



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Armenia (Quindío), 30 de agosto de 2022

Sentencia 2da instancia nro.	15
Origen:	Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Quimbaya
Proceso:	Verbal- Resolución de contrato de arrendamiento
Demandantes:	José Jesús Vera López
Demandado:	Liliana Buitrago Herrera
Radicado:	63-594-40-89-002-2021-00014-01

ASUNTO

Procede el Despacho a desatar la alzada formulada por el demandante en contra de la sentencia proferida el 23 de junio de 2021, por el Juzgado Promiscuo Municipal de Quimbaya (Q) en el proceso de la referencia, al no observarse nulidad que afecte lo actuado.

ANTECEDENTES

1. HECHOS.

La parte demandante indica:

1.1. El demandante suscribió contrato de arrendamiento con la señora demandada, el día 6 de agosto de 2016, respecto de un lote de terreno, para el goce del inmueble rural que consta de 14 cuadras de tierra aproximadamente, ubicado en la vereda LA MONTAÑA del Municipio de Quimbaya, finca SANTA HELENA, lote tradicionalmente llamado la BODEGA, para el cultivo de yuca (Dos cortes seguidos), cuyo término de duración inicial era del 6 de agosto de 2016 al 19 de febrero de 2019.

1.2. Fenecido el término inicial del contrato, de manera verbal, el demandante solicitó a la arrendadora la continuación del contrato, no solo de ese lote sino de otro, siendo aceptado por ella, y configurándose la continuación del contrato a un término aproximado de 3 años, solo para la siembra de plátano y yuca, el cual empezó a regir a partir del 1 de junio de 2019.

1.3. En virtud a dicho contrato el demandante le canceló a la demandada la suma de \$1.000.0000 mensuales, discriminados así: por el predio descrito en el hecho 1.1 la suma de \$700.000 y por el predio ubicado en la vereda La Soledad, Finca ABC de Quimbaya la suma de \$300.000.

1.4. El demandante, para proceder a la siembra del colino de plátano contrató a los señores José Leonar Méndez Ruiz para la guadañada del lote por la suma de \$1.050.000; al señor Jesús Eugenio Pavas Ramírez para la ahoyada, por la suma de \$3.180.000 y adquirió del señor José Jesús Villada López, por compra 10.600 colinos de plátano dominico hartón a un precio de \$1.000, para un total de \$10.600.000.

1.5. Una vez el demandante contrató lo pertinente para proceder a la siembra del plátano, la señora Liliana Buitrago Herrera, no le permitió la siembra del mismo, bajo el argumento que debía vender sus predios con urgencia, por lo que el demandante le puso de presente la inversión que había realizado para la siembra, a lo cual la demandada prometió indemnizarlo y lo dejó sembrar un corte de yuca que duraba 9 meses.

1.6. El demandante, no cultivó el plátano, dejando de usufructuar el producido de los 3 años, con la sorpresa que la demandada a la fecha y, a pesar de varios requerimientos, no lo ha indemnizado, aunado a que ésta únicamente vendió la finca ABC y procedió a demandarlo ante el Juzgado de Quimbaya por la restitución de bien inmueble rural arrendado, proceso que se solucionó.

2. PRETENSIONES:

2.1. Que se declare resuelto el contrato de arrendamiento para bien inmueble rural celebrado el día 6 de agosto de 2016, entre los señores José Jesús Vera López y la señora Liliana Buitrago Herrera, por incumplimiento total de las obligaciones de la última.

2.2. Que se condene a la demandada a indemnizar al demandante los perjuicios causados por su incumplimiento como son los perjuicios materiales, el daño emergente y lucro cesante que dejó de percibir por el incumplimiento del contrato.

2.3. En caso de oposición se condene en costas y agencias en derecho a la demandada.

3. CONTESTACIÓN.

La parte demandada, acepta unos hechos como ciertos y otros no.

Arguye que, el contrato de arrendamiento inició el 6 de agosto de 2016, pero que solo hasta el 24 de abril de 2018, el demandante sacó el primer corte de yuca, tardando casi 20 meses para ello.

También dice que, el 6 de julio de 2018, se empieza a limpiar el terreno para sembrar nuevamente el segundo corte de yuca y para el mes de marzo de 2019, todavía no se encontraba listo el segundo cultivo para extraerlo, a pesar de que ya se cumplían 31 meses de iniciado el contrato.

