



*JOSÉ GILDARDO RAMÍREZ GIRALDO*

*Magistrado*

Proceso: Verbal (Comodato)  
Demandante: OLGA LUCÍA PUERTA HERNÁNDEZ Y OTRO  
Demandado: MARÍA NOHEMY LOAIZA  
Radicado: 050013103004 202000067 01  
Decisión: Revoca sentencia.  
Sentencia Nro. 027

## **TRIBUNAL SUPERIOR**

### **SALA TERCERA DE DECISIÓN CIVIL**

**Medellín, veintinueve de septiembre de dos mil veintiuno**

Se procede a decidir por la Sala Civil del Tribunal Superior, el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada frente a la sentencia del 20 de abril de 2021, proferida por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, dentro del proceso Verbal (comodato) instaurado por OLGA LUCÍA Y HERNANDO ARTURO PUERTA HERNÁNDEZ en contra de MARÍA NOHEMY LOAIZA AGUIRRE.

### **I. ANTECEDENTES**

1. Pretende la parte demandante que mediante sentencia \*se dé por terminado el contrato de COMODATO PRECARIO que existe entre las partes, \*se ordene la restitución del inmueble que es objeto del proceso, \*se comisione para la entrega y la \*condena en costas.

2. Como sustrato de sus pedimentos, adujo los hechos que así se compendian:

**a).** Los señores OLGA LUCÍA Y HERNANDO ARTURO PUERTA HERNÁNDEZ son propietarios del inmueble ubicado en el Barrio Prado Centro en la calle 59 nro. 45.45 de Medellín, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria nro. O1N-36363, el cual les fue adjudicado en la sucesión de su hermana TULIA PUERTA TRUJILLO mediante escritura 3201 de 12 de agosto de 2019 en la Notaría Octava de Medellín.

**b)** La señora NOHEMY LOAIZA vivía con la señora Tulia Puerta en el inmueble hasta el momento del fallecimiento de ésta última que ocurrió el día 24 de diciembre de 2018. Mientras se iniciaba el proceso de sucesión, los demandantes celebraron con la señora NOHEMY LOAIZA un contrato de comodato precario en forma verbal, que consistía en que ella seguiría viviendo allí, mientras los señores HERNANDO Y OLGA PUERTA vendían el inmueble; a pesar de las constantes visitas de los demandantes solicitando la entrega, la demandada se ha negado a restituirlo. Al inmueble no se le han hecho mejoras ni la señora LOAIZA paga ningún rubro por su permanencia en él.

3. **TRÁMITE:** Inicialmente la demanda se inadmite y una vez subsanados los requisitos, se admite mediante auto del 10 de marzo de 2020. Notificada la parte demandada, a través de apoderado judicial, se opone a las pretensiones y propone como excepciones de mérito: Temeridad o mala fe, abuso del derecho e inexistencia de la obligación.

## **II. LA SENTENCIA APELADA**

4. Mediante providencia del 20 de abril de 2021, el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, *consideró que al contestar el hecho cuarto de la demanda se acepta la existencia del contrato, queda por definir y lo plantea como interrogante, cuál era la fecha para que la comodataria restituyera el bien, dado que se afirma de un lado, que hasta que el inmueble se vendiera y de otro, hasta que se pagaran las acreencias laborales. Advirtió que*

*era carga de la prueba del demandante demostrar la afirmación que hace en el hecho cuarto de la demanda, que se restituiría cuando se vendiera. Haciendo un análisis de la prueba testimonial arrimada, comparando los testimonios de los dos abogados de los demandantes con las declaraciones de ANA VICTORIA GEORGES Y WILLIAM VALENCIA VARGAS ratificaron la expresión contenida en el hecho 4, de que podría vivir hasta que se vendiera la casa, indicando además que existe prueba indiciaria respecto a que la celebración del contrato celebrado con la demandada se daría al venderse el inmueble en tanto se aportan fotos donde se lee "se vende" y si el acuerdo de las partes hubiera sido diferente, no se hubieran puesto estos avisos de venta. Valorando las pruebas surgen como hechos indicadores: los demandantes son dueños a partir de la sucesión y nunca solicitaron la restitución con anterioridad a la venta, dejando vivir a la actora de forma gratuita. Que el inmueble tenga letreros de venta, significa que la demandada permitió el ingreso y la venta era clara. Que ocurrida la venta del inmueble se interpuso demanda de terminación por no querer la demandada entregar a pesar de haberse cumplido la condición. Existió el comodato con una condición al momento de venderse el mismo. Por lo tanto, negó las excepciones propuestas; declaró la existencia del contrato de comodato verbal y lo declara terminado, ordenó la restitución en 5 días y condenó en costas a la demandada.*

