 322 a 325 del Código General del Proceso, pues la providencia es susceptible de ser recurrida, fue interpuesto en el término legalmente establecido, se sustentaron en debida forma ante la Señora Jueza a quo los reparos concretos que se tienen en frente de la decisión y se concedió en el efecto que correspondía, esto es en el SUSPENSIVO.

En esta medida se admitirá el recurso de APELACIÓN en el efecto SUSPENSIVO, ya que este despacho tiene la competencia funcional para conocer de la alzada, disponiendo el trámite correspondiente.

Por lo expuesto, el **JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES**,

R E S U E L V E:

PRIMERO: ADMITIR EN EL EFECTO SUSPENSIVO el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, en frente de la sentencia proferida por el Juzgado Sexto Civil Municipal de Manizales, Caldas, en audiencia celebrada el 15 de Octubre de 2.020, dentro del proceso VERBAL de la referencia.

SEGUNDO: Ejecutoriado el presente auto, se dará aplicación a lo dispuesto por el inciso segundo del artículo 14 del decreto 806 de 2.020.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,
MARÍA TERESA CHICA CORTÉS
JUEZA**

NOTIFICACIÓN POR ESTADO. El auto anterior se notifica en el Estado No. 141 del 18 DE DICIEMBRE DE 2020. Gloria Patricia Escobar Ramírez. Secretaria.

Firmado Por:

**MARIA TERESA CHICA CORTES
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 004 CIVIL DEL CIRCUITO MANIZALES**

Código de verificación: **7a3e40b8838f218e4c22142d9874b4be55166b7fc2ca3bdaa932f09fe511b223**

Documento generado en 16/12/2020 01:05:03 p.m.

 Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia	PROCESO: GESTION DOCUMENTAL	CÓDIGO: CSJCF-GD-F04	
	ACUSE DE RECIBIDO: ACUSE DE RECIBIDO PARA LOS DOCUMENTOS ENTRANTES PARA LOS DESPACHOS	VERSIÓN: 1	

CENTRO DE SERVICIOS JUDICIALES CIVIL Y FAMILIA - MANIZALES

ACUSE DE RECIBIDO

FECHA: Lunes 19 de Octubre del 2020

HORA: 16:52:28

Se ha registrado en el sistema, la carga de 1 archivo(s) suscrito(s) a nombre de; **JUAN PABLO CORRALES RAMÍREZ**, con el radicado; 201900446, correo electrónico registrado; jucor137@gmail.com, dirigido(s) al JUZGADO 6 CIVIL MUNICIPAL.

Si necesita comunicarse con el Centro de Servicios, puede hacerlo dentro de los horarios establecidos al teléfono de atención al usuario, (+57) 321 576 5914

CÓDIGO DE RECIBIDO: AR-20201019165228-13350

Palacio de Justicia 'Fany Gonzales Franco'
Carrera 23 # 21-48 Oficina 108 Manizales - Caldas
csjcfma@cendoj.ramajudicial.gov.co
8879620 ext. 11600

Manizales, 19 de octubre de 2020

Señora:

JUEZA SEXTA CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES

E.S.D

Ciudad

REFERENCIA: **Recurso de apelación.**
PROCESO: **VERBAL DE RESTITUCION DE TENENCIA DE BIEN INMUEBLE A TITULO D COMODATO PRECARIO**
PARTE DEMANDANTE: **NILSA MARÍA GONZÁLEZ QUICENO**
PARTE DEMADADA: **JOSÉ EULICER GÓMEZ BARCO**
RADICADO: **2019-0446**

JUAN PABLO CORRALES RAMÍREZ, en mi condición de apoderado judicial de la parte demandante, comedidamente le manifiesto que interpongo recurso de apelación contra el Auto del día quince (15) de octubre de 2020, el cual fue proferido dentro del proceso de la referencia. Pretendo, mediante este recurso, que su superior jerárquico revoque parcialmente la referida providencia para que, en su lugar, se declare la existencia del comodato precario entre la partes demandante y demandada y se despachen favorablemente las pretensiones incoadas en el escrito primigenio de demanda.