Aduce que el segundo corte de yuca se termina de sacar en julio de 2019, o sea que el demandante se demoró 36 meses para ello, aun cuando el contrato se había pactado por 30 meses.

Agrega que, en agosto de 2019 cuando el arrendatario había sacado la totalidad del segundo cultivo de yuca, en vez de entregar el inmueble, procedió de manera abusiva e inconsulta a ahoyar el terreno con el fin de sembrar plátano, de lo cual fue informada la arrendadora quien residía en Estados Unidos. En octubre de 2019, la arrendadora constató dicha situación personalmente

Señala que el 5 de noviembre de 2019, se reunió con el demandante en la oficina del abogado, para solucionar el impase y llegar a un acuerdo, consistente en que le vuelve a alquilar la tierra con el compromiso de que sea únicamente para un tercer cultivo de yuca, mas no para plátano y, como consecuencia de ello, el abogado elaborara el convenio, pactándose un canon de \$1.000.000 mensuales, no obstante, encontrándose la arrendadora en Estados Unidos se entera por parte del abogado que el arrendatario quien se había comprometido a firmar el convenio, nunca lo hizo, pero si empezó a ejecutar el mismo, sembrando el tercer lote de yuca.

Dice que, para marzo de 2020, no había cancelado ni un solo mes de arrendamiento, por lo que acordó con la demandada una nueva suma por concepto de canon, equivalente a \$800.000 y ponerse al día en con la nueva suma, comprometiéndose a entregarla a una hermana de la arrendadora, lo cual nunca cumplió.

Alude la demandada, que al 27 de julio de 2020, aun no le había cancelado ninguna suma de dinero, pero el terreno todavía estaba cultivado con yuca.

En septiembre de 2020, fue informada que el arrendatario ya había sacado la totalidad del cultivo, por lo que, procedió a demandarlo para que le restituyera el bien y le pagara los cánones de arrendamiento adeudados.

Así, alega, que fueron tres contratos independientes, que se firmaron uno después del otro, pero con diferencia de tiempo, por lo que no se trataban de prorrogas.

4.TRÁMITE PROCESAL.

La presente demanda fue admitida el 26 de enero de 2021 contra la señora Liliana Buitrago Herrera, a quien se le corrió traslado por el término de 20 días para que se pronunciara (doc.09)

Una vez constituida la póliza requerida en el auto de admisión, mediante auto del 2 de febrero de 2021, se decretó la medida cautelar solicitada (doc.12)

Mediante providencia del 1 de marzo de 2021, se notificó por conducta concluyente a la demandada, quien oportunamente se pronunció, oponiéndose

a la prosperidad de las pretensiones, tal como se dispuso en el auto del 8 de abril de 2021 (doc.16-18)

A través del auto del 15 de abril de 2021, se fijó fecha para llevar a cabo las audiencias reguladas en los artículos 372 y 373 del CGP y se decretaron las pruebas solicitadas por las partes, salvo la inspección judicial (doc.19)

El 4 de mayo de 2021, se llevó a cabo dicha diligencia (doc.20)

Por medio del auto del 10 de mayo de 2021, se estableció como fecha de audiencia para proferir la respectiva decisión el 23 de junio de 2021, y así se hizo (doc.22-23)

La sentencia de primera instancia fue objeto de recurso de apelación por parte del demandante, el cual fue concedido a través del auto de 29 de junio de 2021 (doc.26)

5. SENTENCIA PRIMERA INSTANCIA.

El *aquo* dictó sentencia de primera instancia el 23 de junio de 2021, en los siguientes términos:

“Primero: Denegar las pretensiones incoadas en la demanda verbal de resolución de contrato de arrendamiento, interpuesta por el señor JOSE JESUS VERA LÓPEZ, en contra de la señora LILIANA BUITRAGO HERRERA.

Segundo: Levantar la medida cautelar decretada mediante auto de fecha 02 de febrero de 2021, consistente en la inscripción de la demanda verbal de resolución de contrato de arrendamiento, promovida por el señor JOSE JESUS VERA LÓPEZ, identificado con la cedula de ciudadanía No.10.061.443, por medio de apoderada judicial, en contra de la señora LILIANA BUITRAGO HERRERA, identificada con la cedula de ciudadanía No.25.018.335, sobre el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No.280-486. Dicha comunicación se remitió a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, Quindío, mediante el oficio No.070 de fecha 08 de febrero de 2021.

