



Juzgado Octavo Civil Del Circuito

Bucaramanga

Radicación: 68001-31-03-008-2020-00139-00
Proceso: Verbal, resolución de contrato
Accionante: Yuli Tatiana Macías
Accionado: María Victoria Rodríguez
Providencia: Sentencia de Primera Instancia

Bucaramanga, tres de noviembre de dos mil veintitrés

1. Identificación del tema de decisión

Corresponde al despacho proferir la decisión de fondo con ocasión del proceso de VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO, adelantado por YULI TATIANA MACÍAS, contra MARIA VICTORIA RODRÍGUEZ pues se encuentran reunidos los presupuestos procesales de capacidad para ser parte, capacidad para comparecer al proceso, demanda en forma y competencia y la actuación seguida no muestra la existencia de vicio con capacidad de anular en todo o en parte lo actuado.

2. Antecedentes

2.1. Hechos relevantes.

Que el día 20 de enero de 2020 la señora María Victoria Rodríguez suscribió contrato de arrendamiento con Yuli Tatiana Macías sobre el predio denominado finca la Granja ubicada en la vereda el puente del municipio de Lebrija en una extensión de 8 hectáreas con MI 300-390528. Dicho contrato se celebró por el término de cinco años con un canon de arrendamiento mensual de \$500.000 pesos y su objeto era la explotación de productos agrícolas.

Para el momento en que la arrendataria entró en tenencia del predio, contaba con cultivos de naranja, aguacate y plátano; el mismo 20 de enero de 2020 la arrendataria contrató obreros para realizar macaneada de las 8 hectáreas ya que se encontraba llena de maleza; concretamente realizó terraceo, abono, fumigación y riego de los cultivos existente.

Que la arrendataria sembró 500 matas de yuca, 4000 de pimentón, 600 de ahuyama, y tenía previsto ampliar los cultivos; en mayo de 2020 macaneó nuevamente la finca; preparó hectárea y media para el cultivo de habichuela, y otra igual para el cultivo de ahuyama, pero no las pudo sembrar debido al incumplimiento de la arrendadora.

Que los trabajadores de la arrendataria cortaron una pequeña cosecha intermedia de naranja el día 1 de junio de 2020 y la señora María Victoria Rodríguez no permitió el retiro de los frutos; que en los primeros días del mes de junio de 2020 la señora María Victoria Rodríguez inició actos de hostigamiento contra los obreros de la arrendataria para la asistencia de cultivos.

Dichos hostigamientos consistieron en “impedir el trabajo de los obreros, el uso de herramientas de trabajo, no permitir el ingreso al sitio de almacenamiento de los insumos, ponerle candados a los portones de ingreso a la finca”; además que la arrendadora abordó a la arrendataria para no permitirle “más el ingreso a los trabajadores ni a la propia Yuli Tatiana Macías”. Posteriormente la arrendataria consintió el ingreso de algunos obreros, pero, para el retiro de las herramientas de trabajo.



Juzgado Octavo Civil Del Circuito

Bucaramanga

Radicación: 68001-31-03-008-2020-00139-00
Proceso: Verbal, resolución de contrato
Accionante: Yuli Tatiana Macías
Accionado: María Victoria Rodríguez
Providencia: Sentencia de Primera Instancia

Que la arrendataria tenía pago el arriendo hasta el 20 de junio de 2020, pero en los primeros días de ese mes la arrendadora no le permitió más el ingreso al predio.

Que la demandante tenía proyectado durante cinco años recoger 10 cosechas de naranja, de las cuales se había usufructuado de al primera, por lo que dejó de recoger 9 por valor de \$54.000.000.

Que la demandante tenía proyectado recoger en cinco años 16.000 canastillas de pimentón equivalentes a \$160.000.000, 2.000 arrobas de yuca equivalentes a \$24.000.000 y 300 toneladas de ahuyama equivalentes a \$180.000.000

Que la arrendataria debía asumir todos los costos de exploración agrícola de la finca, es decir arriendo, mano de obra, semillas colines, arado de la tierra, siembra de insumos de abonos, insumos para fumigación, seguimiento a los cultivos, corte de frutos, transporte, venta de frutos y mantenimiento en general de la finca; por lo que a la fecha que estuvo en predio asumió \$12.583.600 para la explotación agrícola del predio.

2.2. Pretensiones

Primero: que entre las litigantes existió un contrato de arrendamiento sobre el predio identificado con M.I 300-390528 por el término de cinco años a partir del 20 de enero de 2020

Segundo: que la accionada María Victoria Rodríguez incumplió el contrato

Tercero: que por razón del incumplimiento se le causaron daños patrimoniales a la señora Yuli Tatiana Macías Torres.

Cuarto: que se condene a la demandada al pago por daño emergente en la suma de \$6.583.600

Quinto: Que se condene a la demandada al pago por lucro cesante de \$209.000.000 por concepto de "cultivos durante 5 años".

2.3. Del Trámite Procesal.

El 18 de septiembre de 2020 se admitió la demanda, posteriormente se impartió al trámite al proceso con la aparente notificación de la parte demandada, por lo que se adelantó en el aparte procesal del artículo 372 del CGP, pero, en proveído del 28 de marzo de 2022 se decretó la nulidad de lo actuado ya que la concurrencia de la demandada había sido irregular, por lo que se tuvo como notificada a la demandada María Victoria Rodríguez desde el 4 de febrero de 2022; una vez concurrió el referido sujeto procesal al proceso se describió el traslado de la demanda.

2.4. Contestación de la demanda



Juzgado Octavo Civil Del Circuito
Bucaramanga

Radicación: 68001-31-03-008-2020-00139-00
Proceso: Verbal, resolución de contrato
Accionante: Yuli Tatiana Macías
Accionado: María Victoria Rodríguez
Providencia: Sentencia de Primera Instancia

La accionada frente a la demanda, aclaró que el contrato de arrendamiento se realizó con el fin de “explotación de productos agrícolas a corto plazo” entendidos aquellos cuyo ciclo dura un año o menos, o que la planta no pueda dar una nueva cosecha al año siguiente, por lo que se hacía necesario comenzar con una nueva siembra o trasplante cada periodo de tiempo; afirmó que no era cierto que dentro del contrato se estipulara la existencia de cultivos de aguacate y plátano para la explotación del predio, solo existían naranjos para su cuidado.

Afirmó que la accionante, contrario a lo manifestado en la demanda, incumplió con sus obligaciones al punto que luego de abandonado el predio el 21 de junio de 2021 “le tocó estabilizar nuevamente el terreno”, lo cual se corroboró con lo manifestado por el perito del ICA quien constató que los 400 árboles de naranja se encontraban en regular estado “agronómico”.

Que fue la accionante quien abandonó el predio desde el 21 de junio de 2020 incumpliendo sus obligaciones contractuales, como restituirlo en las mismas condiciones en que se recibió; adujo, que según el dictamen pericial practicado por el ICA no se puede predicar la existencia en el predio de cultivos de “pimentón, yuca o ahuyama”.

Precisó que lo reclamado por el accionante como perjuicios son meras expectativas ya que fue aquella quien abandonó el predio, por lo cual los cultivos nunca se ejecutarían y reiteró que la conducta de la accionada fue proteger su predio ante el abandono evidente a que lo sometió la accionante. Aclaró que no era cierto que la señora María Victoria nunca les abriera la puerta para que los obreros ingresaran para retirar sus herramientas, adujo que fueron ellos mismos quienes por sus propios medios hicieron el arribo al predio, luego no podía endilgársele un acto de hostigamiento.

Adujo que la accionante incurrió en mora del pago de los cánones de arrendamiento desde el 21 de junio de 2020 hasta la fecha de la contestación de la demanda, por ende, es aquella quien incumplió el contrato y pretende ahora se le reconozcan daños y perjuicios cuando fue ella misma quien causó la situación que hoy alega. La demandada propuso las siguientes excepciones de mérito:

“Contrato u obligación no cumplida por el demandante”

Ya que no le asiste a la parte demandante la facultad de cobrar sumas de dinero habida cuenta que no ha cumplido con sus obligaciones contractuales en virtud de que se halla en mora desde el 21 de junio de 2020, pues no ha cancelado los meses de arrendamiento a la demandada desde esa fecha “el hecho de que haya abandonado el predio tomado en arriendo de manera unilateral, no la desliga de las obligaciones contractuales de cumplir con sus obligaciones”; tal y como lo coligió la Corte Suprema de Justicia en sentencia 11001 del 25 de junio de 2018 con ponencia del magistrado Wilson Quiroz Monsalvo.



Juzgado Octavo Civil Del Circuito

Bucaramanga

Radicación: 68001-31-03-008-2020-00139-00
Proceso: Verbal, resolución de contrato
Accionante: Yuli Tatiana Macías
Accionado: María Victoria Rodríguez
Providencia: Sentencia de Primera Instancia

“El actuar contractual de la señora María Victoria Rodríguez Rodríguez sin relación de causalidad directa mediata o inmediata con los daños y perjuicios que se pretenden en la demanda, es decir, que jurídica y causalmente no le son imputables a la señora María Victoria Rodríguez Rodríguez, los daños reclamados en la demanda”

Explicó que ninguna de las imputaciones de la demanda, logran concretar jurídica y causalmente la responsabilidad civil contractual que se solicita en la demanda.

