



RAD. 43.774 (08001315301220180009702)

TIPO DE PROCESO: VERBAL

**DEMANDANTE: ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A
FIDEICOMISO EL GENOVES FA 1973**

**DEMANDADO: NAIRON YECID BARRIOS ORTIZ y
CORFIAMERICA S.A**

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL SALA SEXTA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA

**Magistrada Sustanciadora
Dra. Sonia Esther Rodríguez Noriega**

Barranquilla, veintiséis (26) mayo de dos mil veintidós (2022)

Se procede a dictar sentencia con el propósito de resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia de fecha 16 de noviembre de 2021, proferida por el Juzgado Doce Civil del Circuito de Barranquilla, al interior del proceso de restitución seguido por ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A FIDEICOMISO EL GENOVES FA 1973 contra NAIRON YECID BARRIOS ORTIZ y CORFIAMERICA S.A

I. ANTECEDENTES

La parte demandante inició demanda de restitución con fundamento en los hechos que se describen a continuación:

1. Que la demandante, ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., como titular y única vocera del Fideicomiso EL GENOVES FA-1973, es propietaria a título de fiducia mercantil, del pleno dominio y posesión del bien inmueble identificado con Folia de Matrícula Inmobiliaria Nro. 040-491993.
2. Que el predio identificado con Folia de Matrícula Inmobiliaria Nro. 040-491993 fue adquirido a través de Escritura Pública Nro. 708 del 28 de mayo de 2013, protocolizada en la Notaría 11 del Circuito de Barranquilla, instrumento en el cual se transfiere dominio a título de fiducia mercantil por parte de la Universidad Autónoma del Caribe a la demandante, como vocera del Fideicomiso EL GONOVES FA-1973.



3. Que la Escritura Pública Nro. 708 del 28 de mayo de 2013, otorgada ante la Notaría 11 del Circulo de Barraquilla fue debidamente inscrita el día 28 de mayo de 2013, mediante radicado 2013-30351, ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Barranquilla.
4. Que inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 040-491993 tiene una cabida superficial de 149.74101 M2 y sus linderos y medidas se encuentran descritos en la Escritura Pública Nro. 0708 del 28 de mayo de 2013, otorgada en la Notaría 11 de Barranquilla. Los linderos y medidas son los siguientes:

“Por el Norte: Mide 1.031,82 metros y linda con predios vecinos; por el Sur: Mide 752,07 metros y linda con predios vecinos; por el Este: Mide 193,43 metros y linda con autopista carrera 46 y por el Oeste: Mide 280,77 metros y linda con lote Nro. 1”
5. Que le demandante viene ejerciendo posesión material y efectiva del inmueble desde el día 28 de mayo de 2013, fecha en que fue adquirido, en forma quieta, pacífica, tranquila e ininterrumpida, con ánimo de señor y dueño, sin ser molestado por autoridad alguna, conforme a los requerimientos exigidos en el artículo 762 del Código Civil Colombiano. Que le inmueble cuenta con una clara cadena de tradición.
6. El día 16 de mayo de 2013 se suscribió un contrato de fiducia mercantil de administración simple sobre el inmueble y se denominó “Fideicomiso El GENOVES FA-1973” del cual es vocera ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
7. El día 12 de junio de 2013, en ejercicio del derecho real sobre el inmueble, el Fideicomiso El GENOVÉS FA- 1973, a través de su vocera, suscribió, en calidad de comodante, contrato de comodato precario sobre dicho inmueble, con la CORPORACIÓN FINANZAS DE AMÉRICA S.A.-CORFIAMÉRICA S.A., sociedad comercial.
8. El día 7 de maro de 2016, la demandante, como vocera del Fideicomiso El Genovés FA-1973 y ante el incumplimiento de los compromisos adquiridos por la demandada, dio por terminado por medio de comunicación escrita el Comodato Precario suscrito el 12 de junio de 2013, de conformidad con lo establecido en el referido contrato.
9. En el contrato se señaló que el comodatario debía realizar la restitución de la tenencia del predio al quinto día hábil siguiente de haber recibido la comunicación enviada por correo certificado a las direcciones registradas en la Fiducia. Se enfatiza que el FIDEICOMISO EL GENOVES FA-1973, a



través de su vocera, en todo momento ha ostentado la calidad de propietario y poseedor del bien.