Tercero: Condenar en costas dentro del presente trámite a la parte demandante y se fijan como agencias en derecho la suma de CUATRO MILLONES CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL PESOS ML/CTE (\$4.155.000.00) de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 5 del Acuerdo No.PSAA16-10554 de fecha 05 de agosto de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura. Las demás costas tásense por secretaría.

6.RECURSO DE APELACIÓN.

Basa su inconformidad con la sentencia de primera instancia en la falta de valoración de pruebas y el indebido análisis de los artículos 1546, 1973, 1982 y SS del Código Civil.

7.PROBLEMA JURÍDICO

¿Determinar si es procedente declarar la resolución del contrato con la consecuente indemnización de perjuicios como lo aduce la parte demandante o si por el contrario se está en presencia de la inexistencia del prorrogas como lo alega la parte demandada?

8. CONSIDERACIONES

Según varias disposiciones del Código Civil, para que un contrato se forme y sea válido se requiere que concurren las siguientes condiciones:

1. El consentimiento (ordinal 2º del art. 1502), que debe tener causa (inciso segundo del artículo 1524) y por objeto los de las obligaciones que está destinado a crear (art. 1517).
2. La capacidad de las partes contratantes (ordinal 1º del art. 1502).
3. La licitud del objeto u objetos de las obligaciones (ordinal 3º ibídem).
4. La licitud de la causa (ordinal 4º ibídem).
5. La falta de vicios del consentimiento (ordinal 2º ibídem).

En primer lugar, la jurisprudencia ha señalado: “...*La acción resolutoria de contrato **bilateral**, cuyo principal fundamento legal es el artículo 1546 del Código Civil, es eminentemente **constitutiva** (G.J. 1941, pág. 243; LXII, pág. 63) puesto que tiende a aniquilar un acto jurídico y a dejar las cosas en el estado en que se hallaban antes de la celebración del mismo; es **personal** (XXI, pág. 308); (XXII, pág. 25) porque sólo los contratantes y sus causahabientes puede promoverla y afrontarla, lo cual significa también que se produce entre ellos un **litis consorcio necesario** (LXXIX, pág. 157) que exige la intervención activa o pasiva de todos los que celebraron el contrato en el juicio en que se pretende la resolución del mismo y por consiguiente que es indivisible (cas. civil 30 de mayo de 1932, G.J. 1884, pág. 564; nov. 2 de 1936, G.J. 1997, pág. 391). Desde luego la viabilidad de la acción de que se trata requiere sine qua non que el contratante contra el cual se promueve haya incurrido en mora y que el actor por su parte, haya cumplido o allanándose a cumplir las obligaciones a su cargo "en la forma y tiempo debidos..."¹*

Igualmente, también se ha señalado como presupuestos axiológicos de la acción resolutoria: 1) un hecho culpable imputable al deudor, 2) un daño y 3) un nexo de causalidad entre el hecho y el resultado dañino.

En segundo lugar, el artículo 1973 Ibidem señala que el arrendamiento es un contrato entre las dos partes se obligan recíprocamente la una confiere el goce de una cosa o ejecutar una obra prestar el servicio y la otra pagar por este goce

¹ CSJ, Cas. Civil, Sent., nov.3/71

obra o servicio a un precio determinado. Asimismo, el artículo 1981 señala que los arrendamientos de bienes de la unión o establecimientos públicos de ésta se sujetarán a las disposiciones del presente capítulo salvo lo estatuido en códigos o en leyes especiales. Igualmente, el artículo 2004 señala que el arrendatario no tiene facultad de decidir el arriendo ni de sub - arrendar a menos que se le haya expresamente concedido, pero en este caso no podrá el cesionario o su arrendatario usar o gozar de la cosa en otros términos que los estipulados con el arrendatario directo.

En tercer lugar, el artículo 2008 señala que el contrato de arrendamiento termina entre otras causales por expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo.