SUSTENTACIÓN

PRIMERO: No comparte este apoderado lo fallado por el juez de instancia, al no considerar el a quo que, no se configuran en el presente caso los elementos constitutivos de la institución del comodato precario, cuando según lo narrado por la parte demandante e incluso, con lo absuelto por la parte demandada en el escrito de contestación de

demanda, incluidas las excepciones propuestas, se puede evidenciar un cúmulo de contradicciones y argumentos imprecisos, frente a los hechos del libelo introductor, que dejan ver a todas luces, no otra pretensión por parte del demandado, sino la de inducir a error al juzgador.

SEGUNDO: Se tiene que, la demandante fue propietaria de un inmueble que adquirió con dineros obtenidos, producto de su trabajo en España durante cerca de cinco (5) años, país al que debió viajar, con el propósito de conseguir los recursos que le permitieran hacerse a una vivienda para sus hijos y su señora madre. Fue así como consiguió en el año 2005, comprar al señor GUSTAVO CARDONA OSORIO, un inmueble ubicado en la **carrera 27 # 20-46**, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria **N°100-19973**, compraventa protocolizada mediante escritura pública **N°961** del **05/03/2005**, en la **Notaría Curta del Circulo de Manizales** (Caldas).

TERCERO: Para la fecha de la adquisición del bien inmueble, la compradora, NILSA MARÍA GONZÁLEZ QUICENO, sostenía una relación de convivencia con el hoy demandado, JOSE EULICER GÓMEZ BARCO, quien para la época y hasta el año 2010, fue su compañero permanente. Posterior al 2010, tras múltiples inconvenientes de convivencia, producto de maltratos, por parte del señor GÓMEZ BARCO, que fueron incluso denunciados ante las autoridades competentes, tal cual lo afirmó en su testimonio la demandante, se dio por terminada la relación sentimental entre estos, dándose lo que esta llamó una separación de cuerpos, accediendo la señora GONZÁLEZ QUICENO a permitirle a su ex compañero, permanecer en una habitación del inmueble, a petición de sus hijos en común, en un gesto noble de benevolencia y de solidaridad, por consideración con aquellos, por tratarse de su padre.

TERCERO: Como las situaciones de maltratos y de convivencia continuaron en adelante y ya los hijos habían crecido e incluso estos incluso se enfrentaban a su progenitor para defender a su madre de los maltratos de su padre, la demandante optó por dejar su casa para evitar una tragedia, debiendo conseguir otra casa en alquiler para vivir con sus hijos. Esto ocurrió desde el quince (15) de septiembre de 2018, tal cual lo reconoció el demandado en su testimonio, quedando de paso este, como tenedor del inmueble de propiedad de la señora GONZÁLEZ QUICENO, por un tiempo no establecido en comienzo.

CUARTO: Durante el agotamiento de la fase probatoria, en audiencia del pasado catorce (14) de octubre de 2020, los argumentos esgrimidos, tanto por el demandado, como por los testigos que arrimó para deponer en su favor, es evidente que estos, además de no ofrecer ningún elemento que desvirtuara la propiedad única de la demandante sobre el precitado inmueble, tampoco permitieron concluir la inexistencia de la institución de un comodato precario, en favor de la demandada, y más bien si, se dedicaron a tratar de soportar la versión, con la que intentaron convencer al *a quo*, a lo largo de la etapa probatoria, de la existencia de una sociedad mercantil de hecho, de la que supuestamente hacían parte demandante y demandado, desconociendo que no era este, en primer lugar, el objeto del litigio fijado y, mas allá de ello, aunque lo hubiera sido, en momento alguno presentó pruebas de que su dicho correspondiera con la realidad, de acuerdo con lo que para el caso, regula el Código de Comercio en sus artículos 498 y s.s.

