

**TEMA: COMODATO-** El comodatario no puede servirse de la cosa sino durante el tiempo convenido expresa o tácitamente, y en el uso determinado en el contrato o en el ordinario en que se acostumbre emplear cosas de la misma clase de la prestada./ **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE-** Quedó acreditado el incumplimiento por parte de la comodataria, en tanto, contravino el uso convenido, pues el inmueble se le prestó para habitarlo como vivienda familiar, y la comodataria se ha excedido en tal facultad al pretender el ejercicio de dominio y no solo del derecho de uso que se le otorgó, es decir del goce como propietaria del mismo al reputarse poseedora del predio./

**HECHOS:** La sociedad Asesores J.A. Ltda. presentó demanda frente a María Lucila Ríos, pretendiendo que se declare terminado el contrato de comodato celebrado, que se condene a la demandada MARÍA LUCILA RÍOS, a restituir el siguiente bien inmueble “Un lote de terreno con casa de habitación sobre él construida, que hace parte de otro de mayor extensión ubicado en la Vereda el Escobero del municipio de Envigado; que se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble a favor de la sociedad demandante y propietaria. El Juzgado 2° Civil del Circuito de Envigado desestimó las pretensiones y decidió absolver a la señora MARÍA LUCILA RÍOS de todas las pretensiones formuladas, en la demanda instaurada en proceso de restitución de inmueble dado en comodato promovido por la sociedad ASESORES J.A. LTDA., declarando próspera la excepción de falta de cumplimiento de la condición contractual para su terminación. Por tanto, el problema jurídico se centra en establecer si ¿El juez acertó al concluir que en el presente caso no se acreditó ninguna de las causales de terminación del contrato de comodato? De igual modo, ¿es o no aplicable el segundo inciso del artículo 2210 del Código Civil dada la interposición del proceso de pertenencia por parte de María Lucila Ríos? Y finalmente ¿en el caso en particular es dable valerse de lo previsto en el artículo 1546 ibidem en cuanto la condición resolutoria tácita debido al presunto incumplimiento por la comodataria?

**TESIS:** Según el artículo 2200 del Código Civil, el comodato o préstamo de uso es un contrato en que una de las partes -comodante- entrega a otra -comodatario- gratuitamente un bien inmueble o mueble, para que haga uso de él, con la obligación de restituirlo una vez terminado el uso.(...)En principio, el perfeccionamiento del contrato de comodato reclama de la entrega de la cosa, tal como el artículo 2200 preceptúa, sin que esto se entienda como desprendimiento de dominio o de posesión, pues apenas involucra la tenencia. En este contexto puede considerarse que se trata de un contrato real que se perfecciona una vez se entrega el bien al comodatario, lo cual puede darse en cualquiera de las modalidades establecidas en el artículo 754 del Código Civil.(...) La sala anticipa que la decisión a tomar será la de revocar la sentencia impugnada, debido a que, en el presente asunto quedó acreditado el incumplimiento por parte de la comodataria, en tanto, contravino el uso convenido, pues el inmueble se le prestó para habitarlo como vivienda familiar, y la comodataria se ha excedido en tal facultad al pretender el ejercicio de dominio y no solo del derecho de uso que se le otorgó, es decir del goce como propietaria del mismo al reputarse poseedora del predio. Por lo tanto, se evidencia el incumplimiento de la señora Ríos del contrato de comodato al pretender que se le declare dueña de un bien que le fue prestado para el uso como vivienda familiar y no con las pretensiones de dominio que ha exteriorizado, lo cual se traduce en el uso indebido que contraría no solo lo pactado, sino lo dispuesto en el artículo 2202 del Código Civil. En ese orden de ideas, hay lugar a dar por terminado el contrato y ordenar la restitución del inmueble identificado con M.I. 001-721XXX.(...) importa precisar que, el contrato de comodato aportado con la demanda, describe como objeto: “EL COMODANTE: entrega al COMODATARIO y este recibe a título de comodato o préstamo de uso, la casa de mayordomos la finca denominada el EUSKADY, ubicada en la jurisdicción del Municipio de Envigado (Antioquia)...” de igual modo, en el contrato se consignó que el uso autorizado a la comodataria era “...podrá