### **III. LA IMPUGNACIÓN**

5. Inconforme con la decisión la sentencia fue recurrida por la parte demandada formulando los reparos al momento de proferirse la decisión y en la etapa correspondiente en esta instancia, sustentó el recurso en debida forma. *Manifiesta que las inconformidades se encuentran sustentadas en la interpretación extensiva y valoración inadecuada que le otorgó el A quo a la prueba testimonial de la parte demandante, en conjunto con las tachas propuestas, por medio de las cuales se deseaba conocer la existencia o inexistencia del contrato de comodato celebrado entre las partes.*

*En ese sentido, si bien es cierto que la parte demandante alegó la existencia de un comodato precario, esto es, sin determinar la duración del mismo y con la facultad de solicitar su restitución en cualquier momento que determine. Esto no es más cierto que los hechos soportados por los testimonios de los testigos de la parte demandada. Máxime que frente a los testimonios solicitados y decretados a la parte demandante, se produjo inconvenientes en la parcialidad de los testigos, conforme a lo preceptuado en el artículo 211 del Código General del*

*Proceso, tacha alegada en su debida oportunidad dentro de la audiencia de primera instancia, ya que los señores Juan Carlos Díaz y Henry Triana fueron abogados apoderados de los demandantes en el proceso de sucesión que se llevó a cabo al fallecimiento de la señora Tulia Puerta, quien en vida fue propietaria del bien inmueble objeto de litigio, sobreviniendo posibles intereses ulteriores. Así mismo, se presentaron confesiones por parte de los testigos de la parte demandante con relación a negociaciones y ofrecimientos dinerarios que se dieron entre los dos extremos de la Litis y sus respectivos abogados e incluso una hipoteca que recayó sobre el bien inmueble objeto de litigio, situación que presupone un claro indicio de las verdaderas intenciones de los demandantes, las cuales eran desconocer e incumplir el verdadero contrato de comodato, consistente en la entrega del bien inmueble por parte de la demandada una vez se le cancelaran las acreencias laborales adeudadas por la causante, Tulia Puerta y trasladadas a sus herederos, los ahora demandantes y que expresamente accedieron a dicho acuerdo.*

*Se puede evidenciar que el A quo incurrió en varios yerros procesales en lo relativo a la valoración de los testimonios recepcionados, configurándose con este actuar el llamado "Defecto Fáctico por Omisión y Valoración Defectuosa del Material Probatorio", concepto desarrollado jurisprudencialmente por la Corte Constitucional en diferentes providencias, entre las que se encuentra la Sentencia T -006 de 2018, la cual a su vez cita la Sentencia C- 1270 de 2000 y según éstas, el defecto se presentó, "cuando el juez efectúa una valoración por "completo equivocada", o fundamenta su decisión en una prueba no apta para ello y cuando el juez omite o ignora la valoración de una prueba determinante o no decreta su práctica sin justificación alguna.*

*Se puede evidenciar que el a quo, claramente incurrió en el llamado defecto factico por la dimensión positiva, esto debido a que valoró de forma errónea la prueba testimonial de la parte demandante, dándole un alcance probatorio superior al que efectivamente demostraban y dejando a un lado el análisis y valoración integral con las tachas testimoniales propuestas, descartando, además, los indicios evidenciados en cuanto a los negocios jurídicos que impusieron, en su momento, un gravamen sobre el bien inmueble sobre el cual se discute la existencia o no de un contrato de comodato entre las partes.*

*Así mismo presentó ALEGATOS DE CONCLUSIÓN en el sentido de ratificar su posición como representante de la demandada, enfatizando particularmente en la interpretación extensiva del Juez de primera instancia y la*

*valoración inadecuada de la prueba testimonial en conjunto, los indicios a favor de la demandada que de ello se desprenden y las tachas a testigos que se invocaron en el momento propicio. Solicita que se acojan las pretensiones y excepciones presentadas en la contestación de la demanda y se revoque la sentencia de fecha 20 de abril de 2021, por medio de la cual el a quo declaró la existencia de contrato de comodato y la terminación del mismo, para que en su lugar se acceda a las pretensiones y excepciones perentorias en los términos del escrito de contestación de la demanda.*

#### **IV. CONSIDERACIONES**

6. Al no advertirse ningún vicio que pueda invalidar lo actuado y al estar cabalmente satisfechos los presupuestos procesales, se procede a penetrar en el mérito del asunto.