QUINTO: En aras de dar crédito a los depuesto por el demandante, se itera que, apartados del objeto litigioso, los deponentes en sus testimonios, no pudieron probar que al señor JOSÉ EULICER GÓMEZ BARCO, le asistiera derecho alguno sobre el inmueble del que ostentaba

la propiedad la hoy demandante, condición que sostuvo hasta el pasado dos (2) de abril de 2019, fecha en la cual esta se vio el la obligación de vender dicho activo de su propiedad al señor WILSON ZABALA ROLDÁN y a la señora PAULA ANDREA CHAURA, tras ejecución judicial en proceso hipotecario adelantado por su acreedor, el señor, ALONSO VARGAS GUTIÉRREZ, con C.C. N°10.063.502 ante el JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES, Radicado N°170014003003**20110012100**, cuyo pago total por valor de **SESENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS MCTE (\$68.000.000°°)**, se hizo en el mes de octubre de 2018 y cuya cancelación de embargo, se notificó por parte del JUZGADO PRIMERO DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL, mediante auto del 09 de octubre de 2018 a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, como se lee en el certificado de tradición y libertad del predio distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria N°100-19973, muy a pesar de que en el hecho QUNTO de la contestación de la demanda, el demandado afirmó sin poderlo probar, que había realizado el pago total de dicha hipoteca, de la que era OBLIGADA la hoy demandante, ratificando el señor GÓMEZ BARCO, incluso bajo la gravedad de juramento, que en el **año 2016**, había realizado varios pagos al acreedor hipotecario, los mismos de los que no hay evidencia alguna de haberse realizado, así:

1. Un supuesto pago por valor de **CINCO MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS (\$5.600.000°°)**, realizado con fecha 13 de mayo de 2008, mediante recibo que dice: "...Recibí de la señora Nilsa María González..."
2. Un supuesto pago por valor de **CINCO MILLONES DE PESOS MCTE (\$5.000.000°°)**, según recibo del diez (10) de mayo de 2010, que dice: "...Recibí de Nilsa María González..."
3. Un tercer supuesto pago por valor de **CATORCE MILLONES DE PESOS MCTE (\$14.000.000°°)**, según recibo de fecha dieciocho

(18) de diciembre de 2015, que dice: "...Recibimos de Codelio Gómez..." (¿?) (signos de interrogación ajenos)

4. Un supuesto cuarto pago realizado por valor de **SESENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$60.000.000°°)**, según recibo de fecha cinco (5) de diciembre de 2016, que dice: *"...Recibimos de Francisco Delio Gómez... (Cheque Julián Serna..." "... Pago Hipoteca ...Cheque para el día 3 de Febrero/2017 (sic) ..." "...Tiene validez cuando se cobre cheque..."*

Con relación a lo anterior, surgió durante el testimonio del señor, **FRANCISCO DELIO GÓMEZ GARCÍA**, con C.C. 10.277.380 de Manizales, quien dijo ser amigo del demandado desde hace más de veinte (años) serias inconsistencias e imprecisiones en su relato, a saber:

- Le informó al *a quo* que conocía que desde hacía diez (10) años vivía el señor GOMEZ BARCO, en el inmueble de marras y que según lo que decía el demandado, ese inmueble era de su propiedad y conociéndolo desde hacía dos décadas, no pudo responder al cuestionamiento del juzgador sobre, de dónde lo conoció y dónde vivía este antes de habitar en este inmueble.
- Al preguntársele al testigo si, de sus haberes salió un cheque de **SESENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$60.000.000°°)** para el pago de una hipoteca, su respuesta fue afirmativa, pero al preguntársele si esa suma era la misma que correspondió a un cheque de un señor JULIÁN SERNA, que por el mismo valor se pagó al acreedor hipotecario, pero que afirmaron luego: **"no pagó el banco por carencia absoluta de fondos"**, (negritas y comillas ajenas), (aun reconociendo que no se pagó, lo relacionaron como prueba en la contestación), no fue claro en su respuesta.

