



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SOLEDAD ATLÁNTICO

Soledad, catorce (14) de octubre de dos mil veintidós (2022)

Ref. Apelacion de Sentencia

Proceso: Verbal de Comodato

Parte Demandante: INGENIEROS UNIDOS Y ASOCIADOS

Parte Demandada: HILDEGER QUINTERO ROJAS

Radicado: 08758-3112-001-2021-00572-01 (2017-00072-00)

ASUNTO A RESOLVER:

Se procede a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia de fecha 24 de noviembre de 2021, proferida por Juzgado Cuarto Civil Municipal en Oralidad de Soledad (Atlántico), mediante la cual se negaron las pretensiones.

Se deja anotado que esta providencia se emite por escrito, previos los traslados de rigor al apelante y al no apelante, quienes se pronunciaron vía correos electrónicos, en atención a lo dispuesto en el decreto 806 de junio de 2020 y al Acuerdo 11567 del Consejo Superior de la Judicatura que así lo dispusieron. Preliminarmente se deja anotado que el proceso está sano, libre de vicios que pudieran generar nulidad o sentencias inhibitorias, lo que hace viable la emisión de esta sentencia de fondo.

Para tales efectos se tienen en cuenta la siguiente,

SINTESIS DE LA DEMANDA

La pretensión principal es que se declare que por voluntad de la comodante: INGENIEROS UNIDOS Y ASOCIADOS LTDA, ha terminado el contrato de comodato verbal celebrado el 20 de agosto de 1998, y que como consecuencia de la anterior declaración, se ordene a la señora HILDEGRETH QUINTERO ROJAS, a restituir voluntariamente el bien inmueble ubicado en la calle 21 No. 37 A – 03 manzana G casa Bo. 12 de la Urbanización Villa Salamar del Municipio de Soledad, consistente en una casa de habitación y lote de terreno comprendido por los siguientes linderos: Norte: Mide 14.00 metros con lote y casa No. 11 de la misma manzana; por el Sur; Mide 14.00 metros con calle 37 A; Este: con una medida de 6.00 metros con calle 21 de Soledad y Oeste: Con una medida de 6.00 metros con lote de terreno y casa No. 1 de la misma manzana G; identificada con el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-31252 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Barranquilla, modificado por el folio 041-101897 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Soledad.

Pretensiones que tienen como soporte, los siguientes

Hechos:

Que desde el 18 de abril de 1998 la empresa Ingenieros Unidos & Asociados Ltda (INUAL) vende sobre plano, el inmueble mediante Escritura No. 1953 de fecha 18 de junio de 1998 Notaría Décima de Barranquilla el número 11 de la manzana I con Matrícula No. 040-312276 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Barranquilla trasladada al folio número 041- 101920 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Soledad y que el Representante Legal de INGENIEROS UNIDOS Y ASOCIADOS LTDA, entregó a título de comodato verbal a la señora HILDEGRETH QUINTERO ROJAS, el inmueble arriba reseñado, pactándose como terminación del contrato de comodato verbal hasta que la empresa Ingenieros Unidos y Asociados Ltda, le construyera la casa que había comprado en plano a la demandada, contrato que terminó el 21 de mayo de 2004.

Pretensiones:

Que se declare que es que por voluntad de la comodante INGENIEROS UNIDOS Y ASOCIADOS LTDA, ha terminado el contrato de comodato verbal celebrado el 20 de agosto de 1998.

Que como consecuencia, se ordene a la señora HILDEGRETH QUINTERO ROJAS, a restituir voluntariamente respecto del bien inmueble ubicado en la calle 21 No. 37 A – 03 manzana G casa Bo. 12 de la Urbanización Villa Salamar del Municipio de Soledad, consistente en una casa de habitación y lote de terreno comprendido por los siguientes linderos: Norte: Mide 14.00 metros con lote y casa No. 11 de la misma manzana; por el Sur; Mide 14.00 metros con calle 37 A; Este: con una medida de 6.00 metros con calle 21 de Soledad y Oeste: Con una medida de 6.00 metros con lote de terreno y casa No. 1 de la misma manzana G; identificada con el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-31252 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Barranquilla, modificado por el folio 041-101897 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Soledad.

Que en caso de no entregar voluntariamente se comisione al Inspector de Policía de la zona de Soledad, para la restitución del inmueble.

Que se condene en costas a los demandados en caso de oposición.

ACTUACIÓN PROCESAL DE PRIMERA INSTANCIA:

El Juzgado Cuarto Civil Municipal en Oralidad de Soledad - Atlántico, al corresponderle la demanda por reparto ordinario, mediante auto de fecha 7 de julio de 2017 admitió la demanda Verbal Sumario (Restitución de Inmueble) instaurada por la EMPRESA INGENIEROS UNIDOS Y ASOCIADOS, a través de apoderado judicial, contra HILDEGRETH QUINTERO ROJAS, ordenándose su notificación en las formas previstas en los artículos 291, 292 y 301 del C.G.P.