7. Conforme a la competencia restringida del superior en sede de apelación, prevista en el artículo 328 CGP, habida cuenta que el recurso de apelación fue formulado solo por la parte demandada, la competencia se limita a los motivos de inconformidad expuestos por el recurrente, concretamente para determinar si el A quo realizó una debida valoración probatoria de la prueba testimonial y verificar si dio el alcance necesario para establecer que no era viable la terminación del contrato en tanto la constitución de la hipoteca se hizo para incumplir el acuerdo y evadir el pago de las acreencias laborales, revocando así la decisión o si por el contrario, le asistió razón y al darse cumplida la condición, era viable la terminación del contrato y la entrega del bien, confirmando así la decisión.

Planteado así el problema jurídico en esta instancia, para fines de desatar el recurso de alzada, la Sala procederá a pronunciarse sobre la inconformidad alegada; entonces deberá confrontar la postura del juzgado en la sentencia recurrida, con los argumentos

que expresa la censura respecto a la providencia y con base en el acervo probatorio tomar la decisión que en derecho corresponda.

8. De acuerdo con el **artículo 2200** del Código Civil, el comodato, también llamado préstamo de uso, *es un contrato en que una de las partes entrega gratuitamente a la otra una especie mueble o raíz, para que haga uso de ella y con cargo de restituirla después de terminado el uso.* Esta definición permite deducir todas las características de este tipo de contrato, para señalar que se trata de un contrato real, pues solo se perfecciona en virtud de la entrega de la cosa sobre la cual versa el acuerdo, entrega que hace el comodante al comodatario; es además un contrato gratuito, pues siempre la entrega se hace a título de mera liberalidad y es unilateral, porque por esencia solo genera la obligación de restituir la cosa en el tiempo convenido o a falta de su fijación después del uso para el que ha sido prestada, obligación que está a cargo del comodatario y que implica la terminación del referido contrato. El **artículo 2219** dice: *el comodato toma el título de precario si el comodante se reserva la facultad de pedir la cosa prestada en cualquier tiempo.* El **artículo 2220** establece que *"Se entiende precario cuando no se presta la cosa para un servicio particular, ni se fija tiempo para su restitución".*

9. Según ha indicado la H. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA<sup>1</sup> : *"El comodato o préstamo de uso, lo define el Código Civil en el artículo 2200 como aquél "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". Características:*

- A) *El objeto es una cosa no consumible dada al comodatario para su uso*
- B) *Es real: pues este contrato no se perfecciona sino por la tradición de la cosa, como lo señala el citado artículo 2200 del Código Civil.*
- C) *Es a título gratuito pues en el momento en que el comodatario se vea obligado a pagar suma alguna por contraprestación el contrato deja de ser de comodato y se está en presencia de otro negocio jurídico. Por ello se clasifica dentro de los contratos sinalagmáticos imperfectos.*

---

<sup>1</sup> SENTENCIA T-021/14

- D) El comodatario asume tres obligaciones: (i) usar la cosa de acuerdo a los términos convenidos en el contrato, y en caso de no haberse pactado éste, a darle el uso ordinario que corresponda a esta clase de cosas; (ii) Conservar el bien dado en comodato; y (iii) restituir la cosa al comodante o a la persona que tenga derecho para recibirla a su nombre, según las reglas generales, al expirar el tiempo acordado, y si no se indicó plazo se entiende que debe hacerse una vez concluya el uso.*
- E) Es un contrato intuitu personae.*
- F) Es principal porque no necesita de otro acto jurídico para existir, y*
- G) Es nominado, en cuanto está plenamente definido y reglamentado en el régimen civil".*

De conformidad con el artículo 1757 del Código Civil, incumbe probar las obligaciones o su extinción a quien alega aquellas o ésta, circunstancia que se reitera en el artículo 167 del CGP al establecer que incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico por ellas perseguido.