utilizar el bien objeto de este contrato como vivienda familiar” . Así mismo, cabe precisar que dicho contrato fue suscrito inicialmente por Perspectivas Ltda., pero después fue cedido a Asesores Ltda.(...) se evidencia que la señora Ríos, en efecto incumplió el contrato de comodato suscrito con la sociedad Perspectivas Ltda., quien cedió el mismo a Asesores Ltda. (...). Tal afirmación encuentra sustento en que María Lucila Ríos al reputarse poseedora del inmueble e iniciar un proceso de pertenencia para adquirir por prescripción el mismo, circunstancia que reitera en la contestación de esta demanda al formular la excepción de prescripción adquisitiva de dominio, incumplió con la obligación de usar la cosas conforme con el acuerdo suscrito con la sociedad comodante, es decir, con meridiana claridad se aprecia que la parte aquí demandante entregó el predio a la señora Ríos en un préstamo de uso para que lo ocupara como vivienda familiar, o sea que, al exteriorizar su voluntad de posesión del inmueble, la accionada excede el uso de vivienda familiar que se le confirió, desnaturalizando el préstamo que se le hizo porque no le fue entregado para que lo poseyera, pues se reitera, apenas se le autorizó para utilizarlo como vivienda familiar.(...)En torno a esa clase de contrato en mención, conviene recordar lo que el doctrinante Fernando Vélez explicó en la obra “Estudio sobre el Derecho Civil Colombiano” así: “El comodatario no puede servirse de la cosa sino durante el tiempo convenido expresa o tácitamente (art. 2,205), y en el uso determinado en el contrato o en el ordinario en que se acostumbre emplear cosas de la misma clase de la prestada. Cuando en el contrato se indica el uso de la cosa, no hay ninguna dificultad en la ejecución de él, pues al comodatario le basta, para no incurrir en ninguna responsabilidad, ceñirse a ese uso. Si éste no se determina en el contrato, el comodatario no puede servirse de la cosa sino empleándola en su uso ordinario, el cual puede depender de las circunstancias calificadas por el Juez, tal vez en procedimiento ordinario, sobre todo si el comodante exige la restitución de la cosa, esto es, que se dé fin al contrato antes del término que se le haya fijado (art. 1,603).Si el comodatario emplea la cosa en un uso diferente a los mencionados, el inc. 2. ° del artículo 2.202, da derecho al comodante y naturalmente a sus herederos, para exigir la reparación de todo perjuicio, como los daños que haya tenido la cosa por el uso indebido de ella, y la restitución inmediata de la cosa en todo caso. Puede exigir sólo la reparación, dejando subsistente el contrato, y entonces aún debe serle permitido pedir que a la cosa se le dé el uso propio, y esta acción quizá puede ejercerse en procedimiento sumario y aun administrativo. Sería conveniente al comodante en el caso del artículo 2,204. Si elige la restitución de la cosa y no se ha cumplido el plazo del uso de ella, tratándose de resolver el contrato, se requiere demanda ordinaria.” (...)En conclusión, al reputarse como poseedora en franca contravención del uso natural de préstamo y exceder la mera tenencia que se le encomendó María Lucila Ríos incumplió el contrato, de modo que la pretensión del comodante de que se declare terminado el contrato y se restituya la tenencia a la sociedad demandante fue soportada en el proceso. (...)

MP.MARTHA CECILIA LEMA VILLADA

FECHA: 21/11/2024

PROVIDENCIA: SENTENCIA

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN**  
**SALA CIVIL DE DECISIÓN**

Medellín, veintiuno (21) de noviembre de dos mil veinticuatro (2024)

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| <b>Proceso</b>                | Verbal – Restitución de inmueble (tenencia)     |
| <b>Radicado</b>               | 05266 31 03 002 2018 00085 01                   |
| <b>Demandante</b>             | Asesores J.A. Ltda.                             |
| <b>Demandada</b>              | María Lucila Ríos                               |
| <b>Providencia</b>            | Sentencia 208 de 2024                           |
| <b>Tema</b>                   | Comodato – causales de terminación del contrato |
| <b>Decisión</b>               | Revoca sentencia                                |
| <b>Magistrada<br/>ponente</b> | Martha Cecilia Lema Villada                     |

**ANTECEDENTES**

1. DEMANDA. La sociedad Asesores J.A. Ltda. presentó demanda frente a María Lucila Ríos, con las siguientes pretensiones:

*“PRIMERO: Que se declare terminado el contrato de comodato celebrado entre la señora (sic) por las razones anteriormente establecidas.*

*SEGUNDO: Que se condene a la demandada MARÍA LUCILA RÍOS, a restituir el siguiente bien inmueble “Un lote de terreno con casa de habitación sobre él construida, que hace parte de otro de mayor extensión ubicado en la Vereda el Escobero del municipio de Envigado, con un área aproximada de 2080 metros cuadrados de extensión, inmueble irregular, comprendido por los siguientes linderos actuales “Por encima con el inmueble de mayor extensión; por un costado y abajo, con la carretera que conduce al inmueble de mayor extensión; por el otro costado, con propiedad de los hermanos*

*Álvarez”, así como cualquier otro terreno que se encuentre dentro del lote de mayor extensión identificado bajo el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 001-721413 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.*

*TERCERO: Que se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble a favor de la sociedad demandante y propietaria ASESORES J.A. LTDA de conformidad con el artículo 308 del Código General del Proceso.  
...”*

El apoderado judicial de la demandante -en síntesis- fundamentó las pretensiones en los siguientes hechos:

a. El 30 de agosto de 1996 la sociedad Asesores J.A. Ltda., adquirió mediante compraventa contenida en la Escritura Pública No. 496 de la Notaría 001 del Círculo de Medellín, el predio identificado con M.I. No. 001-553503 de la ORIP de Medellín, Zona Sur.

b. El 8 de mayo de 1997 mediante Escritura Pública No. 2017 de la misma notaría, se llevó a cabo declaración de loteo y permuta de Asesores J.A. Ltda. a Serye y Comerye S.A., por lo cual se dividió el predio en dos, por un lado, el Lote B identificado con M.I. No. 001-721414 y por el otro lado, el Lote A identificado con M.I. No. 001-721413.

c. La sociedad accionante no ha enajenado ni ha prometido en venta el Lote A y por lo tanto se encuentra vigente el registro de su título en la ORIP de Medellín, Zona Sur.

d. Entre la demandada y la sociedad Asesores J.A. Ltda. se suscribió comodato precario.

