

Sentencia: 081
Proceso: Restitución Inmueble dado en Comodato.
Demandante: María de Rosario Noreña Tamayo.
Demandado: Reinaldo Ortiz Mejía.
Radicado: 170504089001-2019-00269.

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
ARANZAZU – CALDAS-

Diecinueve (19) de noviembre de dos mil veinte. (2020).

En aplicación de los artículos 278, 280 y demás normas concordantes del C.G.P., procede el juzgado a dictar sentencia anticipada dentro del proceso verbal sumario de mínima cuantía – restitución de inmueble dado en comodato – instaurado por la señora MARÍA DEL ROSARIO NOREÑA TAMAYO en contra del señor REINALDO ORTIZ MEJIA.

ACTUACIÓN PROCESAL Y ANTECEDENTES

A través de gestor judicial el día 25 de noviembre de 2019 la señora MARÍA DEL ROSARIO NOREÑA TAMAYO, presentó demanda de restitución de inmueble dado en comodato en contra del señor REINALDO ORTIZ MEJIA para que previos los trámites de un proceso verbal sumario se declare terminado el contrato de comodato celebrado entre ellos y se ordene la restitución del predio de su propiedad y a cargo del demandado.

Acorde con la demanda la señora MARÍA DEL ROSARIO NOREÑA TAMAYO mediante contrato de compraventa celebrado en E.P. No. 288 de fecha 14 de octubre de 2015 corrida en la Notaría Única de Aranzazu, Caldas, adquirió de su progenitora MARÍA HERMINIA TAMAYO DE NOREÑA el dominio o propiedad de tres lotes de terreno que conforman una misma heredad conocida con el nombre de finca La Betulia, situados en el municipio de Aranzazu – Caldas – vereda La Quinta y distinguidos con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 118-11279, 118-11280 y 118-11283 y alinderados conforme se registra en el citado instrumento público.

Según relatan los hechos la señora BERTHA LUCÍA NOREÑA TAMAYO era la administradora de la finca de su progenitora, pero desde el mes de agosto de 2015 el señor ORTIZ MEJIA le solicitó en préstamo una habitación y la cocina de la casa para su uso, en razón que estaba reparando su vivienda, por tal motivo, decidieron celebrar un contrato de comodato precario verbal sobre un cuarto y la referida cocina, reservándose para sí y su señora madre – propietaria – el uso del resto de la vivienda y los terrenos de la finca, compartiendo el uso de la cocina.

Sentencia: 081
Proceso: Restitución Inmueble dado en Comodato.
Demandante: María de Rosario Noreña Tamayo.
Demandado: Reinaldo Ortiz Mejía.
Radicado: 170504089001-2019-00269.

En el contrato no se pactó ni el término de la restitución, ni el uso específico que el demandado ORTIZ MEJIA daría a la pieza y cocina que se le entregaron en comodato.

La señora BERTHA LUCÍA NOREÑA TAMAYO le informó oportunamente al demandado que su hermana MARÍA DEL ROSARIO NOREÑA TAMAYO, había adquirido la propiedad de la finca, no obstante, aquella continuaría como administradora y que para evitar dificultades debían reducir a escrito el contrato de comodato verbal previamente celebrado, pero el señor ORTIZ MEJIA nunca quiso comparecer a suscribirlo, siendo que ya se le había hecho entrega de las dependencias de la casa en condiciones de servir.

Con posterioridad y por mera tolerancia de la nueva propietaria y de la administradora el comodatario comenzó a usar los potreros de la finca para cuidar su caballo y algunas vacas; continuó utilizando los bienes dados en comodato en la forma pactada y tolerada, pero en el mes de agosto de 2018 cuando la señora BERTHA LUCÍA y MARÍA DEL ROSARIO NOREÑA llegaron a la finca en compañía de su familia para un periodo de vacaciones, notaron que el bien estaba seriamente deteriorado y que el demandado ORTIZ MEJIA había destruido los cercos que dividían la finca en varios corrales.

Ante tal situación la propietaria del inmueble procedió a blanquear las paredes, reponer las piezas de madera del piso, reparar las conexiones del baño y a dar por terminado el contrato de comodato celebrado con el demandado solicitándole la entrega inmediata del inmueble, pero no obstante la terminación, este no ha querido hacer entrega de los bienes.

Expone la demandante que la señora BERTHA LUCÍA NOREÑA TAMAYO en calidad de comodante asintió que MARÍA DEL ROSARIO NOREÑA TAMAYO, como propietaria solicitara la restitución del bien, y que por entenderse como precario el comodato, le asiste a la última el derecho de solicitar la restitución del inmueble prestado.