De otro lado, se prueba una obligación demostrando su fuente, que para el caso concreto sería el contrato de comodato celebrado entre las partes de este proceso; los demandantes en su posición de comodantes y la accionada en su calidad de comodataria, pero como a las voces de la demanda se trata de una relación comodataria precaria, ante la ausencia de contrato suscrito por las partes, no significa ello que estaríamos ante la imposibilidad de demostrar la fuente de la obligación.

10. En efecto, como en los procesos de restitución de tenencia a título diferente del contrato de arrendamiento, por la remisión que hace el artículo 385 CGP entendida correctamente al artículo 384 del mismo estatuto, a la demanda debe acompañarse prueba documental de contrato suscrito por el arrendatario (que aquí sería el comodatario), o la confesión de éste prevista por el artículo 184 ibídem, **o prueba testimonial siquiera sumaria;** los demandantes en este caso, en cumplimiento también a lo estatuido

en el artículo 384 numeral primero, acompañaron a la demanda un acta contentiva de prueba testimonial sumaria, obtenida ante la notaría 23 de Medellín.

Es menester entonces analizar si la prueba sumaria aportada y los testimonios allegados, permiten deducir la existencia de la relación contractual entre las partes de esta litis cuya terminación se deprecia, para que opere la debida restitución del inmueble.

11. Como ya se indicó, con la demanda se acompañó como prueba sumaria el testimonio del Dr. **JUAN CARLOS DÍAZ SEPÚLVEDA**, quien dijo conocer a los demandantes por haber sido su apoderado en el trámite de la sucesión de TULIA PUERTA TRUJILLO y además indicó: *"fui testigo de la celebración de contrato de comodato verbal entre HERNANDO ARTURO PUERTA HERNÁNDEZ y OLGA LUCÍA PUERTA HERNÁNDEZ como dueños comodantes y la señora MARÍA NOHEMY LOAIZA en calidad de comodataria de inmueble... en el mes de septiembre del año 2019; la señora MARÍA NOHEMY era conocedora de que el inmueble estaba en venta y aceptó dicho contrato con la condición de que desalojaba inmediatamente se vendiera... dicho inmueble fue vendido en el mes de enero de 2020..."*

12. Es necesario advertir, que a pesar de que se recibieron varios testigos, no todos supieron dar información concreta que llevase al convencimiento de la existencia del contrato a que hacemos referencia, teniendo en cuenta, por ejemplo, que el señor **AMAURI ENRIQUE BARDY** indicó que solo se ocupó de mostrar la casa a posibles compradores. La señora **ADRIANA MARÍA SALDARRIAGA PUERTA**, al ser preguntada del conocimiento que pudo tener sobre la negociación realizada entre las partes, donde los demandantes le permitían vivir en el inmueble hasta que se vendiera, respondió: *"Eso no es cierto. Antes de que se muriera Tulia trataron de quitarle la casa con una abogada que mandaron de Cali y no salió adelante porque se descubrió que era un engaño"* y finalmente indicó que de la negociación nunca tuvo conocimiento. El señor **SERGIO**



**IGNACIO MEJÍA MEJÍA**, dijo no saber del pacto, solo sabe que la señora NOHEMY se quedó en la casa y está solicitando el pago de sus prestaciones. La señora **LUZ MARY VÁSQUEZ PÉREZ** solamente refirió que ella visitaba a la señora NOHEMY porque iban muchas personas a mirar la casa y el señor **JHON BERENALDO VAHOS ARBOLEDA** conoció a la señora NOHEMY en una comunidad cristiana, sabe que *"trabajaba con la señorita Tulia"* e indicó: *"supe por Nohemy que le habían hecho un acuerdo... que inmediatamente le pagaran lo que consideraba le debían pagar por no pagar prestaciones y seguridad social, que cuando le reconocieran se iba..."*.

