

JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
Medellín, cinco de marzo de dos mil veinticuatro

PROCESO	Verbal- restitución de inmueble dado en comodato-
DEMANDANTE	Camilo Andrés Aguilar Álvarez y Otros.
DEMANDADAS	María Wilma Guzmán de Montoya - Gloria Cecilia de los Ríos
RADICADO	05001-31-03-008-2019-00207-00
SENTENCIA NO.	04
ASUNTO	Emisión de sentencia por escrito, conforme fue anunciado en la audiencia de instrucción y juzgamiento.

Procede el despacho a proferir sentencia de fondo, en los términos de los artículos 279, 280 y 373 del CGP, así;

SANEAMIENTO Y CONTROL DE LEGALIDAD

No se advierten por parte del despacho causales de nulidad o de sentencia inhibitoria, lo que, sumado a la satisfacción de los denominados presupuestos procesales previos de jurisdicción y competencia, capacidad para ser parte y comparecer al proceso, y demanda en forma, permite la emisión de esta sentencia de fondo.

SINTESIS DE LA DEMANDA.

La demanda se formuló en contra de las señoras Gloria Cecilia de los Ríos y María Wilma Guzmán de Montoya.

LOS HECHOS

En la parte fáctica, se describe que el señor Pedro Enrique Rincón Aguilar entregó en comodato a las señoras Gloria Cecilia de los Ríos y María Wilma Guzmán de Montoya, un bien ubicado en la Carrera 65D #25B – 35, con la finalidad que allí funcionara un hogar sin ánimo de lucro para adultos mayores que pertenecieran a la iglesia **adventista del séptimo día**, el contrato se suscribió el día 25 de junio de 2013 y su tiempo de duración era de 5 años contados desde el momento en que se

perfecciona el mismo, es decir el día 1 de noviembre del mismo año, día en el que se realiza la entrega del inmueble a la comodataria.

La parte indica que la comodataria han incumplido con varias obligaciones adquiridas en el contrato de comodato, ya que el inmueble se encuentra en mal estado de mantenimiento y de conservación, así mismo en el solar de la vivienda realizaron una construcción, aun cuando en el contrato de comodato el comodante indicaba que se reservaba el derecho de hacer uso del solar de la vivienda.

Además de los anterior, se indica en la demanda que, dentro de las cláusulas del contrato, se encontraba establecido que los comodatarias adquirieron la obligación de pagar durante la vigencia del comodato el impuesto predial y de valorización del inmueble, sin embargo, hasta el momento de presentación de la demanda no se ha realizado, sucediendo lo mismo en el caso de los servicios públicos.

Finalmente se indica en la demanda, que teniendo en cuenta el vencimiento del término establecido en el contrato de comodato, así como los reiterados incumplimientos al contrato realizado, han solicitado en reiteradas ocasiones la entrega del inmueble, sin que hasta la fecha se lograra la restitución de este.

LAS PRETENSIONES

Afirman los demandantes que el término de duración del contrato de comodato venció el 31 de octubre de 2018, así mismo, que la comodataria incumplieron con lo establecido en el contrato de comodato, por lo tanto, la parte demandante pretende se declare la terminación del contrato de comodato, y, en consecuencia, se ordene la restitución del inmueble dado en comodato.

En la demanda se dejaron relacionadas y adjuntadas las pruebas que se estimaron pertinentes y conducentes.

LA ADMISIÓN DE LA DEMANDA.

La demanda fue admitida por auto del 24 de mayo de 2019, en la misma se ordenó notificar a las demandas, corriéndoseles traslado por el termino de 20 días para contestar la demanda.

LA CONTESTACIÓN.

La parte demandada indica que los hechos que fundamentan la demanda no son ciertos.

Respecto a los mismo indica que contrario a lo establecido por la parte demandante, el contrato de comodato no fue redactado por la señora Maria Wilma Guzmán de Montoya, sino que por el contrario fue redactado por el señor Pedro Enrique Rincón Aguilar bajo sus propias circunstancias y condiciones, así mismo afirma que contrario a lo manifestado por la parte demandante, el contrato se perfeccionó el día 25 de junio de 2013, y no el 1 de noviembre como lo señala la parte demandante.

Respecto a lo manifestado por la parte demandante con relación al vencimiento del contrato de comodato, contrario a lo afirmado en la demanda, manifiesta que, hasta el momento de presentación de la contestación del libelo, el mismo no había vencido puesto que debido a la prórroga realizada, el mismo vencía el día 24 de junio de 2023.