Notificada en legal forma la demandada HILDEGRETH QUINTERO ROJAS, a través de apoderado judicial contestó la demanda, formulando excepciones de mérito.

Decidida la instancia en audiencia celebrada el 24 de noviembre de 2021, con fallo adverso a la parte demandante interpuso el recurso de apelación que se procede a resolver en esta oportunidad.

LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:

La decisión de primera instancia fue proferida el 24 de noviembre de 2021, mediante la cual el *a-quo* negó las pretensiones de la parte demandante.

Señala que de las pruebas trasladadas del proceso de pertenencia que cursó en el Juzgado Segundo Civil del Circuito, como en el de restitución de tenencia por comodato se concluye que efectivamente existió un contrato de comodato verbal entre la señora HILDEGRETH ROJAS QUINTERO E INGENIEROS UNIDOS Y ASOCIADOS, para el año 1998, sin precisar fecha exacta, ello se concluye de los testimonios rendidos por los señores ILSE ZAPATA, JAIME ARTURO BETANCUR Y EDIE ROSE LAME, los dos primeros integrantes de la Junta Comunitaria de Salamar, quienes informaron a Ingenieros Unidos, la inconformidad de la señora HILDEGRETH ROJAS QUINTERO, frente al inmueble que pretendía comprar, diferente al del objeto de la demanda y en consideración a ello fueron autorizados por el señor JAIME QUINTERO SALAZAR que le fuera entregado otro inmueble en comodato verbal, mientras se podía construir la casa y es así como proceden a hacerle entrega a la señora HILDEGRETH QUINTERO ROJAS, del inmueble objeto de la litis, siendo entregado el mismo por el señor EDIE ROSE LAME, testimonios que guardan identidad con declaración en interrogatorio rendido por el representante de Ingenieros Unidos y Asociados frente a la existencia del comodato verbal con la demandante HILDEGRETH QUINTERO ROJAS.

Que conforme a las pruebas obrantes, se concluye la señora HILDEGRETH le fue entregada por contrato de comodato en uso desde el año 1998, por parte de Ingenieros Unidos y Asociados Ltda. los mencionados testimonios guardan estrecha relación con la demandada, bajo el entendido de que por motivos de crisis que atravesaba la sociedad y

bajo la presión de un numero de personas que compraron en Villa Salamar entregaron unas viviendas y posibles compradores hasta tanto les solucionaran la situación de los prestamos para adquirirlas y que tales fueron condicionadas a la construcción de la vivienda objeto de compraventa, señalando como inicio del comodato en el año 1999.

En cuanto a la materialización a la entrega tenemos el testigo EDIE ROSE LAME, este manifestó que, por orden del Maestro QUINTERO, es decir, JAIME ARTURO QUINTERO BETANCURT, entregó el inmueble a la demandada para que lo ocupara gratuitamente con la obligación de mantener los servicios públicos al día hasta tanto fuera construido el inmueble objeto de venta.

Considera que desde la entrada de la demandada al inmueble y de acuerdo a las pruebas aludidas e interrogatorio de parte del representante de INGENIEROS UNIDOS coinciden de que la demandante ingresa al inmueble en el año 1999.

Ahora, en lo que respecta en las condiciones de ingreso dadas por la demandada en su interrogatorio con el entendido de que ingresa al inmueble con su esposo y porque su cuñada RUDY se le permite, es desacreditada por los testigos de la parte demandada quienes hicieron manifestaciones congruentes que guardan relación en las circunstancias de tiempo modo y lugar con la narración que rindiera el representante legal de Ingenieros Unidos y Asociados.

En cuanto al ingreso, del personal que laboró en su momento para Ingenieros Unidos y Asociados para el proyecto de construcción de viviendas pertenecientes al Barrio Villa Salamar, que testificaron en este proceso dan cuenta que la entrega del inmueble a la demandante y a otros compradores se llevó a cabo a titulo de comodato verbal, esto es, a titulo gratuitito para su uso y goce de la vivienda, notándose que el prestamos se iría hasta tanto a la comodataria le fuera entregada la vivienda objeto de compraventa.

Así las cosas, en virtud del comodato verbal entra en calidad de tenedora, celebrado con Ingenieros Unidos.