En cuarto lugar, en tratándose de eventual incumplimiento recíproco la jurisprudencia ha señalado: “...*En la hipótesis del incumplimiento recíproco de dichas convenciones, por ser esa una situación no regulada expresamente por la ley, se impone hacer aplicación analógica del referido precepto y de los demás que se ocupan de los casos de incumplimiento contractual, para, con tal base, deducir, que está al alcance de cualquiera de los contratantes, solicitar la resolución o el cumplimiento forzado del respectivo acuerdo de voluntades, pero sin que haya lugar a reclamar y, mucho menos, a reconocer, indemnización de perjuicios, quedando comprendida dentro de esta limitación el cobro de la cláusula penal, puesto que en tal supuesto, de conformidad con el mandato del artículo 1609 del Código Civil, ninguna de las partes del negocio jurídico se encuentra en mora y, por ende, ninguna es deudora de perjuicios, según las voces del artículo 1615 ibidem...*”²

Caso concreto

Teniendo en cuenta que el asunto sometido a estudio de esta instancia es de menor cuantía según la estimación de las pretensiones descritas en el libelo genitor, este despacho es competente para conocer la alzada correspondiente cuyo análisis se centrará en los reparos concretos y puntuales formulados por el apoderado judicial de la parte demandante.

Refiere el apoderado judicial de la parte actora, en su recurso, falta de valoración de las pruebas, así como violación del debido proceso, quien considera que el juez ad quo no hizo un análisis integral de las pruebas obrantes en el dossier, pues el señor José Leonardo Méndez Ruiz realizó la limpieza y guadaña del lote a quién se le pagó por esa labor y manifestó cuál era la siembra desarrollada en el terreno. Por otro lado, José Eugenio Pava Ramírez indicó que realizó labores de ahoyada de huecos para la siembra de 10600 colinos de plátano. Oswaldo Álvarez López, conocedor del tema agropecuario indicó los tiempos que demora del cultivo de plátano para ser recolectado.

² SJ, Sent. SCSC1662-2019/1991-05099, jul. 5/2019, Rad. 11001-31-03-031-1991-05099-01. M.P. Álvaro Fernando García Restrepo).

Asimismo, refiere el citado profesional del derecho que con las pruebas documentales que aportó, especialmente el contrato de suministro de colino de plátano y los diferentes recibos de pago de jornales, de guadaña y ahoyada demuestra la pretensión, los cuales no fueron valorados por el juzgador de primera instancia.

Hace hincapié la parte actora que la parte demandada de manera expresa y no controvertida, aceptó la cancelación de unos dineros por concepto de cánones de arrendamiento recibidos por diferentes personas, entre ellos el mismo doctor Albeiro López y la misma demandada Sra. Liliana Buitrago. Que no entiende, cómo se pueden percibir cánones de arrendamiento cuando el primer contrato se prorrogó ya se había culminado, como dicen las partes Y el despacho no le da valoración de manera conjunta e integral a las pruebas y testimonios solicitados en la demanda, “... *Sin tener en cuenta que dentro del proceso quedó demostrado que la señora Liliana Buitrago Herrera reside en Estados Unidos Es decir, era imposible que los testigos hubieran escuchado por voz de ella sobre la prórroga, pero el despacho no le da valor a lo manifestado por mi cliente al decir que se hizo de manera verbal vía telefónica, ya que ella se encontraba ausente fuera del país y no había presencia en el municipio de Quimbaya...*”, pues el demandante, es una persona de mucha experiencia comerciante agrícola, y no tendría razón de que se incurriera en tanto gasto como es la inversión cuantiosa en limpieza, compra de colino y posterior siembra sin previo acuerdo de voluntades. Más aún cuando no existe en el plenario que el demandante sea una persona con antecedentes desleales, pues la parte demandada al ejercer la acción restitución del bien inmueble arrendado con dicho ejercicio judicial, aceptó la renovación automática del contrato y prueba de ello es la demanda que interpuso en su momento contra el demandante, por lo que concluye que sí hubo prórroga del contrato de arrendamiento del inmueble rural denominado Santa Elena, apreciación confirmada por la parte demandada a través de su apoderado en los hechos 1 y 2 de la contestación, pues el acuerdo de prórroga entre las partes fue telefónica, y por lo tanto, el contrato fue realizado por ese medio.