e. Asesores J.A. Ltda. se encuentra privada de la tenencia material de un lote de terreno que se encuentra comprendido en el Lote A de mayor extensión de aproximadamente 2080 metros cuadrados, con los siguientes linderos *“por encima con inmueble de mayor extensión; por un costado y abajo con carretera que conduce al inmueble de mayor extensión; por el otro costado con propiedad de los hermanos Álvarez”*, actualmente la tenencia la ostenta la accionada.

f. María Lucila Ríos presentó demanda de prescripción extraordinaria de dominio por medio de la cual pretendió adquirir por pertenencia el lote de terreno arriba descrito, dicha demanda fue conocida por el Juzgado 001 Civil del Circuito de Envigado bajo el radicado 05266-31-53-001-2014-00425-00. La sociedad Asesores J.A. Ltda. mediante apoderado judicial se opuso a las pretensiones de la demanda en el término legal para hacerlo.

g. El juzgado en cita accedió a las pretensiones de la demanda de pertenencia, sin embargo, Asesores J.A. Ltda. presentó recurso de apelación y la Sala Civil del Tribunal Superior de Medellín mediante sentencia de 22 de diciembre de 2017 revocó la decisión y en su lugar negó las pretensiones de la demanda.

h. En memorial de 30 de enero de 2018 la aquí demandante solicitó al Juzgado 001 Civil del Circuito de Envigado ordenar la restitución del inmueble y se fijara fecha para la diligencia de entrega. No obstante, el despacho en mención negó la solicitud, por cuanto, lo que decidió el superior funcional no hacía referencia a la restitución del predio.

i. En diversas ocasiones se ha intentado entregarle carta de terminación del contrato de comodato a María Lucila Ríos, pero ésta se ha negado a recibirla.

2. CONTESTACIÓN Y DEMANDA DE RECONVENCIÓN. La demandada María Lucila Ríos, notificada por aviso, por medio de apoderado judicial, se opuso a las pretensiones de la demanda y presentó las “excepciones” que denominó: (i) *“falta de legitimación en la causa”*, (ii) *“inexistencia y/o nulidad absoluta y/o nulidad relativa del contrato de comodato aportado”*, (iii) *“inexistencia de notificación de la cesión del supuesto contrato de comodato”*, (iv) *“prescripción adquisitiva y extintiva”*, (v) *“temeridad y mala fe”*, (vi) *“falta de causa para pedir”*, (vii) *“falta de cumplimiento de la condición contractual para su terminación”*, (viii) *“innominada o genérica”* y (ix) *“falta de causales para invocar o solicitar la terminación”*.

3. SENTENCIA: El Juzgado 002 Civil del Circuito de Envigado desestimó las pretensiones y decidió:

*“PRIMERO. ABSOLVER a la señora MARÍA LUCILA RÍOS de todas las pretensiones formuladas, en la demanda instaurada en proceso de*

*restitución de inmueble dado en comodato promovido por la sociedad ASESORES J.A. LTDA.*

*SEGUNDO. Declarar próspera la excepción de FALTA DE CUMPLIMIENTO DE LA CONDICIÓN CONTRACTUAL PARA SU TERMINACIÓN e infundadas las demás.*

*TERCERO. Condenar en costas a la parte demandada, al liquidarse por secretaría inclúyanse por concepto de agencias en derecho \$5.000.000.00”*

3.1. Como fundamento de lo anterior, el juez determinó que el contrato de comodato es real porque se perfecciona con la entrega de la cosa y es consensual pues no exige ninguna solemnidad o formalidad. En este sentido, señaló que no era necesario analizar el contenido del documento en cuanto a la fecha o la descripción del bien, porque ello no afecta la validez, ya que empieza a producir efectos desde el momento en que se entrega la cosa. Expuso, en relación con la excepción de inexistencia y/o nulidad absoluta y/o nulidad relativa, propuesta con fundamento en que María Lucila Ríos firmó el contrato inducida en error, puesto que le dijeron que de esa manera legalizaba la posesión que supuestamente ella tenía, pero ocurre que en el interrogatorio absuelto por la demandada no se logró evidenciar o confirmar los hechos que fundamentaban la excepción, además el extremo procesal demandado no tachó de falso el documento, por el contrario las excepciones se sustentan en que la señora Ríos sí firmó el contrato. Por lo anterior, el despacho tuvo en consideración que el documento existe y está firmado por la demandada, aunado a ello, la señora Ríos lo presentó en un proceso de pertenencia y en dicho procedimiento el documento tampoco fue tachado de falso. Así las cosas, descartó la inexistencia del contrato.

En relación con la nulidad absoluta del convenio, señaló que el documento no comprende objeto o causa ilícita, que el comodato no exige ninguna formalidad para su validez, que la señora Ríos es una persona que nunca ha padecido alguna enfermedad, por lo que es una persona absolutamente capaz. En ese entendido, determinó que el contrato no adolecía de algún aspecto que lo invalidara de manera absoluta. Respecto de la nulidad relativa precisó que la parte demandada alegó que la comodataria firmó el contrato inducida en error, sin embargo, al proceso no se trajo ningún elemento de convicción que permitiera establecer que la demandada en efecto había sido inducida en error para la firma del documento, pues

simplemente la interesada se limitó a sustentar el error en su ignorancia y su edad, empero, ello por sí solo no conduce a predicar que los actos que celebren las personas analfabetas o mayores estén viciados de nulidad o que hayan sido inducidas en error, pues tiene que demostrarse de manera real y concreta que al momento de la celebración de acuerdo de voluntades se vició el consentimiento, es decir, para el momento de suscripción del contrato se desplegaron los actos que tuvieran el alcance o la capacidad de viciar el consentimiento de la parte contratante. Por lo cual, el despacho definió que no se cumplió la carga probatoria requerida para demostrar la excepción de nulidad relativa del contrato. Igualmente, anotó que los testimonios de María y Francisco Castro Ríos, hijos de la demandada, no dieron cuenta de los hechos que fundamentan la existencia del presunto error, pues indicaron que no presenciaron el momento de celebración del contrato (min. 02:13:49 y siguientes, archivo 10 del expediente digital).