No obstante, en el caso que nos ocupa el término convenido fue hasta que Ingenieros Unidos construyera la vivienda que había comprado en plano la demandada ubicada en la calle 1 No. lote 11 Urbanización Villa Salamar, así como lo expusieron los testigos ROSE LAME confirmado por el Represente Legal de Ingenieros Unidos y Asociados JAIME QUINTERO, frente a la construcción de la vivienda descrita como condición de devolución dado en comodato, que si bien en la escritura pública número 1953 del 18 de junio de 1998, afirman los contratantes que la misma recae en el lote No. 11 del Barrio Villa Salamar, y el inmueble en él construido existe suficiente material probatorio para descartar

la construcción de inmueble por parte de Ingenieros Unidos y Asociados, esta conclusión arriba que desde la presentación de la demanda narra Ingenieros Unidos que vende sobre plano el bien inmueble a la señora HILDEGRETH QUINTERO ROJAS. Además, la escritura pública No. 2358 del 240 de mayo de 2004, que contiene dación en pago hecha por HILDEGRETH QUINTERO ROJAS, no es dada a AV VILLA, debido a que la acreencia es cancelada con la entrega de dicho lote. Aunado a ello se tiene el acta de visita del proyecto Villa Salamar, a la que asistieron el Inurbe en liquidación, Ingenieros Unidos y Asociados, los quejosos, dentro de los cuales, se encuentra HILDEGRETH QUINTERO ROJAS de fecha 2 de diciembre de 2006, dentro del cual existe una anotación en la que el representante Legal de Ingenieros Unidos reconoce que en los casos de la señora HILDEGRETH QUINTERO y otras personas contenidas en este grupo, efectivamente habían comprado, dado sus cuotas inicial y cobrado subsidios y fueron legalizados, pero las viviendas no se construyeron por la crisis de la empresa.

Asimismo de la copia de secuestro con motivo del despacho comisorio 263 proferido por el Juzgado Primero Civil Municipal de Soledad, demandante AV VILLA demandado NOEL SEGUNDO RADA CANTILLO E HILDEGRETH QUINTERO ROJAS, se colige a fecha 22 de agosto de 2011, el lote 11 de la manzana 1 de la Urbanización Villa Salamar se encontraba enmontado sin construcción alguna, pruebas que permite concluir que la construcción del inmueble en el lote 11 de la manzana 1 de la Urbanización Villa Salamar, no se produjo ni siquiera hasta el 22 de agosto del año 2011 y que tal, la restitución del inmueble para reclamar en comodato no se produjo como bien lo reconoció el Represente Legal de Ingenieros Unidos, en la visita realizada por el Inurbe, debido a la crisis de la empresa admitiendo además en la misma declaración que para el caso de la señora HILDEGRETH efectivamente había comprado, dado su cuota inicial y cobrado subsidio y fue legalizado, pero la vivienda no se construyó.

Además alega la demandada que la DACION EN PAGO dada a AV VILLAS, deja sin vigencia el contrato de la vivienda dada al grupo familiar y al demandante y al construirse esta pasaría a AV VILLAS, no son recibos estos argumentos, teniendo en cuenta que la señora HILDEGRETH QUINTERO ROJAS permaneció en el inmueble aún de tenedora con posterioridad a dicha dación en pago, esto es, 20 de marzo de 2004, tal como se corrobora de las pruebas documentales que conforman el proceso de Pertenencia cursante en el Juzgado Segundo Civil del Circuito, esto es, Escritura Pública No. 2358 de esa fecha que contiene dicho acto, el cual fue inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-312275 sin que exista prueba que desde esa fecha hasta el año 2015 fue requerida la demandante HUILGREDTH QUINTERO ROJAS de la devolución del inmueble, por haber superado según la parte demandada la condición de terminación del comodato. Tenemos que solo hasta el 2015 fue citada a conciliar la terminación del contrato de comodato, siendo entonces que para la fecha en que la señora HILDEGRETH mutó la calidad de

tenedora a poseedora frente al inmueble objeto de esta demanda no se había cumplido la condición pactada en el comodato verbal, para la restitución del propietario de la cosa.

En el caso sub examine, la parte demandada admite en su contestación hecho 5º que inicialmente ingresa como mero tenedor al inmueble y que con posterioridad cambia o muta esa calidad de poseedora desde el 11 de septiembre del año 2013, pues en esa fecha fue presentada la demanda de pertenencia en contra de INGENIEROS UNIDOS Y ASOCIADOS ante el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Soledad, siendo este un acto que revela inequívocamente una rebeldía contra el titular y el inicio de actos propios de señor y dueño sobre el inmueble, circunstancias que mutó la calidad de tenedora a poseedora con animo de señorío frente al inmueble que pretende por prescripción, por tanto dentro del plenario surgen mutación del título de mera tenedora a poseedora determinándose que los actos de rebeldía del título de propiedad del demandado ocurrieron con ocasión a la presentación de la demanda ante el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Soledad, concretamente el 11 de septiembre de 2013, conservando su ánimo de señor y dueño.