10. A pesar de haberse solicitado la entrega de la tenencia en legal forma, la demandada se negó a la entrega y a partir de ese momento negó el ingreso de los representantes.
11. Que en vista de que el predio no estaba siendo custodiado, la demandante procedió a contratar los servicios de vigilancia, sin embargo, fueron desalojados de forma violenta.
12. El día cuatro (4) de septiembre de 2017, la Inspección 21 de Policía Urbana de Barranquilla, vuelve las cosas al estado en que se encontraban, es decir, permite el ingreso del comodatario, señalando en forma clara que se le hizo entrega del inmueble al señor NAIRON YECID BARRIOS ORTÍZ.
13. Actualmente, la demandante se encuentra privada de la posesión material del inmueble, a pesar de que el contrato de comodato celebrado con la demandada se encuentra terminado.
14. Que la entidad demandada ha actuado de mala fe.

II. PRETENSIONES

A partir de los fundamentos fácticos expuestos, la parte demandante elevó las siguientes pretensiones:

1. Que se declare que es de la demandante ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como vocera del Fideicomiso EL GENOVÉS FA-1973 el dominio pleno y absoluto del predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 040-491993 y con la Referencia Catastral 011400140001000, ubicado en el municipio de Barranquilla, cuyos lindero y medidas se describen en la Escritura Pública Nro. 0708 del 28 de mayo de 2013, otorgada en la Notaría 11 de Barranquilla, así: “Un lote de terreno ubicado en la en el Distrito de Barranquilla, formando frente con la banda Norte de la Autopista que de Barranquilla conduce a la ciudad de Cartagena, denominado Loe 2, que se desprende un lote de mayor extensión conocido como EL GENOVÉS. El predio tiene una cabida superficial de Ciento Cuarenta y Nueve Mil Setecientos Cuarenta y Un Metros Cuadrados Punto Cero Uno (149.741.01 m²) y sus linderos y medias que se encuentran descritos son los siguientes: ““Por el Norte: Mide 1.031,82 metros y linda con predios vecinos; por el Sur: Mide 752,07 metros y linda con predios



vecinos; por el Este: Mide 193,43 metros y linda con autopista carrera 46 y por el Oeste: Mide 280,77 metros y linda con lote Nro. 1”.

2. Como consecuencia de lo anterior, se condene a los demandados a restituir, una vez ejecutoriada la sentencia, en favor de la parte demandante, el inmueble antes descrito.
3. Que los demandados están obligados a pagar a la demandante, la suma de \$1.962.507.560, por concepto de perjuicios, así como los frutos naturales i civiles del inmueble referido, no solo los percibidos, sino también los que el propietario hubiere podido percibir desde el mismo momento en que se opuso a la entrega del inmueble.
4. Que la demandante como vocera del FIDEICOMISO EL GENOVÉS FA-1973 no está obligada, por ser los demandados ocupantes de mala fe, a indemnizar las expensas necesarias referidas en el artículo 965 del Código Civil.
5. Que la restitución del inmueble debe comprender las cosas que forman parte del predio o que se reputen como inmuebles, conforme a la naturaleza y conexión del mismo, de conformidad como lo prescribe el Código Civil en su Título Primero del Libro II.
6. Que se ordene la cancelación del cualquier gravamen que pese sobre el inmueble objeto de la reivindicación (SIC9).
7. Que se ordene a los demandados el pago de las cosas del proceso.

III. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Luego del trámite correspondiente, el día 16 de noviembre de 2021, se profirió sentencia en la cual se resolvió lo siguiente:

1. “Declarar la falta de legitimación por pasiva del señor NAIRON YECID BARRIOS ORTIZ.
2. No acceder a las pretensiones suplicadas en el escrito rector del presente proceso contra sociedad CORFIAMERICA S.A.
3. Condénese en costas a la parte demandante, en su oportunidad liquídense por secretaria.
4. Ejecutoriado este proveído archívese el expediente.”