Mediante interlocutorio de fecha 29 de enero de 2020 se admite la demanda; ante solicitud de la interesada se dispone la práctica de inspección judicial al inmueble, diligencia que una vez reanudados los términos ante la suspensión decretada por el Consejo Superior de la Judicatura por motivo de la emergencia sanitaria originada por la pandemia del COVID 19 y una vez se autorizó la práctica de inspecciones judiciales que igualmente fueron suspendidas por el mismo motivo, se practicó el día 08 de septiembre de 2020, donde al verificarse el mal estado y grave deterioro de la vivienda en general, con fundamento en los artículos 384 No. 8 y 385 se ordenó la restitución provisional del inmueble y sus potreros a MARÍA DEL ROSARIO NOREÑA TAMAYO, propietaria actual del mismo.

Notificado personalmente el demandado interviniendo a través de apoderado designado por el juzgado previa solicitud de amparo de pobre,

Sentencia: 081
Proceso: Restitución Inmueble dado en Comodato.
Demandante: María de Rosario Noreña Tamayo.
Demandado: Reinaldo Ortiz Mejía.
Radicado: 170504089001-2019-00269.

en escrito calendado el 20 de octubre del corriente año se pronuncia sobre la demanda en síntesis en los siguientes términos:

Manifiesta que no es cierto, que solicitó en préstamo una habitación y la cocina de la casa construida en la finca La Trinidad, ya que tiene una finca cerca al predio objeto del presente litigio, modesta y en bahareque que siempre ha estado en condiciones habitables y nunca se le han efectuado reparaciones que hubiesen implicado tener que desocuparla, es decir, tanto la solicitud como el motivo argumentado por la demandante para el préstamo no corresponden a la realidad.

Aduce el demandado ORTIZ MEJIA que nunca solicitó prestado parte del inmueble o casa de la finca, menos ha celebrado contrato de préstamo de uso o comodato; que lo que realmente sucedió fue que a mediados del año 2008 fue contactado por la señora BERTHA LUCÍA NOREÑA quien fungía desde tal fecha como administradora y que producto de la reunión se celebró un contrato verbal de trabajo, en virtud del cual aquél se comprometía a limpiar la finca y para el desempeño de dicha labor se podía ir a vivir a la casa de la finca, ocupando un cuarto y por supuesto la cocina, los otros cuartos se reservaban para cuando viniera la señora NOREÑA TAMAYO y/o su familia, circunstancia que pocas veces ocurrió durante los últimos 12 años.

Advierte que el predio era prácticamente monte, estaba como abandonado, con una casa desde siempre en precarias condiciones, ya que ni la dueña ni la administradora hacían inversiones para su mantenimiento o mejoramiento.

Dice que el contrato realidad celebrado entre él y la señora BERTHA LUCÍA NOREÑA, fue de carácter laboral, consistiendo que el demandado iba limpiando la finca, tumbaba monte y hacía potreros, los cercaba y cuidaba el predio, evitando que los vecinos corrieran los linderos o que fuera invadido, fenómenos comunes cuando los predios rurales están deshabitados y en abandono. La remuneración se acordó en dinero o en tierra, una vez se terminara la limpieza del predio, precisando que tanto la limpia como los insumos para la misma han sido de cuenta del demandado. Que en los potreros que ha ido haciendo por épocas se han tenido semovientes para su preservación libres de maleza, incluso ha tenido ganado en compañía con la señora BERTHA LUCÍA; que no se pactó un tiempo determinado para la finalización del contrato de trabajo, que la limpieza la venía realizando personalmente, pero en algunas ocasiones y debido a las dificultades de la finca a intervenir tuvo la necesidad de contratar personal que le ayudara, por su propia cuenta.

Afirma que nunca ha tenido ánimo de señor y dueño – poseedor -, ni tampoco como comodatario; que su relación es de tipo laboral y su sentir ha sido siempre como empleado y que cuando lo visitaron en agosto de 2018 su propósito era presionarlo para que se fuera de la finca, que incluso hubo desafíos y que él no accedió fue a terminar la relación laboral, entregar el bien sin que se le pagara por su trabajo para ese entonces de 10 años aproximadamente.

Sentencia: 081
Proceso: Restitución Inmueble dado en Comodato.
Demandante: María de Rosario Noreña Tamayo.
Demandado: Reinaldo Ortiz Mejía.
Radicado: 170504089001-2019-00269.

Advierte que no es cierto que se hubiera colocando fin al contrato de comodato, que nunca existió, pues no se puede terminar lo que nunca comenzó, insistiendo que el único contrato que celebró con la demandante fue de carácter laboral; que no tendría sentido vivir o insistir en hacerlo en una casa que amenaza ruina, sino fuera porque estaba esperando hacer algún arreglo económico por el tiempo laborado.

Propone como excepciones de mérito:

1.- INEXISTENCIA DEL CONTRATO DE COMODATO:

En este medio de defensa reitera que en ningún momento y menos en el año 2015 celebró contrato de comodato precario y de forma verbal con la señora BERTHA LUCÍA TAMAYO; que la única relación contractual que ha tenido ha sido laboral, para montar la finca, labor que ha venido adelantando desde 2008.