3.2. Por otra parte, el juzgador de primer grado apuntó que el contrato objeto de pronunciamiento fue suscrito por la sociedad Perspectivas Ltda. como comodante, pero quien ejerció la demanda fue la sociedad Asesores J.A. Ltda., y en este punto se basó las excepciones de falta de legitimación en la causa por activa e inexistencia de la notificación de la cesión del contrato de comodato. Al respecto, el operador judicial encontró que la demandante incurrió en varias imprecisiones en el escrito inicial, puesto que señaló que Perspectivas Ltda. celebró el comodato como administradora del inmueble, pero en el contrato aportado se observa que dicha compañía lo hizo en nombre propio y como comodante; de igual modo en el contrato, Perspectivas Ltda. se identifica como propietaria del inmueble, no obstante, en el folio de matrícula allegado se observa que dicha empresa nunca ha sido propietaria del predio.

En el traslado de las excepciones, la demandante aclaró que el contrato de administración entre las sociedades fue verbal, en tanto, ambas compañías pertenecen a los mismos socios, además, aportó cesión del contrato de comodato que hiciera Perspectiva Ltda. a la aquí demandante. A su vez, el representante legal de Asesores Ltda. en su interrogatorio indicó que entre ambas empresas existe una estrecha relación y las mismas se han conformado para la administración y representación de una comunidad de bienes de los mismos socios. Por otro lado, el fallador de instancia resaltó que la firma del contrato de comodato no necesariamente tenía que hacerse por el propietario del inmueble, sino quien tuviera poder sobre el mismo, y de acuerdo con los interrogatorios y testimonios rendidos,

era claro que el poder sobre los bienes lo tenía la familia Arango en condición de socios de Perspectivas Ltda., por lo tanto, no habría lugar a hacer reproche alguno sobre tal aspecto (min. 02:25:37 y siguientes, archivo 10 del expediente digital).

3.3. En cuanto a la excepción de prescripción adquisitiva, determinó que esta no tenía vocación de prosperar en tanto, de manera previa la demandada había incoado un proceso de pertenencia sobre el inmueble dado en comodato, proceso que culminó con la negación de las pretensiones mediante sentencia de 22 de noviembre de 2017 proferida por la Sala Civil de este tribunal, y en el presente trámite no se había traído nuevos elementos fácticos y probatorios que permitieran un análisis diferente, máxime que el contrato de comodato jamás ha sido tachado de falso y en ese orden, la condición de tenedora de María Lucila Ríos no ha mutado. (min. 02:32:10 y siguientes, archivo 10 del expediente digital).

4. APELACIÓN: Inconforme con lo resuelto, LA PARTE DEMANDANTE formuló el recurso de apelación y expuso los siguientes reparos:

- La comodataria se reveló en contra del propietario del inmueble, bajo el argumento de que la cosa le pertenece, situación que lleva a consecuencias jurídicas distintas a las que el juez de primer grado resolvió. Expuso que al haber dejado de reconocer dominio ajeno y pretender adquirir por prescripción, la comodataria incumplió el contrato de comodato lo que da lugar a la terminación del convenio, pues se pierde la condición natural del comodato de reconocer que la cosa es ajena. De igual modo precisó que el uso de la cosa pactado por las partes fue como lugar de habitación de la comodataria, lo cual se contravino desde el momento en que esta pretendió adquirirla por prescripción.

- Indebida valoración de los testimonios aportados por la demandada, porque los hijos de ella señalaron ser dueños de la cosa, es decir, que si se parte de la base de que la condición resolutoria pactada en el contrato es la muerte de la comodataria, la restitución deberá hacerse por los herederos y debido a que estos se reputan dueños, es inequívoco el incumplimiento del contrato.

- Indebida interpretación del artículo 2210 del Código Civil. Adujo que, en virtud del proceso de pertenencia iniciado por María Lucila Ríos, el comodante sí disputó el dominio del bien, lo que da lugar a la restitución de la cosa.

5. ALEGATOS EN SEGUNDA INSTANCIA.



5.1. La parte recurrente reiteró los argumentos expuestos al momento de presentar, ante el juez de primera instancia los reparos concretos.

5.2. La parte no recurrente guardó silencio.

## CONSIDERACIONES

1. PROBLEMA JURÍDICO. En atención a las diferentes inconformidades interpuestas por la parte apelante -demandante-, al Tribunal corresponde abordar las siguientes cuestiones:

¿El juez acertó al concluir que en el presente caso no se acreditó ninguna de las causales de terminación del contrato de comodato? De igual modo, ¿es o no aplicable el segundo inciso del artículo 2210 del Código Civil dada la interposición del proceso de pertenencia por parte de María Lucila Ríos? Y finalmente ¿en el caso en particular es dable valerse de lo previsto en el artículo 1546 ibidem en cuanto la condición resolutoria tácita debido al presunto incumplimiento por la comodataria?