Con relación a las reformas realizadas, señala que el señor Pedro Enrique Rincón Aguilar había manifestado su voluntad de donar el inmueble a la fundación de la cual es directora la demandada, por lo tanto, teniendo en cuenta las condiciones de precariedad, inestabilidad y abandono en que fue entregado el bien, fueron cambiando con el esfuerzo y trabajo de la demandada, realizando una inversión necesaria de más de \$100.000.000 los cuales alega la parte se van a acreditar con la facturación, dictamen pericial, por lo tanto indica se señala en la contestación que el comodante debe esta suma de dinero a la comodataria, debido a las mejoras realizadas en el inmueble, por lo tanto, esto autoriza a la comodataria a retener el inmueble hasta que se realice el reconocimiento de dicha suma de dinero.

Teniendo en cuenta lo manifestado en la contestación, **SE OPONE ENTONCES A LAS PRETENSIONES, Y FORMULA LAS SIGUIENTES EXCEPCIONES DE MÉRITO:**

Inexistencia del incumplimiento a las obligaciones que se reclaman por la actora en contra de la demandada con base en el contrato de comodato, **falta de causa para pedir** y reclamar en contra de la demandada por la parte demandante, **validez de haberse prorrogado el contrato de comodato por cinco años más**, existencia de **buena**

fe por la parte demandada, **ausencia de mora** en los pagos relacionados por la parte actora, **falta de legitimación en la causa por activa, prescripción y compensación, pago, derecho de retención, y la genérica.**

La demandada dejó anexadas y solicitadas las pruebas que estimó pertinentes y conducentes.

TRASLADO DE EXCEPCIONES DE MÉRITO. DEL TRÁMITE.

De las excepciones propuestas se corrió traslado a la parte demandante, quien se pronunció respecto a cada una de ellas, tal como se puede evidenciar en el pdf 23.

El demandante y heredero JUAN CARLOS RINCON LEGARDA, descorre traslado y se pronuncia sobre las excepciones solicitando no prosperen las mismas de la siguiente manera:

INEXISTENCIA DEL INCUMPLIMIENTO A LAS OBLIGACIONES QUE RECLAMAN POR LA ACTORA EN CONTRA DE LA DEMANDADA CON BASE EN EL CONTRATO DE COMODATO, con relación a esta excepción la parte indica que bajo la autonomía de la voluntad se suscribió el contrato de comodato entre las partes por un término de 5 años contados a partir del 1 de noviembre de 2013, fecha en la que se perfeccionó el contrato.

Ahora con relación a los incumplimientos, reitera que las demandadas han incumplido varias obligaciones alrededor del contrato, como el cuidar y mantener los bienes dados en comodato, así mismo incumplieron con múltiples cláusulas establecidas en el contrato como el pago del impuesto predial, o la constitución de póliza de seguros contra riesgos durante la vigencia del contrato, de igual forma, dentro del contrato se había establecido que el bien únicamente se podría utilizar para el funcionamiento de la fundación AIDESH, entidad sin ánimo de lucro para los ancianos miembros de la Iglesia Adventista del Séptimo Día o quienes estén asistiendo a la Iglesia o carezcan de recursos o de familiares o que padezcan una discapacidad física pero reconocidos como files de la Iglesia, lo cual también se ha incumplido, toda vez que la demandada ha permitido el ingreso de personas que no pertenecen a la iglesia, y en ese mismo orden ha realizado cobros a quienes habitan allí.

A LA TERCERA. VALIDEZ DE HABERSE PROROGADO EL CONTRATO DE COMODATO POR CINCO AÑOS MAS.

Respecto a esta excepción la parte indica que es equivocada la afirmación que realiza la parte demandada, respecto a que el contrato se perfeccionó el día 25 de junio de 2013, toda vez que en el mismo contrato se plasmó que el contrato tendría un término de 5 años, contados desde el 1 de noviembre de 2013, de acuerdo lo establecido en el contrato, la parte remitió comunicación a la comodataria por medio de la empresa de envío Servientrega, con la finalidad de informar sobre la terminación del contrato de comodato a partir del 1 de noviembre de 2018.

Por lo tanto, no puede señalar la parte demandada, de forma temeraria y confusa afirmar que la vigencia del contrato y reiterar que el término de vencimiento era hasta el día 24 de junio de 2023.

A LA CUARTA. EXISTENCIA DE BUENA FE POR PARTE DE QUIEN REPRESENTO

Indica la parte que no puede predicarse la buena fe, toda vez que la parte ha incurrido de manera temeraria aprovechándose del uso de un bien cuando el contrato terminó en debida forma, así mismo han ocurrido una serie de condiciones las cuales están en disputa mediante vía judicial.

Manifiesta que se debe suponer la mala fe por parte de la demandada, toda vez que siguen haciendo uso de un bien cuyo contrato ya finalizó, y del cual se les ha requerido su entrega en reiteradas ocasiones.