La demandada probó la materialización de actos positivos desplegados de forma permanente que representan ejercicio de posesión con ánimo de señor y dueño, existe recaudo probatorio que le dan alcance a esa interpretación, con la aportación de los servicios públicos que demuestran la posesión sobre el inmueble, además de las declaraciones de los señores HECTOR MANUEL BAHENA RUSSIL, BENILDA JUDITH CERVANTES NIEBLES, reconocieron que los gastos de manutención y mantenimiento del inmueble lo asume la señora HILDEGRETH QUINTERO ROJAS, probándose la condición de poseedora, no de mera tenedora en condición de comodataria. No se dan las condiciones para decretar la restitución por no cumplirse la condición del comodato.

SUSTENTACION DE LA APELACION

Fue formulada por el DEMANDANTE, con fundamento en lo siguiente:

El primer motivo de inconformidad señala que en su sentencia de fecha (24) días del mes de noviembre de dos mil veintiuno (2.021), proferida por el Juzgado Cuarto Civil Municipal en Oralidad De Soledad, declaraciones de los testigos ILSE YANETH ZAPATA fls 91,92,216,2,17, JAIME QUINTERO BETANCUR fls.88,89,218,219 Y EDIE ROSE LAME fls.90,220, sobre el inmueble, ubicado en la calle 21 N° 37ª – 03 Barrio Villa Sala Mar – Soledad, con los mismos linderos y cedula catastral y número de matrícula inmobiliaria.

Las cuales son vertidas en el proceso como prueba trasladada Rad: 1874 de 2003 dentro del Proceso de Pertenencia seguido por HILDEGRETH QUINTERO ROJAS contra INGENIEROS

UNIDOS Y ASOCIADOS LIMITADA, pues las sentencias de primera instancia fls 96,107,302,313 y segunda instancia donde se controvertieron dichas pruebas con asistencia de la demandada, que son más que sumarias y constituyen plena prueba conducente y pertinente de la existencia de un contrato de comodato.

¿El motivo de inconformidad con su decisión es que la norma es clara en especificar que se puede aportar prueba siquiera sumaria al respecto resulta indispensable definir que es una prueba sumaria?

¿Qué es prueba sumaria? Nuestro Código General del Proceso no define como tal lo que es prueba sumaria, pero si hace mención en varios artículos de su contenido normativo,

El tema de la prueba sumaria ha sido estudiado por la Corte Constitucional en su sentencia C-523 de 2009 de la siguiente manera:

“Aunque la legislación colombiana no define lo que debe entenderse por prueba sumaria, su noción ha sido precisada por la doctrina y la jurisprudencia nacionales. Así, para Antonio Rocha Alvira, la prueba sumaria es aquella que aún no ha sido controvertida por aquel a quien puede perjudicar, y de conformidad con la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, la prueba sumaria es plena prueba, lo que quiere decir que debe reunir las mismas condiciones de fondo de cualquier prueba, que sea pertinente o conducente, esto es, que sea la adecuada para demostrar un hecho o un acto jurídico concretos. En ese sentido la doctrina ha sido uniforme en señalar que la prueba sumaria suministra al juez la certeza del hecho que se quiere establecer en idénticas condiciones que lo hace la plena prueba, con la diferencia que la prueba sumaria no ha sido sometida a contradicción, ni conocimiento o confrontación por la parte contra quien se quiere hacer valer.”

Entonces en palabras comunes la prueba sumaria es una prueba que tiene la característica de presentar la existencia de un hecho, pero que no ha sido discutida por la parte contraria, esto la diferencia de la plena prueba, pues esta también presenta la existencia de un hecho, la diferencia es que la plena prueba si ha debido ser controvertida y discutida por la otra parte del proceso. En fin, la prueba sumaria es una plena prueba que da la certeza de la ocurrencia o existencia de un hecho, pero que no ha sido controvertida, ni discutida.

El segundo motivo de inconformidad: lo constituye, según el apelante: La forma caprichosa con que la juez de primer grado dejó pasar por alto el proceso Abreviado de Pertenencia con RAD 2003: 1874, incoada por la misma demandada del presente proceso, [la cual] fue resuelta por el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE SOLEDAD con sentencia

desfavorable del 9 de febrero del año 2010, donde negó las pretensiones de la demandante, la cual fue apelada y confirmada mediante sentencia de segunda instancia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla Sala Civil Familia en sentencia de fecha 25-03 -2011 y la cual cobro ejecutoria material, y se logró probar el contrato de comodato.