No es fácilmente entendible que, teniendo un predio de su propiedad, cercano al del objeto del litigio, con una vivienda habitable y en mejores condiciones, decida por tiempo indefinido y verbalmente hacer un contrato para utilizar un cuarto y una cocina de una casa prácticamente en ruinas, la única razón para permanecer en un bien bajo esas características era que la dueña o la administradora le cumpliera con la remuneración en dinero o en tierra que habían convenido desde el año 2008.

2.- TEMERIDAD Y MALA FE DEL DEMANDANTE:

Hace referencia a la forma premeditada como quiere la demandante enmascarar una relación contractual de carácter laboral con un pretendido contrato verbal de comodato precario, para procurar que desocupe el inmueble, cese sus labores, sin ninguna remuneración por las actividades desarrolladas a lo largo de 12 años, desconociendo el real contrato que se celebró desde mediados de 2008 que no fue otro que un contrato de contenido laboral.

Mediante auto del 29 de octubre del corriente año se admite la contestación de la demanda; se corrió traslado de las excepciones de mérito para los efectos previstos en el inciso 6º del artículo 391 del C.G.P.

En escrito de fecha 04 de noviembre hogaño la parte demandante arrima pronunciamiento sobre las excepciones de mérito concretamente en los siguientes términos:

Acerca de la excepción de inexistencia del contrato de comodato y la reiteración que la única relación contractual que ha sostenido el señor REINALDO ORTIZ MEJIA con la señora BERTHA LUCÍA NOREÑA ha sido de carácter laboral, al respecto afirma dicha relación y la describe en su formación y ejecución pareciendo hacer referencia más a una relación civil de prestación de servicios, que a una laboral, toda vez que no se hace

Sentencia: 081
Proceso: Restitución Inmueble dado en Comodato.
Demandante: María de Rosario Noreña Tamayo.
Demandado: Reinaldo Ortiz Mejía.
Radicado: 170504089001-2019-00269.

referencia a una remuneración constitutiva de salario, ni se identifica y prueba de manera alguna una relación de subordinación o dependencia para con la señora BERTHA LUCÍA TAMAYO quien no es parte en el presente proceso.

Hace notar que en la afirmación realizada por el apoderado del demandado en el sentido que para efectos de desempeñar dicha labor, se podía ir a vivir a la casa de la finca, ocupando un cuarto y por supuesto la cocina, constituye prueba de confesión del contrato de comodato precario; agrega que si el demandado no ocupó la casa mediante un título civil que le permita oponerse a la restitución, y la ocupó para realizar labores derivadas de un supuesto contrato de trabajo, sin pagar arrendamiento, pero reconociendo dominio ajeno, esto no es nada diferente a un comodato precario según se desprende de los artículos 2200 y siguientes del Código Civil Colombiano.

Sobre la excepción de temeridad o mala fe, por la intención de querer encubrir como relación civil entre comodante y comodatario, la que sería una relación laboral, se remite a la prueba de confesión ya enunciada, especialmente porque del contenido de la contestación de la demanda se evidencia que lo que efectivamente se estructuró fue un contrato de comodato precario de cosa ajena por la mera tolerancia del dueño, como se explicó en la demanda y en el escrito subsanatorio.

Agrega que no ha existido la deprecada relación laboral, y ante la falta de título que lo acredite como tenedor, y no existiendo ánimo de señor y dueño, no hay posibilidad alguna a que resista la pretensión restitutoria del cuarto, de la cocina y de los potreros de la finca.

La parte demandada reconoce que no tenía justo título para habitar el inmueble que lo convierta en poseedor, reconociendo que lo único que tenía era una supuesta relación laboral, la cual también constituye un préstamo de uso, es decir, un contrato de comodato; si bien se tratara de una relación laboral sería parte la remuneración en especie y esta remuneración en especie sería el uso del inmueble, debiéndose constituir en forma escrita, lo que no sucedió, por ello esa ocupación era meramente gratuita, es decir, un comodato y lo confiesa la parte demandada en la contestación de la demanda.

Finalmente, en este punto hace referencia a una constancia de no conciliación ante la Inspección de Trabajo y Seguridad Social de Salamina – Caldas – de fecha 30 de agosto de 2018 solicitada por el demandado ORTIZ MEJIA, quien no asistió y por el contrario la señora BERTHA LUCÍA NOREÑA si lo hizo y donde manifestó que no había realizado ningún negocio con él, entonces, argumenta que si el demandado tuviese voluntad de demostrar la supuesta relación laboral hubiera asistido a la audiencia o en su defecto acudido a la jurisdicción laboral.

Solicita el apoderado de la parte demandante se dicte sentencia anticipada con fundamento en el artículo 278 del C.G.P.

Sentencia: 081
Proceso: Restitución Inmueble dado en Comodato.
Demandante: María de Rosario Noreña Tamayo.
Demandado: Reinaldo Ortiz Mejía.
Radicado: 170504089001-2019-00269.