“Inexistencia de los elementos de la responsabilidad civil contractual en cabeza de la señora María Victoria Rodríguez Rodríguez por tanto no surge obligación indemnizatoria alguna que deba ser asumida por la demandada”

Ya que ninguna de las imputaciones de la demanda logra concretar jurídica u causalmente la responsabilidad civil contractual que se solicitó en la demanda, fundamentos para que la condena de las pretensiones por daños material pueda salir avante; se repite la señora María Victoria Rodríguez cumplió a cabalidad con cada de una de sus obligaciones.

2.5. La réplica

Para la accionada no estaba llamada a prosperar la primera de las excepciones formuladas pues fue la demandada quien en un acto “hostil” impidió el cabal desarrollo del contrato de arrendamiento, ya que no permitió el ingreso de la demandante ni de sus trabajadores a la finca, ni a los cultivos, lo cual es cierto porque puso candados al portón de la finca, lo que causó graves perjuicios económicos a la arrendataria. En cuanto a la segunda excepción planteó que sí existe ligamento entre la causa y el daño porque fue María Victoria Rodríguez quien con su actitud hostil la que impidió el desarrollo del contrato de arrendamiento.

Finalmente, en referencia al tercer argumento defensivo, planteó que la arrendadora asumió una conducta negativa de impedir el cumplimiento del objeto contractual, es decir la explotación agrícola del predio, al no permitir el ingreso de trabajadores, no obstante existir cultivos ejecutados como yuca, ahuyama y pimentón.

2.6. Alegatos de conclusión

2.6.1 Para la parte demandante se lograron determinar los elementos de la responsabilidad civil contractual en cabeza de la parte demandada es decir se acreditó la existencia del contrato de arrendamiento, las labores efectuadas por la demandante para el cumplimiento del contrato, las acciones positivas por parte de la demanda para impedir el goce del predio desplegadas por la demandada. Descalificó, además las pruebas presentadas por la parte demandada, que no deslucen los elementos de la responsabilidad estudiados. Solicitó en consecuencia la condena de perjuicios solicitados.



Juzgado Octavo Civil Del Circuito

Bucaramanga

Radicación: 68001-31-03-008-2020-00139-00
Proceso: Verbal, resolución de contrato
Accionante: Yuli Tatiana Macías
Accionado: María Victoria Rodríguez
Providencia: Sentencia de Primera Instancia

2.6.2. Para el accionado no se acreditaron los perjuicios ya que según el dictamen presentado se evidenció que los perjuicios reclamados eran hipotéticos e inciertos. Afirmó que no se probaron los hostigamientos que se adujeron en la demanda, además que no se adelantó el proceso de perturbación a la posesión exigidos en estos casos. Para el demandante lo afirmado por los testigos sobre ese punto, eran solo conjeturas, creándose el un manto de duda al proceso, en especial por los dichos de Luis María Villamizar, al punto que fue necesaria la compulsión de copias por el despacho. En consecuencia, adujo que no hubo incumplimiento, máxime que fue la parte demandante la que dejó de pagar los cánones de arrendamiento.

Agregó que el dictamen pericial decretado de oficio por el juzgado, no cumple con los requisitos legales, además que se demostró causal de impedimento del auxiliar de la justicia, por lo que debe tenerse en cuenta el dictamen rendido por Omar León Cañas y sus conclusiones en torno a lo hipotético de los perjuicios, ya que no se probó la existencia de los cultivos que se adujeron en la demanda.

3. Consideraciones

3.1 De las acciones derivadas de la condición resolutoria tácita.

Por virtud de lo previsto en el artículo 1602 del código civil la autonomía de la voluntad rige la materia contractual en nuestro país pues según su contenido, un negocio jurídico legalmente ajustado, se convierte en ley para las partes y dicho vínculo solo se rompe ya por mutuo consentimiento o por causas determinadas en la ley.

Precisamente, una de estas causas determinadas en la ley, se encuentra prevista en el art 1546 de la obra sustancial en cita, que indica cómo en los contratos bilaterales, si uno de los contratantes no cumple con su obligación, por ministerio de la Ley, opera la condición resolutoria tácita que le permite al contratante cumplido o que se allanó a cumplir, pedir a su arbitrio el cumplimiento del contrato o su resolución, en ambos casos con indemnización de perjuicios.

Idéntica consagración se encuentra contenida en el artículo 870 del código de comercio, según el cual, en los contratos bilaterales, en caso de mora de una de las partes, podrá la otra pedir su resolución o terminación, con indemnización de perjuicios compensatorios, o hacer efectiva la obligación, con indemnización de los perjuicios moratorios.

La denominada por el legislador “condición resolutoria”, exige para que pueda ser invocada por cualquiera de los contratantes la existencia de un contrato sinalagmático que, por tanto, prevea obligaciones y derechos recíprocos para los contratantes y en el evento en que una de ellas haya dejado de cumplir lo pactado y la otra está dispuesta a cumplir o haya satisfecho las obligaciones correlativas las ubica en calidad de acreedor y deudor de su contraparte.



Juzgado Octavo Civil Del Circuito

Bucaramanga

Radicación: 68001-31-03-008-2020-00139-00
Proceso: Verbal, resolución de contrato
Accionante: Yuli Tatiana Macías
Accionado: María Victoria Rodríguez
Providencia: Sentencia de Primera Instancia

Pero la condición resolutoria no opera exclusivamente para la resolución de contrato pues según las normas transcritas, a elección del acreedor cumplido, podrá intentarse la resolución o el cumplimiento, en los términos que más adelante se dilucidarán al amparo de la Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia:

1. Perfección y validez del contrato cuyo cumplimiento se persigue.
2. Incumplimiento total o parcial de las obligaciones a cargo del demandado
3. Cumplimiento del demandante o que se haya allanado a cumplir las obligaciones que para él generó el pacto en la forma y tiempo debido.

Como la acción de cumplimiento y la de resolución derivan de las misma disposición, esto es, del tanta veces referido artículo 1546 del código civil o del 870 del código de comercio, se rigen bajo los mismos presupuestos de procedencia pues la doctrina jurisprudencial representada en la sentencia del 8 d abril de 2014, proferida por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia con ponencia del Dr. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA, en el proceso radicado al número 0500131030122006-00138-01.

“según el artículo 1546 del Código Civil, la acción dirigida a obtener la ejecución de un contrato, inclusive la que se entabla para se declare su resolución, exige que el demandante haya cumplido las obligaciones a su cargo. Pues en ambas hipótesis, para demandar tanto la resolución como el cumplimiento, es necesario que el promotor del proceso se haya allanado a cumplir en el lugar y tiempo debidos, y en el de las segundas, además, que su incumplimiento se posterior al del otro extremo del contrato. Como tiene explicado la Corte, cuando se pretende la ejecución de lo pactado, si las obligaciones son sucesivas el “(...) contratante que no vio satisfecha la previa obligación sólo puede pretender el cumplimiento del contrato si cumplió o se allanó a cumplir. Si no ha cumplido no se ha allanado a hacerlo puede pretender la resolución con fundamento en el art 1609, es decir, por el incumplimiento de las obligaciones antecedentes del otro contratante”

De esta manera, dos derechos otorgan los artículos 1546 del CC y 870 del C de Cio, o que se resuelva el contrato o que se cumpla, pero para ejercer cualquiera de ellos, es necesario que quien lo ejerza tenga presente que según el artículo 1609 “en los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumple, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos”. De modo que, si al que hace uso de la acción resolutoria, se le prueba que ha faltado a sus obligaciones, ésta no puede decretarse.

Infiérase, este derecho únicamente puede ser ejercido en forma típica y peculiar por quien ha cumplido sus obligaciones o se allanó a cumplirlas y como prerrogativa a su arbitrio, siguiendo el programa contractual estipulado en el tiempo y en la forma convenida.

De consiguiente, siendo tres los presupuestos que integran la acción resolutoria objeto de la cuestión a) que el contrato sea válido, b) que el contratante que proponga la acción haya cumplido o se haya allanado a cumplir lo pactado a cargo



Juzgado Octavo Civil Del Circuito

Bucaramanga

Radicación: 68001-31-03-008-2020-00139-00
Proceso: Verbal, resolución de contrato
Accionante: Yuli Tatiana Macías
Accionado: María Victoria Rodríguez
Providencia: Sentencia de Primera Instancia

suyo; y c) que el contratante demandado haya incumplido lo pactado a su cargo; se llega a la conclusión lógica que, el precepto 1546 del CC, protege al contratante que ha honrado sus obligaciones, y no a quien haya incurrido en el incumplimiento, así obedezca a la imputabilidad o infracción del otro contratante; de modo que ambas partes quedan despojadas de la acción resolutoria cuando las dos han incumplido por virtud de la mora recíproca.

En suma, el demandante incumplidor postrero de obligaciones sucesivas carece de legitimación para solicitar la ejecución de un contrato bilateral, cuando no estuvo presto a cumplir en la forma y tiempo debidos, porque de una actitud pasiva, como es apenas natural entenderlos, no puede surgir el derecho a exigir de los demás que cumplan.

Esta concepción parte del principio jurídico supremo del cual emana todo el derecho de las obligaciones convencionales y señala que la finalidad económica – social del contrato lleva implícita el cumplimiento de las estipulaciones en él pactadas pues como ha pregonado de antaño la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, no es otra que la materialización y concreción de lo previsto en el artículo 1602 del C.C. a cuyo tenor se indica que “todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo por causas legales”.

En estos enunciados normativos se materializa la voluntad del legislador patrio de consagrar la fuerza vinculante de los contratos, es decir, su función ordenadora de las relaciones sociales, al tiempo que reconoce su carácter interpretativo del negocio jurídico.