- Según lo afirmado por el apoderado del demandado en el hecho **QUINTO** de la contestación de la demanda, donde dice que, tras no haberse realizado el pago con el precitado cheque: "...razón por la cual **JOSÉ ULICER** (sic), hizo tres (3) abonos al demandante en cuantía de **Veinticuatro Millones Seiscientos Mil Pesos (\$24.600.000,00)**..." sumas, estas últimas, a las que hace referencia y de las que no aportó una sola prueba de haberlos realizado, que minan de toda credibilidad y peso probatorio, tanto este argumento, como el del pago realizado con un cheque, pues muy a pesar de incluso, confesar que el cheque **no fue pagado**, a lo largo de la contestación de demanda y de los testimonios, tanto el demandado, como el señor **FRANCISCO DELIO GÓMEZ GARCÍA**, se contradicen, pues afirman que la hipoteca que había suscrito la demandante con su acreedor hipotecario, fue pagada en su totalidad en el **año 2016**, faltando a la verdad en sus aseveraciones, toda vez que dicha hipoteca, fue pagada **sí** en su totalidad, pero por la señora NILSA MARÍA GÓNZÁLEZ QUICENO, en el mes de octubre de 2018, la cual fue pagada directamente por el comprador WILSON ZABALA ROLDÁN, al acreedor del título de ejecución hipotecario que contenía la obligación, tal y como lo depuso en su testimonio ante el operador judicial de instancia, dejando sin piso las versiones del demandado y del testigo GÓMEZ GARCÍA, habida cuenta de que si estos afirmaron que la referida hipoteca ya se había pagado, evidencia de lo cual nunca apareció en el certificado de tradición del inmueble, no se entiende, a título de qué, la demandante hubiera tenido que vender, el bien inmueble de su propiedad, ante la advertencia de que iba a ser rematado por el JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL (Radicado

Nº170014003003**201100121**00), al comprador, WILSON ZABALA ROLDÁN, quien personalmente pagó la suma de **SESENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS MCTE (\$68.000.000°°)** al acreedor hipotecario, señor **ALONSO VARGAS GUTIERREZ**, en octubre de **2018**, previo al otorgamiento de las escrituras de compraventa en el dos (2) de abril de 2019, ante la Notaría Cuarta de Manizales, despacho ante el que se solemnizó la compraventa, datos que aparecen en el respectivo registro de instrumentos públicos y que dan total veracidad y razón a la hoy recurrente, dejando sin sustento lo aseverado por el demandado, en su propósito de acreditar actos de señor y dueño.

SEXTO: Los otros dos testigos que comparecieron, el señor **CARLOS ALBERTO ARANGO CASTAÑO**, con C.C. Nº75.066.629 de Manizales, empleado, de un amigo del señor GOMEZ BARCO, manifestó que no se ubicaba bien sobre la localización del inmueble, que desconocía además de quien es la casa donde vivía el demandado, que no sabía si este pagaba arriendo allí, que sabía que en el inmueble de marras, el demandado tenía viviendo a otras personas. A su vez, el otro testigo, señor **JOSÉ HERNÁN FRANCO FRANCO**, con C.C. Nº10.240.520 de Manizales, meridianamente pudo dar fe de que es amigo del demandado, no tenía claro que ya la demandante y el demandado no tenían una relación, agregando que creía que debían ser pareja todavía y luego manifestó que no sabía que se habían separado. Dijo además que se reunía con el demandado en su finca en el municipio de Supía, ante lo indagado por el a quo, dijo no saber con qué medios el demandado, pudo haber comprado dicho inmueble y que no sabía por qué había sido citado al proceso. Como puede notarse, muy a pesar de que en el fallo se dijo que uno de los elementos, para no acoger las pretensiones de la parte demandante, se basó en que **los testigos afirmaban que el demandado les**

manifestaba que la casa era de él, los testimonios ni siquiera en eso fueron concretos, al punto de no ofrecer claridad en cuanto a esta conclusión; de hecho, si se quiere, la ambivalencia y carácter dubitativo de sendos testimonios, dan cuenta de no tener claridad sobre lo preguntado por el operador judicial, como tampoco ofrecieron certeza a las preguntas realizadas por este apoderado.