13. Si comparamos la declaración extra proceso que rindió el **DR. JUAN CARLOS DÍAZ SEPÚLVEDA**, con la cual se pretende probar la existencia del contrato verbal que le fuera exigido, con la que rindió ante el A quo, se resalta que en la primera, no se dan razones del conocimiento, pues se limita a indicar que fue testigo, que la señora NOHEMY sabía de la venta, sin mayores detalles, que el contrato fue en septiembre de 2019 y la venta en enero de 2020; fue una afirmación demasiado vaga. Ante el A quo, indicó que como abogado conoció del proceso y *"contacté a CAMILO TRIANA que trabaja conmigo y recolectamos documentos para la sucesión, a finales de julio fuimos a la residencia conocimos a Nohemy y le expusimos quienes éramos, ella inclusive llamó a Victoria y se le dijo que podía estar en la casa pero que la intención era vender, como a los quince días le volvimos a reiterar la situación que querían vender, se le informó que una vez se hiciera la venta tenía que hacer entrega del bien"*. El DR. **HENRY CAMILO TRIANA MÉNDEZ** confirmó la visita e indicó: *Solo fuimos nosotros dos y allá estaba la señora Victoria y fuimos a mirar la casa, observar como estaba por dentro, quien estaba ahí, por eso cuando nos atendió la señora hizo llamar a la señora puerta, esa era la idea y de informarles que la casa estaba en sucesión y que los dueños apenas saliera la escritura iban a venir a la casa ..se le dijo que la casa se iba a colocar en venta después de salir la sucesión , que las personas de Cali iban a vender la casa, que no les interesaba tener un bien acá y que al vender la casa ella tenía que desocupar...* Agregó que *"siempre se dijo que ella permanecía ahí hasta que se vendiera la casa, después ellos vinieron, cuando salió la escritura de*

*sucesión ellos vinieron y yo fui con don Hernando y con doña Olga otra vez a la casa a hablar con doña Nohemy **porque se iba a hipotecar...** ellos consiguieron una persona que iba a prestar una plata en la casa y fuimos con un señor Rigo creo y un comisionista que era el que había buscado al que iba a prestar la plata y se le dijo a la señora Nohemy **que la casa se iba a hipotecar y que permaneciera hasta que se vendiera porque se le habían puesto varios letreros y no resultaba cliente...** yo fui más o menos dos oportunidades... La primera vez fui con el Dr. JUAN CARLOS a tocar a ver quién estaba allá ... y estaba en trámite la hipoteca. La segunda vez fuimos con la persona que iba a mirar la casa y que iba a prestar la plata, ahí fue el señor Hernando, la señora Olga y yo. En la segunda vez se habló que la casa se iba a vender y que ella estaba ahí hasta que la casa se vendiera. .. desde un principio se pensó en la venta porque los clientes de Cali no querían un bien acá... se le pusieron los letreros apenas empezó la sucesión porque vender un bien estando en sucesión hasta que no se sepa cómo va a quedar es más difícil... lo hipotecaron cuando ya había salido la sucesión. ...ellos necesitaban plata. No se hizo documento con la señora Nohemy porque ella dijo que no había problema, que no tenía para donde irse".*

14. Confrontando estas versiones con los dichos de la **señora ANA VICTORIA GEORGIS PUERTA** y el señor **WILLIAM VALENCIA VARGAS** confirman la visita que hicieron los abogados de los demandantes, pero según afirman fueron a mirar la casa y se les indicó sobre la situación de la señora NOHEMY que le debían las prestaciones sociales como trabajadora que fue de la señora TULIA y la señora Victoria manifestó: "*Hernando y Olga vinieron varias veces y hablaron conmigo y por teléfono y me dijeron que a Nohemy la iban a dejar ahí hasta que pudieran pagarle*" e igualmente el señor VALENCIA VARGAS dijo que "*En esa reunión con los abogados se concretó como un acuerdo beneficioso para ambas partes, **ella estaba dispuesto a entregar la propiedad cuando se le pagaran las prestaciones sociales** porque la causante Tulia Puerta nunca le pagó ninguna prestación social ni cesantías.... Ese pacto sí existió con los dos apoderados...*".

15. Al margen de todo, es claro que tomando en cuenta la demanda, la contestación que a ella se hace y la fijación del litigio, el **hecho cuarto** donde se afirmó: "*Mis mandantes mientras iniciaban el*