Para efectos de resolver el recurso presentado se debe tener en cuenta que, en el hecho tercero de la demanda, el apoderado de la parte actora manifiesta: “... *Una vez vencido este contrato...*”, refiriéndose al negocio jurídico de arrendamiento celebrado entre las partes en este proceso para el goce de inmueble rural de 14 cuadras en la finca Santa Elena para el cultivo de yuca, celebrado por 30 meses desde el 6 de agosto de 2016 al 6 de febrero de 2019, por lo que refulge de manera diáfana, que no se está en presencia de una prórroga como lo aduce el recurrente, pues según las voces del artículo 193 del Código General del Proceso, se entiende este hecho como confesado y máxime cuando en los alegatos de conclusión el togado del Derecho manifestó: “... *el primer contrato fue cumplido a cabalidad...*”(minuto 3:37)

Por lo tanto, si el primer contrato fue cumplido según los términos y condiciones pactadas en el mismo, no es procedente la pretensión invocada, puesto que para que proceda la resolución del contrato es necesario que se esté en presencia de un contrato vigente, empero, el artículo 2008 del Código Civil señala que el contrato de arrendamiento termina entre otras causales por expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo, circunstancia fáctica que se advierte, según el relato expuesto en los hechos de la demanda.

De aceptarse en gracia de discusión que el contrato no terminó, la prórroga del mismo no sería procedente según lo establecido en el artículo 6 de la ley 820 de 2003 toda vez que con ocasión de la prueba trasladada obrante en el plenario, así como de las pruebas testimoniales practicadas en el mismo, se advierte que el demandante no cumplió sus obligaciones hasta el punto que la hoy demandada acudió a la jurisdicción con el fin de solicitar la restitución del inmueble arrendado según el radicado 63 594 4089 002 2020 00183 00 que curso en el juzgado segundo promiscuo municipal de Quimbaya cuyo origen fue el incumplimiento del pago del canon de arrendamiento por parte del señor José Jesús Vera, circunstancia fáctica que de una u otra manera no permite aplicar la consecuencia jurídica señalada en la referida norma.

Por lo tanto, y de aceptarse en gracia de discusión que hubo una prórroga del primer contrato se sobre entiende que el mismo se proyecta en el tiempo bajo las mismas condiciones y estipulaciones acordadas por las partes contratantes desde un inicio, no siendo procedente modificar el objeto contractual, y si con ocasión del proceso de restitución de inmueble arrendado que la hoy demandada formuló en contra del demandante de autos este término porque se entregó el bien inmueble objeto de restitución y el contrato fue terminado no queda otro camino que confirmar la sentencia examinada.

Para arribar a la anterior conclusión, es necesario esclarecer si con las pruebas obrantes en el proceso, la segunda fase de la negociación se hizo extensible al cultivo de plátano, como lo manifiesta la parte demandante en este proceso, o si, por el contrario, solamente la arrendadora autorizó el cultivo de yuca.

En interrogatorio de parte, el señor José de Jesús Vera López manifiesta que realizó en el año 2016, para el mes de agosto, un contrato para sembrar yuca en dos predios y que con el 25% de la producción de la primera etapa de ese contrato que finalizó en abril de 2019 se pagaba el canon.

Asimismo, refiere el demandante que, en el mes de marzo de 2019, de manera verbal se hizo un convenio con la demandada para sembrar yuca en la finca Santa Elena, así como cultivo de plátano, donde se pagaría un canon de arrendamiento de un millón de pesos mensual por las dos fincas después de vencido el primer contrato que fue en el mes de febrero de 2019 y que con posterioridad las partes celebraron un nuevo contrato.

Empero, y al examinar la prueba documental según las voces del inciso quinto del artículo 244 del Código General del Proceso atinente con el contrato de arrendamiento para bien inmueble rural del 6 de agosto de 2016 cuyo término de duración fue de 28 a 30 meses, cuyo vencimiento en principio fue en el mes de enero de 2019³, lo que significa que si desde el momento en que las partes celebraron el contrato inicial con unas estipulaciones contractuales claras y puntuales no solamente entorno a la destinación del bien sino el término o el plazo de vencimiento del mismo y de aceptarse en gracia de discusión que el mismo se prorrogó cuando la primera fase del negocio jurídico ya había finalizado según la cláusula séptima del aludido acuerdo negocial, es claro que el contratante demandante no cumplió a lo que se comprometió en el negocio jurídico como creador de obligaciones, de tal forma que las actividades realizadas fuera del objeto contractual fueron bajo su cuenta y riesgo y sin autorización y / o anuencia de la contraparte en el contrato.