SÉPTIMO: La parte demandada en los hechos SÉPTIMO y DÉCIMO SEGUNDO del escrito de contestación de demanda, afirmó que se percató de la venta del inmueble, por parte de la señora NILSA MARÍA GONZÁLEZ QUICENO, solo cuando le notificaron de la demanda que hoy se recurre, incluso. No obstante, a la misma pregunta formulada, por el juez de instancia en audiencia del pasado catorce (14) de octubre, se sostuvo en su afirmación, retractándose al mismo respecto posteriormente en el interrogatorio, afirmando que efectivamente, su hijo mayor, **SÍ** le había informado por teléfono que su progenitora había vendido la casa y que por lo tanto había que desocuparla, es decir, tuvo a partir de ese momento, claridad en que una circunstancia apremiante y sobreviniente para la propietaria del inmueble lo obligaba a tener que abandonarlo, pues hasta ese momento llegaba el beneficio que se le había brindado por parte de la propietaria del mismo, permitiendo sin afanes su permanencia en el mismo.

OCTAVO: Frente al hecho **DÉCIMO PRIMERO** de la contestación de la demanda, afirmó el demandado que: *"...siempre se ha comportado como amo, señor y dueño del inmueble..."*, lo cual no es cierto y quedó debidamente probado, en criterio de este togado, toda vez que quien siempre llevó la obligación, desde lo económico fue la señora NILSA MARÍA GONZÁLEZ QUICENO, su legítima compradora y propietaria desde 2005 hasta el día dos (2) de abril de 2019, fecha en que debió vender el

mismo, con ocasión de una apremiante crisis económica, y ante el inminente remate de dicho bien por parte del JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL, por cuenta de una obligación hipotecaria, cuya deuda ya se hacía prácticamente impagable, debiendo desprenderse de su patrimonio, representado en el mencionado activo. Soporta además lo afirmado, el hecho de que fue precisamente mi representada, quien además de pagar la totalidad de la obligación hipotecaria, tuvo que pagar cerca **DOCE MILLONES DE PESOS MCTE (\$12.000.000°°)** por concepto de impuesto predial adeudado a la oficina de RENTAS MUNICIPALES de la ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE MANIZALES. Se pregunta entonces a esta altura este apoderado, si una obligación como señor y dueño del inmueble del que dice ser propietario el demandado no era acaso la de pagar la deuda por concepto de predial.

NOVENO: En su testimonio en audiencia, el demandado afirmó además que desde el año 1993, se inició una convivencia con la hoy demandante, simultánea esta, según su dicho, con una sociedad comercial de hecho, destinada a comprar y vender bienes. Aseguró en su relato ante lo preguntado por el juez, que el primer negocio que habían comprado era un establecimiento de comercio denominado "RANCHO Y CAFÉ", en el año 2008, lo cual no correspondió tampoco a la realidad pues, este establecimiento lo adquirió la señora GONZALEZ QUICENO, en el año 2005, posterior a la compra de su vivienda, cinco (5) de marzo de 2005, la misma que hipotecó posteriormente al señor ALONSO VARGAS GUTIÉRREZ, el día **quince (15) de julio de 2005**, mediante escritura **N°2986**, de la **Notaría Cuarta de Manizales**, cuya destinación dineraria fue la adquisición posterior del establecimiento de comercio "RANCHO Y CAFÉ", como contradictoriamente lo afirmó el demandado, y como de paso lo había afirmado en la contestación de la demanda frente al hecho CUARTO, dándole la razón a la recurrente.