A LA QUINTA. AUSENCIA DE MORA EN LOS PAGOS RELACIONADOS POR LA PARTE ACTORA.

De acuerdo a lo establecido en la cláusula adicional numerales 1) y 2) le corresponde a la comodataria:

- 1) Cubrir el pago de los impuestos de predial y valorización del inmueble.
- 2) Cubrir el pago de las cuentas de servicios públicos y de toda clase que se encuentren instalados en el inmueble.

Respecto al pago del impuesto predial y valorización, indica que la comodataria nunca realizaron el pago, toda vez que los pagos fueron

realizados por el propietario del inmueble y por el heredero Juan Carlos Rincón.

Con relación a los servicios públicos, se alega que es necesario que las comodatarias realicen el pago, toda vez que son ellas quienes hacen uso de los mismos.

A LA SEXTA. FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA.

Se dice que el apoderado de la parte demandada está confundiendo la capacidad dentro del contrato de comodato y por otro lado la capacidad para otorgar poder. En el caso primero debe precisarse que en el contrato de comodato debe intervenir directamente quien funge la conexión del derecho sustancial, en cambio en la capacidad para otorgar poder, viene en el caso particular del **poder especial** dado por parte del señor PEDRO ENRIQUE RINCON AGUILAR a favor de CAMILO ANDRES AGUILAR ALVAREZ para conferirle el poder al abogado en su oportunidad; lo cual ante la existencia del derecho sustancial recae sobre el apoderado en su oportunidad, partiendo de un mandato conferido a través de poder especial.

A LA SEPTIMA. PRESCRIPCION Y COMPENSACION.

No hay lugar a solicitar la prescripción y compensación, partiendo que ambas excepciones carecen de fundamento legal y fáctico.

A LA OCTAVA. PAGO.

Se dice que no tiene asidero jurídico la excepción propuesta por la demandada que refuta como pago, puesto que existe un incumplimiento de las demás obligaciones contractuales por parte del comodataria.

A LA NOVENA. DERECHO DE RETENCION.

El demandante solicita dar inaplicación al derecho de retención, toda vez que no puede pretender la demandada retener el inmueble dado en comodato por una supuesta inversión realizada en el bien, además manifiesta que la parte no puede señalar como mejoras necesarias una construcción nueva que no cuenta licencia y autorización del propietario, además era de conocimiento de la demandada que no podía realizar construcción alguna en el solar.

A LA DECIMA. LA GENERICA.

Frente a la excepción de fondo propuesta por la demandada, denominada genérica, no tiene argumento alguno en alegarla, partiendo que no tienen acreditado condición alguna que justifique o niegue las pretensiones de la parte demandante, lo cual corresponde en el régimen probatorio en el proceso.

Junto a la contestación de las excepciones la parte aportó nuevas pruebas para ser tenidas en cuenta dentro del expediente.

Por su parte la demandante y sucesora procesal DORIS ETELVINA MUNIVE SÁNCHEZ se pronuncia sobre las excepciones con similares argumentos a los del apoderado del demandante JUAN CARLOS RINCON LEGARDA.

Dentro de esta oportunidad procesal, la parte aporta nuevas pruebas para que sean valoradas en su oportunidad, una constancia secretarial de la Inspección 15 de Policía Urbana de Medellín, de fecha 24 de junio de 2022.

LAS ALEGACIONES DE LAS PARTES.

PARTE DEMANDANTE

El señor apoderado del sucesor procesal JUAN CARLOS RINCON LEGARDA:

Hace una introducción al contrato de comodato en Colombia, haciendo referencia a los deberes y obligaciones del comodatario, manifiesta que el comodatario debe usar el bien inmueble de acuerdo a lo indicado en el contrato de comodato, y que no es posible realizar modificaciones sin autorización del comodante, por lo tanto indica que en el caso concreto la comodataria incumplió estas obligaciones, toda vez que en el contrato se encontraba establecido que en el inmueble se iba a usar con fines sin animo de lucro, lo cual no ha sucedido, toda vez que la comodataria han realizado cobros a algunas personas que están allí.

Además, dice que, de acuerdo con lo preceptuado en el código civil, las obligaciones del comodatario son tres, i) conservar la cosa, ii) darle el uso convenido al bien y iii) restituir la cosa.

Dentro de la obligación de conservar la cosa se encuentran incluidos el pago de servicios e impuestos, lo cual en el presente caso no se cumplió, además indica que dentro del contrato se encontraba establecido que la demandada debía asegurar el bien, lo cual nunca sucedió ya que la señora nunca aportó constancia alguna al respecto.