IV. REPAROS A LA SENTENCIA

El recurrente presentó los reparos contra la sentencia de primera instancia con base en los argumentos que se resumen a continuación:

1. Quedó demostrado que existió un contrato de contrato precario, de conformidad con el cual el inmueble debía restituirse en el momento en que el comodante lo solicitara.
2. Que si bien es cierto la notificación de terminación no se efectuó en la dirección señalada en el contrato, no menos cierto es que, a la luz de confesión del demandado, se nota que se sabía o tuvo conocimiento de la restitución que se le había hecho por el absoluto y claro incumplimiento que habían hecho por virtud del incumplimiento de la demandada.
3. Que a la demandada se le notificó de la terminación del contrato y la restitución del bien y que ésta tenía conocimiento de esta situación a raíz de sendos procesos policivos que fue necesario iniciar.

V. PROBLEMA JURÍDICO

De conformidad con los elementos materiales probatorios, le corresponde a la Sala resolver el siguiente problema jurídico: ¿se encuentran estructurados los presupuestos fácticos y jurídicos para declarar ordenar la restitución del inmueble pretendido?

VI. CONSIDERACIONES

De conformidad con el problema jurídico planteado, le corresponde a la Sala, en principio, realizar algunas precisiones torno al contrato de comodato, estableciendo su noción, naturaleza, elementos constitutivos y formas de terminación.

1. Acerca del contrato de comodato.

1.1. Noción y naturaleza.

De conformidad con la disposición consagrada en el artículo 2200 del Código Civil, “El comodato o préstamo de uso es un contrato en que la 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.” En virtud de este tipo contractual, una de las partes entrega a la otra una cosa –mueble o inmueble–, concediéndole la facultad de usarla y con el cargo de restituirla al termino del contrato.



Su regulación se encuentra establecida en las disposiciones consagradas en los artículos 2200 a 2220 del Código Civil. Es un negocio jurídico de naturaleza civil, en la medida en que no tiene reglamentación mercantil especial, de modo que, aunque los sujetos celebrantes tengan la condición de comerciante o aunque aquel se encuentre ligado a un negocio jurídico de carácter comercial, se habrán de aplicar las disposiciones consagradas en el ordenamiento sustancial civil.

Se trata de un contrato real, habida cuenta de que tan solo se perfecciona con la entrega de la cosa. En ese sentido, no resulta suficiente que las partes convengan acerca de los elementos estructurales de este tipo contractual o que lo plasmen en un documento privado a público, habida cuenta de que el contrato se entiende perfeccionado desde el momento en que se materializa la entrega de la cosa, tal como lo establece el inciso final del artículo 2200.

1.2. Elementos esenciales.

En las estipulaciones contractuales del comodato deben reflejarse tres elementos, a saber: i) el préstamo de una cosa corporal, ii) la gratuidad y iii) la obligación de restituir. Si no se configura cada uno de estos elementos el contrato de comodato se encontrará incurso en una causal de ineficacia por inexistencia, de modo que no habría negocio jurídico o realmente correspondería a un tipo contractual distinto de aquel. Así, por ejemplo, si se pacta una contraprestación por el uso de la cosa, realmente podríamos estar frente a un contrato de arrendamiento, del mismo modo si se pacta que quien recibe la cosa no tiene el cargo de restituirla, probablemente se configuraría una donación. La cosa debe entregarse en préstamo y no bajo otro título, de modo que no puede tratarse de una cosa fungible, toda vez que en ese supuesto se estaría frente a un mutuo.¹

1.3. Obligaciones principales del comodatario.

Por tratarse de un contrato unilateral solo uno de los extremos negociales, en este caso, el extremo pasivo, contrae obligaciones frente a la contraparte. Así, el comodatario asume de forma exclusiva la condición de deudor al interior de la relación jurídica, dejando en cabeza del comodante la condición de acreedor único, con las consecuencias jurídicas que ello comporta. Y es que, al ser el único que reporta un beneficio del contrato, el comodatario adquiere una serie de cargas y obligaciones, de modo que, en caso de incumplimiento estará llamado a responder incluso por culpa levísima. Lo anterior, de conformidad con la disposición consagrada en el inciso 1º del artículo 2203, el cual expresamente reza: *“El comodatario es obligado a emplear el mayor cuidado en la conservación de la cosa, y responde hasta de la culpa levísima.”*

¹ BOHÓRQUEZ ORDUZ, Antonio. De los Negocios Jurídicos en el Derecho Privado Colombiano. De algunos contratos en particular. Volumen 3. Pág. 636.