Sobre el anterior punto, la jurisprudencia patria indicado:

“... Por lo tanto, entendía la cláusula, como sugiere la censura, esto es en cuanto exige el mutuo acuerdo dentro del plazo perentorio de los dentro de los 30 días anteriores al vencimiento de la oración inicial o de su prórroga, la vigencia del contrato y su terminación se supedita el consenso, bastando la negativa de una de las partes para la renovación o prórroga automática, sucesiva e intemporal, y socavando el artículo 1620 del Código Civil en punto a que “... el sentido en el que una cláusula puede producir algún efecto deberá preferirse a aquel en que no sea capaz de producir efecto alguno pues dicho tiene la sala si la interpretación de una cláusula puede aparejar dos sentidos diversos uno de los cuáles le restaría...efectos o desnaturalizaría el negocio jurídico dicha interpretación debe desestimarse por no consultar los cánones que hay antiguo estereotipan esta disciplina...”

(...) el efecto fundamental de estas cláusulas excluye la conversión o transformación del contrato que en la prórroga subsiste sin perder su naturaleza por un periodo idéntico al inicial y en la renovación implica alguna modificación...

(...) a este respecto, todo contrato, cualquiera fuere su tipología o naturaleza concreta y en particular, los de ejecución sucesiva, hacia el plazo determinado, sea término indefinido, obliga a las partes a cumplir lo de buena fe durante el plazo fijo o indefinidamente si no lo tiene, y el de las prestaciones correlativas el incumplimiento o renuncia injustificada legitimada la parte cumplida o presta cumplir para exigir judicialmente el cumplimiento o la resolución con indemnización de perjuicios o sea la prestación en natura o el subrogado pecuniario con la reparación integral y daños...”

” (CSJ, Sala de Casación civil, sentencia 28 febrero de 2005).

Puesto que, en línea de principio la labor del juez no se orienta a enervar reemplazar o suplantar la voluntad de las partes en la actividad negocial ni a modificar o a desvirtuar sus estipulaciones según las reglas de interpretación de los contratos señaladas en los artículos 1618 a 1624 del código civil, en el caso que nos ocupa el primer contrato inicial fue claro en cuanto al plazo o término de finalización del mismo y como quiera que las partes se someten a lo allí indicado en virtud del principio de la autonomía de la voluntad, no puede desatenderse lo que debe de común acuerdo en su debido momento las partes

³“... será igual al tiempo que dure la preparación del terreno a sembrar aproximadamente de 28 a 30 meses...” para cultivo de yuca.

pactaron, y no puede tildarse de un proceder abusivo el legítimo ejercicio de la facultad enervar la prórroga automática de los contratos, toda vez, que para la operancia de la misma las partes por mutuo acuerdo estipularon el preaviso con tres meses de anticipación al vencimiento del término inicial expresándose que a su llegada terminaría el contrato, situación que de una u otra manera los testimonios practicados en el proceso nada indican al respecto y por ende la decisión del juez ad quo sea acertada y por lo tanto no se advierta que se omitió, pretermitió, supuso o tergiverso las probanzas obrantes en el dossier.

Aunque en interrogatorio del parte demandante a minuto 38: 55 refiere que fue autorizado por la demandada para el cultivo de plátano, las demás pruebas obrantes en el primario no permiten advertir tal situación, de hecho la documental adosada al plenario en el libelo genitor es clara que el primer contrato fue única y exclusivamente para el arrendamiento de unos lotes de terrenos en un fundo rural “Finca Santa Helena” y “ABC” del municipio de Quimbaya, para la siembra de unos cultivos de yuca.

Por su parte, el señor Osvaldo Álvarez López (1: 18: 45) cuando se le preguntó si celebró un contrato verbal entre usted y el señor Jesús Vera López? manifestó que si por una yuca, no por plátano y que fue de 1 millón de pesos para la finca Santa Elena. Por su parte el señor Osvaldo Álvarez López manifestó que conoce al hoy demandante, que pertenece una sociedad de productores desde el año 2019 y que tiene conocimiento de los contratos celebrados por el señor Vera en el municipio de Quimbaya y que él le había comentado que una señora le había quedado mal con unas tierras en el 2019 (1:39: 35 a 1:41:28); de su parte Jesús Eugenio pava Ramírez manifestó que conoce al demandante que es patrón hace siete años que le trabaja ahoyando y sembrando yuca, que conoce a Liliana Buitrago, que no sabe de la negociación y que fue contratado para ahoyar plátano (1:5’:34 a 2:05:29).