Con relación al uso convenido del bien, el funcionamiento del inmueble era para los ancianos pertenecientes a la iglesia del séptimo día, sin embargo, de acuerdo con lo indicado por los testigos la señora Maria Wilma Guzmán de Montoya realiza cobros a los ancianos que viven allí.

Respecto a la perfección de la entrega de la cosa, el apoderado indica que el contrato se perfeccionó a partir del 1 de noviembre de 2013.

En cuanto a las mejoras solicitadas, se oponen rotundamente a lo solicitado por la parte demandada, toda vez que de acuerdo a la Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia y el Tribunal Superior de Medellín, Sala Civil, lo pactado en el contrato es ley para las partes, y esto se acompasa con lo expuesto en la doctrina que ha dicho que si se trata de expensas que son necesarias para la conservación del inmueble están en cabeza de la comodataria, sin embargo las mejoras necesarias y urgentes se debían consultar al comodante para determinar quien las iba a realizar, acotando que en el contrato se encontraba establecido que las reformas que se realizaran serían por cuenta de la comodataria o de quien se beneficie de ellas, sin que el comodante tuviera responsabilidad en las mismas. Resalta el apoderado que en el contrato se encuentra establecido que el señor Pedro Enrique se reservó el uso del solar, por lo tanto la señora María Wilma Guzmán de Montoya no debía construir en este lugar, por lo tanto, las mejoras realizadas allí no podrían ser reconocidas, toda vez que la comodataria actuó de mala fe, y estas reformas estaban expresamente prohibidas.

Con relación al tema probatorio, el apoderado alega que las declaraciones dadas por la testigo Amparo Ramírez Gómez, testigo de la parte pasiva, no coinciden con lo fáctico, llevando esto a que este testimonio tenga poca credibilidad y se pueda tachar de falso.

Ahora respecto del testimonio del señor Jorge Eduardo Montoya carece de credibilidad ya que no tiene conocimiento sobre el tema aquí discutido, el conocimiento que se tiene es por medio de la señora Maria Wilma Guzmán de Montoya.

En el caso de la prueba aportada por la parte demandante, a diferencia de la parte demandada, tienen conocimiento sobre el negocio realizado entre las partes, del estado del inmueble y las solicitudes realizadas por la parte con relación a la entrega.

Por lo tanto, el apoderado considera que existe un acervo probatorio suficiente para tomar una decisión.

En cuanto al dictamen pericial, el apoderado indica que el mismo deja muchos vacíos, por lo tanto, manifiesta que debe ser desechado, toda vez que a la perito le hizo falta ser más específica en el trabajo realizado.

El apoderado de la sucesora procesal demandante Doris Etelvina Munive Sánchez.

El apoderado indica que en el desarrollo del proceso se logró probar que el titular del bien inmueble era el señor Pedro Enrique Rincón, debido a su fallecimiento, los herederos son sus hijos Juan Carlos Rincón Legar y su cónyuge Doris Etelvina Munive, así mismo, manifiesta se logró demostrar que se suscribió un contrato de comodato el día 25 de junio de 2013, del cual se determinó que la entrega del inmueble se realizó el día 1 de noviembre de 2013, el cual se encontraba determinado por un periodo de 5 años que se cumplió en el año 2018.

Que, una vez terminado el contrato de comodato, el propietario del inmueble solicitó la entrega del bien debido a un incumplimiento contractual, por lo tanto, un año después de la terminación del contrato, el propietario accede a la justicia con el fin de buscar seguridad jurídica y solución a las diferencias contractuales.

Con relación al contrato de comodato afirma que el Consejo de Estado también tiene su interpretación respecto a este tipo de contratos, a la luz de esta interpretación, indica que en el contrato no se encontraban avaladas ningún tipo de mejoras, los comodatarias podrían haber realizado mejoras necesarias con la voluntad del comodante, sin embargo, en el presente caso no se trata de mejoras necesarias, por lo cual las mismas no deben ser reconocidas.

Alega que el contrato de comodato se incumplió en varios sentidos, i) prohibición expresa del contrato de comodato de hacer construcciones

que cambiaran la construcción antigua ii) construirlas inconsultamente iii) hacer construcciones que no eran necesarias, iiiii) albergar a más personas que no hacían parte la iglesia adventista.

Con relación a las pruebas practicadas resalta que la restitución se debe a un incumplimiento del contrato de comodato que debía ser restituido al finalizar el tiempo del contrato, sin embargo, no lo hicieron.

Así mismo expresa que la demandada señala que se realizaron mejoras en el inmueble toda vez que estas eran necesarias, sin embargo, se logró demostrar que esto no era así, ya que no se encontraba en peligro el bien inmueble, ni menos los inmuebles colindantes.

