

Doctora

Angela María Puerta Cárdenas

Magistrada Sala civil – familia del H. tribunal superior de caldas

E. S. D.

Ref. Sustentación Recurso de apelación en contra de sentencia de primera instancia, proferida por el Señor Juez Civil del circuito de Chinchina Caldas.

Rad: **17174311200120190001202**

Cordial saludo.

Jorge Alberto Alzate Restrepo, identificado con el N° de CC 15 904 979, abogado en ejercicio con TP 175 919 del C.S.J, En mi calidad de apoderado del ciudadano **Wilfre Cortez Bernal** y actuando dentro de la oportunidad procesal correspondiente, sustento el recurso ante el despacho de instancia, **el recurso de apelación presentado en contra de la sentencia N° 099, de fecha 05 de octubre de 2020, proferida por el Honorable juez Civil del circuito de Chinchina caldas.** Ratificándome en los hechos y las pretensiones arrimadas al estrado del señor. **Juez único Civil del circuito de Chinchina caldas.**

- 1- Con el escrito de demanda de resolución de contrato, se aportaron una serie de documentos que dan cuenta del incumplimiento del contrato por parte de los demandados, Señores **Luis García y Juan Carlos Burgos.** Probanza suficiente para declarar resuelto el contrato, y proceder al resarcimiento de los daños y perjuicios causados al actor.

- 2- Existen en el presente proceso, una serie de irregularidades contractuales, ilegalidades y proceder por las va de hecho por parte del señor, **Juan Carlos Burgos**. Para dar por terminado el contrato de arrendamiento de predio rural, “**finca Trípoli**”, procediendo a cambiar las guardas y candados de las portadas del predio sin realizar ninguna manifestación al arrendatario del inmueble, sin dialogo alguno, ni permitirle por lo menos retirar del predio las cosechas de plátano y pitaya, ya listas para su extracción y comercialización, generándole al demandante **Wilfre Cortes Bernal** un grave e inmenso detrimento patrimonial.
- 3- Si se observa con detenimiento el contrato de arrendamiento de predio “**finca Trípoli**”, para el cultivo de pan coger, este constituye una plena prueba, del acto jurídico celebrado entre El **Señor Luis Ángel García**, como arrendador y el actor **Wilfre Cortes Bernal** como arrendatario, ya que **fue realizado con todas las ritualidades y solemnidades exigidas por nuestro estatuto procesal civil**, y al que el fallador de instancia le impuso una excesiva carga probatoria, **al punto de no encontrarle validez alguna, bajo la consideración de ser un contrato simulado y amañado**, sin que la parte pasiva haya demostrado dentro del debate probatorio, la simulación del acto jurídico y su celebración del contrato en forma soterrada y precisamente la controversia se cierne sobre la existencia del contrato privado de predio para el cultivo de pan coger.
- 4- Al desconocer el fallador de primera instancia la existencia del contrato celebrado en documento privado, con sus ritualidades y exigencias de los estatutos procesales en materia civil, contractual y comercial, mal

haría en resolver el mismo por incumplimiento por parte de los demandados, de un acto jurídico del cual desconoce su existencia y además de desconociendo, **que es un contrato que puede ser resuelto dadas las características y exigencias jurisprudenciales y doctrinarias, tales como su existencia.**

- 5- El incumplimiento del contrato por parte de los demandados quedo demostrado en el debate jurídico, con la documental y la testimonial arrimada al estrado del señor Juez Fallador de primera instancia contrario a lo probado por el actor en cuanto al cumplimiento a cabalidad de sus obligaciones contractuales y lo pactado en el enclausulado del mismo.
- 6- Con lo anterior surge diamantino, que arrendatario cumplido con su carga probatoria procesal para la viabilidad y la y procedencia de la acción la resolutoria.
- 7- Otro de los aspectos que demuestran y prueban el incumplimiento del contrato de arrendamiento de tierra para la siembra de cultivos de pan coger, por parte del arrendador es que, el codemandado **Juan Carlos Burgos**, fungía como acreedor prendario de la arrendadora, **Hilda Evangelina Campos de García**, quien a su vez actuaba dentro del presente contrato con poder amplio y suficiente elevado a escritura pública protocolizado ante la notaria 3 del circulo de Manizales, vigente la época de celebración del contrato en controversia.
- 8- El vocero judicial de la mencionada dama, celebra contrato de **venta con pacto de retroventa**, con el Señor Burgos, el que curiosamente con la escritura de constitución de dicho contrato escritura pública, procede a