2. MARCO NORMATIVO.

2.1. Según el artículo 2200 del Código Civil, el comodato o préstamo de uso es un contrato en que una de las partes -comodante- entrega a otra -comodatario- gratuitamente un bien inmueble o mueble, para que haga uso de él, con la obligación de restituirlo una vez terminado el uso.

En principio, el perfeccionamiento del contrato de comodato reclama de la entrega de la cosa, tal como el artículo 2200 preceptúa, sin que esto se entienda como desprendimiento de dominio o de posesión, pues apenas involucra la tenencia. En este contexto puede considerarse que se trata de un contrato real que se perfecciona una vez se entrega el bien al comodatario, lo cual puede darse en cualquiera de las modalidades establecidas en el artículo 754 del Código Civil<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Art. 754. "La tradición de una cosa corporal mueble deberá hacerse significando una de las partes a la otra que le transfiere el dominio, y figurando esta transferencia por uno de los siguientes: 1) Permitiéndole la aprehensión de una cosa presente; 2) Mostrándosela; 3) Entregándole las llaves del granero, almacén, cofre o lugar cualquiera en que esté guardada la cosa; 4) Encargándose el uno de poner la cosa a la disposición del otro en el lugar convenido; 5) Por la venta, donación u otro título de enajenación conferido al que tiene la cosa mueble como usufructo, arrendatario, comodatario, depositario, o a cualquier otro título no traslativo de dominio; y recíprocamente por el mero contrato en que el dueño se constituye usufructuario, comodatario, arrendatario, etc."

2.2. Sobre los elementos, modalidades y características de dicho pacto negocial, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia de casación de 4 de agosto de 2008<sup>2</sup>, sostuvo que el contrato de comodato,

*“Es tal vez una de las más elementales pero contundentes muestras de solidaridad, ayuda y auxilio, como que se trata de un acto de cortesía, benevolencia, beneficencia o complacencia que no tiene el lucro como inspiración esencial y que facilita al comodatario la satisfacción de sus necesidades; en fin, dicho negocio contribuye con la complementación de las economías de los individuos. No en vano, comodato viene del latín commodatum, expresión que conjuga los términos commodum -utilidad, provecho- y datum -dar-, es decir, entregar para utilidad de otro (utendum dare).*

*(...) 1.6. Son partes, pues, el comodante o prestante y el comodatario o prestatario. El primero, desde luego, no necesariamente tiene que ser el propietario de la cosa prestada, pues basta que tenga sobre ella un poder de hecho y no esté en imposibilidad (física o jurídica) de ceder su uso. Es más, hay que decirlo, el Código Civil Colombiano en su artículo 2213 admite que exista comodato sobre cosa ajena, lo cual confirma la idea de que tal forma de préstamo puede provenir de personas distintas al dueño. Debe observarse, además, la posible existencia de múltiples comodantes o comodatarios y que, en este último evento, conforme al artículo 2214 del Código Civil, todos responden solidariamente por las obligaciones nacidas del contrato.*

*(...) Por lo demás, tampoco puede versar sobre cosas que son del propio comodatario y cuya propiedad éste desconocía (comodato de cosa propia), porque como ha entendido la doctrina, “no es válido el comodato de cosa que sea del comodatario o que se convierta en tal en el curso del contrato. La razón es que no se puede adquirir un poder respecto de cosa de la cual se descubra que tenía el máximo de los poderes que absorbe cualquier otro de alcance menor. Solamente en situaciones particulares en que el propietario carezca temporalmente del goce de la cosa propia, es concebible el*

---

<sup>2</sup> Exp. No. 68001-3103-009-2000-00710-01, MP. Edgardo Villamil Portilla.

*comodato a favor del propietario mismo, pero se trata de hipótesis evidentemente excepcionales*<sup>3</sup>.

*(...) 1.8. Tal contrato, en esencia, se distingue por su carácter real, presupuesto que se ha reconocido desde el derecho romano, época en la cual se entendía que hasta tanto no se entregara la cosa, no había convención, pues no nacía ninguna obligación para el comodatario. De allí que se entendiera que el contrato se perfeccionaba en “re” (obligatio ‘re’ contracta), como quiera que a partir de ese momento surgía el vínculo jurídico entre las partes.*

*Aunque con no poca resistencia, también se ha destacado el carácter sinalagmático imperfecto de dicho acuerdo de voluntades, admitiendo la posibilidad de que, a partir de su celebración, accidental y eventualmente (ex post) puedan nacer obligaciones para el comodante. De la mano de lo anterior, se ha resaltado de vieja data que el comodato es gratuito, o sea, que por el uso del bien no hay ninguna contraprestación para el comodante, a quien se reconoce, más bien, un ánimo bienhechor que refleja su muestra de esplendor frente al comodatario. De no ser así, el contrato se tornaría en arrendamiento o, incluso, en un negocio innominado.*

*También es un contrato principal, en la medida que no requiere de algún otro para nacer a la vida jurídica, amén que, por su enunciación y regulación legal, es nominado y típico.*

*(...) 1.10. Recuérdese, por otra parte, que el préstamo de uso termina 1) por la pérdida de la cosa; 2) por el vencimiento del plazo pactado o el cumplimiento de la condición convenida; 3) salvo pacto en contrario, por voluntad unilateral del comodatario en cualquier tiempo y 4) por voluntad unilateral del comodante en los siguientes casos: a) cuando no hay término de restitución previamente fijado; b) cuando el comodatario falleció o cae en incapacidad que le impida usar la cosa; c) cuando sobreviene al comodante una necesidad urgente; d) cuando el comodatario usa la cosa abusivamente*

---

<sup>3</sup> Messineo Francesco, Manual de Derecho Civil y Comercial, Tomo VI, Relaciones Obligatorias Singulares, Ediciones Jurídicas Europa América, Buenos Aires, 1955, pág.108.