El señor José Libardo Méndez manifestó que conoce al demandante hace cuatro años que trabajo en la finca Santa Helena para limpiar terrenos, sembrar yuca y plátano; que le pagaron 15 jornales por valor de 1.050.000 pesos y que don Chepe le comentó que Liliana lo iba a indemnizar por lo que el trabajo con el (2:12:45 a 2:15:15), “... *conoció circunstancias que rodearon la negociación que el señor Vera hizo con la señora Liliana Buitrago? CONTESTO: don Chepe me contó no le cumplió lo que acordaron yo me dedico a limpieza...*” (2:16:21) *cuándo fue la última vez que limpio el lote?* CONTESTO: en junio de 2019 todavía existía yuca estaba ya casi lista para sacar (2:19 a 2:20).

Por otra parte, el señor Carlos Alberto Buitrago Herrera manifestó que la señora Liliana celebró dos contratos con el señor Jesús Vera López uno en el 2016 y otro en el 2019 para corte de yuca; que su hermana sólo le alquiló la finca para sembrar yuca nunca plátano; que vio los huecos que hicieron en las fincas, que

conoció a Chepe Vera hace muchos años como agricultor y que entre un contrato y otro hubo un lapso de meses (2:25 a 2:39:30).

De otra parte, el señor Darío de Jesús García Castaño en su testimonio indicó que tiene conocimiento que se celebraron dos contratos cuyo objeto era el cultivo de yuca, advierte que de fechas no recuerda y que se daba cuenta de la ejecución de los contratos pues cada semana iba a recibir a revisar los cultivos en las fincas (2:46:16 a 2:49:36). Refiere que le informó a Liliana que están haciendo huecos para plátano (2:51:38) y que “...presenció la primera entrega de yuca cuando empezó el primer corte...” (2:54:20). Precisa el testigo que no estuvo presente cuando se celebró el contrato, pero que la señora Liliana le comentó que el mismo era para los cultivos de una yuca que en el caso del segundo contrato demoraba siete meses.

Por otro lado, la señora María Eugenia Salas puertas advierte que conoce hace años a la demandada y que por lo tanto se entera de los negocios; que el contrato celebrado tenía que ver con el arrendamiento de unos lotes de terreno para el cultivo de yuca y que se enteró y como no recibía la plata de los cánones de arrendamientos ella tuvo que demandar al señor Chepe Vera (3:00:06 a 3:03:42). En efecto indicó: “... en el segundo contrato el convenio y 1 millón de pesos cada mes no recibió la plata y cuando ella vino y su demanda para que le cancelara...” (3:02:13).

El testigo Álvaro López, abogado litigante por su parte advierte que conoció al señor Jesús Vera y a Liliana, que en el año 2016 llegaron a su oficina para que hicieran un contrato arrendamiento y que ese contrato versaba sobre un cultivo de yuca en dos cortes (3:22:16). Asimismo, advierte este declarante que elaboró un documento un contrato donde participaron las partes en este proceso sin embargo el señor José Jesús no lo firmo, pero tiene entendido que el contrato se ejecutó para efectos de un cultivo de una yuca de siete meses.

Examinado el anterior elenco probatorio, tanto las pruebas documentales como las testimoniales, se tiene que los testigos invocados por la parte demandada, esto es, José Leonardo Méndez Ruiz, José Eugenio Pava Ramírez y Oswaldo Álvarez López, se tratan de declarantes de referencia a quienes no les consta las circunstancias de modo, tiempo y lugar en que se fijaron las estipulaciones contractuales en el contrato de arrendamiento de inmueble rural, pues, se tratan de trabajadores o contratistas, que de una u otra manera le prestaron un servicio al demandante, sin que signifique ello que dichos actos jurídicos fueron con ocasión del contrato aquí censurado.