El contenido del contrato sólo puede ser creado, modificado o extinguido por la voluntad de las partes o por la propia ley de modo expreso, sin que sea procedente realizar en tal punto interpretaciones extensivas. Por ello, al Juez no le está permitido desconocer el consentimiento de los contratantes dentro de los contornos de la buena fe, como tampoco las causas expresamente previstas en normas positivas para afectar la validez de los convenios o privarlos de sus efectos.

Valga ahora decir, que la prueba de los presupuestos acabados de indicar es por entero del resorte del demandante, conforme la regla del 167 del C.G del P. En la sentencia anteriormente referida la Corte expresó.

Según el artículo 1546 del Código Civil, la acción dirigida a obtener la ejecución de un contrato, inclusive la que se entabla para que se declare su resolución, exige que el demandante haya cumplido las obligaciones a su cargo. La solución es distinta en el evento de incumplimiento recíproco de las partes, según se trate de obligaciones simultáneas o sucesivas. En ambas hipótesis, para demandar tanto la resolución como el cumplimiento, es necesario que el promotor del proceso se haya allanado a cumplir en el lugar y tiempo debidos, y en el de las segundas, además, que su incumplimiento sea posterior al del otro extremo del contrato. En el derecho colombiano, todo contrato legalmente celebrado es ley para las partes (art. 1602 del C.C.), y como secuela, éstas



Juzgado Octavo Civil Del Circuito

Bucaramanga

Radicación: 68001-31-03-008-2020-00139-00
Proceso: Verbal, resolución de contrato
Accionante: Yuli Tatiana Macías
Accionado: María Victoria Rodríguez
Providencia: Sentencia de Primera Instancia

deben ceñir su conducta negocial al mismo, so pena de las consecuencias y efectos legales previstos por ley (art. 1546 ejúsdem). Ello da lugar para que el contratante cumplido frente a quien incumple, procure el ejercicio de un derecho alternativo, con el fin de restablecer el equilibrio contractual, exigiendo coactivamente, mediante dos acciones que pueden coexistir subsidiariamente, el cumplimiento o la resolución del contrato, en ambos casos, con la indemnización de perjuicios. En esta dirección la doctrina enfatiza: "(...) dos derechos otorga el artículo 1546 en el caso a que se refiere: o que se resuelva el contrato o que se cumpla (...). Pero para ejercer uno de ellos, es necesario que quien lo ejerza tenga presente que según el artículo 1609 'en los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumple, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos'. De modo que si al que hace uso de la acción resolutoria, se le prueba que ha faltado a sus obligaciones, ésta no puede decretarse"¹ (...) El precepto 1546 del derecho nacional, así como todo el conjunto de disposiciones señaladas en el marco del derecho comparado, constituyen la expresión contemporánea de la añeja cláusula romana conocida como Lex commissoria, que se añadía expresamente al contenido de un contrato, según la cual el vendedor que había cumplido con sus obligaciones, si la otra parte no ejecutaba lo debido, emergía a su favor el derecho de resolución con la restitución de lo dado.

3.2. Del contrato de arrendamiento de bien rústico.

El contrato de arrendamiento tiene la característica de bilateral a través del cual una de las partes entrega en préstamo una cosa corporal y la otra se obliga a pagar por ello una remuneración llamada canon. Dicha especie se encuentra regulada de manera general en los artículos 1973 y siguientes del Código Civil y de manera específica para los bienes rústicos en los artículos 2036 y subsiguientes de la misma normativa. El contrato de arrendamiento se caracteriza por ser típico, bilateral, oneroso, conmutativo, consensual, y no es traslativo de dominio

Reza el artículo 2036 lo siguiente: "El arrendador es obligado a entregar el predio rústico en los términos estipulados. Si la cabida fuere diferente de la estipulada, habrá lugar al aumento o disminución del precio o renta, o a la rescisión del contrato, según lo dispuesto en el título De la compraventa".

Las obligaciones del arrendatario están consagradas en las normas del contrato de arrendamiento y en lo no regulado en aquellas, se rige por las reglas del arrendamiento de cosas y las particulares para predios rústicos; las siguientes son a juicio del despacho las más relevantes para resolver el caso:

ARTICULO 1996. <OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO>. El arrendatario es obligado a usar de la cosa según los términos o el espíritu del contrato; y no podrá, en consecuencia, hacerla servir a otros objetos que los convenidos, o a falta de convención expresa, a aquellos a que la cosa es naturalmente destinada, o que deban presumirse de las circunstancias del contrato o de la costumbre del país.

¹ VÉLEZ, Fernando. Estudio sobre el derecho civil colombiano, Tomo VI. Medellín: Editor Carlos A. Molina, 1908, pp. 117-118.



Juzgado Octavo Civil Del Circuito
Bucaramanga

Radicación: 68001-31-03-008-2020-00139-00
Proceso: Verbal, resolución de contrato
Accionante: Yuli Tatiana Macías
Accionado: María Victoria Rodríguez
Providencia: Sentencia de Primera Instancia

Si el arrendatario contraviene a esta regla, podrá el arrendador reclamar la terminación del arriendo con indemnización de perjuicios, o limitarse a esta indemnización, dejando subsistir el arriendo.

ARTICULO 1997. <RESPONSABILIDAD DEL ARRENDATARIO EN LA CONSERVACION DE LA COSA>. El arrendatario empleará en la conservación de la cosa el cuidado de un buen padre de familia. Faltando a esta obligación, responderá de los perjuicios; y aún tendrá derecho el arrendador para poner fin al arrendamiento, en el caso de un grave y culpable deterioro.

ARTICULO 1998. <REPARACIONES LOCATIVAS>. El arrendatario es obligado a las reparaciones locativas. Se entienden por reparaciones locativas las que según la costumbre del país son de cargo de los arrendatarios, y en general las de aquellas especies de deterioro que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario o de sus dependientes, como descalabros de paredes o cercas, albañales y acequias, rotura de cristales, etc.

ARTICULO 1999. <RESPONSABILIDAD POR CULPA DEL ARRENDATARIO>. El arrendatario es responsable no sólo de su propia culpa sino de las de su familia, huéspedes y dependientes.

ARTICULO 2000. <OBLIGACION DE PAGAR EL PRECIO O RENTA>. El arrendatario es obligado al pago del precio o renta.

Podrá el arrendador, para seguridad de este pago y de las indemnizaciones a que tenga derecho, retener todos los frutos existentes de la cosa arrendada, y todos los objetos con que el arrendatario la haya amueblado, guarnecido o provisto, y que le pertenecieren; y se entenderá que le pertenecen, a menos de prueba contraria.

Por su parte el artículo 2037 estipula algunas obligaciones del arrendatario en relación con el fundo así “El colono o arrendatario **rústico es obligado a gozar del fundo como buen padre de familia**, y si así no lo hiciere, tendrá derecho el arrendador para atajar el mal uso o la deterioración del fundo, exigiendo al efecto fianza u otra seguridad competente, y aún para hacer cesar inmediatamente el arriendo, en casos graves”.

Y en cuanto a las obligaciones del arrendador se tiene que aquellas también se consagran por pacto expreso entre las partes y las que la ley impone para lo cual el despacho trae a colación las siguientes:

ARTICULO 1982. <OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR>. El arrendador es obligado:

- 1.) A entregar al arrendatario la cosa arrendada.
- 2.) A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada.
- 3.) **A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.**

Como secuela del incumplimiento de la obligación tercera ya referida el artículo 1987 del Código Civil prescribió la acción de indemnización de perjuicios que reza del siguiente tenor literal:



Juzgado Octavo Civil Del Circuito

Bucaramanga

Radicación: 68001-31-03-008-2020-00139-00
Proceso: Verbal, resolución de contrato
Accionante: Yuli Tatiana Macías
Accionado: María Victoria Rodríguez
Providencia: Sentencia de Primera Instancia

“Si fuera de los casos previstos en el artículo precedente, el arrendatario es turbado en su goce por el arrendador o por cualquier persona a quien este pueda vedarlo, tendrá derecho a indemnización de perjuicios”

Sobre dicha obligación del arrendador la Corte Suprema de Justicia en radicación SC2500.2021, radicación 08001-31-03-010-2023-00168-01 MP Luis Armando Tolosa Villabona desarrolló la siguiente doctrina

“El arrendador, no puede valerse por sí o por interpuesta persona para entorpecer el goce de la cosa entregada a título de tenencia, puesto que el interés positivo del arrendatario, para el caso concreto de acreedor, **se forja o estructura precisamente en el uso acorde para lo que ha sido arrendada**. El respeto, por tanto, que aquel debe, no se limita a entregar la cosa sino que se extiende a que el aprovechamiento o utilización descansa sobre los designios del contrato. Y la perturbación no debe recaer siempre sobre el bien arrendado. Puede provenir de otros hechos de fácil identificación que muestren restricción de uso, como el cerramiento de un inmueble, o la demolición, siempre y cuando se refleje una disminución en los resultados del contrato y si es del caso ya alcanzados (...) la desatención de un contrato y la correlativa inobtención de los resultados queridos por la parte demandante, por la injurídica conducta del deudor, sirve de sanción mediante la indemnización de los perjuicios”

(...) La legislación también respalda al arrendatario. **Injusto sería que se le obligara a pagar por algo que el arrendador no le permite usar**. El artículo 1973 del Código Civil es claro en establecer que se paga por el goce. Expresamente, el precepto 1986 idem, habilita al locatario sustraerse de cancelar los cánones cuando la perturbación es justificada (reparaciones inaplazables). Regula que “tendrá derecho a que se le rebaje entre tanto (duren las reparaciones) el precio o renta, a proporción de la parte que fuere” privada del goce (inc1). **Si se acepta para ese tipo de molestias, con mayor razón, deben serlo en su totalidad para las que son, sin justificación alguna, absolutamente perturbadoras**.