proceso de sucesión celebraron con la señora NOHEMY LOAIZA un contrato de comodato precario de forma verbal, **que consistía en que ella seguiría viviendo allí, mientras los señores HERNANDO Y OLGA PUERTA, vendían el inmueble**", se admitió parcialmente, lo que significa que se admite la celebración del comodato precario verbal al que allí se alude, pero se advierte que éste consistía "en que la tenencia real y efectiva del inmueble la tendría la aquí demandada hasta que los demandantes, como herederos de la difunta señora Tulia Puerta, accedieran al reconocimiento y pago efectivo de las acreencias laborales a que tiene la señora Loaiza por todo el tiempo laborado bajo las órdenes de la señora Puerta...", lo cual lo corrobora la señora NOHEMY LOAIZA cuando en el interrogatorio de parte admitió que *los familiares hicieron compromiso conmigo, que me quedara hasta que me dieran la plata. Fueron unos hermanos medios que viven en Cali y se dieron cuenta, yo no los conocía y cuando murió Tulia ahí vinieron a reclamar y a sacarme. Me debían el trabajo de tantos años*". Mientras que el demandante, HERNANDO ARTURO PUERTA HERNÁNDEZ dijo que *nunca hicimos pacto con ella, lo único que si le dijimos era que se podía quedar en la casa hasta que se vendiera, que cuando se vendiera había que desocupar porque había que entregar, eso lo hicimos para tener tolerancia, una forma para que ella no se fuera para la calle de una vez, pero nunca hicimos un comodato ni le dijimos que se quedara hasta que saliera la demanda, nunca, eso sí es falso de toda falsedad*." Y su hermana OLGA LUCÍA PUERTA HERNÁNDEZ indicó que **el convenio se hizo** y "le dijimos doña **Nohemy usted se puede quedar viviendo aquí hasta que nosotros vendamos la casa**, ella aceptó, incluso nos dijo *me avisan con un tiempito de antelación*".

16. Es por ello que si bien es cierto, independiente de que se hubiese demostrado o no la existencia del contrato de comodato con la prueba sumaria (prueba no sometida a contradicción) que se allegó, que no explica las circunstancias de modo, tiempo y lugar en que se realizó y aunque se ha dicho que no existe tarifa legal para acreditar la existencia del comodato precario, la declaraciones extra proceso allegadas, no acreditan la relación tenencial, incluso que dicha señora ya venía ocupando el bien de años atrás, también lo es, que ha sido pacífica su existencia y la aceptación que de este

se hace por la demandada es suficiente para que se admita, solo que lo que se convierte en motivo de reparo lo constituye la condición que para la devolución del bien se realizó entre las partes, que según los demandantes era hasta que se vendiera, pues lo afirma claramente en la demanda, aunque en el traslado donde descurre excepciones haga una afirmación diferente, encaminada a indicar que se había reservado el derecho de solicitar la restitución en cualquier momento y según la demandada, hasta que le cancelaran las acreencias laborales a las cuales considera tiene derecho por haber laborado para la señora TULIA. De la misma manera, los testigos que arrimó la parte demandante, aluden a que la condición para la entrega del bien estaba dada una vez se vendiera, mientras que los de la parte demandada, hacen referencia a la calidad de empleada doméstica que tenía la señora NOHEMY y que la entrega debía ser cuando le cancelaran prestaciones sociales.

Precisamente sobre la terminación a que se alude, ha expresado la Corte Suprema de Justicia<sup>2</sup>: *"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".*

17. Dadas las posiciones citadas y disímiles y tomando como referente el artículo 164 y 167 del CGP, que establecen la obligación de probar lo que se invoca y las afirmaciones realizadas en la demanda, se parte de que la demandada debía entregar el

---

<sup>2</sup> Sentencia SCC 4 DE AGOSTO DE 2008. M.P EDGARDO VILLAMIL PORTILLA

bien en el momento en que se vendiera el inmueble y para ello se parte de la prueba documental que se allegó, consistente en un certificado de registro de II.PP, que para el caso que nos ocupa, interesan las anotaciones posteriores a la adjudicación que dan cuenta de la titularidad del bien pretendido en cabeza de OLGA LUCÍA Y HERNANDO ARTURO PUERTA HERNÁNDEZ mediante adjudicación en sucesión de TULIA PUERTA TRUJILLO mediante acto escriturario 3201 de 12 de agosto de 2019 ante la notaría Octava de Medellín y en anotación posterior, un gravamen hipotecario constituido por aquellos en favor de MYRIAM HOLGUÍN LEÓN con fecha 17 de septiembre de 2019. La venta a que se hace alusión no aparece registrada, llamando incluso la atención de la Sala, que la demanda fue presentada el **19 de febrero de 2020**, cuando supuestamente ya se había vendido el bien en **enero de 2020** según se afirma en la prueba extraproceso que se allegó, siendo una negociación que exige de las formalidades del registro, advirtiéndose además que en el **hecho quinto** de la demanda se afirmó *"el inmueble materia de la Litis, **ya se encuentra en negociación para la venta**"*, lo que da a entender que efectivamente tal hecho no había ocurrido y no obstante, se presenta la demanda.