Dentro de las obligaciones que contrae el comodatario se pueden relacionar las siguientes:

- a. Usar la cosa para el fin natural o convenido.

El destino o el uso para el cual se debe emplear la cosa debe estar expresamente pactado por las partes.

- b. Conservar la cosa.

El inciso 2° del artículo 2203 ibídem, consagra que el comodatario *“Es, por tanto, responsable de todo deterioro que no provenga de la naturaleza o del uso legítimo de la cosa; y si este deterioro es tal, que la cosa no sea ya susceptible de emplearse en su uso ordinario, podrá el comodante exigir el precio anterior de la cosa, abandonando su propiedad al comodatario.”*

De esta forma, el comodatario deberá responder por cualquier deterioro que sufra la cosa, a menos que se trate de los menoscabos propios del uso legítimo del bien o al deterioro natural de aquel.

- c. Restituir la cosa.

El deudor está obligado a restituir la cosa al vencimiento del plazo previsto para tal fin, si lo hubieren pactado. Si no se ha pactado término, la restitución deberá materializarse cuando se haya cumplido el servicio para el cual fue prestada la cosa. Lo anterior, de conformidad con la disposición instituida en el artículo 2205 del Código Civil, que consagra lo siguiente:

“El comodatario es obligado a restituir la cosa prestada en el tiempo convenido, o a falta de convención, después del uso para que ha sido prestada.

Pero podrá exigirse la restitución aún antes del tiempo estipulado en tres casos:

- 1. Si muere el comodatario, a menos que la cosa haya sido prestada para un servicio particular que no pueda diferirse o suspenderse.*
- 2. Si sobreviene al comodante una necesidad imprevista y urgente de la cosa.*
- 3. Si ha terminado o no tiene lugar el servicio para el cual se ha prestado la cosa.*

La disposición descrita no solamente determina el momento en que debe operar la restitución, sino que, además, consagra las excepciones bajo las cuales la cosa objeto del préstamo podrá exigirse ante del vencimiento del plazo estipulado.



1.4. Terminación contrato.

El comodato podrá terminar por:

- a. Por vencimiento del plazo pactado.
- b. Por destrucción de la cosa objeto del negocio jurídico.
- c. Por terminación del uso o servicio para el cual se entregó la cosa.
- d. Por muerte del comodatario.
- e. Por necesidad imprevista del comodante.
- f. Por declaración judicial.

Atendiendo al problema jurídico planteado en el caso concreto y a la naturaleza del comodato celebrado, el análisis de circunscribir al análisis de la causal contemplada en el literal “a”.

Esta primera causal corresponde una ineficacia pactada por los sujetos negociales celebrantes, en la medida en que son ello, en ejercicio del principio de autonomía privada, los que determinan el momento en que fenece la relación contractual. De esta forma, vencido el término acordado, el comodato termina. Si no se ha pactado término, el comodato terminara, conforme ya se expresó, cuando finalice la actividad o servicio para el cual se prestó.

Si se celebró un comodato precario, el comodante podrá solicitar la restitución de la cosa en cualquier momento, sin necesidad de requerimiento o desahucio. Así, el artículo 2219 establece: “El comodato toma el título de precario si el comodante se reserva la facultad de pedir la cosa prestada en cualquier tiempo.”

Seguidamente, el artículo 2220 regula otras circunstancias constitutivas comodato precario. Así: “*Se entiende precario cuando no se presta la cosa para un servicio particular, ni se fija tiempo para su restitución.*”

Constituye también precaria la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño.”

