



República de Colombia
Consejo Superior de la Judicatura
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla
Sala Quinta Civil-Familia

Magistrada Sustanciadora:
GUIOMAR PORRAS DEL VECCHIO

Código. 08-001-31-53-010-2019-0150-01
Rad. Interno. **42767**

Barranquilla, veinticuatro (24) de agosto de dos mil veinte (2020).

Discutido y aprobado en Sala, según acta No. 060.

Atendiendo los lineamientos trazados por el Ministerio de Justicia y del Derecho mediante el Decreto Legislativo 806 de 2020, se procede a resolver de manera escritural el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, contra la sentencia de enero 29 de 2020, dictada por el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Barranquilla, dentro del presente proceso **verbal de restitución de bien inmueble dado en comodato**, promovido por Banco Coomeva S.A. contra el señor **Luis Eduardo Angarita Meza**, radicado bajo el número único **08-001-31-53-010-2019-00150-01**.

1. ANTECEDENTES

1.1. Banco Coomeva S.A., a través de apoderado judicial, formuló demanda de restitución de inmueble dado en comodato contra el señor Luis Eduardo Angarita Meza, a fin que:

1.1.1. Se declarara terminado el contrato de comodato suscrito entre la entidad demandante y el señor Luis Eduardo Angarita Meza, el día 26 de marzo de 2018.

1.1.2. Se condene al demandado a restituir al demandante el local comercial, objeto del negocio jurídico.

1.1.3. Se condene al demandado al pago de costas procesales.

1.2. Como fundamento fáctico de tales peticiones, señaló:

1.2.1. Que la sociedad Banco Coomeva S.A. en calidad de comodante, celebró contrato de comodato con el señor Luis Eduardo Angarita Meza, sobre el local comercial No. 35 del Centro Comercial Panorama, ubicado en la calle 30 No. 6B-215/135/179/355/249/285 de esta ciudad, e identificado con matrícula inmobiliaria No. 040-413962, cuya área total es de 26.31 mts².

1.2.2. Que el inmueble fue destinado al funcionamiento del establecimiento de comercio denominado "Sancochos y Arroces Especiales".

1.2.3. Que el término de duración del negocio jurídico fue de 12 meses, contados desde el 26 de marzo de 2018 -día en que se entregó materialmente el inmueble-, hasta el 26 de marzo de 2019.

1.2.4. Que el comodatario no restituyó el bien a la fecha de terminación del contrato, haciendo caso omiso a los requerimientos que en tal sentido le hizo la entidad demandante.

1.3. Asignada la demanda por reparto al Juzgado Décimo Civil del Circuito de Barranquilla, se admitió por esta agencia judicial mediante auto de julio 11 de 2019.

1.3.1. Notificado el demandado, se apersonó a través de apoderado judicial, haciendo uso de su derecho de defensa. En ese ejercicio, se opuso a las pretensiones, alegando que el incumplido resultaba el actor, en la medida en que no aceptó la oferta de compra emitida por el comodatario, pactada como derecho preferente de este último en la cláusula décima sexta del acuerdo de voluntades. En consecuencia, formuló las excepciones de mérito que denominó "Excepción de contrato no cumplido por el banco demandante" y "El contrato es ley para las partes y no hay lugar a invalidarlo por haber cumplido el demandado sus obligaciones".

1.4. En audiencia única en que se surtieron todas las etapas del proceso verbal, el juez A quo dictó sentencia mediante la cual accedió a las pretensiones de la demanda, endilgando el incumplimiento al demandado.

1.5. Inconforme, el apoderado de la parte pasiva formuló recurso de apelación contra la sentencia, que le fue concedido en el efecto devolutivo.

1.6. Remitido el expediente a esta Corporación, y luego de admitida la alzada, se corrió el traslado de que habla el artículo 14 del Decreto Legislativo 806 de 2020, en que el censor sustentó los reparos concretos esbozados frente al fallo.

1.6.1. Su argumento capital se resumió en el cumplimiento de su poderdante, quien, conforme su aserto, siguió los pasos acordados en el contrato de comodato en relación al ejercicio de la opción de compra, prestándose a allegar el avalúo, una vez se le informó por parte del banco acerca de aquel requisito.

Es ese sentido, invocó la aplicación del artículo 1618 C.C. a fin que se tuviera en cuenta la prevalencia de su intención.

Resaltó en contraste, que el banco actuó de mala fe imponiendo obstáculos y aumentando el valor del bien en desatención de lo pactado, para deshonorar su obligación.

A ello agregó, que lejos de rechazarla de plano por extemporánea, el banco dio contestación a su oferta a través de misiva del 8 de mayo de 2019.