De las alegaciones presentadas por el apoderado de la demandada señora MARIA WILMA GUZMAN DE MONTOYA.

El apoderado indica que desde la formulación de la demanda se evidencia el sesgado interés de la demandante al realizar afirmaciones subjetivas contrarias a la realidad de lo sucedido entre las partes, indica que el contrato de comodato no fue redactado por la demandada, y que el mismo no empezó a regir desde el momento en que se autenticó, sino desde el año 2012 en el cual se realizó la entrega real del inmueble para que fuera adecuada y lo cual fue confirmado por la testigo citada por su parte.

Alega que por las condiciones precarias, de inestabilidad estructural y condiciones rústicas en que se entregó el inmueble a las demandas fueron transformadas por los esfuerzos y el dinero de la demandada, lo cual se comprueba según prueba pericial que consta en el expediente equivalente a más de \$268.000.000 el cual concuerda con la inversión realizada por la demandada, lo cual debe ser pagado por la parte actora o por sus sucesores procesales con su patrimonio, y hasta que esto ocurra, opera en favor de la demandada el derecho de retención sobre el inmueble.

Ahora, respecto a la entrega del inmueble, manifiesta que los 5 años que duraba el contrato debían ser contados desde el año 2012, por lo tanto el contrato de comodato se ha prorrogado en dos ocasiones, 2017-2022 y 2022-2027, lo anterior teniendo en cuenta que el comodante debía comunicar a la comodataria que no se iba a prorrogar el comodato, y por lo tanto solicitaba la restitución del inmueble, manifiesta que el comunicado se debía enviar con un plazo no menor a seis meses y por

correo certificado a la comodataria, sin embargo informa que no consta como prueba documental que este trámite se hubiera realizado.

Con relación al dictamen pericial indicó que el mismo cumple con los requisitos de pertinencia, conducencia y utilidad y esta argumentado sobre una real y presente con los valores de mercado, además de la experticia del perito que realizó el dictamen.

Sea de acotar respecto de la codemandada GLORIA CECILIA DE LOS RÍOS GONZÁLEZ que se intentó su notificación por aviso, como se informa a folios 63, 64 Y SS del cuaderno principal, PDF 03, sin resultados positivos, por lo cual, por autos de febrero 10 de 2020 y marzo 13 de 2020 se requirió al actor para que procediera con lo pertinente. (folios 74 y 83 cdno ppal).

Posteriormente se emitió nuevo auto, requiriendo la notificación de la codemandada GLORIA CECILIA DE LOS RÍOS GONZÁLEZ, la cual se encontró cumplida para el 20 de octubre de 2021 y así se continuó tramitando el proceso hasta llegar a la audiencia inicial el 24 de abril de 2023 (PDF 26).

PROBLEMA JURÍDICO

Corresponde al Despacho determinar, en primer lugar, si en el presente caso existe un contrato de comodato, válido, y de ser positivo lo anterior, si es procedente decretar la terminación del contrato de comodato, y en consecuencia ordenar la restitución del inmueble dado en comodato; y en segundo lugar, establecer si hay lugar al reconocimiento de mejoras en los contratos de comodato que hagan viable además reconocer el derecho de retención en favor del comodatario.

Para el efecto, recuérdese el PRINCIPIO DE LA CARGA DE LA PRUEBA, PREVISTO ASÍ EN EL ARTICULO 167 DEL CGP: "incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.

CONSIDERACIONES

DEL CONTRATO DE COMODATO.

De acuerdo a lo indicado en el Código Civil Colombiano, artículos 2200 y siguientes, en este tipo de contratos una parte entrega a título gratuito (Comodante) a otra (Comodatario) un bien mueble o inmueble para que haga uso de ella con la obligación de restituir la misma cuando termine el uso del bien. De este tipo de contratos se desprenden obligaciones para el comodatario, como el de emplear la cosa dada en comodato únicamente para el uso convenido, así mismo es este responsable de todo deterioro que sufra la cosa siempre y cuando no provenga de la naturaleza o del uso legítimo de la misma.

