



**JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO
APLICACIÓN SISTEMA PROCESAL ORAL
PLANETA RICA- CÓRDOBA**

Dos (02) de Mayo de dos mil veintitrés (2023)

PROCESO	VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
ACCIONANTE	UARIV
ACCIONADO	FREDIS ALFONSO GIRALDO PULGARIN Y GANADERA SURA SAS
RADICADO	23-555-40-89-001-2022-00156-01
PROVIDENCIA	SENTENCIA

I.ASUNTO POR TRATAR

Procede el despacho a dictar sentencia dentro del proceso verbal de restitución de inmueble dado en comodato en el que actúa como demandante la **UNIDAD PARA LA ATENCIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL A LAS VÍCTIMAS** en contra de **FREDIS ALFONSO GIRALDO PULGARÍN** y la sociedad **GANADERA SURA SAS**.

II.ANTECEDENTES

II.1. Identificación de los inmuebles

- 1- **Finca Colon**, identificado con matrícula inmobiliaria # 142-25082 antes 141-7828 de la oficina de registro de Montelíbano Córdoba. Acta de secuestro del 16 de abril de 2021.
- 2- **Finca Fredonia o Playa Blanca**, identificado con matrícula inmobiliaria # 142-25704 de la oficina de registro de Montelíbano Córdoba. Acta de secuestro del 16 de abril de 2021.
- 3- **Finca Lote N° 4**, identificado con matrícula inmobiliaria # 142-25105 de la oficina de registro de Montelíbano Córdoba. Acta de secuestro del 16 de abril de 2021.
- 4- **Finca Todos no van**, identificado con matrícula inmobiliaria # 142-25705 de la oficina de registro de Montelíbano Córdoba. Acta de secuestro del 16 de abril de 2021.

5- **Finca los zambitos lote 1**, identificado con matrícula inmobiliaria # 142-25706 de la oficina de registro de Montelíbano Córdoba. Acta de secuestro del 16 de abril de 2021.

6- **Finca los zambitos lote 2**, identificado con matrícula inmobiliaria # 142-25707 de la oficina de registro de Montelíbano Córdoba. Acta de secuestro del 16 de abril de 2021.

Los anteriores inmuebles se encuentran ubicados en el municipio de Buenavista, Córdoba.

II.II Fundamentos fácticos.

Manifiesta el demandante que los inmuebles antes referenciados fueron entregados a él en calidad de secuestro el día 16 de abril de 2021, en la razón a las diligencias realizadas por esa entidad junto con la Fiscalía General de la Nación dado la medida cautelar proferida por autoridad judicial.

Ese mismo día, como administrador de los inmuebles, otorgó su uso y goce al señor **FREDIS ALFONSO GIRALDO PULGARIN** y **GANADERA SURA SAS** en calidad de comodato precario por el término de 30 días con el fin de firmar contrato de arrendamiento, lo cual no ocurrió, por lo que solicita su restitución.

II.II. Trámite procesal.

Mediante auto adiado 24 de noviembre de 2022 se admitió la presente demanda de restitución de inmueble y se ordenó notificar a los demandados conforme a la ley 2213 de 2022.

El día 19 de diciembre de 2022 se allegaron a este despacho constancias de notificación a los demandados, en donde se evidencia que fueron enviadas al correo electrónico ganaderasura@gmail.com, misma que aparece en el certificado de tradición y libertad de la sociedad demandada y que fue referenciada en la demanda como dirección de notificación del señor **FREDIS ALFONSO GIRALDO PULGARIN**.

A pesar de lo anterior, la parte pasiva dentro del presente proceso no contestó la demanda ni se ha hecho presente dentro del proceso.

Por lo anterior, debe este despacho dar aplicación a lo estipulado en el numeral 3 del artículo 384 del CGP, aplicable a este caso por mandato del artículo 385 de la misma norma, y en consecuencia, dictar la respectiva sentencia.

III. CONSIDERACIONES

Pues bien, pretende el demandante que se restituyan los inmuebles referenciados en el respectivo acápite, dado la existencia del contrato de comodato precario entre él como secuestre y administrador de los mismo y **GANADERA SURA SAS** y **FREDIS ALFONSO GIRALDO PULGARIN** como usufructuarios de los bienes.