Considera: un desgaste a la Justicia y viola la seguridad jurídica con la decisión la señora juez no valoró, ni siquiera de oficio, que la presente demanda de prescripción adquisitiva de dominio fue nuevamente presentada día 11 de mayo de 2017, por la misma ciudadana HILDEGRETH QUINTERO ROJAS contra la empresa INGENIEROS UNIDOS Y ASOCIADOS LIMITADA, la cual, correspondió al Juzgado Cuarto Civil Municipal de Soledad, radicado de la referencia y sobre el mismo bien, ubicado en la dirección la calle 21 N° 37ª – 03 Barrio Villa Sala Mar – Soledad , cuyos linderos y medidas son los mismos; con matrícula inmobiliaria 041-101897 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Santa Marta.

Desconoció las pruebas trasladadas del proceso 1874 de 2003 cursante en el Juzgado Segundo de Soledad, así mismo, sobre el proceso de pertenencia cursante en ese mismo despacho judicial donde reposan las sentencias de primera y segunda instancia. De las pruebas arrimadas al proceso y del interrogatorio presentado por la señora HILDEGRETH QUINTERO ROJAS y el REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA INGENIEROS UNIDO Y ASOCIADOS LIMITADA.

Entre estas pruebas está claro que en el año 2015 se le solicita la demandante la vivienda entregada en comodato, en este sentido tenemos que se presentó petición a la demandante y solicitud de conciliación pidiendo el inmueble que según la norma antes mencionada se interrumpe el termino de prescripción.

La Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil y Agraria y la Doctrina Colombiana han sido enfáticas en establecer que con la simple petición hecha al deudor en este caso al poseedor se interrumpe el termino de prescripción, siendo así que tenemos que en el año 2014 y 2015 se presentaron solicitudes a la demandante para que entregara la vivienda que obran dentro del proceso, en este sentido si se presentaron las peticiones se interrumpe la prescripción y por consiguiente la posesión.

Con la sentencia de primera y segunda instancia del 9 de febrero del año 2010 donde negó las pretensiones de la demandante, la cual fue apelada y confirmada mediante sentencia de segunda instancia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla Sala Civil Familia en sentencia de fecha 25-03 -2011 y la cual cobro ejecutorio material.

El tercer motivo de inconformidad con la decisión es que a la señora HILDEGRETH QUINTERO ROJAS la firma Ingenieros Unidos les vendió a ella y a su esposo NOEL RADA una vivienda en planos, tal como lo refiere la contestación de la demanda.

Mientras se les construía su vivienda a los esposos RADA QUINTERO se les entregó en préstamo (comodato verbal) la vivienda que pretende usucapir de las mismas características con la condición de que pagaran los servicios y la devolvieran cuando se les construyera la que habían comprado en planos.

Como nunca pagaron el crédito hipotecario al Banco Ahorramás, hoy AVvillas y decidieron entregarla en dación de pago, por lo que termina el comodato y no devolvieron la vivienda, si no que por el contrario la señora HILDEGRETH QUINTERO inició proceso Abreviado de Pertenencia.

El cuarto motivo de inconformidad con la decisión, es que la señora Juez no tuvo en cuenta que negar las pretensiones, inaplicado el ARTICULO 2200. Del Código Civil.

El Artículo 775. Mera tenencia. Se llama mera tenencia la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño. El acreedor prendario*, el secuestre, el usufructuario, el usuario, el que tiene derecho de habitación, son meros tenedores de la cosa empeñada, secuestrada o cuyo usufructo, uso o habitación les pertenece.

Lo dicho se aplica generalmente a todo el que tiene una cosa reconociendo dominio ajeno.

El Artículo 777. Mera tenencia frente a la posesión. El simple lapso de tiempo no muda la mera tenencia en posesión. Así las cosas, desconoce la Juez de primer grado que la mera tenencia no muda en posesión.”

POSICION DEL NO APELANTE

No obstante haberse descorrido traslado del recurso de apelación (no apelante) de conformidad con lo estipulado en el artículo 14 del Decreto 806 de 2022, a la parte contraria, éste no hizo de este traslado.

CONSIDERACIONES

PROBLEMA JURIDICO

En amplio sentido el asunto a dilucidar consiste en establecer si existió el contrato de comodato precario anunciado en la demanda, y si existe la obligación de la demandante

de restituir el bien inmueble ubicado en la calle 21 N° 37ª – 03 Barrio Villa Sala Mar – Soledad.

Evacuado el trámite procesal respectivo, se procede a resolver, previas las siguientes.

CONSIDERACIONES:

De conformidad con el artículo 328 del CGP, la competencia del Juez de segunda instancia está limitada a pronunciarse **solamente** sobre los argumentos expuestos por el apelante. El artículo 322 ib. por su parte, señala que en el acto de la apelación se señalarán los reparos concretos sobre los cuales versará su sustentación.

Ciñéndonos a lo anterior, procedemos al análisis de los argumentos de la sustentación del recurso de alzada.