Con relación a **las obligaciones del comodatario**, La Corte Suprema de Justicia en la sentencia **STC 13776 de 2019**, retoma lo dicho anteriormente por esa misma corporación en sentencia del 4 de agosto de 2008 al indicar que, *“Es de resaltar, para abundar en claridad, que a partir del perfeccionamiento de dicho acto negocial, **surgen para el comodatario diferentes obligaciones**, de hacer y no hacer, consistentes en: 1) vigilar por la guarda y conservación de la cosa, teniendo en cuenta la responsabilidad que le corresponde según el interés que subyace en el contrato; 2) **limitarse al uso convenido** -expresa o tácitamente- o aquél que se deriva de la naturaleza de la cosa; 3) **pagar los gastos ordinarios** para el uso y la conservación de la cosa prestada; 4) en presencia de un accidente, preservar la cosa prestada frente a las propias suyas, como quiera que “en la alternativa de salvar su propia cosa o la que le ha sido dada en comodato, debe como hombre agradecido no sacrificar la cosa ajena para salvar la suya propia”¹; 5) **restituir la cosa a la expiración del comodato (obligación de resultado), ya sea porque se cumplió el plazo o la condición convenida, o cuando termine su uso, o antes, en caso de que haya necesidad del comodante;** y 6) pagar al comodante los daños y perjuicios que se causen si la cosa se emplea para un uso no convenido o perece por culpa del comodatario (...)” (negritas de este juzgado).*

RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE DADO EN COMODATO.

Los artículos 2205 y 2206 del Código Civil hacen referencia a este tema indicando respecto a la restitución lo siguiente, *“El comodatario es*

¹ Barros Errazuris Alfredo, Ob. Cit., pág. 346.

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.”

Ahora respecto a quién se debe realizar la restitución del inmueble, el código señala que la restitución se debe hacer al comodante o a quien tuviera el derecho para recibirla en su nombre.

En cuanto a la restitución del inmueble dado en comodato, la Corte Suprema de Justicia ha indicado que existen otras causales para la terminación del contrato de comodato y la restitución de este, esto es: 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.* ²

Del reconocimiento de mejoras en los contratos de comodato.

La Corte Suprema de Justicia, en sentencia del 4 de agosto de 2008, indicó con relación a este tema que, *“Según el artículo 2216 del Código Civil, “el comodante es obligado a indemnizar al comodatario las expensas que sin su previa noticia haya hecho, bajo las condiciones siguientes: 1º) si las expensas no son de las ordinarias de conservación, como la de alimentar a un caballo; 2º) si han sido necesarias y urgentes, de manera que no haya sido posible consultar al comodante, y se presuma fundadamente que teniendo éste la cosa en su poder no hubiera dejado*

² CSJ. Sentencia del 4 de agosto de 2008, retomada en Sentencia STC13776 de 2019.

de hacerlas". Esos son, en efecto, los que la doctrina y el derecho comparado conocen como gastos ordinarios y extraordinarios".

Con relación a los **gastos ordinarios y extraordinarios**, en esta misma sentencia la Corte los señala de la siguiente manera, "De esa manera, mientras los primeros -los gastos ordinarios- son de cargo del comodatario, pues corresponden al derecho de usar la cosa (gastos de uso) y a la obligación de conservarla en el estado en que fue entregada (gastos de conservación), los segundos -los gastos extraordinarios- incumben al comodante, en tanto que hacen relación a cuestiones urgentes que van más allá del uso natural convenido y se distinguen porque, sin su oportuna satisfacción, la cosa correría el riesgo de malograrse o extinguirse; es más, son gastos que benefician al prestador, al punto que sería posible inferir de modo razonable que éste, de tener la cosa en su poder, los hubiera hecho inexorablemente. El Código Civil Francés, refiere al respecto que "si, durante el préstamo, el comodatario se viere obligado a realizar algún gasto extraordinario para la conservación de la cosa, necesario y tan urgente que no hubiere podido prevenir al comodante, éste tendrá la obligación de reembolsarle".

Con relación al mismo tema, en la sentencia ya citada **STC13776 de 2019**, se indica que, "(...) Mientras dura el comodato, el comodatario está obligado a satisfacer los gastos ordinarios que sean de necesidad para el uso y conservación de la cosa...los gastos ordinarios de conservación corren a cargo del comodatario en compensación del beneficio que le proporciona el uso gratuito de la cosa prestada. Pero si la conservación de ésta exigiese gastos de importancia y tuviese que pagarlos el comodatario, podría hacersele gravoso lo que se le ofreció y aceptó como un favor que se le hacía. Por eso el art. 1751 impone al comodante el pago de los gastos extraordinarios de conservación, con tal -dice dicho artículo- 'que el comodatario lo ponga en su conocimiento antes de hacerlos, salvo cuando fueren tan urgentes que no pueda esperarse el resultado del aviso sin peligro'³ (...)"

LO PROBADO

³ Borrel y Soler Antonio M., Derecho Civil Español, Tomo II, Obligaciones y Contratos, Bosh Casa Editorial, Barcelona, 1955, págs. 463, 466.

