**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL**
Yopal, diecisiete (17) de junio de dos mil veintidós (2022).

| | |
|---|---|
| **Proceso:** | ORDINARIO INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO. |
| **Radicación** | 850013103001-**2015-00276** |
| **Demandante:** | CÉSAR HERNÁNDO HENAO VALENCIA y CELSO LÓPEZ ESTUPIÑAN. |
| **Demandados:** | AGROPECUARIA Y CONSTRUCTORA LA PORTUGUESA LIMITADA - "LA PORTUGUESA LTDA" hoy AGROPECUARIA LA PORTUGUESA S.A.S "LA PORTUGUESA S.A.S". |

## 1. ASUNTO:

Consiste en proferir el fallo de primera instancia que en derecho corresponda, dentro del proceso de incumplimiento de contrato entablado por los señores CÉSAR HERNÁNDO HENAO VALENCIA y CELSO LÓPEZ ESTUPIÑAN en contra de la demandada AGROPECUARIA Y CONSTRUCTORA LA PORTUGUESA LIMITADA - "LA PORTUGUESA LTDA" hoy AGROPECUARIA LA PORTUGUESA S.A.S. "LA PORTUGUESA S.A.S.".

## 2. ANTECEDENTES:

### 2.1. La demanda.

El 06 de octubre de 2015, los señores CÉSAR HERNÁNDO HENAO VALENCIA y CELSO LÓPEZ ESTUPIÑAN a través de su apoderado judicial presentaron demanda ordinaria de incumplimiento de contrato en contra de la accionada - "LA PORTUGUESA LTDA" hoy "LA PORTUGUESA S.A.S.", para que por decisión judicial se declarara civil y contractualmente responsable a la accionada, por el incumplimiento del contrato de arrendamiento No. HPL 2014-2, celebrado entre la prenombrada en calidad de arrendadora con los demandantes CÉSAR HERNÁNDO HENAO VALENCIA y CELSO LÓPEZ ESTUPIÑAN, en calidad de arrendatarios, respecto de los lotes, La Vega, Corozolargo, Matepalma, Matecentro, Arrocera I, Arrocera II, Arado y Las Veinte, mismo que fue entregado para la siembra de arroz.

Así mismo, como consecuencia del mentado incumplimiento peticionó condenar a la demandada AGROPECUARIA LA PORTUGUESA S.A.S "LA PORTUGUESA S.A.S", al pago de la cláusula penal consagrada en el numeral *"Décimo Tercero"* del contrato No. HPL 2014-2, al pago del lucro cesante, daño emergente, daño moral y finalmente las costas y gastos procesales.

### 2.2. Hechos

El extremo accionante manifiesta que el 07 de julio de 2014 suscribió contrato de arrendamiento No. HPL 2014-2, con la sociedad comercial AGROPECUARIA LA PORTUGUESA S.A.S. "LA PORTUGUESA S.A.S.", cuyo objeto consistía en

conceder el uso y goce de los lotes denominados La Vega, Corozolargo, Matepalma, Matecentro, Arrocera I, Arrocera II, Arado y Las Veinte, predios ubicados en la *"Hacienda la Portuguesa"* localizada en la vereda Yopitos del municipio de Yopal y cuyo FMI, es el No. 470-000-7086.

Señala que conforme la Cláusula Primera del mentado contrato, el extremo demandado se comprometió a entregar un total neto de 360 hectáreas, sin embargo, en las labores de alistamiento del predio, se tomó la medida perimetral del mismo para verificar el área útil para la siembra, arrojando un área total de 219 hectáreas, misma que difiere ostensiblemente de lo pactado en el contrato y de lo cancelado por los accionantes, circunstancia que según aduce pone de manifiesto el incumplimiento del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, advirtiendo claramente que faltó un total de 141 hectáreas de terreno.

Conforme lo anterior, refiere que la sociedad "LA PORTUGUESA S.A.S." obró de mala fe teniendo en cuenta que arrendó un área de terreno que sabía no era útil para el cultivo de arroz, afirmación cuyo fundamento se hace en razón a que la misma sociedad arrendó previamente el mismo predio a otro arrocero.