Primeramente, se manifiesta que, dado la ausencia de contestación de demanda por parte de la parte pasiva, se dará aplicación a lo estipulado en el artículo 97 del CGP, consistente en que se harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda.

Con base en lo anterior, y además por existir prueba documental que lo respalde, es claro que la **UARIV**, en calidad de administradora del **FRIV**, es la administradora de los inmuebles objeto del presente litigio, pues lo vemos en las distintas actas que obran en el plenario como prueba de ello. Así, de folio 1 a 6 del archivo “01InformaciónDelPredio” que reposa en la carpeta de pruebas, observamos el acta de secuestro del bien “**Los zambitos lote 2**”; de folios 24 a 31 el acta de secuestro del predio “**Colón**”; de folios 32 a 37 el acta de secuestro del predio “**Fredonia**”; de folios 38 a 44 acta de secuestro del precio “**Lote 4**”; de folios 45 a 50 el acta de secuestro del bien “**Todos no van**”; y de folios 51 a 59 el acta de secuestro del bien “**Los zambitos lote 1**”.

En dichas actas se otea que, efectivamente, los predios desde el día 16 de abril de 2021 fueron dejados a modo de **comodato precario** por el término de 30 días a los sujetos que estaban usufructuando el predio, esto es, el señor **FREDIS ALFONSO GIRALDO PULGARIN**, quien se identificó como administrador de los inmuebles y que su jefe era **GANADERA SURA**.

Si bien en el acta de secuestro del bien inmueble denominado “**Fredonia**” no existe la anotación que se dejó en comodato, dada la consecuencia procesal de tener por ciertos los hechos de la demanda, y el informe de recepción de este predio que reposa a folio 88 del documento “01InformaciónDelPredio”, donde se estipula que se encuentra en comodato

precario por 30 días, se tendrá por probado la existencia de todos los contratos de comodato precario que aducen los demandantes.

Pues bien, el comodato es una figura que se encuentra establecida en el artículo 2200 del Código Civil Colombiano, y consiste en 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” Y el artículo 2220 nos menciona que el comodato “Se entiende precario cuando no se presta la cosa para un servicio particular, ni se fija tiempo para su restitución”.

Por ello, aunque en las actas de secuestro y demás pruebas documentales se menciona expresamente que el negocio realizado es un “comodato precario”, lo cierto es que la existencia de un plazo – en el caso de marras fue de 30 días- desdibuja esta figura, por lo que el negocio real del cual fueron objeto los inmuebles fue el de comodato.

Ahora bien, las causales de por las cuales se termina este contrato son:

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 (...)

Por ello, como los contratos de comodato se materializaron el día 16 de abril de 2021, estos finalizaban el día 16 de mayo de 2021, por lo que, en efecto, se encuentra cumplida esta causal de terminación del contrato, a sabiendas que, dentro de este tipo de contratos, no existe prórroga automática del mismo. Al respecto:

*“Por otra parte, el comodato y el arrendamiento (o locación), son similares en cuanto a que en ambos casos se entrega una cosa inmueble o mueble no fungible para que la use el que la recibe; **pero la locación es onerosa, en tanto que el comodato es gratuito. De esta diferencia esencial surgen otras muy importantes que se traducen en general en reconocerle al locatario mayores derechos que al***

comodatario; particularmente relevante es que las leyes de prórroga de las locaciones sólo protegen al primero".

Respecto a la solicitud de ordenar a los comodatarios el pago de los servicios públicos facturados y no cancelados, tenemos que el hecho de que el comodato sea gratuito, no significa que al comodatario no le asistan obligaciones pecuniarias, pues pueden existir estipulaciones que regulen estas, como el pago de impuestos, indemnizaciones por algún suceso, sin que se llegue a desdibujar la naturaleza del contrato, pero se reitera, tienen que estar expresamente pactadas. Lo anterior fue manifestado por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia STC6614 de 2021.