*o no cumple con su obligación de cuidarla; y e) cuando muere el comodatario, siempre que el contrato haya sido intuitu personae.*

*1.11. Y en lo referente a su clasificación, resulta relevante aquella que distingue al comodato regular del comodato precario, para hacer ver que este último se presenta, a voces del artículo 2220, “cuando no se presta la cosa para un servicio particular, ni se fija tiempo para su restitución”.*

2.3. En cuanto a las obligaciones a cargo del comodatario en la citada sentencia, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia determinó:

*“...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”<sup>4</sup>; 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...”.*

Lo anterior concuerda con el principio de buena fe en la ejecución de los contratos, anunciado así en el artículo 1603 del Código Civil:

*“EJECUCION DE BUENA FE. Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas*

---

<sup>4</sup> Barros Errazuris Alfredo, Ob. Cit., pág. 346.

*las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella”.*

3. SOLUCIÓN AL CASO EN CONCRETO. La sala anticipa que la decisión a tomar será la de revocar la sentencia impugnada, debido a que, en el presente asunto quedó acreditado el incumplimiento por parte de la comodataria, en tanto, contravino el uso convenido, pues el inmueble se le prestó para habitarlo como vivienda familiar, y la comodataria se ha excedido en tal facultad al pretender el ejercicio de dominio y no solo del derecho de uso que se le otorgó, es decir del goce como propietaria del mismo al reputarse poseedora del predio. Por lo tanto, se evidencia el incumplimiento de la señora Ríos del contrato de comodato al pretender que se le declare dueña de un bien que le fue prestado para el uso como vivienda familiar y no con las pretensiones de dominio que ha exteriorizado, lo cual se traduce en el uso indebido que contraría no solo lo pactado, sino lo dispuesto en el artículo 2202 del Código Civil. En ese orden de ideas, hay lugar a dar por terminado el contrato y ordenar la restitución del inmueble identificado con M.I. 001-721413.

3.1. La parte recurrente enfocó su inconformidad -en síntesis- en que la parte demandada incumplió el contrato de comodato desde el momento en que se reveló en contra de la sociedad propietaria del inmueble, lo que da lugar a la terminación del contrato. De igual modo, sostuvo que el fallador de primer grado había interpretado erróneamente lo dispuesto en el segundo inciso del artículo 2210 del Código Civil, pues pese a que la comodataria fue quien inició el proceso de pertenencia, la comodante si disputó el dominio del bien, por lo cual, la demandada está obligada a restituir la cosa.

En ese orden de ideas, importa precisar que, el contrato de comodato aportado con la demanda, describe como objeto: *“EL COMODANTE: entrega al COMODATARIO y este recibe a título de comodato o préstamo de uso, la casa de mayordomos la finca denominada el EUSKADY, ubicada en la jurisdicción del Municipio de Envigado (Antioquia)...”* de igual modo, en el contrato se consignó que el uso autorizado a la comodataria era *“...podrá utilizar el bien objeto de este contrato como vivienda familiar”*<sup>5</sup>. Así mismo, cabe precisar que dicho contrato fue suscrito inicialmente por Perspectivas Ltda., pero después fue cedido a Asesores Ltda.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> Fol. 20 y 21 archivo 01 del expediente digital.

<sup>6</sup> Fol. 20 y 21 archivo 03 del expediente digital.

3.2. El juzgador de primera instancia determinó que frente a las excepciones de falta de causa para pedir e inexistencia de causal para dar por terminado el contrato, se tenía que en la cláusula sexta del contrato se convino que la vigencia o duración del mismo sería hasta que la señora Ríos se encontrara con vida, lo cual no había ocurrido; además que, por la naturaleza del contrato las causales de terminación eran taxativas, las cuales no se encontraron acreditadas y que no era dable aplicar lo dispuesto en el artículo 1546 del Código Civil, pues el contrato podía darse por terminado en cualquier tiempo por la comodataria, salvo pacto en contrario, y por su parte, la comodante también lo podrá dar por terminado solo cuando ocurra alguna de las causales específicas que dispone el artículo 2205 ibidem. Así mismo, el despacho sostuvo que la demandante sustentó la necesidad de restituir el inmueble porque en virtud del artículo 2210 ib. al discutirse el dominio del predio, la comodataria estaba en la obligación de devolverlo, sin embargo, la discusión del dominio se dio producto de la demanda de pertenencia presentada por la señora Ríos, entonces realmente la comodante no fue quien rivalizó el dominio y en ese sentido no existe la obligación de restituir. El juez se ocupó además de analizar las excepciones y declaró probada la de *"FALTA DE CUMPLIMIENTO DE LA CONDICIÓN CONTRACTUAL PARA SU TERMINACIÓN e infundadas las demás.*

3.3. Al respecto, es de indicar que lo decidido por el juzgador de primer grado se aleja de la interpretación integral del artículo 2202 del código civil, cuya lectura se acompasa con lo previsto en el artículo 1603 ib. relativo al principio de buena fe. En el primero se establece, entre las limitaciones al comodatario que **"...no puede emplear la cosa sino en el uso convenido, o a falta de convención en el uso ordinario de las de su clase"** y en el segundo la obligación a lo que en el contrato se expresa y a todas las cosas que emanan de la naturaleza de esa obligación o que por ley pertenecen a esta. En este sentido, se observa que el objeto del contrato aportado por la demandante se circunscribe a que esta, en condición de comodante, entregó a la comodataria a título de *"comodato o préstamo de uso"* un bien inmueble ubicado en el Municipio de Envigado, identificado con M.I. No. 001-721413, para que lo usara como vivienda familiar.