De ser superado lo anterior, se ha de establecer si existió el contrato de comodato precario anunciado en la demanda, y si existe la obligación de las accionadas de restituir el bien; para lo cual se examinará si el juicio probatorio del aquo se ciñe a la realidad, a tono con los reproches formulados por el apelante.

Sobre el particular son claros por demás los artículos 2206 y 2211 del código civil, cuando expresan que la cosa prestada ha de restituirse al comodante o a quien tenga derecho a recibirla legalmente; sin que sea necesario entonces, que se haga esa expresa manifestación judicial o notarial, pues es en virtud de la ley y como expresión del derecho de dominio que ello sucede.

Analizada la decisión de primera instancia, encuentra esta superioridad, que contrario a lo afirmado en la apelación por el recurrente, la juez de primera instancia, si tuvo en cuenta las pruebas trasladadas del proceso que cursó en el Juzgado Segundo Civil del Circuito, que la llevó a concluir de la existencia de un contrato de comodato verbal entre la señora HILDEGRETH ROJAS QUINTERO E INGENIEROS UNIDOS Y ASOCIADOS, para el año 1998, sin precisar fecha exacta, para lo cual se apoyó en los testimonios rendidos de los señores ILSE ZAPATA, JAIME ARTURO BETANCUR y EDIE ROSE LAME, los dos primeros integrantes de la Junta Comunitaria de Salamar, quienes informaron a Ingenieros Unidos, la inconformidad de la señora HILDEGRETH ROJAS QUINTERO, frente al inmueble que pretendía comprar y en consideración a ello dieron cuenta que fueron autorizados por el señor JAIME QUINTERO SALAZAR para que le fuera entregado otro inmueble en comodato verbal, mientras se podía construir la casa. Ello motivó la entrega a HILDEGRETH QUINTERO ROJAS, del inmueble objeto de la litis, por parte del señor EDIE ROSE LAME. Tales testimonios, analizados guardan identidad con la declaración

rendida por el representante de Ingenieros Unidos y Asociados frente a la existencia del comodato verbal con la demandante HILDEGRETH QUINTERO ROJAS. Lo anterior, fue puesto de manifiesto en la sentencia y concluido así por el *a quo*.

En cuanto al segundo motivo de inconformidad, conforme con el cual, según el apelante en primera instancia se dejó pasar por alto que el proceso Abreviado de Pertenencia con RAD 2003: 1874, incoada por la misma demandada del presente proceso, fue resuelta por el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE SOLEDAD con sentencia desfavorable del 9 de febrero del año 2010 donde se denegaron las pretensiones de la demandante, la cual fue apelada y confirmada mediante sentencia de segunda instancia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla Sala Civil Familia en sentencia de fecha 25-03 -2011 y la cual cobro ejecutoria material, y se logró probar el contrato de comodato.

Al respecto hay que señalar que en la parte motiva de la decisión, la juez de primera instancia, si hizo referencia a la demandad de pertenencia formulada por la señora HILDEGRETH ROJAS QUINTERO, en contra de INGENIEROS UNIDOS Y ASOCIADOS, ante el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Soledad, sin embargo, se consideró que ante la nueva demanda presentada el 11 de septiembre de 2013, en contra de INGENIEROS UNIDOS Y ASOCIADOS, conforme lo indicó la juez de primera instancia, se constituye en un acto que revela inequívocamente una rebeldía contra el titular y el inicio de actos propios de señor y dueño sobre el inmueble, en el que concluyó que dicha circunstancias mutó la calidad de tenedora a poseedora con ánimo de señorío frente al inmueble que pretende por prescripción, de ello dan cuenta las pruebas traídas a juicio, por tanto dentro del plenario se concluyó que mudó el título de mera tenedora a poseedora, con lo cual, se determinó que los actos de rebeldía frente al título de propiedad del demandado ocurrieron con ocasión a la presentación de la demanda ante el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Soledad, concretamente el 11 de septiembre de 2013, conservando su condición de poseedora, esto es ocupación con ánimo de señor y dueño, no como mera tenedora.

Se demostró en esta demanda que la posesión alegada por la demandada data del año 2003 y el presunto requerimiento para la devolución o conciliación se formuló en 2015, vale decir, 12 años después, esto es cuando se encontraba consolidado el derecho prescriptivo a favor de la demandada. en efecto, el termino para prescribir un inmueble por el modo extintivo extraordinario es de 10 años, los cuales se completaron en 2013, y siendo ello así, se consolidó el derecho en cabeza de la demandante, por lo cual no operó el fenómeno de la interrupción de la prescripción alegada por el demandado. En tal orden no le asiste razón al apelante en este argumento de apelación.