De conformidad con las consideraciones antes expuestas, procederá la Sala al análisis del caso concreto.



VII. CASO CONCRETO

De conformidad con las pruebas obrantes en el plenario, inicialmente se encuentra acreditado que el día 16 de mayo de 2013, entre los sujetos negociales, UNIVERSIDAD AUTONOMA DEL CARIBE –bajo la calidad de tradente-, la CORPORACIÓN FINANZAS DE AMÉRICA CORFIAMERICA S.A. –como fideicomitente- y ACCIÓN FIDUCIARIA S.A. –bajo la calidad de FIDUCIARIA-, se celebró un contrato denominado “FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN SIMPLE FIDEICOMISO EL GONOVES FA-1973”, en virtud del cual se incrementa el fideicomiso constituido a través de la transferencia a título de fiducia mercantil, el bien inmueble descrito como lote 2, el cual se desprende de un lote de mayor extensión denominado EL GENOVÉS, formando frente con la banda Norte de la Autopista que de Barranquilla conduce a Cartagena, que tiene una cabida superficial de 149.74101 M2 y sus linderos y medidas se encuentran descritos en la Escritura Pública Nro. 0708 del 28 de mayo de 2013, otorgada en la Notaría 11 de Barranquilla. Los linderos y medidas son los siguientes: “Por el Norte: Mide 1.031,82 metros y linda con predios vecinos; por el Sur: Mide 752,07 metros y linda con predios vecinos; por el Este: Mide 193,43 metros y linda con autopista carrera 46 y por el Oeste: Mide 280,77 metros y linda con lote Nro. 1”.

En la cláusula segunda del negocio jurídico referido, se dispuso: “El presente contrato tiene por objeto que la Fiduciaria:

- a. Mantenga la titularidad jurídica de los bienes que sean transferidos al patrimonio autónomo que mediante el presente documento se constituye.
- b. Reciba para el FIDEICOMISO el bien inmueble que se transferido por el tradente para el incremento del FIDEICOMISO.
- c. Invierta temporalmente en el Fondo Abierto ACCIÓN UNO, administrado por ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. las sumas líquidas de dinero que se encuentre en el patrimonio autónomo.
- d. Siga las instrucciones que se señalan en este contrato al igual que las que sean impartidas por el FIDEICOMITENTE en desarrollo del presente contrato.
- e. En caso de que se acredite un incumplimiento del pago de FIDEICOMITENTE al TRADENTE, se restituya el bien inmueble al TRADENTE.

La tradición del inmueble se perfeccionó a través del correspondiente Folio de Matrícula Inmobiliaria de la Escritura 0708 del 28 de mayo de 2013. Cabe precisar que el anterior negocio jurídico devenía de la celebración de un contrato de promesa de compraventa junto con un otrosí suscrito entre la UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL CARIBE y la sociedad CORFIAMERICA S.A.

Luego de la constitución del FIDEICOMISO, el 12 de junio de 2013 la FIDUCIARIA actuando como vocera del FIDEICOMISO EL GENOVÉS FA-



1973, suscribió un contrato de comodato a favor de CORFIAMERICA S.A., a través del cual le entregaba materialmente a ésta el inmueble descrito. Así, en la cláusula primera del contrato expresamente se señaló:

“El COMODANTE entrega al COMODATARIO a título de COMODATO PRECARIO o PRÉSTAMO DE USO el inmueble que se describe, identifica y determina a continuación: LOTE DOS (2), lote que se desprende de un lote de mayor extensión denominado EL GENOVES, formando frente a la banda Norte de la Autopista que de Barranquilla conduce a Cartagena. Con un área de ciento cuarenta y nueve mil setecientos cuarenta y un metros cuadrados con un milímetro cuadrado (149.74101 Mts. 2), el cual tiene las siguientes medidas y linderos: “Por el NORTE: Mide 1.031,82 Mts. y linda con predios vecinos; por el SUR: Mide 752,07 Mts. y linda con predios vecinos; por el ESTE: Mide 193,43 Mts. y linda con autopista carrera 46 y por el OESTE: Mide 280,77 Mts. y linda con lote Nro. 1. Inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 040-491993 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla y referencia catastral 011400140001000.