FRENTE A LAS EXCEPCIONES PROPUESTAS:

Aunque el demandado esgrimió la **INEXISTENCIA DEL VINCULO CONTRACTUAL** a título de comodato precario, tal y como se pretende, argumento acogido por parte del juez de instancia, lo cierto es que, contrario a lo fallado considera este apoderado, que las circunstancias para tal configuración sí están plenamente dadas, como se pasará a sustentar:

FRENTE A LOS ELEMENTOS CONFIGURATIVOS DEL COMODATO PRECARIO:

Es claro que en el proceso que hoy nos ocupa, se hallan hechos configurantes de un comodato precario, lo anterior, en razón de que, la hoy demandante en restitución, permitió que el señor ULISES GÓMEZ BARCO, viviera gratuitamente en la casa, es decir, fue una convención sustancialmente gratuita y de beneficencia para éste, tal y como se desprende de los artículos 1497 y 2200 C.C., así mismo, y de acuerdo con el artículo 2219 C.C., la señora GONZÁLEZ QUICENO, se reservó la facultad de pedir la cosa en cualquier tiempo, tomado así este comodato la connotación de precario. El objeto de esta convención, no es otra diferente a la utilidad de una de las partes, en este caso, el comodatario, así mismo, solo genera una obligación para éste y es la restitución del bien, considerándose además, un contrato principal, toda vez que *“no requiere de algún otro para nacer a la vida jurídica”*.

Teniendo en cuenta el artículo 2201 del C.C., si bien la señora NILSA MARÍA GONZÁLEZ QUICENO, permitió que el señor GÓMEZ BARCO, ocupara parte del inmueble, ésta en ningún momento le transfirió el

dominio bajo ningún título, sino que, por el contrario, se reservó todos los derechos, que como propietaria del bien, tenía, siendo el señor GÓMEZ BARCO, un mero tenedor, hecho que obliga al comodatario a restituir la cosa una vez configurada una causa legal, que para este caso en particular, fue una necesidad del comodante lo que le obligó a vender el mismo, con la única intención de evitar su remate y de esta manera, salvaguardar una porción mínima de su patrimonio.

Así mismo, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en Sentencia **SC1716-2018** del 23 de mayo del año 2.018, MP. Luis Armando Tolosa Villabona, dijo al respecto: *“mientras persista esa relación de benevolencia, será siempre el comodatario un mero tenedor, obligado a restituir la cosa en las circunstancias anotadas. Si el contrato es gratuito en su esencialidad, no oneroso; no puede mutarse en el interregno de su existencia y vigencia, en perjuicio del comodante la relación de tenencia en posesión material a favor del comodatario, en contra del benevolente, desbordando el régimen propio del comodato y de la equidad.”*

En este sentido, el señor GÓMEZ BARCO, no deviene más que tenedor, por tal razón, no puede éste desplazar la propiedad detentada por la señora GONZÁLEZ QUICENO, quien continúa ejerciendo la posesión de la cosa.

Recordemos que en los comodatos precarios, no se pacta plazo, por ende, puede resolverse en cualquier momento, en este mismo sentido, el Tribunal Superior del Distrito de Pereira, en Providencia del 19 de febrero de 2.013, Exp. No. 66170 -31-03-001-2010-00141-01, acta Nro. 094, se refirió al respecto en los siguientes términos: *“De tal manera que si el bien fue entregado a título gratuito para que el demandado lo usara y disfrutara del mismo no se ve que otra relación de tenencia hubiera podido*

surgir entre las partes, deduciéndose de otro lado, su carácter de precaria ya que si en el comodato típico se hace entrega de la cosa durante cierto tiempo y con determinada finalidad para ser devuelta una vez ella se cumpla; en el precario, no se pacta plazo y puede resolverse en cualquier momento...”