CONSIDERACIONES PREVIAS

Sería procedente en el sub iudice continuar con la aplicación del procedimiento consagrado en el artículo 392 del C.G.P, pero a juicio del Despacho tal como lo advirtiera la parte demandante, se procederá a dar aplicación a lo normado en el artículo 278 que faculta al funcionario judicial a proferir sentencia anticipada cuando se configure uno de los tres eventos consagrados en la disposición, en este preciso asunto fundamentado en el numeral segundo de la citada norma, esto es, cuando no hubiere pruebas por practicar; decisión que se adopta con fundamento en los siguientes argumentos:

Dentro del derecho procesal cuya finalidad es servir de instrumento necesario para la concreción y efectividad de las normas sustanciales, tal como lo elevó a rango constitucional el artículo 228 de la nueva Carta Política, se encuentran las normas procesales probatorias de especial relevancia siendo necesario para su estudio acudir a los principios informadores y las reglas técnicas del derecho probatorio donde se establecen principios para su aplicabilidad como el de contradicción, carga de la prueba, necesidad de la prueba, comunidad de la prueba, unidad de la prueba e inmediación, siendo que además, se deben acoger temas esenciales como son el objeto, el tema, la conducencia, pertinencia, utilidad y fin de la prueba.

El artículo 168 del C.G.P. al regular el asunto atinente al rechazo de las pruebas establece que el juez rechazará, mediante sentencia motivada las pruebas ilícitas, las notoriamente impertinentes, las inconducentes y las manifiestamente superfluas o inútiles, siendo que para el presente caso interesa en especial el tema de la pertinencia de la prueba.

Pero antes de trascender en este asunto dos aspectos es necesario resaltar, siendo ellos, los relativos al objeto de la prueba y el tema concreto de la prueba.

Acerca del primero, esto es, el objeto de la prueba lo configuran los hechos que comprende o donde se ubican las conductas humanas, los hechos puramente naturales y las cosas o los objetos materiales y cualquier aspecto de la realidad material sean o no producto del hombre, incluidos los documentos y es así como el sistema procesal colombiano establece que el objeto de la prueba son los hechos, al regular en el artículo 167 del C.G.P, que incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas consagran.

En síntesis, el objeto de la prueba lo configuran los hechos.

Establecido lo anterior se debe definir el tema de la prueba, que lo constituyen aquellos hechos que de acuerdo con el particular y concreto asunto es necesario acreditar ante al juez, noción que sirve de

Sentencia: 081
Proceso: Restitución Inmueble dado en Comodato.
Demandante: María de Rosario Noreña Tamayo.
Demandado: Reinaldo Ortiz Mejía.
Radicado: 170504089001-2019-00269.

fundamento para desarrollar los conceptos de conducencia, pertinencia y utilidad de la prueba.

Retomando el tema de la pertinencia de la prueba, recogido en el artículo 168 previamente citado, se explica señalando que de acuerdo con el caso respectivo las pruebas así sean conducentes, o sea que el medio sea apto para demostrar el hecho que se quiere establecer, deben estar referidas al objeto de los hechos y sobre hechos que conciernan con el debate, ya que los que no tienen que ver con el mismo serán impertinentes.

En la impertinencia la prueba no es prohibida por la ley ni exige un particular y especial medio de prueba, pero nada aporta al objeto de la litis, tal como sucede con la solicitud de pruebas para demostrar un hecho que resulta inocuo para los fines perseguidos en el proceso.

Ahora bien, en el sub judice delantadamente se observa que el demandado ha manifestado en el escrito de contestación de la demanda acerca de la existencia de un contrato de trabajo bajo la modalidad verbal celebrado con la administradora de la finca señora BERTHA LUCÍA NOREÑA TAMAYO, relación laboral que reitera en las excepciones de mérito y motivo por el cual solicita una serie de testimonios para acreditar el precitado contrato de naturaleza laboral.

Si bien es cierto, las declaraciones solicitadas por el demandado son conducentes para acreditar una relación de naturaleza laboral, lo cierto es que no son pertinentes en el preciso asunto para derrotar los hechos y pretensiones de la demanda que reclaman la existencia de un contrato de comodato precario, entonces, si el tema que se debate es la existencia o no de un comodato o el préstamo de uso de un bien inmueble parcialmente, desacertado se torna pretender desconocer los elementos o circunstancias que son de la esencia del comodato asimilándoles a los elementos que estructuran el contrato de trabajo o una relación laboral entre los contendientes en esta litis.