Parágrafo: Pese a la descripción, los inmuebles se entregan en comodato como cuerpo cierto, de tal forma que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada, no dará lugar a reclamo alguno por parte de ninguna de las partes.”

En la cláusula 4ª del contrato de comodato expresamente se estableció la forma de restitución del predio, indicando que “Por tratarse de un comodato precario, EL COMODATARIO deberá reintegrar la custodia y tenencia de los predios al COMODANTE a más tardar al quinto (5º) día hábil siguiente al cual le sea solicitado por el COMODANTE, mediante comunicación escrita enviada por correo certificado a la dirección registrada en este contrato, debiéndose al solicitar la restitución tener en cuenta todas la regulaciones contenidas en la ejecución del contrato de fideicomiso de administración de administración simple al que se encuentra sometido el bien inmueble objeto del presente contrato, entrega que deberá efectuarse libre de cualquier tipo de ocupantes o cualquier tipo de circunstancias que impidan al COMODANTE el debido ejercicio de los derechos sobre los predios.

En relación con las direcciones de notificación de los contratantes, la cláusula séptima del negocio jurídico recoge la voluntad de las partes en los siguientes términos:

“Cualquier notificación que deba ser remitida por una de ls partes a la otra, será enviada a las siguientes direcciones:

EL COMODATARIO: Autopista Norte No. 87-95 de Bogotá.

EL COMODANTE: Cra. 51 B. # 76-49 de Barranquilla.



Finalmente, en la cláusula 8ª se dispuso: “EL COMODATARIO declara que tiene real y materialmente recibido el inmueble que por este instrumento se le entrega en comodato.”

Del mismo modo, se encuentra acreditada la celebración de un negocio jurídico denominado “CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS DEL FIDEICOMISO EL GENOVES”, celebrado entre CORFIAMERICA S.A.- bajo la calidad de cedente- y ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como vocera del FIDEICOMISO INVERSIONISTAS DERECHOS EL GENOVÉS, en calidad de cesionario. En la cláusula primera del negocio jurídico celebrado el 19 de junio de 2013, se estableció que: “EL CEDENTE cede a favor de EL CESIONARIO el CIENTO POR CIENTO (100%) de los derechos de beneficio que ostenta en calidad de BENEFICIARIO en el FIDEICOMISO EL GENOVES, constituido mediante documento privado de fecha 16 de mayo de 2013 y tiene como vocera a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. Seguidamente, en la cláusula segunda se estableció que “En virtud el presente contrato de cesión, el CESIONARIO queda facultado para instruir a la fiduciaria en relación con el inmueble de propiedad del fideicomiso cuyos derechos sin cedidos y en especial a que se le transfiera el derecho de dominio y propiedad sobre el mismo.

Asimismo, se advierte que el día 19 de junio de 2013 se celebró un negocio jurídico denominado “ACUERDO PRIVADO QUE REGULA LA OPCIÓN DE COMPRA REMUNERADA QUE SE LE CONCEDE A CORFIAMERICA S.A. CON RELACIÓN A LOS DERECHOS FIDUCIARIOS RELATIVOS AL FIDEICOMISO EL GENOVES 1973, ADMINISTRADO POR ACCIÓN SOCIEDAD FUDUCIARIA S.A. CUYO TITULAR DE DERECHOS FIDUCIARIOS ES EL FIDEICOMISO INVERSIONISTAS EL GENOVES”. Al interior del referido negocio jurídico se dispuso que el otorgante de la opción - ACCIÓN SOCIEDAD FUDUCIARIA S.A. como vocera DEL FIDEICOMISO INVERSIONISTAS EL GENOVES- le confería al opcionado – CORFIAMERICA S.A.- la primera opción de compra sobre los derechos fiduciarios que pertenecen al FIDEICOMISO EL GENOVÉS, para lo cual bastaría que el opcionado cancelara las sumas que se establecían en el referido contrato. Respecto de este negocio jurídico se celebró un otrosí el 25 de mayo de 2015.