3.3 Del caso concreto.

En el caso concreto, tenemos que, se ha ejercitado la acción resolutoria, (tal y como quedó plasmado desde la fijación del litigio), que se funda en el hecho que todo contrato lleva envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado, previendo así que no se presente el estancamiento de las partes en un negocio jurídico incumplido. De acuerdo con esto, el artículo 1546 del Código Civil denota:

“Artículo 1546. Condición Resolutoria Tácita. – En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la **resolución** o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.”



Juzgado Octavo Civil Del Circuito

Bucaramanga

Radicación: 68001-31-03-008-2020-00139-00
Proceso: Verbal, resolución de contrato
Accionante: Yuli Tatiana Macías
Accionado: María Victoria Rodríguez
Providencia: Sentencia de Primera Instancia

En este caso las pretensiones de la demanda se orientan a la solicitud de terminación del nexo contractual, por incumplimiento del contratante demandado, y a la indemnización de perjuicios que ellos conllevaron. Conforme a los artículos 1546 y 1602 ídem, y la variada jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia sobre el tema, son presupuestos para la prosperidad de la acción resolutoria, los siguientes:

- La existencia de un contrato bilateral válido.
- Incumplimiento del demandado, total o parcial, de las obligaciones que para él generó el pacto.
- Que el demandante, por su parte, haya cumplido los deberes que le impone la convención, o cuando menos que se haya allanado a cumplirlos en la forma y tiempo debidos.

Pasan a desarrollarse entonces los mencionados presupuestos, a efecto de determinar si en este caso, la acción incoada tiene o no, vocación de prosperidad:

A. La existencia de un contrato bilateral válido

Consta en el proceso que las partes celebraron el 20 de enero de 2020, contrato de arrendamiento sobre el bien denominado “finca la granja” terreno que correspondía a 8 hectáreas con matrícula inmobiliaria Nro. 300-390528 situada en la vereda el puente jurisdicción del municipio de Lebrija, cuya finalidad era “la explotación de productos agrícolas de corto plazo”; el término de duración del contrato era de 5 años, prorrogables, y el canon era de \$500.000 pesos pagaderos por mes adelantado.

Este negocio jurídico regulado en sus generalidades por el Código Civil en los artículos 1973 y siguientes, le impone la obligación al arrendador de conceder el goce de una cosa a quien se denomina arrendatario. Si se turba ese derecho de goce, el arrendador responde, como ya se estudió por los perjuicios causados.

Desde la fijación del litigio se aceptó que nos encontramos ante un contrato de arrendamiento, que cumple con los elementos generales exigibles a cualquier negocio contractual, siendo estos la capacidad para ser parte, consentimiento y objeto lícito, además de reunirse los elementos propios del tipo contractual antes descrito, pues se pactó la entrega del inmueble denominado “finca la granja” y se dispuso el pago de un canon mensual a cambio de ello, por lo que, para el Despacho no cabe duda que se ha cumplido a cabalidad con el primer elemento axial de las pretensiones a cuya declaratoria se aspira.

Siguiendo el estudio de la acción invocada tenemos **B. Incumplimiento del demandado, total o parcial, de las obligaciones que para él generó el pacto y C que el demandante, por su parte, haya cumplido los deberes que le impone la convención, o cuando menos que se haya allanado a cumplirlos en la forma y tiempo debidos.**



Juzgado Octavo Civil Del Circuito

Bucaramanga

Radicación: 68001-31-03-008-2020-00139-00
Proceso: Verbal, resolución de contrato
Accionante: Yuli Tatiana Macías
Accionado: María Victoria Rodríguez
Providencia: Sentencia de Primera Instancia

El contrato que aquí se analiza, contiene una serie de obligaciones sucesivas a cargo de las dos partes, cuyo cumplimiento concierne verificar en este punto, en orden cronológico. Se tiene entonces que: en la cláusula primera del contrato se pactó el objeto del arrendamiento ya descrito; a cambio de ello la parte arrendataria debía cancelar el canon de arrendamiento de \$500.000 pesos.

El contrato según se dijo en la demanda se desarrolló con normalidad los primeros meses del año 2020 al punto que la accionante Yuli Macías Torres pagó el canon de arrendamiento hasta el 20 de junio de 2020, situación que corroboró la demandada al dar respuesta al hecho 22 planteado en la demanda. No obstante, según se dice en el libelo Yuli Macías se sustrajo de la obligación de cancelar el canon ya que a principios de junio de 2020 la señora María Victoria Rodríguez inició actos de hostigamiento en contra de los obreros que había contratado para la asistencia de los cultivos.

Según la demanda los actos de hostigamiento fueron los de impedir el trabajo de los obreros, el uso de las herramientas de trabajo, no permitir el ingreso al sitio de almacenamiento de los insumos y ponerle el candado a los portones de ingreso a la finca; además que la propia María Victoria le manifestó a Yuli Tatiana la prohibición de ingreso de los trabajadores a la finca; finalmente aquella permitió un último ingreso a la finca, pero, para que los trabajadores retiraran algunas herramientas de trabajo.

Denunció la accionante en su interrogatorio que cuando tomó en arriendo la finca no existía construida allí una casa, no había nada allí, únicamente el terreno, pero que María Victoria pretendía hacer una cabaña prefabricada con el fin de guardar algunas cosas “porque ella se iba de viaje” y por tal motivo le arrendó la finca; no obstante, su viaje se canceló por motivos de la pandemia suscitada en el año 2020, además de ello, se quedó en la casa prefabricada que construyó y le empezó a molestar la asistencia de sus obreros en la finca.

En el interrogatorio la accionada corroboró que terminó de pagar una casa prefabricada en el año 2019 tiempo que aprovechó para cimentar la casa y realizar un pozo séptico, que le dieron una orden de espera para empezar la construcción, la que según su dicho se materializó luego de celebrado el contrato de arrendamiento con la accionante, puntualmente dijo en el interrogatorio ante cuestionamiento del despacho, lo siguiente:

¿Para el momento de la celebración del contrato con Yuli Tatiana, usted nos mencionó que ya estaba construida la casa, correcto? Cuando ella llegó, en esos días llegó todo el material y los muchachos llegaron a los 8 días, y eso lo demoraron haciendo 8 días, la casa duró armando ocho días.²

Aceptó posteriormente que la casa prefabricada se encuentra en la zona de las ocho hectáreas que arrendó a la accionante y además que vivió allí durante el

² A partir de la hora y tres minutos de la audiencia inicial.



Juzgado Octavo Civil Del Circuito

Bucaramanga

Radicación: 68001-31-03-008-2020-00139-00
Proceso: Verbal, resolución de contrato
Accionante: Yuli Tatiana Macías
Accionado: María Victoria Rodríguez
Providencia: Sentencia de Primera Instancia

tiempo en que se ejecutó el contrato de arrendamiento. De ese hecho también de cuenta la testigo Leidy Carolina Vera Castañeda quien refirió ante las preguntas del juzgado, lo siguiente:

Bueno, yo quiero saber, Lady Carolina. ¿Por qué termina María Victoria viviendo en la finca que había arrendado primero? Juli me comenta porque sí, cuando yo fui, efectivamente no vi casa, después ella me dice que la señora, la dueña de la finca, se va a vivir a Argentina, me cuenta. Hizo una casa prefabricada, yo fui, estaba en obra negra, apenas la estaban instalando y ella me cuenta que la señora se va a vivir 5 años a Argentina y que por eso le deja en arriendo unas hectáreas de tierra. Y ya, pues después cayó la pandemia. La señora llega a vivir a la casa y hasta ahí llega a vivir ahí y ya después lo que le digo llevan buena relación, pero de un momento a otro no sé qué pasa.³

Entonces para el despacho es claro que la accionada no cumplió con el contrato de arrendamiento suscrito ya que le impidió a la arrendataria el goce de las ocho hectáreas que arrendó, pues en desarrollo del contrato de arrendamiento edificó una casa, y decidió vivir allí, cosa que no fue pactada y que derivó finalmente en impedirle a la arrendataria el disfrute de la totalidad predio arrendado.

Y si bien la accionada no confesó en su interrogatorio haber turbado la tenencia de la accionante, si dejó claro que observaba con preocupación como Yuli Tatiana no macaneaba, ni mantenía limpia la finca – cuando ello no hacía parte del contrato – por lo que infirió la finca estaba en estado de abandono; agregó que no se interesó por las labores que aquella realizó en el predio, pero que en todo caso contradictoria afirmó que cada semana realizaba recorridos por las ocho hectáreas del predio en compañía de sus perros.

No obstante, la prueba de la turbación de la tenencia provino de la prueba persona practicada en este estrado puntualmente de los testigos Luis María Villamizar, Alirio Serrano y Maria Isabel Bueno Fernández quienes dieron cuenta de como la demandada impidió el ingreso a finales de mayo de 2020 a la finca donde desarrollaban labores de agricultura en nombre de Yuli Tatiana Macías

Por ejemplo, Luis María Villamizar trabajado de Yuli Macías, atestiguó que fue Maria Victoria Rodríguez quien cambió los candados de las puertas que daban acceso a la finca⁴ ya que un día se dirigió al predio a recoger una macaneadora que allí había dejado y notó el referido cambio.