Es más que evidente que en este caso, no se pactó ningún plazo, sino que, como también lo dice la misma Providencia “*el comodato fue prolongándose por la tolerancia y liberalidad del comodante que permitió que el comodatario ejerciera la tenencia del bien inmueble, ya que no estaba atado a respetar plazo alguno.*”

Precisamente sobre la terminación a que se alude, ha expresado la Corte Suprema de Justicia:

“Recuérdese, por otra parte, que el préstamo de uso termina 1) por la pérdida de la cosa; 2) por el vencimiento del plazo pactado o el cumplimiento de la condición convenida; 3) salvo pacto en contrario, por voluntad unilateral del comodatario en cualquier tiempo y 4) por voluntad unilateral del comodante en los siguientes casos: a) cuando no hay término de restitución previamente fijado; b) cuando el comodatario falleció o cae en incapacidad que le impida usar la cosa; c) cuando sobreviene al comodante una necesidad urgente; d) cuando el comodatario usa la cosa abusivamente o no cumple con su obligación de cuidarla; y e) cuando muere el comodatario, siempre que el contrato haya sido intuitu personae” (subrayas fuera del texto).

De lo anterior, se desprende que, las pretensiones expuestas en la demanda, estaban destinadas a prosperar, ya que, en el caso que hoy nos ocupa, se puede evidenciar que se cumplieron varios de los

presupuestos, para dar por terminado el comodato precario, como explicaré a continuación.

El comodato precario puede darse por terminado, por voluntad unilateral del comodante en los casos en que **(1)** no haya término de restitución previamente fijado, supuesto que se cumple, pues en ningún momento la señora NILSA MARÍA GONZÁLEZ, fijo con el señor GÓMEZ BARCO, un plazo para la terminación de éste. **(2)** cuando sobreviene al comodante una necesidad urgente, en este caso y como ya se dijo anteriormente, la señora GONZÁLEZ QUICENO, se vio obligada a vender el inmueble tras ser notificada de que el mismo sería rematado en pública subasta, como consecuencia de la hipoteca con la cual estaba gravado, lo anterior, con el único propósito de salvaguardar una pequeña parte de su patrimonio, **(3)** cuando el comodatario usa la cosa abusivamente, el señor GÓMEZ BARCO, no solo se ha negado a desalojar el inmueble, sino que además, de manera abusiva, ha arrendado el mismo, situación de la que puede dar fe tanto la señora GONZÁLEZ QUICENO, como el señor WILSON ZABALA y que además fue confirmado por uno de los testigos presentados por la parte demandada, quien manifestó que tenía conocimiento de que el señor GÓMEZ BARCO tenía el inmueble arrendado, es decir, ha dejado de darle el uso por el cual se le permitió permanecer allí, y lo hizo, no solo sin contar con el consentimiento de la señora GONZÁLEZ QUICENO, sino que además lo ha hecho desconociendo a su nuevo propietario, el señor WILSON ZABALA ROLDAN, quien de buena fe le compró el inmueble a la hoy demandante, y, adicionalmente, se ha lucrado al sustraerse los dineros provenientes de los arrendamientos y ha impedido que su nuevo propietario acceda a la posesión total del bien.

Frente a la excepción propuesta de COMPROMISO O CLÁUSULA COMPROMISORIA, el demandado basó sus argumentos en lo que como se dijo al comienzo, quiso argumentar sus descargos en la existencia entre este y la parte demandada, de una SOCIEDAD MERCANTIL DE

HECHO, para justificar así una presunta relación de negocios, que según este nació a la par, con el inicio de su relación, con la señora NILSA MARÍA GONZÁLEZ QUICENO, en el año de **1993**, la cual nunca registró, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 498 y s.s., del Código de Comercio, ni tampoco pudo probarse, toda vez que además, esto no hacía parte de la naturaleza del proceso, ni de la *litis* fijada, por lo que no se ahondará en este apartado, considerando además, que la misma providencia de primera instancia, **NO** reconoció al demandado tampoco como propietario del inmueble objeto del presente litigio.