1.6.2. En ejercicio de su derecho de réplica, el representante judicial de la entidad demandante, expuso que la propuesta presentada el 19 de marzo de 2019 no cumplió con el requisito plasmado en la cláusula décimo sexta del negocio jurídico, alusivo al acompañamiento del avalúo comercial del bien, y que una vez

el demandado contrató los servicios de la perito, se limitó a allegar el documento sin manifestar si se trataba del ejercicio de la opción de compra.

Adujo que la verdadera oferta de compra se había presentado al banco de manera extemporánea el día 2 de abril de 2019, solicitándose un plazo improcedente de 20 días para aportar la totalidad del precio, que se tradujo en una modificación unilateral de las condiciones iniciales.

Resaltó de otra parte la buena fe del banco, aduciendo que el precio de doscientos sesenta y tres millones de pesos (\$263.000.000) que se ofertó al comodatario luego de que feneciera el plazo de este último para ejercer su opción, concordaba con lo aprobado por la dirección de cartera, e incluía un plazo de 5 días para su cancelación, que no fue aprovechado por el tenedor.

1.7. Surtido pues en su integridad el trámite de la segunda instancia deja establecido la Sala, que los presupuestos procesales fueron cumplidos satisfactoriamente, por cuanto el Juzgado de instancia y este H. tribunal son competentes para decidir el asunto de conformidad con los factores que la determinan, las partes son civil y procesalmente capaces para intervenir en esta Litis, además la demanda reúne los requisitos de forma exigidos por la Ley.

2. CONSIDERACIONES

2.1. Para arribar a la declaración de terminación de contrato de comodato y a la orden de restitución del bien inmueble, consideró el juez de primera instancia, luego de valorar el acervo probatorio integrado únicamente por los documentos aportados, que la parte demandada había ejercido de manera indebida la opción de compra pactada en la cláusula décimo sexta del aludido negocio, de tal suerte que el acuerdo debía considerarse incumplido por parte del señor Luis Eduardo Angarita Meza.

Adujo el juzgador, que las misivas remitidas a la entidad bancaria dentro del término previsto en el contrato para ejercer la opción de compra, no habían cumplido los requisitos, en tanto la adiada marzo 19 de 2019, no había venido acompañada del avalúo del bien considerado como anexo imprescindible, amén que a la misiva del 26 del mismo mes, solo se había adjuntado el avalúo comercial, sin hacerse mención a la opción de compra. De otro lado, rotuló como extemporánea la recibida el 2 de abril de 2019, que en efecto cumplía con las exigencias.

2.2. En contraste, el apoderado de la parte pasiva, consideró en el recurso de apelación que propuso en tiempo contra el fallo, que había sido la entidad financiera quien había incumplido el acuerdo de voluntades, poniendo obstáculos a la materialización de la oferta, habida cuenta que contestó de manera tardía las comunicaciones suscritas por su prohijado.

Acotó el recurrente, que el banco nunca tildó de extemporáneo el ejercicio de la opción de compra, ampliando el plazo previsto, y que luego exigió al comodatario el pago de una suma superior a la contenida en el avalúo, sin tener derecho a obrar en tal sentido.

2.3. La tarea del juez plural se circunscribe en ese orden de ideas, a desglosar la cláusula décimo sexta del contrato de comodato suscrito por las partes en este proceso, sobre el local 35C del Centro Comercial Panorama, ubicado en la calle 30 No. 6B-215/135/179/355/249/285 de esta ciudad e identificado con matrícula inmobiliaria No. 040-413962, y cotejarla con los documentos que sirvieron de elementos de convicción.

En ese sentido se precisa, que el aludido articulado contractual, brindaba al comodatario el derecho preferente a la opción de compra del bien sobre el cual versó el negocio jurídico, plasmando como requisitos para la materialización de tal prerrogativa, los siguientes:

- a) Que el comodatario presentara una oferta formal de compra durante el término de duración del contrato y hasta 5 días calendario después de la finalización mismo.
- b) Que para hacer uso de tal derecho preferente, debía efectuarse un nuevo avalúo comercial al bien inmueble por parte de la perito Mónica Barandica u otro experto que tuviera contrato vigente con Bancoomeva.
- c) Que el precio de ese avalúo se asumiera por el comodatario y
- d) Que el pago del bien inmueble se realizara de contado, ora en efectivo o mediante cheque de gerencia.

El incumplimiento de uno de aquellos presupuestos, conllevaba a la pérdida del derecho de preferencia, aclarándose además, que la institución financiera no se encontraba obligada a vender el inmueble por debajo del avalúo comercial presentado.

Pues bien, el día 20 de febrero de 2019, la entidad Banco Coomeva S.A. informó al señor Luis Eduardo Angarita Meza, que el contrato se encontraba próximo a vencer, lo que hacía exigible la restitución del mismo, recordándole al comodatario la vigencia de la opción de compra.