Por su parte Alirio Serrano otro trabajador de Yuli Macías narró⁵ un episodio en el que María Victoria Rodríguez personalmente le impidió la entrada al predio cuestionándolo por dirigirse a trabajar un domingo y partir de ese día no pudo volver a ingresar ya que aquella no se los permitía

³ A partir de las tres horas cuarenta minutos de la audiencia de instrucción y juzgamiento.

⁴ A partir de la dos horas y cincuenta y nueve minutos de la audiencia de instrucción y juzgamiento

⁵ A partir de las tres horas veinte minuto y treinta y nueve segundos de la audiencia de instrucción y juzgamiento



Juzgado Octavo Civil Del Circuito

Bucaramanga

Radicación: 68001-31-03-008-2020-00139-00
Proceso: Verbal, resolución de contrato
Accionante: Yuli Tatiana Macías
Accionado: María Victoria Rodríguez
Providencia: Sentencia de Primera Instancia

Finalmente, a Maria Isabel Bueno Fernández también dio cuenta⁶ del evento del candado que cambió Maria Victoria Rodríguez con el fin de impedir el ingreso de los obreros, además que ella misma le manifestó la imposibilidad de ingreso al predio a ella y a sus compañeros de trabajo.

Así pues, obvio se colige de este material de prueba que en efecto la señor María Victoria Rodríguez impidió el uso del predio para las labores para las que fue arrendado. Y si bien tacha a los testigos de cargo se tiene que ella no prospera, pues a pesar de que hayan sido los trabajadores de la accionante sus dichos fueron contestes, concordantes y sin visos de parcialidad que pudieran afectarlos, además que resultaron pertinentes ya que fueron las únicas personas que pudieron dar cuenta de lo sucedido en el lugar de los hechos y finalmente actualmente no tiene relación laboral con la actora.

Sobres las atestaciones de Luis María Villamizar se cernió un manto de duda ya que el testigo Carlos Alberto Pérez manifestó que aquel hizo insinuaciones sobre dineros que al parecer le pagaría Yuli Tatiana Macías para rendir declaración en este proceso, lo cual fue ratificado por la demandada Victoria Rodríguez en la ampliación de su interrogatorio, no obstante al margen de ello, no existe otra prueba que indique ese hecho y si efectivamente a Luis María le ofrecieron y le pagaron esos dineros, lo cual deberá ser materia de investigación por parte de la Fiscalía General de la Nación como se decidió en la audiencia de instrucción y juzgamiento.

Con todo, es importante aclarar que los hechos narrados por Luis María Villamizar no fueron aislados, ni insulares, contaron con el apoyo de los demás testimonios ya referidos, sobre a quienes ningún cuestionamiento del tipo ya referido se cernió.

Entre tanto la prueba descargo, los testimonios de Carlos Alberto Pérez y Luis Ernesto Prada no pudieron dar cuenta del supuesto estado de abandono del predio, pues el primero apenas visitó el predio en una ocasión entretanto transcurrió el contrato de arrendamiento, y el segundo, solo arribó al predio 4 meses después de terminado el contrato de Yuli con María Victoria, por lo que no pudieron constar los hechos materia de demanda.

No pudo entonces el accionante acreditar el descuido del predio alegado en la contestación de la demanda derivado de la crecida de maleza, pues finalmente los testigos de cargo dieron cuenta de las constantes intervenciones que se hicieron sobre el predio a fin de ejecutar diferentes cultivos y en todo caso la accionante nunca se comprometió a podar la maleza en una determinada periodicidad como lo afirmó la accionante en su interrogatorio.

Ahora bien, si la señora María Victoria Rodríguez pensaba que realmente el bien objeto de contrato de arrendamiento amenazaba ruina, o se encontraba en estado de abandono grave, como lo narró, debió demandar la restitución del inmueble con

⁶ A partir del minuto catorce del segundo audio de la audiencia de instrucción y juzgamiento.



Juzgado Octavo Civil Del Circuito

Bucaramanga

Radicación: 68001-31-03-008-2020-00139-00
Proceso: Verbal, resolución de contrato
Accionante: Yuli Tatiana Macías
Accionado: María Victoria Rodríguez
Providencia: Sentencia de Primera Instancia

base en lo preceptuado en el artículo 2037 del Código Civil y también podía al interior de ese proceso solicitar la medida de restitución provisional con base en lo preceptuado e el numeral 8 del artículo 384 del C.G del P, todas herramientas pertinentes para conservar la indemnidad del bien, y no hacerse a la tenencia este, a través de las vías de hecho, como quedó evidenciado en el proceso.

Es errada la manifestación realizada por el apoderado de la parte demandada en punto de que la contratante incumplida fue Yuli Tatiana Macías por sustraerse del pago de los cánones de arrendamiento a partir de junio de 2020 ya que como se estudió en el aparte considerativo de esta decisión la Corte Suprema de Justicia tiene por decantado que la legislación respalda al arrendatario, y por ende injusto sería que se le obligara a la accionante a pagar por un predio que no se le permitía usar, como quedó plenamente evidenciado.

Extraña el despacho la referencia que hizo el apoderado de la parte demandada, al proceso de perturbación a la posesión, como si se tratara de un requisito de procedibilidad para demanda los perjuicios que hoy se piden, lo cual tiene soporte legal ni lógico, ya que el por virtud del contrato de arrendamiento lo que se trasmite al arrendatario es la tenencia del predio y no la referida situación de hecho.

La valoración de la prueba antecedente evidentemente da cuenta de que el contrato de arrendamiento no se ejecutó tal cual se pactó y que la presencia de la arrendadora en el predio afectó finalmente el goce de aquel, tal cual lo evidenciaron los testigos de cargo, por lo que evidentemente fue aquella la contratante incumplida.

Entonces era a este extremo procesal, según la interpretación del contrato que le correspondía, luego de recibir el canon de arrendamiento, como en efecto quedó probado lo hizo, mantener libre de turbación o embarazo el predio, pues la accionante fue cumplidora, hasta donde pudo del pago del canon de arrendamiento.

La obligación denunciada no fue cumplida por la arrendadora por lo que no estaba obligada la accionante a seguir cancelando el canon, ya que no disfrutaba del predio tal y como quedó decantado en el precedente que motivó esta decisión; además que es una conclusión que encuentra sustento en el artículo 1609 del Código Civil que reza “En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allane a cumplirlo en forma y tiempo debidos.”, e igualmente es la imperante en las determinaciones que sobre casos similares ha adoptado la Corte Suprema de Justicia en su Sala de Casación Civil.

Vale la pena así, citar apartes de la sentencia emitida por esa corporación el 20 de abril de 2018 con ponencia del magistrado Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo, dentro del expediente con radicación N°11001-31-03-025-2004-00602-01, en que se puntualizó:



Juzgado Octavo Civil Del Circuito Bucaramanga

Radicación: 68001-31-03-008-2020-00139-00
Proceso: Verbal, resolución de contrato
Accionante: Yuli Tatiana Macías
Accionado: María Victoria Rodríguez
Providencia: Sentencia de Primera Instancia

“(…) Por ende, como regla general y en tratándose de compromisos que deben ejecutar las partes simultáneamente, es menester, para el buen suceso del reclamo del demandante, que este haya asumido una conducta acatadora de sus débitos, porque de lo contrario no podrá incoar la acción resolutoria prevista en el aludido precepto, en concordancia con la excepción de contrato no cumplido (*exceptio non adimpleti contractus*) regulada en el canon 1609 de la misma obra, a cuyo tenor ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro por su lado no cumpla, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos. Ahora, en el evento de que las obligaciones asumidas por ambos extremos no sean de ejecución simultánea, sino sucesiva, se ha precisado que, al tenor del artículo 1609 del Código Civil, quien primero incumple automáticamente exime a su contrario de ejecutar la siguiente prestación, porque ésta última carece de exigibilidad en tanto la anterior no fue honrada. Sin embargo, ese presupuesto extrañado por el fallador de última instancia es indispensable únicamente cuando se demanda el cumplimiento del contrato, como ya se anotó; porque si lo deprecado es su resolución, al demandante le basta con haber acatado los compromisos que adquirió hasta el momento en que su contendor desatendió los suyos, en razón a que de allí en adelante las demás obligaciones de aquel carecieron de exigibilidad y, en consecuencia, no puede afirmarse que omitió allanarse a cumplir, pues lo hizo respecto de las cargas que cobraron exigibilidad. (...) Dicho con otras palabras, exigir el requisito pedido por el Tribunal es tanto, ni más ni menos, como desconocer la reglamentación alusiva a los contratos sinalagmáticos, cuando las prestaciones que deben acatar los negociantes tienen momentos diferenciados de cumplimientos y cuando una de ellas desatendió una o varias de las adquiridas, razón que permite a la otra abstenerse de acatar las propias. (...)”

Con base en lo anterior, procede la resolución en el caso en concreto - por el incumplimiento de la demandada - pues probado quedó que se sustrajo en sus obligaciones de tal manera que impidió el goce de la cosa arrendada – objeto de contrato – lo que hizo imposible la ejecución de los proyectos agrícolas que pretendía desarrollar la accionante en su predio y para lo cual fue arrendado aquel.

Así entonces, al evidenciarse el incumplimiento de las obligaciones de la demandada emanadas del contrato de arrendamiento celebrado, que no del demandante, habrá de resolverse en referido contrato y por tanto se niegan las excepciones planteadas en la contestación de la demanda.