Profundizando en el asunto se desvía totalmente el tema de la prueba que no es otro, que demostrar que no existe un contrato de comodato, bien porque se trata de otro tipo de relación o contrato de naturaleza civil o agraria o porque los elementos esenciales que le dan surgimiento a la vida jurídica en este caso no se configuran, empero el acervo probatorio solicitado por el demandado resultaría más que impertinente en caso de aceptarse la práctica de dichas probanzas y ahondar hasta llegar a la demostración de una relación laboral, en una decisión abiertamente ilegal, ya que tratándose de un proceso donde se debate un asunto de connotación civil, no se pueden reconocer asuntos relacionados con la jurisdicción laboral, aunado a lo anterior que este judicial carece de jurisdicción para resolver un asunto de tal jaez.

Ante la manifiesta impertinencia del conjunto testimonial deprecado por el demandado para demostrar las aseveraciones que efectúa en su contestación, tendiente a probar y configurar una relación

Sentencia: 081
Proceso: Restitución Inmueble dado en Comodato.
Demandante: María de Rosario Noreña Tamayo.
Demandado: Reinaldo Ortiz Mejía.
Radicado: 170504089001-2019-00269.

o asunto laboral que escapa, se itera, a la resolución a la que no puede legalmente acceder este judicial; y ante la falta de pruebas que no se encaminan a atacar o desnaturalizar un contrato de comodato planteado por la contraparte en sus argumentos y sustentado bajo ciertas pruebas, se impone el rechazo de plano de los testimonios al tenor de lo autorizado por el artículo 168 ibídem, entonces frente a tal circunstancia no quedan pruebas para desvirtuar acertadamente los hechos y pretensiones de la demandante.

Entonces, lógico y acertado resulta dar aplicabilidad al No. 2 del artículo 278 del C.G.P, que autoriza al fallador dictar sentencia cuando no hubiere pruebas por practicar, clarificando que las solicitadas por la demandante al pronunciarse sobre las excepciones simplemente conducirían a reforzar los argumentos, las pruebas ya aportadas por esta y las confesiones que sobre ciertos aspectos ha efectuado la parte demandada y que en aparte posterior serán objeto de análisis.

Continuando con la estructuración lógica de la providencia sobre los presupuestos procesales se debe indicar que se reúnen a cabalidad en la actuación:

La competencia es del juzgado por la naturaleza del proceso invocado – proceso restitución de inmueble dado en comodato - por ser de mínima cuantía y la ubicación del inmueble; la capacidad para ser parte, tanto la demandante señora MARÍA DEL ROSARIO NOREÑA TAMAYO y el demandado REINALDO ORTIZ MEJIA están habilitados legalmente para contraer derechos y obligarse según el art. 53 del C.G.P; capacidad procesal, de la accionante y del demandado para ejercer y asumir la acción civil, interviniendo ambas partes a través de sendos apoderados judiciales y demanda en forma, al reunir los requisitos del art. 82 ibídem y los especiales exigidos por los arts. 384 y 385 del C.G.P.

Sobre la legitimación en la causa por activa corresponde a la señora MARÍA DEL ROSARIO NOREÑA TAMAYO – propietaria del bien dado en comodato - y pasiva al demandado REINALDO ORTIZ MEJIA detentador del inmueble.

No se advierte irregularidad, vicio o causal alguna de nulidad dentro del proceso que invalide lo actuado.

Seguidamente para brindar al asunto que se debate mayor claridad y fundamento legal es necesario acometer así sea someramente la noción o definición del contrato de comodato, sus características y clasificación.

Atendiendo un orden lógico en la exposición hay que anotar que desde el Derecho Romano se instituyó la figura del préstamo de uso, que surgía cuando entre amigos o vecinos se entregaba una cosa no consumible para que usaran de ella, a título gratuito, con la obligación de restituirla.

Sentencia: 081
Proceso: Restitución Inmueble dado en Comodato.
Demandante: María de Rosario Noreña Tamayo.
Demandado: Reinaldo Ortiz Mejía.
Radicado: 170504089001-2019-00269.

Según el artículo 2200 del Código Civil Colombiano lo define como el 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.

El comodato presenta como características el de ser real, ya que no se perfecciona sino con la entrega de la cosa; es unilateral porque surgen las obligaciones de conservación, de uso y de restitución para el comodatario; gratuito porque el uso y goce que se permite del bien es sin contraprestación, por mera liberalidad del prestatario y si el comodatario se obliga a alguna contraprestación desaparece el contrato o se convierte en otro negocio jurídico; es principal y nominado.

Con relación a las obligaciones del comodatario estas se reducen a tres: la conservación de la cosa, el uso de acuerdo a los términos convenidos o de conformidad con el uso ordinario y de restitución conforme al término estipulado y a falta de este después del uso para el que ha sido prestada, por tal motivo el artículo 2207 ibídem, señala que el comodatario no podrá excusarse de restituir la cosa, reteniéndola en seguridad de lo que le deba el comodante, entendiéndose dicha retención por causa distinta al comodato, porque si la deuda proviene de este el artículo 2218 ibídem expresamente concede tal facultad.