De acuerdo con la prueba documental aportada, artículos 243 y ss; y a los testimonios recibidos, artículo 221 del CGP, no existe duda para el despacho de la existencia de un contrato de comodato, válido, realizado entre el señor Pedro Enrique Rincón Aguilar y la señora Maria Wilma Guzmán de Montoya, el cual se suscribió el día 25 de junio de 2013, sin embargo, se perfeccionó el día 1 de noviembre del mismo año con la entrega del inmueble. Recuérdese que a tono con lo previsto en el artículo 2200 inciso 2 del código civil, *"este contrato no se perfecciona sino por la tradición de la cosa"*, anotando que conforme se ha explicado doctrinariamente, no es por la "tradición" sino por la entrega del bien: *"...Hay que entender el vocablo tradición como sinónimo de entrega, por cuanto el prestador o comodante en ningún momento se desprende o separa del dominio o posesión que pueda tener sobre la cosa. Permite, tan solo, la tenencia"* (LOS PRINCIPALES CONTRATOS CIVILES y su paralelo con los comerciales DECIMASÉPTIMA EDICIÓN actualizada LIBRERÍA EDICIONES DEL PROFESIONAL LTDA. JOSE ALEJANDRO BONIVENTO FERNÁNDEZ, página 649).

Tampoco existe incertidumbre para el despacho en cuanto que el tiempo de duración del contrato de comodato era de 5 años, venciendo el mismo el día 31 de octubre de 2018, y que el mismo no fue prorrogado, toda vez que para que el mismo se prorrogara se debía firmar una cláusula adicional, la cual nunca fue realizada, siendo entonces procedente la entrega del inmueble por parte de las comodatarias.

No existe, tampoco, incertidumbre para este Juzgado en cuanto que las comodatarias incumplieron varias de las obligaciones establecidas en la cláusula 4 del contrato de comodato, exactamente en sus literales c) restituir los bienes al término del comodato y d) asegurar los bienes determinados en la cláusula primera de este documento contra los riesgos de incendio o accidente o siniestro natural. Lo primero, por el vencimiento del término contractual; y lo segundo, por cuanto no existe prueba de que se haya adquirido la correspondiente póliza, como se había pactado en el contrato.

Se encuentra probado también para el despacho que, dentro de las cláusulas del contrato de comodato, exactamente en la cláusula adicional

numero 9 se encuentra establecido **que el comodante se reserva el derecho de hacer uso del solar con el que cuenta la casa**; lo cual fue desatendido por las demandadas, al realizar allí las "mejoras" alegadas en la contestación; verificadas por la perito en su trabajo sobre el particular.

Consta como prueba documental en el expediente que el señor Pedro Enrique Rincón Aguilar requirió en varias ocasiones a la comodataria con la finalidad de que hiciera entrega del inmueble dado en comodato.

Teniendo en cuenta lo indicado anteriormente, es claro para el despacho que se está frente al incumplimiento del contrato de comodato por parte de las comodatarias señoras María Wilma Guzmán de Montoya Y Gloria Cecilia de los Ríos , toda vez que como se indicó anteriormente el contrato de comodato se finalizó el día 31 de octubre del 2018, y no es cierto lo alegado por la parte demandada respecto a la prórroga del mismo, ya que como se dijo anteriormente, para que éste se prorrogara se debía realizar una cláusula adicional la cual nunca se hizo, por lo tanto, tal como fue pactado dentro de contrato de comodato, el inmueble debía ser restituido de manera inmediata al comodatario, sin que hasta la fecha ocurriera eso.

Así mismo, la parte demandada también incumplió a lo establecido en la clausula adicional numero 9 del contrato, ya que la comodataria hizo caso omiso a las restricciones del uso del solar, procediendo a realizar una construcción allí, aun cuando en el contrato se había establecido que comodante se reservaba el uso del mismo, sobre lo que es necesario anotar que para la realización de dicha construcción no contaban con permisos ni las licencias urbanísticas requeridas, y quizá lo más esencial, que no se trataba de construcciones urgentes y extraordinarias sin las cuales el bien se destruyera o pereciera, lo cual, dígase de una vez, no genera para la comodataria derecho a mejoras ni derecho de retención.

Con relación a las reformas y a la construcción realizada dentro del inmueble, la parte demandada solicita le sean reconocidas las *mejoras*, ya que según indican, la demandada invirtió mas de \$268.000.000 en las reparaciones del inmueble, y esto según alega el apoderado de la parte demandada, concuerda con lo indicado en el informe pericial.