18. Para la Sala no queda ninguna duda que la intención que tuvieron los demandantes, desde el momento en que se enteraron del fallecimiento de su hermana y que había dejado un inmueble que en su calidad de herederos les correspondía, era venderlo, pues así lo admitieron; inmediatamente viajaron desde Cali, consiguieron un abogado, contactaron un señor en Medellín para que consiguiera clientes, visitaron la casa, la pintaron y le colocaron avisos de "SE VENDE", incluso la demandada era quien atendía a los posibles compradores y como a pesar del aviso no lograban vender, lo hipotecaron. Ambos demandantes, coincidieron en que la señora NOHEMY les solicitó que le avisaran *"con un tiempito de antelación"* y quien fuera su apoderado ratificó que también la

demandada solicitó que la dejaran un tiempo *"y desde el punto de vista humano y legal no le vi ningún problema, pero siempre y cuando una vez se haga la venta debe retirarse del inmueble"*. En la declaración del apoderado **DR. JUAN CARLOS DÍAZ SEPÚLVEDA** fue preguntado: *"en cuál reunión fue que se dijo que se podía quedar hasta que se vendiera el inmueble?". Respondió: en las dos reuniones, en la de principios de agosto, finalizando julio y luego a los 15 días volvimos"*, resaltando aquí, que el otro apoderado de los demandantes el DR. TRIANA MÉNDEZ indicó: *"La primera vez fui con el Dr. Juan Carlos a tocar a ver quién estaba ...y estaba en trámite la hipoteca. La segunda vez fuimos con la persona que iba a mirar la casa y que iba a prestar la plata, ahí fue el señor Hernando, la señora Olga y yo"*, siendo viable advertir que como el apoderado de la parte demandada ha indicado que no se tuvo en cuenta la tacha que hizo con dichos testimonios, no se encuentra ningún motivo para que sean desechados en tanto su condición de apoderados en el proceso de sucesión que adelantaron no es suficiente para ello, máxime que sus dichos fueron limitados a lo que conocían y tuvieron el cuidado de no adelantar opiniones, ni hacer declaraciones valorativas; su conocimiento de las partes y de los hechos, se hicieron con total desprevención y perceptible honestidad. En cuanto al señor HERNANDO PUERTA indicó que cuando le informaron a la demandada que la casa ya se había vendido, ahí fue cuando ésta les informó que su abogado le había dicho que no se fuera de la casa y ya no les volvió a abrir la puerta y agregó que han venido pagando dos millones de pesos mensuales a los *"señores que compraron la casa"*.

19. Significa lo anterior, que con la demanda no se allegó documento que acredite la venta del inmueble, pues dicho dato no reposa en el certificado de libertad y tradición (solo la hipoteca) y si bien es cierto, de las declaraciones citadas se evidencia que el bien ahora reclamado, iba a ser vendido, ninguno aludió a una venta cierta, a una fecha de efectiva realización, solamente el señor HERNANDO indicó que le avisó a la demandada que ya se había

vendido, sin mayores detalles, solo afirma que está pagando una suma de dinero *a los que compraron la casa* y tampoco afirmó a qué personas, ni aportó constancia de ello para entender que se trate de una multa o algo así por el incumplimiento por no poder entregar y si de dar aplicación a la afirmación que se hace en la demanda cuando se indica que la demandada podía seguir viviendo mientras vendían el inmueble, constituyéndose en la condición con la que nació el contrato citado y al no haber constancia de que dicha condición se cumplió, no puede afirmarse válidamente que estemos en presencia de una de las causales esgrimidas por la Alta Corporación para darlo por terminado, concretamente la que alude a la terminación ***"por el vencimiento del plazo pactado o el cumplimiento de la condición convenida"***, porque a pesar de que es un contrato que otorga la mera tenencia donde se permite el uso y que obligación de la comodataria es entregar, debe mirarse también que ello debe ocurrir, cuando llegue el momento pactado y por eso se estableció una condición claramente advertida por los mismos demandantes en el hecho cuarto.