Para culminar con estas generalidades y en referencia al comodato precario los artículos 2219 y 2220, establecen que el comodato toma el nombre de precario si el comodante se reserva la facultad de pedir la cosa prestada en cualquier tiempo y además, la disposición siguiente señala que se entiende precario cuando no se presta la cosa para un servicio particular, ni se fija el tiempo para su restitución, igualmente constituye también precaria la tenencia de una cosa ajena sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño, en síntesis, la precariedad se origina de la facultad de pedir la cosa en cualquier momento, porque no se ha fijado tiempo para su restitución ni se ha prestado para un servicio especial o particular.

CASO CONCRETO

Sintetizando en el asunto bajo examen el objeto del litigio se reduce a establecer si se está o no frente a un contrato de comodato en este caso bajo la modalidad de precario, que según afirmaciones de la demandante señora MARÍA DEL ROSARIO NOREÑA TAMAYO se originó en el mes de agosto de 2015 cuando el demandado REINALDO ORTIZ MEJIA propietario de un predio contiguo le solicitó a la señora BERTHA LUCÍA NOREÑA TAMAYO hermana de aquella y quien administraba la finca conocida como La Betulia le prestara una habitación y la cocina de la casa en razón a que se encontraba reparando su vivienda, hecho ante el cual celebraron un comodato precario de forma verbal, reservándose BERTHA LUCIA y la demandante el uso del resto de la casa, los terrenos de la finca y compartiendo el uso de la cocina.

Sentencia: 081
Proceso: Restitución Inmueble dado en Comodato.
Demandante: María de Rosario Noreña Tamayo.
Demandado: Reinaldo Ortiz Mejía.
Radicado: 170504089001-2019-00269.

Al momento de perfeccionar el contrato no se pactó el término para la restitución ni el uso específico que el comodatario daría a las partes de la casa. Con posterioridad y ante la adquisición de la propiedad por la señora MARÍA DEL ROSARIO NOREÑA TAMAYO hermana de la administradora, ésta le solicitó al demandado documentaran el contrato por escrito, lo que no fue posible ya que el señor ORTIZ MEJIA nunca accedió a suscribirlo, no obstante, haber obrado la entrega de las partes de la casa, situación que permaneció igual debido a la tolerancia de la nueva propietaria y la administradora, por tal motivo el demandado comenzó a hacer uso de los bienes en la forma convenida, pero en el mes de agosto de 2018 ante el deterioro general del inmueble, su abandono y la destrucción de las cercas, la nueva adquirente adelantó algunas reparaciones, procediendo a dar por finalizado el comodato, solicitándole la entrega de los bienes ante lo cual el comodatario no accede a restituirlos.

De parte del comodatario se afirma que no existió el invocado comodato, que desde mediados de 2008 celebró con la administradora señora BERTHA LUCIA NOREÑA un contrato verbal de trabajo en virtud del cual se comprometía a limpiar la finca, tumbando monte, haciendo potreros, cercando y cuidando el predio y para tal efecto podía irse a vivir a la casa ocupando un cuarto y la cocina, que no se pactó un tiempo determinado de duración y la remuneración se acordó en dinero o en tierra; sobre la restitución indica que a mediados de 2018 fue presionado para entregar la finca y que él no accedió a terminar la relación laboral y a entregar el bien sin que se le cancelara su trabajo, para tal fecha de aproximadamente diez años.

Las pretensiones y el elenco de afirmaciones vertidas en los hechos de la demanda sustento de aquellas, encuentran inicialmente apoyo probatorio en sendas declaraciones extra proceso en la que los declarantes afirman categóricamente la existencia de un comodato o préstamo de uso de parte del inmueble entre la administradora y el demandado, declaraciones que además de colmar como pruebas sumarias el presupuesto para configurar el citado contrato, adquieren eficacia probatoria al haberse brindado la oportunidad legal de controvertirlas si que ello hubiese ocurrido, como se anunciaba las pretensiones encuentran apoyo en la diligencia de inspección judicial que adelantada en cumplimiento de la solicitud de restitución provisional practicara el Despacho, donde efectivamente además del grave estado de deterioro de la vivienda de la finca, se pudo constatar al momento mismo de su desarrollo que la persona que se encontraba en la casa era el señor demandado, ocupando la cocina, una alcoba de la casa con algunas de sus pertenencias y algunos animales en el potrero más aledaño a la vivienda, sin oponerse en principio y sin argumentar una posesión o tenencia originada en otra relación civil, simplemente recurrió en ese preciso instante a manifestar la existencia de un contrato de trabajo.