desconocer una serie de actos jurídicos, contratos y demás negocios jurídicos celebrados por el vocero judicial de la señora Campos de García, desconoce todos los actos jurídicos celebrados por la arrendadora por intermedio de su esposo con poder amplio y suficiente elevado a escritura pública, entre ellos el contrato celebrado el municipio de Chinchina el día 30 de julio de 2014, entre los Señor **Luis Ángel García López**, identificado con el N° de CC 15 904 584, expedida en Chinchiná caldas, como arrendador, que actúa mediante poder elevado escritura pública, otorgado por la señora **Hilda Evangelina Campos De García**, identificada con el N° de cedula de extranjería 318-563 y pasaporte N° BA847930, para suscribir contrato de arrendamiento de predio rural para cultivos de pan coger con el señor. **Wilfre Cortes Bernal**, residente en Chinchiná, identificado con el N.º de CC 93 417 116, y que actúa como arrendatario, llama poderosamente la atención que le señor **Juan Carlos Burgos**, para los actos jurídicos celebrados con el Señor García López, reconozca la valides del poder elevado a escritura pública, pero para otros negocios jurídicos como el contrato en litigio, desconozca el poder amplio y suficiente elevado a escritura pública, de acuerdo a su conveniencia.

- 9- Se observa pues en el presente proceso , que El arrendador, **Luis Ángel García López**, celebra contrato de prenda sin tenencia a nombre de la mandataria y propietaria de la finca “trípoli”, **Hilda Evangelina Campos De García**, con el Señor **Juan Carlos Burgos**, dicho contrato al parecer fue incumplido por El señor **García López**, y el Señor **Juan Carlos Burgos**,

se hace a la posesión de forma irregular , por las vías de hecho, cambiando las guardas y los candados de la portería del inmueble, inclusive estando secuestrado por mandato de un juzgado civil del circuito de Manizales, como cautela de los varios proceso y demandas entre el Señor **García López y el Señor Burgos Juan Carlos**, que se itera, se hace a la posesión y propiedad el inmueble, en forma poco usual y contraviniendo las buenas costumbres contractuales, toda la anterior situación, obra en el cartulario del proceso, es importante resaltar que el Señor Burgos, ingesta al predio a desalojar a su propietario, moradores y contratistas, exhibiendo la escritura de constitución de contrato de prenda sin tenencia registrado.

10- Una vez el predio en manos del Señor Burgos, este procede a colocar candados a las puertas de ingreso al predio finca trípoli que tenía mi poderdante arrendada, negándole el ingreso a realizar. mantenimiento a sus cultivos de plátano y pitaya, plantados en los terrenos de propiedad del arrendador, y sobre los cuales cancelaba mensualmente un canon de arrendamiento por **valor de \$400. 000.00**, al arrendador.

11- Otra situación que quiero resaltar, para que se tenga en cuenta en segunda instancia es en el sentido de que el señor **García López**, no incurrió en ninguna ilegalidad, rentando el predio al actor, tal como lo manifiesta el apoderado el Señor Burgos, y controvertido por el fallador

de primera instancia, al argumentar que nuestra legislación civil, **castiga es la enajenación de los predios secuestrados legalmente**, lo que significa que el predio estaba arrendado en legal forma, ahora bien valga decir, que el **Señor Burgos**, sorpresiva y arbitrariamente releva al secuestre de sus funciones como administrador del predio y procede a realizar actos por las vías de hecho, desalojando hasta al mandatario de la propietaria del bien inmueble arrendado. extrae el plátano del arrendatario y actor, como si el cultivo fuera de él, desconociendo el contrato de arrendamiento suscrito.