Por el contrario, los testimonios del señor Darío de Jesús Cardona Castaño, María Eugenia salas puertas, y Albeiro López son convergentes, concordantes y coherentes con la documental adosada en el plenario, en el sentido de que el

contrato que en su momento dado firmaron las partes en este litigio, fue del arrendamiento de un predio rural para el cultivo de una yuca, pues el primero de los mencionados era la persona encargada de ir a visitar las fincas con el fin de verificar los cortes y los trabajos que estaban haciendo en la finca Santa Elena y lote ABC del municipio de Quimbaya y por otro lado, el señor López quien elaboró las correspondientes minutas contractuales inclusive el segundo contrato que no fue firmado por el hoy demandante, razón por la cual concluye este despacho que el juzgador de primer grado no haya incurrido en dilate alguno en la apreciación probatoria y por ende se disponga en la parte resolutive de esta providencia confirmar el fallo examinado con la consecuente condena costas.

Por lo tanto, si el contratante demandante no honro las estipulaciones contractuales señaladas en el contrato inicial en cuanto a la destinación del bien inmueble rural, no puede hablarse de una prórroga debido al incumplimiento en que incurrió en el pago de la renta por parte del demandante, cuyos cánones fueron pagados con ocasión de proceso de restitución de inmueble arrendado, formulado por Liliana Buitrago Herrera, dentro del radicado 2020 183 que conoció el juzgado Segundo promiscuo municipal de Quimbaya, y que finalmente terminará según memorial del 26 octubre de 2020⁴, puesto que el señor José Jesús Vera, en su debido momento, entregó el inmueble objeto de restitución y canceló la totalidad de los cánones adeudados, por lo que al no existir un contrato vigente respecto del cual declarar la restitución con la consecuente terminación del contrato, no resulta procedente, la pretensión enarbolada.

Si bien es cierto, el demandante en interrogatorio de parte, manifestó que el contrato de arrendamiento fue prorrogado y que el objeto del mismo fue modificado: “... ella sí me autorizó... Eso fue verbal y por teléfono ella vivía en Estados Unidos...”, (32:11), situación que no es de recibo cuando con anterioridad las partes contratantes dieron finiquito a la relación contractual existente según las voces del artículo 1602 del código civil, y máxime cuando en el dossier no existen otras probanzas que desmientan que la intención inicial de los contratantes haya mutado o cambiado la destinación del inmueble con cargo al segundo contrato, adicional a que el contrato de suministro de colinos de plátanos dominicos hartón allegado por el demandante no señala el lugar o la finca donde se van a cultivar el mismo pues se trata de un acto jurídico totalmente diverso y diferente al cuestionado en autos. Asimismo, los recibos de pago el 31 de agosto de 2020 donde se advierte el pago por la realización de unos huecos para siembra de plátano en la finca Santa Elena, lo que permite vislumbrar es una contravención a lo señalado en el objeto del contrato que inicialmente tenían las partes, y de aceptarse en gracia de discusión que el mismo fue prorrogado, dicha prerrogativa no facultaba per se modificar el objeto del contrato sino una proyección en el tiempo para la realización del mismo.

⁴ Documento No. 10 de la prueba trasladada.

En mérito de lo anteriormente expuesto, el juzgado segundo civil del circuito de Armenia Quindío,

RESUELVE,

PRIMERO. CONFIRMAR la sentencia proferida por el juzgado segundo promiscuo municipal de Quimbaya Quindío del día 23 de junio del año 2021, por las razones anotadas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Con fundamento en el acuerdo PSAA16- 10554 de agosto 5 de 2016, artículo 5, numeral 1, se fijan agencias en derecho a favor de la parte demandada en la suma de un salario mínimo mensual legal vigente.

TERCERO: en firme esta providencia por intermedio del centro de servicios judiciales para los juzgados civiles y de familia de esta ciudad en coordinación con la Secretaría de este despacho remitir el expediente al juzgado segundo promiscuo municipal de Quimbaya dejando constancia de ello en el expediente previa anotación en los registros que para el efecto se llevan.

NOTIFIQUESE y CUMPLASE,

HILIAN EDILSON OVALLE CELIS

Juez

Firmado Por:
Hilian Edilson Ovalle Celis
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 002
Armenia - Quindío

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: **6cc1d60393181bd075fe4647fa8881cae905ad1aa50d3ebb0436a32fetc01bcf**

Documento generado en 30/08/2022 08:44:37 AM

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