De los perjuicios solicitados

Daño emergente

Como consecuencia de la declaración de la resolución del contrato, la demandante deprecó la indemnización de los perjuicios causados.

La valoración del daño no solo debe atender el principio de la reparación integral, sino que dicha valoración debe interpretarse de manera sistemática a la luz de otros principios como el de la equidad (art. 16 de la Ley 446 de 1998), lo que



Juzgado Octavo Civil Del Circuito

Bucaramanga

Radicación: 68001-31-03-008-2020-00139-00
Proceso: Verbal, resolución de contrato
Accionante: Yuli Tatiana Macías
Accionado: María Victoria Rodríguez
Providencia: Sentencia de Primera Instancia

confirma que el legislador, por razones de equidad pueda limitar la responsabilidad a los perjuicios previsibles. Cuando se habla de reparación integral se hace referencia a la extensión del daño, visto este como el conjunto de todos aquellos perjuicios que puedan ser resarcibles, por lo que, sólo se reparará a quien demuestre haber sufrido los perjuicios que el ordenamiento jurídico reconoce como resarcibles, y no respecto de aquellos que no se contemplen como tal.

En materia contractual, los únicos daños indemnizables serían aquellos que tengan relación causal directa con el incumplimiento del contrato y la carga probatoria está en cabeza de la demandante, pues es a esta a quien le corresponde demostrar el menoscabo patrimonial o moral –daño-, el cual se originó en la conducta culpable de quien demanda, porque al fin y al cabo la responsabilidad se engasta en una relación jurídica entre dos sujetos: el autor del daño y quien lo padeció.

El apoderado de la parte demandante refiere que el daño emergente sufrido por su prohijada radica en la suma de \$12.583.600 correspondientes a los costos de producción de la finca de los cuales se debe deducir la suma de \$6.000.000 por la venta de 10.000 kilos de naranja quedando un déficit de \$6.583.600 por ese concepto.

Previo a resolver lo pertinente, no sobra recordar que los perjuicios son de dos clases: patrimoniales los unos y extra-patrimoniales los otros.

Los primeros se clasifican en daño emergente y lucro cesante, y los segundos vienen a ser los morales; entendiéndose por daño emergente aquel que representa el perjuicio sufrido en la estructura actual del patrimonio del lesionado, el cual no puede fundarse sino en el acervo probatorio llegado al proceso, para cuyo fin debe tenerse en cuenta las expensas hechas por causa o con ocasión del evento lesivo. El lucro cesante por su parte viene a ser la utilidad, la ganancia que el perjudicado ha dejado de obtener, esto es, el incremento patrimonial que con bastante probabilidad habría perfilado de no haberse presentado el hecho ilícito que causó el daño.

Adicional a tal criterio, el tratadista JAVIER TAMAYO JARAMILLO, considera:

Y ya precisado lo que comprende el daño a reparar, se itera que la reparación a la que haya lugar en cada caso no debe ser inferior a lo que se debe, ni tampoco superior a los perjuicios que en verdad aquejan a la víctima, pues, como se ha estudiado desde el inicio de esta motivación, **“para que un daño sea efecto de reparación tiene que ser cierto y directo por cuanto sólo corresponde reparar el perjuicio que se presenta como real y efectivamente causado y como consecuencia inmediatamente del delito, y han puntualizado así mismo que de conformidad con los principios relativos de la carga de la prueba, quien demanda judicialmente la indemnización de perjuicio que ha sufrido le corresponde demostrar en todo caso el daño cuya reparación persigue y**



Juzgado Octavo Civil Del Circuito
Bucaramanga

Radicación: 68001-31-03-008-2020-00139-00
Proceso: Verbal, resolución de contrato
Accionante: Yuli Tatiana Macías
Accionado: María Victoria Rodríguez
Providencia: Sentencia de Primera Instancia

su cuantía, puesto que la condena por tal aspecto no puede extenderse más allá del detrimento padecido por la víctima”⁷. (Negrilla y subrayado es propio)

Frente a los perjuicios reclamados el demandante, debe decirse, el demandante no cumplió con la carga impuesta en el artículo 206 del C.G del P de discriminar cada uno de los conceptos que reclama, como bien se adujo en la objeción al juramento estimatorio, no obstante, no puede desconocerse que sí se probó con las documentales aportadas con la demanda y las declaraciones de Leydi Carolina Vera Castañeda, que en efecto los insumos cuyas facturas se soportan en la demanda fueron sufragados por la demandante para el mantenimiento de la finca la Granja, la cual finalmente no pudo administrar por el tiempo (5 años) que esperaba debido a la turbación de la tenencia ya analizada; además que los testimonios de Luis María Rodríguez, Aliró Serrano y María Isabel Bueno Fernández fueron contestes en corroborar los jornales que prestaron ellos y otros trabajadores a favor de la accionante en el predio ya referido y que reposan en los anexos de la demanda como recibos de pago. Con la documental ya referida se allega a la siguiente relación:

FACTURAS y RECIBOS DE PAGO

Insumo y/ servicio	Fecha	Cliente	Precio	Archivo
Gly phogan	13/05/2020	NN	44.400	004
Manzate	13/05/2020	NN	12.300	004
Abono Orgánico	22/05/2022	Leidy Vera	187.000	005
Abotek	25/02/2020	Leidy Vera	342.000	005
Azadon, Cabos Azadon, Aceite	11/02/2020	Leidy Vera	59.000	006
Llave de paso	10/02/2020	Leidy Vera	88.600	006
Sulcal	31/01/2020	Leidy Vera	63.000	007
Sulcal, Lorsban, Cabos pala, Lorsban	31/01/2020	Leidy Vera	99.300	007
Solutec, Quemazone, todo en uno, radiflex, aquafin, cobrethane, habichela, plántula de pimentón, pegal protec, surfire, cayenne, curathane, fullfert, fibra blanca	26/05/2020	Leidy Vera	997.000	008
Sucal aceite enermax	13/02/2020	Leidy Vera	59.000	008
Acople, abrtu 503	12/02/2020	Yuli Macías	60.000	009
Jornal Jorge Gonzalez	30/05/2020		210.000	012
Macaneara finca Luis Rodríguez	13/05/2020		140.000	012
Macaneara finca Luis Rodríguez	24/04/2020		420.000	012
Jornales y Macaneara finca Jorge González	30/05/2020		210.000	013
Jornales y Macaneara finca Luis Rodríguez	13/05/2020		140.000	013
Jornales y Macaneara finca Luis Rodríguez	29/04/2020		420.000	013

⁷ Sentencia del 22 de marzo de 2007-Magistrado Ponente Edgar Villamil Portilla, Sala de Casación penal de la Corte Suprema de Justicia.



Juzgado Octavo Civil Del Circuito
Bucaramanga

Radicación: 68001-31-03-008-2020-00139-00
Proceso: Verbal, resolución de contrato
Accionante: Yuli Tatiana Macías
Accionado: María Victoria Rodríguez
Providencia: Sentencia de Primera Instancia

Jornales y poda de trinitarios Luis Gómez	15/02/2020		140.000	014
Labores agrícolas oficios varios Jhoan Castañeda	15/02/2020		140.000	014
Jornales y macaneo de la finca Luis Rodríguez	15/02/2020		420.000	014
Jornales y macaneo de la finca Luis Rodríguez	08/02/2020		280.000	015
Jornales y mantenimiento matas de plátano Alfonso Jaimes	01/02/2020		105.000	015
Jornales y macaneo de la finca de Luis Rodríguez	01/02/2020		420.000	015
Labores Agrícolas María Bueno	01/02/2020		210.000	016
Jornal corte de aguacate Wilder Arias	01/06/2020		35.000	016
Jornal cortando aguacates	01/06/2020		35.000	016
Venta de semilla, sembrado e insumos de 500 matas de ahuyama Alirio Serrano	30/05/2020		897.000	017
8 horas de macaneo con tractor	21/05/2020		560.000	017
Arado lote 500 matas de ahuyama Nestor Prada	09/03/2020		900.000	017
Jornal deshibar lote de 500 matas de yuca Luis Rodríguez	22/05/2020		40.000	018
Jornal deshibar lote de 500 matas de yuca Wilder Arias	22/05/2020		40.000	018
Tres jornales Ernesto Alvarez	28/03/2020		120.000	018
Dos jornales Ernesto Alvarez	13/06/2020		80.000	019
Cuatro jornales Wilder Arias	13/06/2020		140.000	019
Dos jornales Jorge Gonzalez	04/06/2020		70.000	019
Dos Jornales Wilder Arias	04/06/2020		70.000	020
Tres jornales Wilder Arias	29/05/2020		105.000	020
Tres Jornales Ernesto Alvarez	29/05/2020		120.000	020
Un jornal Jorge Gonzalez	27/05/2020		35.000	021
Cuatro Jornales Wilder Arias	15/05/2020		140.000	021
Dos jornales Ernesto Alvarez	14/05/2020		80.000	021
Tres horas de arado Gerardo Gonzalez	07/05/2020		180.000	022
1 día de macaneo Luis Rodríguez	04/05/2020		70.000	022
Total			8.983.600	

En fin, la demandante logró acreditar como daño emergente la suma de \$8.983.600 dicha suma se reconocerá, no obstante, el demandante expresó que se benefició en la suma \$6.000.000 que debía deducirse por haber vendido 10.000 kilos de naranja, por lo que la suma a reconocer es la diferencia de aquellas, es decir \$2.983.600.