- 12- En cuanto a las pruebas documentales anexadas al cartulario, se encuentran entre otras la que ***Mi poderdante presentó querella de policía ante el corregidor Elvis Antonio Betin Meza, corregidor de policía de la vereda el rosario, Las Pavas Manizales Caldas, para procurar que mediante querella le restablecieran los derechos cercenados por los Señores Luis Ángel García López, identificado con el N° de CC 15 904 584, expedida en Chinchiná caldas, y el señor Juan Carlos Burgos***, residente en Armenia Quindío, arrendador y actual titular o poseedor, del predio Finca Trípoli, se desconoce si de forma regular o irregular, la acción administrativa la presenta el actor, para procurar por esa vía, ***le permitieran el ingreso al predio para realizar cortes y extracciones de plátano y mantenimiento a sus cultivos de plátano y pitaya plantados en predios de la finca arrendada, increíblemente el corregidor no dio trámite a la querella a pesar de que mi mandante la presenta a tiempo, este debió denunciarlo en la***

procuraduría provincial de Manizales, y en ultimas se declaró impedido y trasladando las diligencias para la secretaria de gobierno del Manizales, tampoco le solucionaron el problema en sede administrativa y lo remitieron a la justicia ordinaria civil.

13- Es de suma importancia, tener en cuenta y obra en el cartulario que el Señor *Lis Ángel García López, arrendador y vocero judicial de la propietaria, también presento querella de policía ante el corregidor Elvis Antonio Betin Meza, corregidor de policía de la vereda el rosario, Las Pavas Manizales Caldas, en contra del Señor Juan Carlos Burgos, querellando el desalojo por las vía de hecho del cual fue víctima por parte del citado ciudadano, increíblemente el Corregidor, tampoco le da tramite a la querella presentada por el Señor García López, tal situación motivo la remoción del cargo del corregidor y en la actualidad se encuentra investigado disciplinaria y penalmente por esta situación, la prueba de esta manifestación reposa en el expediente.*

14- Además de demostrarse que el actor y el mandatario de la propietaria del inmueble que soporta el contrato en cita no estaban confabulados, como lo narra el señor Juez de primera instancia, pues tal situación tampoco se probó en sede judicial, no se entiende, ¿por qué?, lo manifiesta el ad-quo, en el proveído que puso fin al a primera instancia.

15- En lo que hace referencia al requisito de procedibilidad, esta se celebró en la cámara de comercio de Chinchina con todas las ritualidades y solemnidades exigidas por la ley 640 del año 2001 y se

allego acta de no conciliación la misma que fue debidamente notificada de su realización a todos los intervinientes en el proceso, debidamente diligenciada, con el objeto de agotar el requisito de procedibilidad. Además, no estoy de acuerdo con la decisión del **ad-quo**, en el sentido de desconocer la existencia de un contrato de arrendamiento privado, en vigencia de un poder amplio y suficiente elevado a escritura pública en el cual se le otorga poder al Señor **García López**, por parte de su esposa **Hilda Evangelina campos de García**.

16- En cuanto hace relación a los testimonios, a los que el ad-quo les dio a los declarantes, la importancia que tenían en cuanto a que se pretendía demostrar, las vías de hecho en que incurrieron los demandados, para poner fin al contrato en litigio, especialmente el Señor Burgos, **los testigos de cargos arrimados al proceso manifestaron lo que sabían y les constaba sobre el contrato de arrendamiento del predio y los cultivos allí existentes, si se compara la declaración de dichas personas, con la documental en especial a la asistencia prestada por el estado con un ingeniero agrónomo**, se puede establecer que allí si existieran tales cultivos y su cantidad.