Como si lo expuesto fuera insuficiente al dar contestación a la demanda confiesa a través de su apoderado, acorde como lo reglamenta el artículo 193 del C.G.P., varios hechos como son, estar viviendo en la

Sentencia: 081
Proceso: Restitución Inmueble dado en Comodato.
Demandante: María de Rosario Noreña Tamayo.
Demandado: Reinaldo Ortiz Mejía.
Radicado: 170504089001-2019-00269.

casa ocupando una pieza y la cocina, es decir reconoce de entrada la tenencia; en igual sentido que no se pactó un tiempo o término de duración del contrato, que no ha existido en él ánimo de señor y dueño, colocando de manifiesto la condición de empleado y reiterando que entre ellos, especialmente con la administradora existe una relación laboral, donde el demandado se comprometió a limpiar el predio, a hacer potreros y a cuidar el inmueble ocupando para el efecto las referidas partes del inmueble y utilizando los potreros para el mantenimiento de ganado y bestias.

Sin pretender definir sobre la existencia o no de un contrato o relación laboral o sus elementos esenciales, resulta ilógico, contrario a las reglas de la experiencia y a una valoración conforme a los principios que informan la sana crítica, que una persona que invoca la calidad de empleado o trabajador y que afirma que fue contratado para trabajar o montar una finca, que la utiliza para su propia vivienda la conserve en tan lamentable estado de deterioro hasta el punto de amenazar ruina tal como se pudo constatar en la inspección judicial, donde se observó una vivienda sin pisos, por haber sido removidos por el demandado, sin ninguna mejora, reparación o adecuación reciente, unos servicios sanitarios inutilizables, una helada o secadero de café totalmente destruido, unas cercas caídas, potreros enmalezados, etc., y que en la calidad que invoca no rinda cuentas de su trabajo o no sea requerido por la supuesta patrona o empleadora sobre la labor adelantada.

Resulta de similar manera contrario a la realidad y exagerado que el demandado afirme que la limpia y en especial los insumos han corrido por su cuenta, que ha tenido que contratar ayudantes cuando según su propia versión desde el año 2008 se le debe su trabajo, es decir, que no se le ha cancelado su labor, entonces, si la finca se encuentra en ese grado de abandono los potreros y de deterioro la vivienda, esta no produce ningún tipo de ingresos, de dónde ha generado recursos para adquirir los supuestos insumos, además de ello según su versión se le adeudan aproximadamente doce años de labor o trabajo.

Sin credibilidad alguna resulta también el hecho que el demandado siendo propietario de una finca contigua con vivienda en mejores condiciones de habitabilidad se mude en desarrollo de un contrato de trabajo, sin ninguna necesidad a una casa totalmente deteriorada, y sin realizarle ni siquiera las mínimas reparaciones para adecuarla a unas modestas condiciones de habitabilidad, siendo que además, se pudo constatar en la inspección judicial que en predio de su propiedad, en pleno límite con la finca de la demandante y a escasa distancia, el demandado tiene una construcción sin acabar, circunstancia que le imprime fuerza al argumento o razón aducida por la administradora de la finca objeto de la litis, en el sentido que este le pidió en préstamo para usar parte de su casa mientras terminaba la construcción, y que no ha terminado de levantar.

El acervo probatorio obrante en autos favorece a la demandante, conformado este por unas declaraciones extrajudiciales aportadas como

Sentencia: 081
Proceso: Restitución Inmueble dado en Comodato.
Demandante: María de Rosario Noreña Tamayo.
Demandado: Reinaldo Ortiz Mejía.
Radicado: 170504089001-2019-00269.

prueba sumaria, que no por tal condición pierden validez o eficacia para demostrar los hechos relatados, al contrario, encuentran apoyo en los hechos establecidos en la inspección judicial, una confesión de hechos y circunstancias de parte del demandado a través de su apoderado, quien no controvierte con ninguna prueba, son simplemente afirmaciones sin fundamento legal, ya que al plantear excepciones las mismas han debido ser pertinentes y con pruebas de igual connotación, según obligación que tiene de cumplir con la carga de la prueba de los hechos que afirma, estos aspectos guían al juzgado a considerar conforme a los hechos afirmados y verificados que se está en presencia de un típico préstamo de uso o comodato precario de un inmueble, donde no se estipuló tiempo de duración, la finalidad de la utilización de la casa, que ha sido solo en beneficio o en provecho del comodatario, sin contraprestación alguna de su parte para con la prestataria y que ha sobrevivido por la tolerancia en primer lugar de la administradora de la finca y con posterioridad por la aquiescencia de esta y de la nueva propietaria, que avizorando el estado de grave deterioro del bien y el abandono del predio en general ha optado por colocar fin a la relación contractual surgida, tal como lo autoriza el artículo 2219 del Código Civil Colombiano.

Le asiste pleno derecho a la demandante, quien en su momento avaló la decisión de la administradora del bien de haber prestado el fundo y luego toleró la situación, de recuperar o solicitar la entrega o reintegro del bien en cualquier momento, máxime ante las circunstancias y frente a un demandado en cuyo poder se encuentra demostrada la tenencia del bien, que no plantea y demuestra contrato o relación civil o agraria que justifique su tenencia y uso del bien y que solamente aduce como último recurso una relación de naturaleza laboral, que como se ha establecido de manera previa no puede ser objeto de demostración en este caso por la impertinencia que se advierte del tema que trata de configurar.