Y a esta última cifra debe sumársele \$500.000 pesos que fue el canon del mes de junio de 2020, época en que se vio turbada de la tenencia del inmueble y no pudo gozar el bien en total **\$3.483.600**.



Juzgado Octavo Civil Del Circuito
Bucaramanga

Radicación: 68001-31-03-008-2020-00139-00
Proceso: Verbal, resolución de contrato
Accionante: Yuli Tatiana Macías
Accionado: María Victoria Rodríguez
Providencia: Sentencia de Primera Instancia

No se reconoce dentro de dicha relación los cánones de arrendamiento causados por suma de \$2.000.000 obrante a anexos 10 y 11 de la demanda ya que la accionante finalmente sí pudo gozar del predio al menos por 4 meses, como quedó probado.

Lucro cesante

Previo a resolver este punto importa hacer pronunciamiento sobre los cuestionamientos realizados por la parte demandada al dictamen rendido profesional Alfonso Díaz Fonseca del ICA, ya que a su juicio este no debe ser valorado pues el referido profesional no cuenta con registro de evaluadores y ello deriva un ejercicio ilegal de la actividad conforme lo prescribe el artículo 9 de la ley 1673 de 2013.

Al respecto importa recordar que dicha prueba fue decretada de manera oficiosa por el despacho conforme el artículo 234 del C.G del P, para que una entidad oficial que fuese versada sobre la materia de agronomía emitiera un dictamen, que no era propiamente un avalúo, sino una proyección sobre la producción agrícola en el predio objeto de demanda.

Evidentemente el ICA es una autoridad ambiental cuyo objeto es “**contribuir al desarrollo sostenido del sector agropecuario**, pesquero y acuícola, mediante la prevención, vigilancia y control de los riesgos sanitarios, biológicos y químicos para las especies animales y vegetales, **la investigación aplicada y la administración, investigación y ordenamiento de los recursos** pesqueros y acuícolas, con el fin de proteger la salud de las personas, los animales y las plantas y asegurar las condiciones del comercio” (artículo 5 del decreto 4765 de 2008); por lo que la idoneidad para rendir la pericia no cabe duda. Ahora bien el hecho que el profesional designado no haya tenido el registro de evaluadores, no quita ni pone pues en concreto, la pericia no versaba sobre el avalúo de un predio – se repite- sino sobre una proyección una de agrícola lo cual no requiere del pluricitado registro.

También se puso en duda la imparcialidad del perito toda vez que aquel supuestamente se encontraba impedido por haber participado de un proceso de registro sobre el predio objeto de demanda, no obstante ninguna de las causales de impedimento de las que trata el artículo 141 del C.G del P aplicable a los peritos se encuentra engastada en la actuación del perito y no es cierto que en este caso esté imposibilitada su dignación con base en la causal prevista en el numeral 3 del artículo 50 del C.G del P, ya que la que – se repite – el que acá se rindió se hizo con base en lo preceptuado en el artículo 234 ibidem, que permite la pericia de entidades públicas, en este caso la rendida la que se rindió fue por el ICA.

La accionante consideró que la **naranja** cultivada en la finca tiene dos cosechas al año y por tanto produce a su juicio un promedio de 20.000 kilos, por lo que en 5 años esperaba recoger cerca de 100.000 kilos, o 90.000 kilos como quiera que ya había recogido una cosecha, las cuales ascendían a \$54.000.000 y a las que debía restarse el costo del 50% producción quedando una ganancia de \$27.000.000



Juzgado Octavo Civil Del Circuito
Bucaramanga

Radicación: 68001-31-03-008-2020-00139-00
Proceso: Verbal, resolución de contrato
Accionante: Yuli Tatiana Macías
Accionado: María Victoria Rodríguez
Providencia: Sentencia de Primera Instancia

Según el dictamen pericial rendido por el perito Alfonso Díaz Fonseca frente al cultivo referenciado “actualmente solo hay sembrado al momento de la visita (25/01/2022) 400 árboles de naranja entre 20 y 25 años de edad, que se encuentran en regular estado agronómico y fitosanitario, el cual el valor de las 700 plantas tiene un costo de producción/Ha/año de \$ 7.016.000 y en 700 árboles o 2,5 has obtienen una ganancia de 12.460.000 por año, en los dos años 2020 y 2021 la ganancia sería de 24.920.000 y en 5 años según el contrato de arriendo sería \$62.300.000”

Quiere decir que, si el ejercicio se hizo sobre la base de 700 plantas, en nuestro caso con 400 árboles de naranja los costos anualizados serían de \$4.009.142 y de ganancias \$7.120.000, teniendo que el kilo de naranja se reportó para esa época (marzo a junio de 2020) en promedio de \$800 pesos según los certificados traídos por el demandante y las averiguaciones que hizo el perito en las diferentes plazas de mercado, por lo que al final del ejercicio correspondería neto al agricultor **\$3.110.858, por cada año, es decir por cinco años que duraba el arriendo es probable que la actora dejara de devengar por el cultivo de naranja la suma de \$15.554.290**

Se descarta el cálculo al que llega el perito OMAR LEÓN CAÑAS es mucho menor porque calcula el kilo a \$600 pesos, solo con el precio de la naranja a julio de 2020, sin promediar su valor en restante del cálculo, además que no precisó en su dictamen a cuanto ascenderían el cálculo de producción desde el tercer año en adelante.

Consideró el accionante que la **Ahuyama** cultivada en la finca produce un promedio de 60 toneladas anuales, luego en cinco años perdió 300 toneladas, el valor por tonelada eran \$600.000 pesos, luego al reducir los costos de producción en un 50% tuvo pérdidas por \$90.000.000

Frente a este aspecto el perito Alfonso Díaz Fonseca concluyó “

En el cultivo de Ahuyama “se pueden sembrar tres cosechas por año y los costos de producción/año/ciclo/ha equivalen a \$3,423.000 y las ganancias de la ahuyama por ha/ciclo es de \$4.977.000 y al año por ha en los tres ciclos equivale a \$14.931.000; en los dos años 2020 y 2021 las ganancias equivalen a \$29.862.000 y en los 5 años la ganancia por ha por 3 ciclos sería de \$74.710.200, el cual en las 600 plantas sembradas ganaría \$ 62.735.294 que equivalen a 0.84 has en 5 años”.

En el caso de la ahuyama se descartarán las conclusiones a las que arribó el perito Alfonso Díaz Fonseca y se adoptará la conclusión del perito Omar León Cañas en punto de que la producción por ciclo sería la suma de \$10.735,372 ya que lo obtuvo del valor de \$800 pesos en que se vendía el kilo de ahuyama por la época, mientras que el primero de los peritos tuvo como valor del kilo \$400 pesos sin especificar de donde obtuvo dicho valor.

Quiere decir que en el caso de la ahuyama es válido reconocer solamente un ciclo de los dos o tres anuales por valor **\$10.735.372**. Frente a esto solo se reconoce ese valor que corresponde al cultivo de ahuyama que ya estaba sembrado, pues



Juzgado Octavo Civil Del Circuito Bucaramanga

Radicación: 68001-31-03-008-2020-00139-00
Proceso: Verbal, resolución de contrato
Accionante: Yuli Tatiana Macías
Accionado: María Victoria Rodríguez
Providencia: Sentencia de Primera Instancia

lo reclamado por años futuros y los ciclos venideros no son una probabilidad, sino una expectativa, y estas no tienen la naturaleza de indemnizable ya que no contienen una base objetiva de donde sustraerse.

Sobre este aspecto importa recordar el precedente de la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC 5516-16 del 24 de noviembre de 2015 MP Álvaro Fernando García Restrepo, precisó los alcances de dicho perjuicio material.

Ya en lo que hace al lucro cesante, debe precisarse que, en tratándose de la ganancia futura, su reconocimiento como tal, **depende de la alta probabilidad objetiva de que llegare a obtenerse, en el supuesto de no haber tenido ocurrencia el suceso dañino, y que, por lo mismo, no puede confundirse con el mero sueño de obtener una utilidad, que no es indemnizable, por corresponder a un daño hipotético o eventual.** Al respecto, la doctrina de la Corte tiene sentado que: (...) el daño puede proyectarse hacia el futuro a condición de que haya motivos suficientes para esperar su ocurrencia; ello obedece a que la obligación actual de reparar el daño a cargo de quien es civilmente responsable debe comprender la indemnización de todos los perjuicios que haya sufrido o pueda sufrir la víctima que provengan de la culpa que se le imputa al demandado, lo cual incluye aquellos que no se presentan de manera inmediata sino después, pero de los que existe la certeza de que sobrevendrán. (...). Otra cosa es que el perjuicio futuro pueda ser cierto, o eventual o incierto: el primero se configura si hay una probabilidad suficiente de su suceso; el segundo, si ésta no se presenta y por lo mismo puede acaecer o no; únicamente aquél puede ser objeto de resarcimiento, toda vez que justamente hay motivos valederos para prever que su llegada posterior va a afectar necesariamente el patrimonio de la víctima; por contera, no puede ser considerado como una mera expectativa (se subraya)⁸.