17- En cuanto hace relación a los informes presentados por el secuestre, quien actuaba por orden de una célula judicial civil de Manizales, no se trajo al juicio para su interrogatorio, pues quedan dudas acerca de la administración del bien por su parte, y el, **¿por qué?**, el señor **Burgos**, realiza actos ilegales desconociendo las funciones del secuestre y acude a las vías de hecho sin tener en cuenta que el predio se encontraba bajo la cautela de la justicia ordinaria civil, lo que de paso

indica que el codemandado Juan **Carlos Burgos actuó de manera irregular**, pues en el expediente no obra autorización por parte del secuestre para la realización de dichas actuaciones irregulares e ilegales por parte del Señor Burgos. los declarantes, manifestaron lo que sabían y les constaba sobre el contrato de arrendamiento del predio y los cultivos allí existentes, y los actos abusivos ilegales e irregulares realizados por el Señor Burgos, **si se compara la declaración de dichas personas, con la documental en especial a la asistencia prestada por el estado con un ingeniero agrónomo, se puede establecer que allí si existieran tales cultivos y su cantidad.**

18- Todo lo anterior obedece, como fácilmente puede observarse con la documental, a que el señor Burgos, realiza actos ilegales desconociendo las funciones del secuestre, **desconociendo los actos jurídicos realizados válidamente por el Señor García López en nombre y representación de su esposa**, y lo más preocupante con la venia del secuestre y del corregidor de la jurisdicción. y acude a las vías de hecho sin tener en cuenta que el predio se encontraba secuestrado, lo que de paso indica que el codemandado Juan Carlos Burgos actuó de mala fe de manera irregular, pues en el expediente no obra autorización por parte del secuestre para la realización de dichas actuaciones irregulares e ilegales por parte del Señor Burgos.

19- Todas las irregularidades mencionadas e imputables al codemandado Juan Carlos Burgos, no fueron desvirtuadas en el desarrollo del proceso, pues tal como lo manifestara el apoderado del Demandado Luis Ángel García López, el Señor Juan Carlos Burgos, a la

fuerza y por un valor muy inferior al real, se hace a la propiedad del inmueble de propiedad de la Señora Hilda Evangelina campos de García, entonces honorable Magistrada, no se probó en el plenario la inexistencia del contrato, ni la existencia de la confabulación de que habla el honorable juez de instancia, entre el actor y el demandado **Luis Ángel García**, ni el invento, amaño y la simulación del contrato, pues con el actuar doloso y de mala fe del Señor Burgos, **los perjudicados fueron no solo la propietaria del predio sino las personas que válidamente celebraron contratos con ella por intermedio de su esposo autorizado mediante escritura pública.** Valga decir que el detrimento patrimonial sufrido por estas personas fue de grandes proporciones, **tales situaciones fueron ventiladas ante las autoridades administrativas, disciplinarias, civiles y penales,** lo anterior se corrobora con la documental aportada, por el demandado **García López, quien posee varias demandas en contra del Señor Juan Carlos Burgos.** Por todo lo expuesto en precedencia, solicito, con todo respeto a la honorable magistrada de la sala civil -familia del tribunal superior de caldas.

se revoque la sentencia **N° 099, de fecha 05 de octubre de 2020, proferida por el Honorable juez Civil del circuito de Chinchina caldas.** y en su lugar se declare la existencia el contrato de arrendamiento de predio par cultivos de pan coger y su resolución, **por causas atribuibles a los Señores Luis Ángel García López y al Señor Juan Carlos Burgos.**

Notificaciones: En la secretaria del despacho o en la carrera 9ª Nº 12 – 27,
oficina 201, centro de Chinchiná, tel. 3104441269, Correo:
jorgealzater@hotmail.com

De la Honorables Magistrada,

Atentamente,

JORGE ALBERTO ALZATE RESTREPO

CC Nº 15 904 979 de Chinchiná

TP 175919 del C.S.J