FRENTE A LA CONDENA IMPUESTA EN AGENCIAS EN DERECHO:

Se asume, no solo improcedente sino además desproporcionada, toda vez que si bien, consideró el juzgador que en su criterio, no se configuraban los elementos constitutivos de un comodato a título precario, tampoco le reconoció derecho de propiedad o dominio alguno al demandado, señor JOSÉ EULICER GÓMEZ BARCO, cuál era su pretensión evidente a lo largo del proceso, razón por la cual esgrime este representante que no debe despacharse tal condena en disfavor de la demandante, habida cuenta de la ya gravosa situación económica de la demandante, no solo en razón de haber tenido que desprenderse de su activo familiar, sino también en razón de la actual crisis mundial, que ha afectado la economía en todos los sectores, a lo cual, no ha sido ajena la señora GONZÁLEZ QUICENO.

Por lo anterior, y considerando que los argumentos probatorios y jurídicos que dejo expuestos ameritan suficiencia para proceder de conformidad con lo requerido, me permito realizar al señor juez de segunda instancia, lo siguiente:

1. Que se **revoque parcialmente** la sentencia proferida por el JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES, el día quince (15) de octubre de 2020, dentro del proceso radicado 2020-00446, en el sentido de acoger lo pretendido en el libelo introductor frente a:

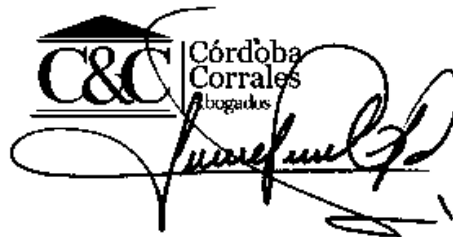
- 1.1 Que se **ORDENE** por parte del despacho la terminación de la mera tenencia, que el señor **JOSE EULICER GÓMEZ BARCO**, mayor de edad, vecino y residente en Manizales, identificado con la C.C. N°15.956.568, ostenta sobre el bien inmueble ubicado en la carrera 27 # 20-46, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria N°100-19973 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, antes propiedad de la señora NILSA MARÍA GONZÁLEZ QUICENO, con C.C. N°30.336.770 y hoy de propiedad del señor WILSON DARÍO ZABALA ROLDÁN, con C.C. N°15.326.739
- 1.2 Que se **ORDENE** al demandado a **RESTITUIR** en favor de la demandante, el bien identificado en la pretensión anterior, en el término de la distancia o en su defecto, en el plazo ordenado por su despacho, a fin de poder hacer entrega a los compradores de buena fe, que los adquirieron desde el dos (2) de abril de 2020.
- 1.3 Si el demandado no acata la orden de restitución de la tenencia del bien, se ordene por parte de su despacho la entrega de este, haciendo uso de la fuerza pública, de ser necesario.

1.4 Que se **condene** al demandado al pago de las costas procesales y agencias en derecho, en caso de oposición.

2. Que se **CONFIRME** la decisión del a quo de **no reconocer como dueño** del inmueble ubicado en la carrera 27 # 20-46, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria N°100-19973, al señor **JOSÉ EULICER GÓMEZ BARCO**, identificado con C.C. N°15.956.568.

3. Que se **ABSTENGA** el Despacho de condenar en COSTAS y AGENCIAS EN DERECHO a la señora NILSA MARÍA GONZÁLEZ QUICENO, habida cuenta del perjuicio grave que le ha sido causado por la RENUENCIA del demandado para desocupar dicho inmueble, para hacer entrega total del mismo, como es debido, a los compradores de buena fe, señores: **PAULA ANDREA CHAURA**, con **C.C. N°30.396.984** y **WILSON DARÍO ZABALA ROLDÁN**, con **C.C. N°15.326.739**, inmueble adquirido por estos, mediante escritura pública N°1028 del dos (2) de abril de 2019, de la Notaría Cuarta del Círculo de Manizales, quienes se han visto perjudicados en cuanto al uso, goce y frutos de dicho bien inmueble por las razones anotadas.

De la señora jueza,



JUAN PABLO CORRALES RAMIREZ
C.C. N°75.081.630 de Manizales
T.P. N°301.484 del C. S. de la J.
Apoderado parte demandante