Frente al tercer motivo de inconformidad con la decisión, se evidencia que la demandada compró en plano la vivienda ubicada en la calle 1 lote 11 de la Urbanización Villa Salamar, dentro del cual INGENIEROS UNIDOS Y ASOCIADOS LTDA, convino con la señora HILDEGRETH QUINTERO ROJAS, que hasta que se construyera la vivienda que había comprado, le entregaba en préstamo o comodato la vivienda cuya restitución se pretende.

Sin embargo, dentro del plenario refulgen suficientes pruebas, como acertadamente lo apuntó la juez de primera instancia, tales como copia de secuestro con motivo del despacho comisorio 263 proferido por el Juzgado Primero Civil Municipal de Soledad, demandante AV VILLA demandado NOEL SEGUNDO RADA CANTILLO E HILDEGRETH QUINTERO ROJAS, de donde se colige que a fecha 22 de agosto de 2011, el lote 11 de la manzana 1 de la Urbanización Villa Salamar se encontraba enmontado sin construcción alguna, pruebas que permite concluir que la construcción del inmueble en el lote 11 de la manzana 1 de la Urbanización Villa Salamar, no se produjo, ni siquiera hasta el 22 de agosto del año 2011 y que como tal, la restitución del inmueble para reclamar en comodato no se produjo como bien lo reconoció el Represente Legal de Ingenieros Unidos, en la visita realizada por el Inurbe, debido a la crisis de la empresa admitiendo además en la misma declaración que para el caso de la señora HILDEGRETH efectivamente había comprado, dado su cuota inicial y cobrado subsidio y fue legalizado, pero la vivienda no se construyó. Por tanto no se cumplió con la condición para que se produjera la finalización del comodato y la obligación de restituir.

Además, la escritura pública No. 2358 del 24 de mayo de 2004, que contiene dación en pago hecha por HILDEGRETH QUINTERO ROJAS, no es dada a AV VILLA, debido a que la acreencia es cancelada con la entrega de dicho lote. Aunado a ello se tiene el acta de visita del proyecto Villa Salamar, a la que asistieron el Inurbe en liquidación, Ingenieros Unidos y Asociados, los quejosos, dentro de los cuales, se encuentra HILDEGRETH QUINTERO ROJAS de fecha 2 de diciembre de 2006, dentro del cual existe una anotación en la que el representante Legal de Ingenieros Unidos reconoce que en los casos de la señora HILDEGRETH QUINTERO y otras personas contenidas en este grupo, efectivamente habían comprado, dado sus cuotas inicial y cobrado subsidios y fueron legalizados, pero las viviendas no se construyeron por la crisis de la empresa.

El despacho comparte las consideraciones de la primera instancia, al señalar que en el plenario surgió la mutación de título de mera tenedora a poseedora, de conformidad con las pruebas recaudadas y traídas al proceso, en los que se determina que los actos de rebeldía ocurrieron desde la presentación de la demanda de pertenencia concretamente el 11 de septiembre del año 2003, conocida por el Juzgado Segundo del Circuito. Pues bien, alega la parte demandada que la dación de pago dada por AV VILLAS, deja sin vigencia el comodato dado a la familia demandante y esta al constituirse pasaría a AV VILLAS.

Teniendo en cuenta que la demandante HILDEGRET ingresó al inmueble aún en calidad de tenedora y con posterioridad a dicha dación de pago, la cual ocurrió el 20 de mayo de 2004, tal como se corrobora de las pruebas documentales que conforman en el proceso de pertenencia que cursó en el Juzgado Civil del Circuito, esto es Escritura Pública No. 2358, que contiene dicho acto DACIÓN EN PAGO, el cual fue inscrita en el folio de matrícula No. 040-312275, sin que exista prueba que desde esa fecha al año 2015, fuera requerida la demandante HILDEGRETH QUINTERO ROJAS para la devolución del inmueble por haber superado según la demandada el contrato de comodato para la devolución del bien. Asimismo, no existe norma que impida la adquisición del inmueble por ese modo aun en el acuerdo de reestructuración de pasivos de la ley 550 de 1999.

Por otra parte, el reparo y cuestionamiento que se le hace al A-Quo respecto a que negó las pretensiones, inaplicando el ARTICULO 2200. Del Código Civil hay que señalar que según tal disposición sustancial *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. Este contrato no se perfecciona sino por la tradición de la cosa.*

En el interior del proceso, se evidenció que, si existió un contrato de comodato verbal entre la señora HILDEGRETH ROJAS QUINTERO E INGENIEROS UNIDOS Y ASOCIADOS, para el año 1998, y ante la inconformidad de la señora HILDEGRETH QUINTERO ROJAS, le fue entregado otro inmueble hasta tanto se podía construir la casa, siendo entregado por el señor EDIE ROSE LAME, corroborado por el Representante Legal de Ingenieros Unidos y Asociados en interrogatorio de parte y como quedó probado, solo hasta el 2015 fue citada a conciliar la terminación del contrato de comodato, siendo entonces que para tal fecha la señora HILDEGRETH ya había mutado la calidad de tenedora a poseedora frente al inmueble objeto de esta demanda, pues, para entonces no se había cumplido la condición pactada en el comodato verbal, para que procediera la restitución del propietario de la cosa.