No obstante, lo acordado, María Lucila Ríos promovió proceso de prescripción adquisitiva de dominio frente a la sociedad Asesores J.A. Ltda. y personas indeterminadas con el fin de ser declarada propietaria del bien referenciado, del cual se reputó poseedora, como ha sido acreditado en este proceso. El conocimiento de la demanda de pertenencia correspondió por reparto al Juzgado 001 Civil del

Circuito de Envigado, quien en sentencia de 1 de febrero de 2017 accedió a las pretensiones de la demanda. Sin embargo, la sociedad demandada interpuso recurso de apelación y mediante sentencia de 22 de noviembre de 2017 la Sala Tercera de Decisión Civil de este tribunal revocó la decisión de primera instancia al considerar, en primer lugar, que la parte demandante en pertenencia no había logrado la identificación plena del inmueble que pretendía adquirir por prescripción, máximo que este pertenecía a un lote de mayor extensión. En esa oportunidad, el tribunal precisó que el juez de primer grado erró en la práctica de la inspección judicial, pues se limitó a describir el bien conforme se había hecho en la demanda, sin hacer la respectiva medición del inmueble a pesar de que hacía parte de un lote de mayor extensión, y la parte interesada no reconvino al fallador para que practicara la inspección de manera adecuada el predio e individualizar de manera efectiva el inmueble. Adicionalmente, la sala de decisión civil determinó que, si en gracia de discusión, se admitiera que el inmueble había sido plenamente identificado e individualizado, la parte accionante tampoco acreditó la condición de poseedora, pues la relación se originó en un contrato de comodato que se inició cuando los anteriores propietarios, quienes eran monjes y le permitieron quedarse allí con la anuencia de los nuevos propietarios, demandados por quien se adujo poseedora (min. 20:58 y siguientes, archivo 09 expediente digital).

En este sentido, se evidencia que la señora Ríos, en efecto incumplió el contrato de comodato suscrito con la sociedad Perspectivas Ltda., quien cedió el mismo a Asesores Ltda. conforme se observa a folios 20 y 21 del archivo 03 del expediente digital. Tal afirmación encuentra sustento en que María Lucila Ríos al reputarse poseedora del inmueble e iniciar un proceso de pertenencia para adquirir por prescripción el mismo, circunstancia que reitera en la contestación de esta demanda al formular la excepción de prescripción adquisitiva de dominio, incumplió con la obligación de usar la cosas conforme con el acuerdo suscrito con la sociedad comodante, es decir, con meridiana claridad se aprecia que la parte aquí demandante entregó el predio a la señora Ríos en un préstamo de uso para que lo ocupara como vivienda familiar, o sea que, al exteriorizar su voluntad de posesión del inmueble, la accionada excede el uso de vivienda familiar que se le confirió, desnaturalizando el préstamo que se le hizo porque no le fue entregado para que lo poseyera, pues se reitera, apenas se le autorizó para utilizarlo como vivienda familiar.

Ahora, además del proceso de pertenencia que tramitó y en el cual resultó vencida, María Lucila Ríos, al contestar la presente demanda de restitución de tenencia, propuso la excepción de prescripción adquisitiva de dominio, pues insistió en que es poseedora del bien y en la respuesta que dio al hecho referente al contrato de comodato aportado, su representante judicial indicó: *“Aunque sí existe un documento que suscribió la señora María Lucila Ríos y que se denominó “contrato de comodato”, este documento fue firmado por la señora Ríos engañada por una empleada de la sociedad demandante o de la sociedad que funge o fungía como administradora de aquella”*. Luego hace énfasis al absolver interrogatorio de parte en que ningún documento firmó: *“Preguntado ¿usted celebró un comodato con Asesores Ltda. díganos todo lo relacionado con la forma como se hizo ese contrato? Respuesta: **yo no he hecho contrato. Preguntado ¿Cómo así que usted no ha hecho contrato? Respuesta: yo no he hecho contrato con nadie.** Preguntado ¿Cómo así que no ha hecho contrato si en el expediente está el contrato? Respuesta: yo no he hecho contrato con nadie... **Preguntado ¿usted sabe quién es el propietario de ese terreno donde está la casa? Respuesta: yo soy la propietaria... Preguntado ¿quiere añadir algo más? Respuesta: yo quiero que me dejen la casa en paz porque la casa es mía**”<sup>7</sup>.*

En torno a esa clase de contrato en mención, conviene recordar lo que el doctrinante Fernando Vélez explicó en la obra “Estudio sobre el Derecho Civil Colombiano” así:

*“El comodatario no puede servirse de la cosa sino durante el tiempo convenido expresa o tácitamente (art. 2,205), y en el uso determinado en el contrato o en el ordinario en que se acostumbre emplear cosas de la misma clase de la prestada.*

*Cuando en el contrato se indica el uso de la cosa, no hay ninguna dificultad en la ejecución de él, pues al comodatario le basta, para no incurrir en ninguna responsabilidad, ceñirse a ese uso.*

*Si éste no se determina en el contrato, el comodatario no puede servirse de la cosa sino empleándola en su uso ordinario, el cual puede depender de las circunstancias calificadas por el Juez, tal vez en procedimiento ordinario, sobre todo si el comodante exige la restitución de la cosa, esto es, que se dé fin al contrato antes del término que se le haya fijado (art. 1,603).*

...