Fue así como el 19 de marzo de la misma anualidad, el hoy demandado remitió una carta al comodante en la que exponía su precaria situación financiera, y aludía que solo podía ofertar por el local comercial, la suma de ciento ochenta y cinco millones de pesos (\$185.000.000.00) sin presentar el avalúo, ni hacer siquiera mención tangencial a este.

Hasta allí se denota, que el precio ofrecido estaba huérfano del sustento exigido, en la medida en que solo se fundamentaba en la capacidad económica del optante, sin tener en cuenta un estudio de su valor comercial.

En fecha posterior, 26 de marzo de 2019, día en que además se vencía el negocio jurídico de comodato, el señor Angarita Meza, allegó un escrito mediante el cual adjuntaba el avalúo comercial realizado por la perito Mónica Barandica, y lo ataba a la citada cláusula décimo sexta del contrato de comodato.

No obstante, en ningún aparte de la misiva, se retractó de la oferta de ciento ochenta y cinco millones de pesos (\$185.000.000.00) contenida en el documento de marzo 19 de 2019, resaltándose que en aquella oportunidad había expresado al banco que no adquirir el inmueble en la forma propuesta en ese escrito conllevaría a su quiebra.

Es decir, que presentó el avalúo, sin modificar su oferta inicial.

Vencido el contrato, transcurrieron en silencio los días calendario con que contaba el comodatario para presentar su oferta, y fue luego de acaecido el vencimiento de los mismos, que el señor Luis Angarita Meza remitió una carta a la sociedad Banco Coomeva S.A., en la que precisaba *“hago uso de la opción de compra establecida en el mencionado contrato por lo cual propongo por la compra del Local 35C la suma de Doscientos Cuarenta Millones de Pesos M.L. (“40.000.000.00), excusando la fecha de la entrega del documento en el hecho de que “solo hasta el 26 de marzo de 2019 el perito designado en el contrato de comodato determinó el avalúo comercial del local”*

Empero olvidó el oferente, que a pesar de la fecha de entrega del avalúo por parte de la perito el día 26 de marzo de 2019, evento que tomó como justificación de su extemporaneidad, había contado con los días 27, 28, 29, 30 y 31 de marzo de 2019, todos hábiles conforme horario de la entidad bancaria, para presentar una opción de compra formal y concisa con los anexos requeridos.

De allí que pueda observarse de manera clara, que al día 31 de marzo de 2019, en que se vencía el plazo otorgado en el negocio jurídico para ofertar por el

inmueble, el señor Luis Angarita no había allegado al banco una propuesta válida que pudiera evidenciar el cabal ejercicio del derecho preferente de compra, lo que dio lugar, sin duda alguna, a la pérdida de tal beneficio.

Puestas así las cosas, a partir del 1ro de abril de 2019, el banco no se encontraba atado, ni al derecho preferente que había concedido en el contrato celebrado de comodato celebrado el día 26 de marzo de 2018, ni al valor contenido en el avalúo comercial, lo que brindó legalidad a la imposición de precio diferente, y en defecto de la aceptación de este último por parte del señor Angarita Meza, abrió paso a la terminación del vínculo jurídico, y la restitución solicitada.

En ese sentido, los reparos que indican que la oferta en efecto sí se presentó de manera debida, y que el banco desconoció las obligaciones adquiridas de manera previa, no tienen llamado a la prosperidad, al observarse, se itera, que los errores fueron cometidos por el hoy demandado en el ejercicio de su derecho contractual, y que no pueden ser trasladados al otro extremo procesal.

De allí que sin más consideraciones, se imponga la confirmación integral de la sentencia, como se expresará.

3. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla, en Sala Quinta Civil Familia de Decisión, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

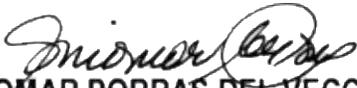
Primero. Confirmar la sentencia de enero 29 de 2010, dictada por el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Barranquilla, dentro del presente proceso

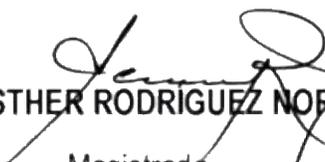
Restitución de bien inmueble dado en comodato, promovido por Bancoomeva S.A. contra Luis Eduardo Angarita Meza.

Segundo. Costas de segunda instancia, a cargo del demandado. Por la secretaría del juzgado de origen, inclúyase en la liquidación respectiva, la suma de un (01) salario mínimo legal mensual vigente, a título de agencias en derecho.

Tercero. Ejecutoriado este proveído, comuníquese la decisión al juzgado de origen, y remítase el expediente de manera virtual, hasta que el Consejo Superior de Judicatura autorice su envío físico. Anótese su salida.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


GUIOMAR PORRAS DEL VECCHIO
Magistrada Sustanciadora


SONIA ESTHER RODRÍGUEZ NORIEGA
Magistrada


VIVIAN VICTORIA SALTARÍN JIMÉNEZ
Magistrada