20. Con todo, es preciso indicar, que al momento de descorrer el traslado de las excepciones, la parte demandante allegó un nuevo certificado de libertad, con fecha 12 de marzo de 2020, donde constan dos nuevas anotaciones; la cancelación de la hipoteca y la venta; no obstante, se advierte que dichos documentos a pesar de tener fechas de expedición, de 27 de enero de 2020 la primera y 29 de enero de 2020 la segunda, fueron radicados el **3 de marzo de 2020**; esto es, con posterioridad a la presentación de la demanda que fue el **18 de febrero de 2020** y al tenor de lo dispuesto en la ley 579 DE 2012 *"Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos"* uno de sus objetivos es ***"b) Dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces"***, aunado a que en el parágrafo 2 del artículo 20 se



establece que *"Se tendrá como fecha de inscripción, la correspondiente a la radicación del título, documento, providencia judicial o administrativa"*, no modificándose con ello la aseveración que se hace en esta providencia, al advertir que la condición citada se hubiese cumplido a la presentación de la demanda.

21. No son de recibo los argumentos que esgrime la demandada, cuando advierte que la entrega se haría cuando le pagasen sus prestaciones sociales, en primer lugar, porque esas afirmaciones no tuvieron el soporte necesario que demostrara que ello así ocurrió, los testigos que arrimó hicieron referencia más bien a su calidad de empleada doméstica y su conocimiento de la falta de pago de dichas acreencias, pero no que dé a entender que esa fue la condición para quedarse en el inmueble; además, porque esa circunstancia del pago que le adeudan en voces del artículo 2207 no puede ser motivo para no desocupar el inmueble, máxime que según afirma ya presentó una demanda laboral en la cual puede debatir su derecho a las prestaciones y lo relacionado con el pago por parte de los herederos de quien fuera su empleadora y finalmente, porque el hecho de haberse constituido una hipoteca por parte de los demandantes, es simplemente la demostración del poder que se les otorgaba con la titularidad del bien, sin entenderse que dicha situación presupone un claro indicio de sus verdaderas intenciones, las cuales eran desconocer e incumplir el verdadero contrato de comodato, consistente en la entrega del bien inmueble por parte de la demandada una vez se le cancelaran las acreencias laborales adeudadas por la causante, Tulia Puerta y trasladarla a sus herederos, como se afirma en la impugnación.

22. Significa lo anterior que dada la obligación que asistía a la parte demandante para acreditar la existencia de la condición pactada y no lo hizo (máxime que la declaración de existencia del contrato no se solicitó, porque se partió de la solicitud para que se terminara y



además, la demandada lo admitió), no es posible tenerse por incumplido en la forma pactada, de manera que dé lugar a su terminación, siendo imposible acceder a las pretensiones y como así no lo dijo el A quo, la sentencia de primera instancia será revocada y dado el resultado de la impugnación, con condena en costas a la parte demandante en ambas instancias, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 365 CGP.

## **V. DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, el **TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN EN SALA TERCERA CIVIL DE DECISIÓN**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

## **VI. FALLA:**

**PRIMERO: REVOCAR** la sentencia del 20 de abril de 2021, proferida por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, dentro del proceso Verbal (comodato) instaurado por OLGA LUCÍA Y HERNANDO ARTURO PUERTA HERNÁNDEZ en contra de MARIA NOHEMY LOAIZA AGUIRRE.

**SEGUNDO: DENEGAR** las pretensiones de la demanda, de acuerdo a lo expuesto en la parte motiva.

**TERCERO. CONDENAR** en costas a la parte demandante en ambas instancias a favor de la demandada.

**CUARTO:** Ejecutoriada la presente providencia, devuélvase el expediente al Juzgado de origen.



## NOTIFÍQUESE

**JOSÉ GILDARDO RAMÍREZ GIRALDO**

(Firma escaneada conforme al art. 11 del Decreto 491 de 2020 Ministerio de Justicia y del Derecho)  
Utilizada para decisiones de la Sala Tercera de Decisión Civil del Tribunal Superior de Medellín

**CARLOS ARTURO GUERRA HIGUITA**

(Firma escaneada conforme al art. 11 del Decreto 491 de 2020 Ministerio de Justicia y del Derecho)  
Utilizada para decisiones de la Sala Tercera de Decisión Civil del Tribunal Superior de Medellín

**MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO**

(Firma escaneada conforme al art. 11 del Decreto 491 de 2020 Ministerio de Justicia y del Derecho)  
Utilizada para decisiones de la Sala Tercera de Decisión Civil del Tribunal Superior de Medellín