Finalmente, en cuanto al reproche sobre la mera tenencia, frente a la posesión, que estipula el artículo 777 del Código Civil, tenemos que, la demandada en el hecho 5º que inicialmente ingresa como mero tenedor al inmueble y que con posterioridad cambia o muta esa calidad de poseedora desde el 11 de septiembre del año 2013, pues en esa fecha fue presentada la demanda de pertenencia en contra de INGENIEROS UNIDOS Y ASOCIADOS ante el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Soledad.

A pesar de la diferencia existente entre “tenencia” y “posesión”, y la clara disposición del artículo 777 del C.C. que dice: “...el simple lapso del tiempo no muda la mera tenencia en posesión...”; puede ocurrir que cambie el designio del tenedor, transmutando dicha calidad

en la de poseedor, por la interversión del título, colocándose en la posibilidad jurídica de adquirir el bien por el modo de la prescripción; mutación que debe manifestarse de manera pública, con verdaderos actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo del titular, y acreditarse plenamente por quien se dice “poseedor”, tanto en lo relativo al momento en que operó la transformación, como en los actos categóricos e inequívocos que contradigan el derecho del propietario; pues, para efectos de la prescripción adquisitiva de dominio, no puede computarse el tiempo en que se detentó el bien a título precario, que no conduce nunca a la usucapión; y, sólo a partir de la posesión podría llegarse a ella, si se reúnen los dos elementos referenciados durante el tiempo establecido en la ley.

Sobre este tema, La Corte Suprema De Justicia, dijo: “...Y así como según el artículo 777 del Código Civil, el simple lapso de tiempo no muda la mera tenencia en posesión, quien ha reconocido dominio ajeno no puede frente al titular del señorío, trocarse en poseedor, sino desde cuando de manera pública, abierta, franca, le niegue el derecho que antes le reconocía y simultáneamente ejecute actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo de aquél. Los actos clandestinos no pueden tener eficacia para una interversión del título del mero tenedor. Con razón el artículo 2.531 del Código Civil exige, a quien alegue la prescripción extraordinaria, la prueba de haber poseído sin clandestinidad...”.¹

Según las pruebas obrantes trasladadas por la parte demandada, los testimonios recepcionados de los señores EDIE ROSE LAME, ILSE ZAPATA, JAIME ARTURO BETANCUR fueron enfáticas en afirmar que a la señora HILDEGRETH le fue entregada por contrato de comodato en uso desde el año 1998, por parte de Ingenieros Unidos y Asociados Ltda; testimonios que concatenados con la demandada HILDEGRETH QUINTERO ROJAS, guardan estrecha relación, al indicar que por motivos de crisis que atravesaba la sociedad y bajo la presión de un número de personas que compraron en Villa Salamar entregaron unas viviendas y posibles compradores hasta tanto les solucionaran los préstamos para adquirirlas y que tales fueron condicionadas a la construcción de la vivienda objeto de compraventa, señalando como inicio del comodato en el año 1999. Quedando claro para esta segunda instancia la condición de poseedora alegada y la ineficacia del contrato de mutuo, trastocado por aquella nueva posición.

En ese orden de ideas, considera esta agencia judicial, que ante la adversidad de los reparos se debe CONFIRMAR la sentencia de fecha 27 de septiembre de 2021, proferida por el Juzgado Cuarto Civil Municipal en Oralidad de Soledad.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Primero Civil del Circuito de Soledad Atlántico,

¹ Sala de Casación Civil y Agraria. Sent. Sep. 15/1.983.

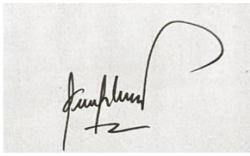
RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia de fecha 24 de noviembre de 2021, proferida por el Juzgado Cuarto Civil Municipal en Oralidad de Soledad (Atlántico), por las razones consignadas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Sin costas en esta instancia.

TERCERO: DEVOLVER el expediente al despacho de origen una vez agotado el trámite de rigor; se libraré por secretaria el oficio y comunicaciones del caso.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE



GERMÁN RODRIGUEZ PACHECO

Juez

Firmado Por:

German Emilio Rodriguez Pacheco

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 001

Soledad - 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: **4b2ea1dc508bd6d8bc0d221dba5ddbca92fd556021a5daa02807f0e99e763d73**

Documento generado en 14/10/2022 02:17:56 PM

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