Adicional a ello, junto con la existencia del contrato surgen responsabilidades intrínsecas que la ley le otorga a cada parte, las cuales se encuentran en el artículo 2216 del Código Civil, del cual se basa la Corte Suprema de Justicia, para hacer el siguiente análisis en la sentencia STC13776 de 2019 sobre este tema:

*"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."*

Como vemos, al comodatario le asiste la obligación de pagar los gastos ordinarios para el uso y goce, como efectivamente son los servicios públicos, ya que estos son necesarios para el uso de los bienes inmuebles, por lo que se accederá esta pretensión, ya que, aunque no se encuentra prueba del

incumplimiento de la obligación, al ser intrínseca del contrato, ve este despacho la necesidad que, si se comprueba su incumplimiento al momento de la entrega del bien, se haga cargo el comodatario de ello, eso sí, desde la fecha de inicio de los contratos, esto es, 16 de abril de 2021.

Respecto a la solicitud de ordenar el pago de perjuicios económicos, se negará toda vez que no se aportó prueba de la acusación de dichos perjuicios con base en el artículo 167 del CGP y, por la naturaleza gratuita del contrato, no cabría tal condena dentro de esta sentencia.

Por lo antes expuesto, el Juzgado Promiscuo del Circuito de Planeta Rica (Córdoba), actuando como juez constitucional,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR terminados los contratos de comodato celebrados entre la **UNIDAD PARA LA ATENCIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL A LAS VÍCTIMAS**, en calidad de comodante y el señor **FREDIS ALFONSO GIRALDO PULGARÍN** y la sociedad **GANADERA SURA SAS.**, en calidad de comodatarios el día 16 de abril de 2021 por expiración del plazo pactado, sobre los siguientes inmuebles:

- 1- Finca Colon**, identificado con matrícula inmobiliaria # 142-25082 antes 141-7828 de la oficina de registro de Montelíbano Córdoba. Acta de secuestro del 16 de abril de 2021.
- 2- Finca Fredonia o Playa Blanca**, identificado con matrícula inmobiliaria # 142-25704 de la oficina de registro de Montelíbano Córdoba. Acta de secuestro del 16 de abril de 2021.
- 3- Finca Lote N° 4**, identificado con matrícula inmobiliaria # 142-25105 de la oficina de registro de Montelíbano Córdoba. Acta de secuestro del 16 de abril de 2021.
- 4- Finca Todos no van**, identificado con matrícula inmobiliaria # 142-25705 de la oficina de registro de Montelíbano Córdoba. Acta de secuestro del 16 de abril de 2021.
- 5- Finca los zambitos lote 1**, identificado con matrícula inmobiliaria # 142-25706 de la oficina de registro de Montelíbano Córdoba. Acta de secuestro del 16 de abril de 2021.

6- Finca los zambitos lote 2, identificado con matrícula inmobiliaria # 142-25707 de la oficina de registro de Montelíbano Córdoba. Acta de secuestro del 16 de abril de 2021.

SEGUNDO: ORDENAR la restitución de los anteriores inmuebles a la **UNIDAD PARA LA ATENCIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL A LAS VÍCTIMAS** como secuestro de los mismos, para lo cual se otorga el término de diez (10) días a partir de la ejecutoria de esta providencia, so pena de realizar el lanzamiento de los inmuebles.

TERCERO: CONDENAR a los comodatarios que, en caso de existir pagos pendientes por servicios públicos de los inmuebles desde el 16 de abril de 2016 hasta la entrega de los mismos, paguen lo correspondiente más sus intereses de mora, si se han causados.

CUARTO: Condenar en costas a la parte demandada, se fijan como agencias en derecho la suma de 1 SMLMV de acuerdo con lo estipulado en el acuerdo PSAA16-10554 de 2016 expedido por el consejo superior de la judicatura.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE
DIANA MILENA HERAZO RUIZ
JUEZ

Firmado Por:
Diana Milena Herazo Ruiz
Juez
Juzgado De Circuito
Promiscuo
Planeta Rica - Cordoba

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: **571182b5aa3bf87d2f122edf1b2e3823cfbb115d783d6b0036e99d01cda99849**

Documento generado en 02/05/2023 11:56:55 AM

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