La carga de la prueba opera para las partes por igual y ante la falta de ellas de parte del demandado, quedan sin soporte sus argumentaciones, tomando fuerza las pretensiones y hechos planteados por la demandante, quien acierta al demostrar la existencia de un comodato precario, sus elementos y de contera aniquila sin ninguna resistencia los planteamientos del demandado.

Los argumentos expuestos por el juzgado surgen del análisis y valoración conjunta de las pruebas legalmente incorporadas a la actuación, mismos que sirven de fundamento para desvirtuar la excepción planteada por el demandado tendiente a afirmar la inexistencia de la relación comodataria y que indirectamente pretende sacar adelante una supuesta relación contractual de orden laboral planteada sin argumentos lógicos y sin respaldo probatorio, determinando la improsperidad de la misma.

Con relación a la excepción de temeridad o mala fe aducida es necesario anotar que la buena fe se presume conforme a la consagración constitucional – artículo 83 - y legal – artículo 769 del C.C – y que corresponde a quien la alega de conformidad con el principio de la carga

Sentencia: 081
Proceso: Restitución Inmueble dado en Comodato.
Demandante: María de Rosario Noreña Tamayo.
Demandado: Reinaldo Ortiz Mejía.
Radicado: 170504089001-2019-00269.

de la prueba – artículo 167 C.G.P – demostrar lo contrario, es decir, la mala fe, hecho que no ha ocurrido en autos y que se aduce bajo el supuesto que la demandante ha presentado al debate la existencia de un contrato de comodato precario cuando en realidad se trata de encubrir una relación laboral nacida de tiempo atrás, pero que en síntesis, sin pruebas suficientes para desvirtuar la relación de naturaleza civil cae en el vacío, se queda sin respaldo alguno. De igual forma pudiera especularse de la relación laboral aducida por el demandado, que, si bien no puede prosperar como medio de defensa en este preciso caso, bien pudiera llegar a tener éxito planteada en el respectivo proceso laboral y ante la jurisdicción correspondiente; entonces, el hecho que los litigantes expongan sus puntos de vista, realicen afirmaciones que no salgan avantes por falta de pruebas no significa de igual forma que obren con temeridad, ya que es el proceso el escenario natural en donde a través del debate y las pruebas pertinentes se concluye si les asiste o no la razón en sus pretensiones o excepciones.

En el sub examine la relación comodataria planteada por la demandante encuentra respaldo fáctico y jurídico, por tal razón no son afirmaciones temerarias o de mala fe, tal connotación pareciera tenerla la supuesta relación laboral planteada por el demandado.

Esta excepción de igual manera no está llamada a la prosperidad.

Con fundamento en el análisis adelantado se accederá a las pretensiones de la actora ordenando la terminación del contrato de comodato precario entre aquella y el demandado, consecuentemente se ordenará la restitución o entrega definitiva de la parte del inmueble y los potreros que conforman el predio de propiedad de la demandante, ello en razón, a que de manera previa y como medida necesaria de conservación se ordenó la restitución provisional; no se reconocerán mejoras o indemnización alguna en razón al comodato en primer lugar porque no se alegaron y en segundo término porque no se precisó ninguna a reconocer en el trámite del proceso y finalmente no se condenará en costas al vencido en juicio al gozar del beneficio de amparo de pobreza.

En virtud y mérito de lo expuesto el Juzgado Promiscuo Municipal de Aranzazu, Caldas, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

FALLA:

PRIMERO: DECLARAR no probadas las excepciones de mérito INEXISTENCIA DEL CONTRATO DE COMODATO Y TEMERIDAD Y MALA FE propuestas por el demandado REINALDO ORTIZ MEJIA dentro del proceso de restitución de inmueble dado en comodato que en su contra adelanta la demandante MARÍA DEL ROSARIO NOREÑA TAMAYO, por las razones antes expuestas.

Sentencia: 081
Proceso: Restitución Inmueble dado en Comodato.
Demandante: María de Rosario Noreña Tamayo.
Demandado: Reinaldo Ortiz Mejía.
Radicado: 170504089001-2019-00269.

SEGUNDO: Consecuencialmente y como el bien había sido restituido de manera provisional, se ordena la restitución definitiva del predio "La Betulia", a cargo del demandado REINALDO ORTIZ MEJIA, que incluye vivienda y potreros en favor de la propietaria MARÍA DEL ROSARIO NOREÑA TAMAYO como consecuencia de la terminación de un contrato verbal de comodato precario entre aquél y la demandante.

TERCERO: NO CONDENAR en costas al vencido en juicio ORTIZ MEJIA por gozar del beneficio de amparo de pobreza.

CUARTO: Por ser un proceso de única instancia –mínima cuantía-, contra esta decisión no proceden recursos.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



**RODRIGO ÁLVAREZ ARAGÓN
JUEZ**