Con fundamento en lo expuesto pretende se declare civil y contractualmente responsable a la demandada por el incumplimiento y como consecuencia de ello se le condene a la indemnización respectiva.

### 2.3. Trámite Procesal

La demanda de la referencia fue radicada en las oficinas de reparto de este distrito el 29 de septiembre de 2015, siendo aquella repartida a este Juzgado el 06 de octubre del mismo año (fl.21).

Mediante auto del 15 de octubre de 2015 la demanda fue inadmitida, siendo posteriormente aquella subsanada en término, y por ende con auto del 04 de noviembre de 2015, se admitió la demanda (fl.24), donde se ordenó además notificar a la demandada y correrle traslado de la demanda por el término de 20 días.

Con escrito del 13 de junio y el 20 de septiembre de 2017, se acreditó el diligenciamiento de la notificación personal a la demandada siendo aquella infructuosa y por ende con auto del 12 de octubre de 2020 (fl.41) se dispuso su emplazamiento.

El 27 de febrero de 2018, el apoderado de los demandantes acreditó la publicación del edicto emplazatorio (fl.47 y s.s.) y con providencia fechada el 26 de abril de 2018, se tuvo por surtido el edicto emplazatorio del demandado y como ninguna persona compareció, se designó como curador al Dr. Marco Alfredo Pulido Páez (fl.59), profesional quien tomó posesión del cargo designado el 09 de mayo de 2018, y presentó la respectiva contestación de la demanda el mismo día (fls.61 y 62).

El 24 de mayo de 2018, se tuvo por contestada la demanda (fl.63), y con auto del 21 de junio de 2018 (fl.64), se citó a la audiencia prevista en el literal "a" del art 625 del C.G.P. para 04 de septiembre de 2018 oportunidad en la cual ninguna de las partes compareció (fl.87), motivo por el cual se reprogramó la diligencia para el 08 de noviembre de 2018 (fl.92), momento en el cual se decretó como prueba un dictamen pericial.

El 14 de marzo de 2019, se practicó la audiencia de instrucción y juzgamiento, oportunidad en la que se evacuaron una serie de interrogatorios y testimonios, y por

ende se programó el 22 de mayo de 2019, para llevar a cabo la fase de alegatos y fallo.

En el entretanto compareció el extremo demandado quien con escrito del 26 de marzo de 2019 (fl.1 C.Nulidad) formuló escrito de nulidad siendo este desatado el 22 de mayo de 2019 por el suscrito Despacho declarándose nula la actuación, y posteriormente revocado con auto del 31 de julio de 2019 por parte del Honorable Tribunal Superior de este Distrito bajo el argumento de que el Juzgado en estricto rigor no resolvió la nulidad interpuesta.

Bajo es égida 26 de agosto de 2019, el extremo pasivo reiteró el escrito de nulidad, mismo el cual fue desatado el 07 de noviembre de 2019 declarándose la nulidad del proceso, siendo esta decisión recurrida, y resuelta por el Tribunal Superior de este Distrito, con providencia del 02 de julio de 2021, oportunidad en la cual nuevamente revocó el auto fustigado, indicando que la notificación de los demandados se había efectuado en debida forma.

Corolario de lo anterior, y al estar proceso debidamente decantando, así como teniendo en cuenta que no había nulidad alguna que invalidara lo actuado, ingresó el proceso al despacho, para proferir el fallo pertinente.

### 2.4. Contestaciones de la Demanda

### 2.4.1. AGROPECUARIA Y CONSTRUCTORA LA PORTUGUESA LIMITADA - "LA PORTUGUESA LTDA" hoy AGROPECUARIA LA PORTUGUESA S.A.S. "LA PORTUGUESA S.A.S."