Tal como se indicó en las consideraciones de la demanda, y de acuerdo con lo señalado por la Corte Suprema de Justicia en la sentencia ya citada, en los contratos de comodato únicamente se reconocen las mejoras o gastos necesarios y urgentes, a manera de gastos extraordinarios, que no lo hubieran podido consultar con el comodante, en el presente caso no se demostró la urgencia ni la necesidad de las mejoras realizadas en el inmueble, construyendo en el solar, estas se hicieron con la finalidad de poder recibir más personas en el hogar, ahora es tan bien necesario indicar que en la cláusula decima adicional del contrato de comodato se encuentra establecido que toda reforma realizada en el inmueble se realizarían por cuenta y riesgo de la comodataria, por lo tanto contrario a lo que indica el apoderado de la demandada, no hay lugar a aplicar el derecho de retención del inmueble toda vez que no hay mejoras por reconocer.

Véase que ninguna de las pruebas recopiladas evidencia que las *mejoras* fueran urgentes y necesarias, lo que hace que no sea de recibo la alegación de la demandada en este aspecto.

No existiendo mejoras urgentes y extraordinarias, se hace innecesario el análisis del dictamen pericial sobre el particular; sin perjuicio de que la parte demandante pueda intentar discutir este aspecto en otro escenario jurídico procesal, distinto en todo caso a este proceso.

Ahora bien, como se reseñó anteriormente consta en el expediente los reiterados requerimientos realizado por la parte demandante a las señora María Wilma Guzmán de Montoya comunicándoles la no continuación del contrato de comodato y así mismo solicitando la restitución del inmueble, por lo tanto no le asiste razón al apoderado de la parte demandada al indicar que la parte demandante no cumplió con el requisito del desahucio, por lo tanto esto no es una excusa valida para no cumplir con la entrega del inmueble; sin olvidar que lo relacionado con dicho desahucio no está previsto para los casos de comodato, sino para los eventos de arrendamiento.

Así las cosas, y a manera de conclusiones, es claro para el despacho que existe un claro incumplimiento al contrato de comodato por parte de los comodatarias.

SOBRE LAS ALEGACIONES

Teniendo en cuenta lo dicho hasta aquí, el despacho acogerá las alegaciones de la parte demandante, siendo procedente entonces, declarar el incumplimiento al contrato de comodato, y en consecuencia ordenar la restitución del bien inmueble a los demandados.

Ahora, dado que quienes habitan allí son en su mayoría adultos mayores y estos son sujetos de especial protección constitucional tal como se indica en la sentencia T-066 de 2020 "Los artículos 13 y 46 de la Constitución Política reconocen como elemento fundamental del Estado Social de Derecho, la necesidad de otorgar una especial protección a ciertos sujetos que, por sus condiciones de manifiesta vulnerabilidad, pueden ver restringidas sus posibilidades en la consecución de una igualdad material ante la Ley. En ese orden, ha considerado la propia jurisprudencia constitucional que los adultos mayores deben ser considerados como sujetos de especial protección constitucional en tanto integran un grupo vulnerable de la sociedad dadas las condiciones físicas, económicas o sociológicas que los diferencian de los otros tipos de colectivos", **se otorgará un término prudencial para la restitución del inmueble dado en comodato, lo anterior en aras de no vulnerar sus derechos fundamentales.**

COSTAS.

El demandado será condenado en costas en favor de la parte demandante, al tenor de lo establecido en los artículos 365 y ss del CGP. Las agencias en derecho serán fijadas en auto aparte.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN, ANTIOQUIA, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA

PRIMERO: se ACOGEN las pretensiones formuladas por los señores JUAN CARLOS RINCON LEGARDA y DORIS ETELVINA MUNIVE SÁNCHEZ como sucesores procesales del señor Pedro Enrique Rincón Aguilar, y se declara la existencia y el incumplimiento del contrato de comodato por parte de la señoras comodatarias MARIA WILMA GUZMAN DE MONTOYA y GLORIA CECILIA DE LOS RIOS GONZÁLEZ.

SEGUNDO: En consecuencia, se ordena la restitución del inmueble dado en comodato a los sucesores procesales del señor Pedro Enrique Rincón Aguilar, el cual se describe así: inmueble ubicado en la carrera 65 D No. 25 B-35 de Medellín.

TERCERO: Se concede el termino de 30 (treinta) días a las comodatarias para realizar la restitución del inmueble.

CUARTO: Se desestiman las excepciones, y no hay lugar a reconocer mejoras ni derecho de retención.

QUINTO: Se condena en costas a la parte demandada. Las agencias en derecho se fijarán en auto aparte.

SEXTO: En firme esta providencia, archívese el expediente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



CARLOS ARTURO GUERRA HIGUITA

JUEZ

(Firma escaneada conforme al artículo 11 del Decreto 491 de 2020 del Ministerio de Justicia y del Derecho)