Se trata, como bien lo señaló la juez de primera instancia, de contratos coligados, los cuales, aunque autónomos, guardan correlación e interdependencia funcional, con el fin de lograr un determinado fin. La Corte Suprema de Justicia en Sentencia SC 25 Sep. 2007 Exp. 2000-00528-01, reiterada en sentencia del 19 de junio de 2021, señaló que en procura de la realización de una operación económica, “los interesados celebran diversos contratos, de manera que solo el conjunto de ellos y, más concretamente, su cabal ejecución, los conduce a la consecución del objetivo que persiguen. Por ello acuden a la pluralidad negocial, como quiera que dicho



objetivo, en sí mismo, no siempre pueden obtenerlos a través de la realización de un solo tipo negocial (...).”

En el caso bajo estudio, la demandante, actuando como vocera del FIDEICOMISO EL GENOVÉS FA-1973, pretende la restitución de la tenencia del inmueble entregado a favor de la demandada CORFIAMERICA S.A., en virtud de la celebración del contrato de comodato precario, arguyendo que, dada la naturaleza de este tipo contractual, el deudor –comodatario- estaba en la obligación de restituir el inmueble al comodante previa solicitud remitida por aquel. Insiste la demandante que por tratarse de un comodato precario, el inmueble podía ser solicitado en restitución en cualquier momento.

En efecto, es de la esencia del comodato precario la facultad del comodante de perseguir la restitución material del bien en cualquier momento, sin más formalidades que la establecidas por los mismos contratantes. En el asunto bajo examen se dispuso que el inmueble debía ser restituido “a más tardar al quinto (5º) día hábil siguiente al cual le sea solicitado por el COMODANTE, mediante comunicación escrita enviada por correo certificado a la dirección registrada en este contrato.” Conforme a ello, los contratantes establecieron como única formalidad la remisión de una comunicación escrita remitida a través de correo certificado, a través de la cual se requiriera la entrega del bien. Dicha comunicación debía ser remitida a la dirección señalada en el contrato, es decir a la Autopista Norte No. 87-95 de Bogotá. Si bien es cierto, al interior del expediente se registra la comunicación de fecha siete (7) de marzo de 2016, a través de la cual se solicita la restitución del inmueble, se advierte que dicha comunicación se remitió a la calle 97 Nro. 23-60, Oficina 305 de la Ciudad de Bogotá y no a la dirección inicialmente indicada. Dicha solicitud se reitera a través de comunicación del 27 de abril de 2016, remitida a la misma dirección. Valga aclarar que la dirección de entrega no guarda coincidencia con la determinada en el negocio jurídico inicial y no se logra advertir, de conformidad con las pruebas recaudas en el trámite de la primera instancia, que las partes hayan realizado manifestaciones tendientes a modificar la forma y términos en los cuales debía remitirse la comunicación de terminación del referido negocio jurídico.

Si bien es cierto, al interior de la inspección ocular por querrela de amparo policivo por perturbación de la posesión Rad. 0007-2016, realizada por la Inspección Sexta de Policía de Barranquilla, el señor Nairon Barrios, como representante legal de CORFIAMERICA S.A. acepta que recibieron la comunicación de terminación del comodato y la solicitud de restitución del inmueble, no menos cierto es que a través de Resolución 0003 de 2019, emitida por el Jefe de Inspecciones y Comisarias de Familia de la Secretaría de Gobierno Distrital de Barranquilla, se resolvió “DECLARAR la nulidad de todos lo actuado dentro del proceso policivo con Radicación N° 007-2016, por falta de competencia de autoridad administrativa de policía para resolver controversias derivadas de contratos (...). En virtud de ello, no resulta posible otorgarles valor probatorio a las declaraciones rendidas al interior



de las diligencias desarrolladas en el trámite administrativo. Así las cosas, mal haría en señalarse que el representante legal de la demandada reconoció haber recibido la comunicación referida a la terminación del contrato de comodato.