En esa oportunidad la Corte, denegó un perjuicio que el demandante denominó “ganancias futuras frustradas”, toda vez que en el proceso no existían bases objetivas para determinar su causación o su cuantía y agregó el honorable tribunal:

“En efecto, el demandante omitió toda especificación sobre su ocurrencia. La única mención al respecto, aparece consignada en el hecho veintitrés del libelo introductorio, en el que incluyó como uno de los factores del perjuicio material por él experimentado, “d) Las futuras ganancias (...) frustradas, motivadas por el incumplimiento en la entrega de los bienes adquiridos en licitación privada, que tasamos en m[á] de \$40.000.000”. Nada explicó el actor sobre en qué consistía tal ganancia, o la manera cómo iba a obtenerla, **omisiones que impiden evaluar el grado de probabilidad de su consecución y, con ello, que pueda tenerse como un lucro cesante futuro susceptible de indemnizarse.** No se trata aquí, como lo expuso el apoderado del actor, de negar que éste hubiese podido obtener una utilidad, si la compraventa que ajustó con el banco demandado hubiese llegado a buen fin, sino de algo bien distinto, como es que el señor Lafaurie Henríquez no fijó los contornos de la ganancia que reclamó como perjuicio material y, debido a ello, tornó imposible la concreción de ese rubro”.

⁸ CSJ, SC del 10 de septiembre de 1998, Rad. n.º 5023.



Juzgado Octavo Civil Del Circuito
Bucaramanga

Radicación: 68001-31-03-008-2020-00139-00
Proceso: Verbal, resolución de contrato
Accionante: Yuli Tatiana Macías
Accionado: María Victoria Rodríguez
Providencia: Sentencia de Primera Instancia

Y la cita es pertinente traerla a colación al caso en concreto, pues el Despacho ciertamente cree que el actor no demostró, al menos parcialmente, la existencia de una alta probabilidad objetiva, en que la ganancia futura se habría obtenido, sino hubiese ocurrido el hecho del incumplimiento contractual. Entonces, lo que quiere decir el Despacho es que no era suficiente con demostrar el incumplimiento del accionado, para derivar de ello un lucro cesante en cabeza del demandante. Para satisfacer esa pretensión, como era su carga, debía demostrar en grado de "probabilidad" que el cultivo de ahuyama se daría en años venideros y que en efecto se ejecutaría, y de ello evidentemente se encuentra huérfano el plenario.

En referencia a la **yuca** dijo la accionante que se producen 400 arrobas, por lo que a 5 años se tenía expectativa de producción de 2000 arrobas, que al multiplicar el valor de la arroba en \$12.000 pesos arrojaban un precio de \$24.000.000, menos los costos estimados de producción del 50%, en total arroja la suma de \$12.000.000 de lucro cesante

Frente a este aspecto el perito Alfonso Díaz Fonseca concluyó "En el cultivo de yuca solo se obtiene una cosecha por año. El valor de una Ha o costo de producción equivale a \$ 5.195.000 y la ganancia/ha sería de \$ 22.805.000; las 500 plantas de yuca obtienen una ganancia \$ 1.140.250/año, en los dos años 2020 y 2021 ganaría 2.280.500 y en los 5 años se ganaría \$ 5.701.250".

Quiere decir que en el caso de la yuca es válido reconocer una cosecha cuyas ganancias ascienden a **\$1.140.250**. Frente a esto solo se reconoce ese valor que corresponde al cultivo de yuca que ya estaba sembrado, pues lo reclamado por años futuros no es una probabilidad, sino una expectativa, y estas no tienen la naturaleza de indemnizable ya que no tiene una base objetiva de donde sustraerse conforme la jurisprudencia estudiada, como ya se explicó

El cálculo al que llega el perito OMAR LEÓN CAÑAS es mucho menor porque los realiza con base en unos costos de producción por hectárea del año 2010, que los llevó a valor presente con base en el IPC, cuando, no se tiene certeza si los valores allí especificados puedan ser actualizados con base en ese índice.

Con relación al **pimentón** dijo el accionante que se producen 3.200 canastillas, por lo que a 5 años se tenía expectativa de producción de 16.000 canastillas, que al multiplicar el valor de las canastillas en \$10.000 pesos arrojaban un precio de \$160.000.000, menos los costos estimados de producción del 50%, en total arroja una suma de \$80.000.000 de lucro cesante

Frente a este aspecto el perito Alfonso Díaz Fonseca concluyó "El cultivo de Pimentón se puede sembrar una (1) cosecha por año y los costos de producción o valor/ ha equivalen a \$ 10.269.000/ha/año; por tanto las 4.000 de pimentón dan una ganancia por año de \$ 9.362.318, la ganancia en los dos años 2020 y 2021 equivalen a \$ 18.724.636 y en los 5 años se ganaría \$ 46.811.590".



Juzgado Octavo Civil Del Circuito

Bucaramanga

Radicación: 68001-31-03-008-2020-00139-00
Proceso: Verbal, resolución de contrato
Accionante: Yuli Tatiana Macías
Accionado: María Victoria Rodríguez
Providencia: Sentencia de Primera Instancia

Quiere decir que en el caso del pimentón es válido reconocer una cosecha cuyas ganancias ascienden a **\$9.362.318**. Frente a esto solo se reconoce ese valor que corresponde al cultivo de pimentón que ya estaba sembrado, pues lo reclamado por años futuros no es una probabilidad, sino una expectativa, y estas no tienen la naturaleza de indemnizable ya que no tiene una base objetiva de donde sustraerse conforme la jurisprudencia estudiada.

El cálculo al que llega el perito OMAR LEÓN CAÑAS es mucho menor porque los realiza con base en unos costos de producción por hectárea del año 2010, que los llevó a valor presente con base en el IPC, cuando, no se tiene certeza si los valores allí especificados puedan ser actualizados con base en ese índice.

En resumen, se reconocerán por daños las siguientes sumas

Daño emergente: \$3.483.600

Lucro cesante:

Cultivo de naranja	\$15.554.290
Cultivo de ahuyama	\$10.735.372
Cultivo de yuca	\$1.140.250
Cultivo de pimentón	\$9.362.318

Total: \$40.275.830

OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO

Frente a la objeción de juramento estimatorio se advierte que el demandante solicitó por perjuicios materiales la suma de \$215.583.600, de los cuales según lo discurrido solo se acreditó \$40.275.830, razón por la cual es viable aplicar la consecuencia descrita en el inciso cuarto del artículo 206 del CG del P modificado por la ley 1743 de 2014, ya que la cantidad demostrada como perjuicios excedió en el cincuenta por ciento (50%) la que resultare probada, por ende, es viable imponer una sanción equivalente al 10% de la diferencia entre los probado y lo pretendido, o sea la suma de **\$17.530.777** pesos a favor del Consejo Superior de la Judicatura o quien haga sus veces.

Lo anterior bajo el entendido que tal sanción – por falta de demostración de los perjuicios – procede en el caso en concreto, porque la no demostración de los perjuicios no es imputable a hechos o motivos ajenos a la voluntad de la parte, ocurridos a pesar de su obrar diligente y esmerado (sentencia C-157-13) sino todo lo contrario, derivan de una exagerada y no juiciosa tasación de perjuicios, al punto que fue necesaria el decreto de prueba oficiosa para poder determinar con certeza el monto de los perjuicios.

COSTAS Y AGENCIAS EN DERECHO



Juzgado Octavo Civil Del Circuito
Bucaramanga

Radicación: 68001-31-03-008-2020-00139-00
Proceso: Verbal, resolución de contrato
Accionante: Yuli Tatiana Macías
Accionado: María Victoria Rodríguez
Providencia: Sentencia de Primera Instancia

No se condena en costas por razón de la prosperidad parcial de la demanda, conforme el artículo 365 del C.G del P

4. La Decisión Judicial

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR las excepciones de fondo propuestas por la demandada denominadas “**CONTRATO U OBLIGACIÓN NO CUMPLIDA POR EL DEMANDANTE**”, “**EL ACTUAR CONTRACTUAL DE LA SEÑORA MARÍA VICTORIA RODRÍGUEZ SIN RELACIÓN DE CAUSALIDAD DIRECTA MEDIATA O INMEDIATA CON LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE SE PRETENDEN EN LA DEMANDA, ES DECIR, QUE JURÍDICA Y CAUSALMENTE NO LE SON IMPUTABLES A LA SEÑORA MARÍA VICTORIA RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, LOS DAÑOS RECLAMADOS EN LA DEMANDA**”, “**INEXISTENCIA DE LOS ELEMENTOS DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL EN CABEZA DE LA SEÑORA MARÍA VICTORIA RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ POR TANTO NO SURGE OBLIGACIÓN INDEMNIZATORIA ALGUNA QUE DEBA SER ASUMIDA POR LA DEMANDADA**”

SEGUNDO: DECLARAR RESUELTO el contrato de arrendamiento celebrado el 20 de enero de 2020 entre las señoras, Yuli Tatiana Macías y María Victoria Rodríguez acorde con lo expuesto en precedencia.

TERCERO: ORDENAR a MARÍA VICTORIA RODRÍGUEZ pague a la accionante la suma de \$40.275.830 por concepto de indemnización de perjuicios.

CUARTO: ORDENAR a YULI TATIANA MACÍAS pague a favor del Consejo Superior de la Judicatura la suma de **\$17.530.777** por concepto de la sanción prevista en el artículo 206 del C.G del P.

QUINTO: Sin condena en costas por lo expuesto.

Firmado Por:
Maritza Castellanos Garcia
Juez Circuito

Juzgado De Circuito
Civil 008
Bucaramanga - Santander

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: **d540d2911807470ea3ef5aeacb9ceb33223cb5c445a2437df090fded97bfb8a1**

Documento generado en 03/11/2023 07:17:08 AM

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