Si el comodatario emplea la cosa en un uso diferente a los mencionados, el inc. 2. ° del artículo 2,202, da derecho al comodante y naturalmente a sus herederos, para exigir la reparación de todo perjuicio, como los daños que haya tenido la cosa por el uso indebido de ella, y la restitución inmediata de la cosa en todo caso. Puede exigir sólo la reparación, dejando subsistente el contrato, y entonces aún debe serle permitido pedir que a la cosa se le dé el uso propio, y esta acción quizá puede ejercerse en procedimiento sumario y aun administrativo. Sería conveniente al comodante en el caso del artículo 2,204.

*Si elige la restitución de la cosa y no se ha cumplido el plazo del uso de ella, tratándose de resolver el contrato, se requiere demanda ordinaria.”* (tomo pág. 212) (subraya y negrilla intencional).

3.4. En conclusión, al reputarse como poseedora en franca contravención del uso natural de préstamo y exceder la mera tenencia que se le encomendó María Lucila Ríos incumplió el contrato, de modo que la pretensión del comodante de que se declare terminado el contrato y se restituya la tenencia a la sociedad demandante fue soportada en el proceso. Por lo tanto, la decisión de primera instancia debe ser revocada y en su lugar se accederá a las pretensiones de la demanda y por la misma se declarar infundadas las excepciones propuestas por la parte demandada. Como consecuencia de lo anterior, declarar terminado el contrato de comodato por incumplimiento de la comodataria al darle al inmueble un uso diferente al pactado en el acuerdo de voluntades, así mismo, ordenar la restitución del inmueble identificado con M.I. No. 001-721413 de la ORIP de Medellín, Zona Sur en favor de Asesores Ltda.

3.5. Ante la prosperidad de la pretensión principal, seguiría el análisis de las excepciones propuestas por la parte demandada, nominadas por esta como (i) “falta de legitimación en la causa”, (ii) “inexistencia y/o nulidad absoluta y/o nulidad relativa del contrato de comodato aportado”, (iii) “inexistencia de notificación de la cesión del supuesto contrato de comodato”, (iv) “prescripción adquisitiva y extintiva”, (v) “temeridad y mala fe”, (vi) “falta de causa para pedir”, (vii) “falta de cumplimiento de la condición contractual para su terminación”, (viii) “innominada o genérica” y (ix) “falta de causales para invocar o solicitar la terminación”. Sin embargo, hay que anotar que el juez de primer grado las analizó, declaró probada la de “falta de

*cumplimiento de la condición contractual para su terminación”, y desestimó las demás, sin que sea necesario volver sobre el análisis de los medios de defensa diferentes al que el juez declaró probado; de manera que, de la decisión apelada se mantendrá únicamente lo relativo a la desestimación de las denominadas excepciones, acerca de cuyo análisis ningún pronunciamiento se hizo por la demandada durante el traslado del recurso de apelación. Así que se revocará todo lo demás, en su lugar será declarada la terminación del contrato, se dispondrá la restitución del inmueble en un plazo de 15 días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia y se condenará en costas de ambas instancias a la parte demandada, en favor de la demandante. Como agencias en derecho de esta instancia se fija la suma de un salario mínimo legal mensual vigente equivalente a \$1 300 000. El juez de primera instancia fijará las agencias en derecho de esa instancia y liquidará las costas en conjunto.*

## DECISIÓN

Por lo expuesto, la Sala Segunda de Decisión Civil del Tribunal Superior de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

## RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR de la sentencia apelada únicamente lo relativo a la desestimación de las demás excepciones diferentes a la que fue declarada y REVOCARLA en todo lo demás.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, DECLARAR terminado el contrato de comodato suscrito entre María Lucila Ríos y Perspectiva Ltda. quien lo cedió a Asesores Ltda.

TERCERO. ORDENAR la restitución del bien inmueble identificado como *“Un lote de terreno con casa de habitación sobre él construida, que hace parte de otro de mayor extensión ubicado en la Vereda el Escobero del municipio de Envigado, con un área aproximada de 2080 metros cuadrados de extensión, inmueble irregular, comprendido por los siguientes linderos actuales “Por encima con el inmueble de mayor extensión; por un costado y abajo, con la carretera que conduce al inmueble de mayor extensión; por el otro costado, con propiedad de los hermanos Álvarez”,*

*así como cualquier otro terreno que se encuentre dentro del lote de mayor extensión identificado bajo el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 001-721413 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur” en favor de Asesores Ltda. durante el plazo de 12 días siguientes a la ejecutoria de la sentencia.*

CUARTO. Se condena en costas de ambas instancias a la parte demandada y en favor de la demandante. Como agencias en derecho de esta instancia se fija la suma de 1 salario mínimo legal mensual vigente que equivale a \$1 300 000. El juez de primera instancia liquidará las agencias en derecho de esa instancia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Los magistrados,



MARTHA CECILIA LEMA VILLADA



RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ



LUIS ENRIQUE GIL MARÍN