De conformidad con lo anterior, no se logra advertir que la terminación del contrato de comodato y la consecuencial solicitud de restitución del inmueble se haya efectuado en los términos establecidos en el referido acto jurídico, habida cuenta de que no se avizora que se haya cumplido con las formalidades dispuestas por los mismos sujetos negociales para restarle eficacia al contrato y procurar el restablecimiento de la tenencia del inmueble cuestionado. Así las cosas, no se encontrarían configurados los presupuestos jurídicos para acceder a los reparos planteados por la parte demandante.

Aunado a lo anterior, la Sala no puede perder de vista que:

- i) Actualmente el inmueble se encuentra materialmente en cabeza de la demandante, quien ejerce como vocera del FIDEICOMISO EL GENOVÉS FA-1773. Esta circunstancia se desprende de la Resolución 0003 de 2019, el cuyo numeral 3º se dispuso: “ORDENAR al inspector de policía urbana que se asigne por competencia del Jefe de la Oficina de Inspecciones y Comisarías de Familia, que devuelvan las cosas al estado en que se encontraban antes de la admisión de la querrela. Por consiguiente, proceda a la entrega material del predio denominado Fideicomiso El Genovés FA-1973 a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA. Esta circunstancia es aceptada por las partes, quienes reconocen que el predio se encuentra en poder de la demandante. En virtud de estos, existiría una imposibilidad práctica en procurar la restitución del inmueble objeto de la presente Litis.
- ii) Existe una controversia contractual que desborda los límites del presente escenario judicial, donde se ventila el incumplimiento de las obligaciones derivadas de los negocios jurídicos celebrados entre los sujetos procesales, en el cual se cuestiona la capacidad para impartir las directrices referentes al inmueble entregado en comodato y dar por terminado éste. Dada la naturaleza del presente asunto, escapa de la órbita de competencia de la Sala pronunciarse en torno al incumplimiento de las referidas obligaciones, como quiera que el presente asunto se contraía a determinar si se encontraban dados los presupuestos para ordenar la restitución del bien, lo cual ha sido resuelto de forma negativa.

IX. DECISIÓN

De conformidad con las razones expuestas, la Sala procederá a confirmar la sentencia proferida en primera instancia de fecha 16 de noviembre de 2021,



proferida por el Juzgado Doce Civil del Circuito de Barranquilla, al interior del proceso de restitución seguido por ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A FIDEICOMISO EL GENOVES FA 1973 contra NAIRON YECID BARRIOS ORTIZ y CORFIAMERICA S.A.

EN MÉRITO DE LO EXPUESTO, LA SALA SEXTA DE DECISIÓN DEL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA Y POR MANDATO DE LA CONSTITUCIÓN Y LA LEY.

RESUELVE

1. CONFIRMAR la sentencia de primera instancia de fecha 16 de noviembre de 2021, proferida por el Juzgado Doce Civil del Circuito de Barranquilla, al interior del proceso de restitución seguido por ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A FIDEICOMISO EL GENOVES FA 1973 contra NAIRON YECID BARRIOS ORTIZ y CORFIAMERICA S.A., de conformidad con las razones expuestas en la parte motiva.
2. Condénese en costas a la parte recurrente. Fíjese como agencias en derecho la suma equivalente a UN (1) S.M.L.M.V.
3. Una vez ejecutoriada la presente providencia, si no fuere recurrida, remítase el expediente al Juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

SONIA ESTHER RODRÍGUEZ NORIEGA
Magistrada sustanciadora

VIVIAN VICTORIA SALTARÍN JIMÉNEZ
Magistrada

HENRY ANDREW BARBOSA SALAMANCA
Magistrado

Firmado Por:

**Sonia Esther Rodriguez Noriega
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 7 Civil Familia
Tribunal Superior De Barranquilla - Atlantico**

**Vivian Victoria Saltarin Jimenez
Magistrada
Sala 007 Civil Familia
Tribunal Superior De Barranquilla - Atlantico**

**Henry Andrew Barbosa Salamanca
Magistrado
Sala Civil Familia
Tribunal Superior De Barranquilla - Atlantico**

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

Código de verificación: **2916b9b46e0315c4e4483bb6d91d087618b6c3bfbd1d78c2b441ddb2194e117d**

Documento generado en 26/05/2022 12:41:54 PM

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