La sociedad accionada través del Curador Ad Litem designado, esto es, el doctor Marco Alfredo Pulido Páez, dio contestación a la demanda de la referencia en la cual no se opusò a las pretensiones formuladas por la parte actora, siempre y cuando una vez practicadas las pruebas se demostrara conforme el clausulado, el incumplimiento del contrato por parte de la demandada.

Así mismo, frente a los hechos indico atenerse a lo probado al interior del proceso, destacando que se atenía a lo que el Juez dictara en derecho.

## 3. CONSIDERACIONES

### 3.1. Presupuestos Procesales.

En el caso que se examina, están dados los presupuestos procesales, esto es, las condiciones de capacidad para ser parte y las de demanda en forma, que permiten que el asunto pueda fallarse de fondo por este Despacho, en donde quedó radicada la competencia por la naturaleza del asunto, la cuantía de las pretensiones y por el domicilio de la demandada.

Así mismo, corrobora este Estrado la legitimación en la causa tanto por pasiva como por activa, atendiendo a que los extremos procesales aquí en contienda, son arrendador (LA PORTUGUESA S.A.S.) y arrendatarios (CÉSAR HERNÁNDO HENAO VALENCIA y CELSO LÓPEZ ESTUPIÑAN), en el contrato objeto de la Litis.

Al ser predicable lo anterior, también lo es que no se encuentra demostrada ninguna nulidad pasible de declararse oficiosamente, ni las partes alegaron alguna que pueda invalidar lo actuado.

Por consiguiente, estando reunidos los presupuestos procesales, se tomará la

decisión de fondo que en derecho corresponda, por lo que se entrará al estudio de la acción instaurada.

### 3.2. Problema Jurídico.

Conforme el libelo demandatorio, corresponde al Despacho en esta oportunidad determinar, si se deben declarar civil y contractualmente responsable a la accionada AGROPECUARIA Y CONSTRUCTORA LA PORTUGUESA LIMITADA - "LA PORTUGUESA LTDA", por el incumplimiento del contrato de arrendamiento No. HPL 2014-2, celebrado entre la prenombrada en calidad de arrendadora con los demandantes CÉSAR HERNÁNDO HENAO VALENCIA y CELSO LÓPEZ ESTUPIÑAN, en calidad de arrendatarios, respecto de los lotes, La Vega, Corozolargo, Matepalma, Matecentro, Arrocera I, Arrocera II, Arado y Las Veinte, mismo que fue entregado para la siembra de arroz; y si como consecuencia de ello hay lugar a ordenar la indemnización de perjuicios solicitada por los accionantes.

Para dar respuesta al problema jurídico planteado por el despacho, se abordará en principio la figura jurídica del contrato de arrendamiento, y posteriormente se analizarán las pruebas allegadas al plenario, atendiendo a que en el caso sub judice no hay excepciones de mérito pasibles de ser objeto de análisis.

### 3.3. Del contrato de arrendamiento.

Lo primero que se debe establecer para el caso sub examine es la definición de la figura jurídica del contrato la cual se encuentra contenida en el artículo 1495 del Código Civil, mismo que establece:

> *"Contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser de una o de muchas personas"*

A su vez el art 1496 ibídem, refiere que el contrato es bilateral: *"(...) cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente."*

Así las cosas y atendiendo al caso sub judice se advierte que el contrato rubricado por las partes además de ser bilateral fue un contrato de arrendamiento, mismo que igualmente cuenta con su raigambre normativo en el Código Civil, concretamente a partir del artículo 1973 y siguientes, disposición referida la cual reza:

> *ARTICULO 1973. DEFINICION DE ARRENDAMIENTO. El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.*

Bajo esa égida, dentro de los elementos estructurales del contrato referido, se encuentra la *"Cosa objeto de arrendamiento"*, el *"precio del arrendamiento"*, así como la *"entrega de la cosa arrendada"*, todas ellas contenidas en los arts. 1974, 1975 y 1978 respectivamente, normas las cuales indican:

> *ARTICULO 1974. COSAS OBJETO DE ARRENDAMIENTO. Son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorporales, que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente personales, como los de habitación y uso.*
>
> *Puede arrendarse aún la cosa ajena, y el arrendatario de buena fe tendrá acción de saneamiento contra el arrendador, en caso de evicción.*

*ARTICULO 1975. PRECIOS DEL ARRENDAMIENTO. El precio puede consistir ya en dinero; ya en frutos naturales de la cosa arrendada; y en este segundo caso puede fijarse una cantidad determinada o una cuota de los frutos de cada cosecha.*

*ARTICULO 1978. ENTREGA DE LA COSA ARRENDADA. La entrega de la cosa que se da en arriendo podrá hacerse bajo cualquiera de las formas de tradición reconocidas por la ley.*

Ahora bien, lo que corresponde propiamente a las obligaciones de las partes dentro del contrato de arrendamiento, tenemos las que se encuentran en cabeza del arrendador, específicamente en los artículos 1982 y siguientes, siendo las principales las siguientes:

*"...*
***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."*

En lo que atañe a la cosa arrendada, la norma ibídem señala en su art. 1990 la terminación o recisión por mal estado o calidad de la cosa, precepto el cual indica:

*"ARTICULO 1990. TERMINACION O RESCISION POR MAL ESTADO O CALIDAD DE LA COSA. El arrendatario tiene derecho a la terminación del arrendamiento y, aún a la rescisión del contrato, según los casos, si el mal estado o calidad de la cosa le impide hacer de ella el uso para que ha sido arrendada, sea que el arrendador conociese o no el mal estado o calidad de la cosa al tiempo del contrato; y aún en el caso de haber empezado a existir el vicio de la cosa después del contrato, pero sin culpa del arrendatario.*

*Si el impedimento para el goce de la cosa es parcial, o si la cosa se destruye en parte, el juez o prefecto decidirá, según las circunstancias, si debe tener lugar la terminación del arrendamiento, o concederse una rebaja del precio o renta."*

Igualmente, lo que respecta a los vicios en la cosa dada en arrendamiento, el art. 1991 de la norma ejusdem, indica:

*"ARTICULO 1991. INDEMNIZACION POR VICIOS DE LA COSA. Tendrá además derecho el arrendatario, en el caso del artículo precedente, para que se le indemnice el daño emergente, si el vicio de la cosa ha tenido una causa anterior al contrato.*

*Y si el vicio era conocido del arrendador al tiempo del contrato, o si era tal que el arrendador debiera por los antecedentes preverlo, o por su profesión conocerlo, se incluirá en la indemnización el lucro cesante."*

Por otra parte, lo que concierne a las obligaciones del arrendatario aquellas se encuentran consagradas a partir del art. 1991 y siguientes del Código Civil, disposición referida la cual determina:

*"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.*

*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."*

Finalmente, es del caso recordar que dentro de las obligaciones que le asisten al arrendatario, se encuentran las de conservar la cosa, realizar las reparaciones locativas, pagar el precio de la renta, entre otras, todas ellas consagradas en el Código Civil.

Así las cosas, y teniendo en cuenta un panorama general del contrato de arrendamiento previamente decantado, es del caso adentrarnos a las particularidades del caso que nos convoca, a fin de analizar si con las pruebas allegadas al plenarios es posible determinar una responsabilidad civil contractual en cabeza de la demandada AGROPECUARIA LA PORTUGUESA S.A.S. "LA PORTUGUESA S.A.S." como consecuencia del incumplimiento en el contrato de arrendamiento No. HPL 2014-2.

**3.4. De las pruebas y su análisis.**

De entrada, tal y como se señaló en precedencia debe advertir esta Judicatura que en el caso objeto de estudio no obra ninguna excepción pasible de ser objeto de análisis en la medida en que el extremo accionado no formuló ninguna al respecto.

Así las cosas, corrobora este Estrado conforme el libelo introductorio, que el incumplimiento endilgado a la demandada AGROPECUARIA LA PORTUGUESA S.A.S. "LA PORTUGUESA S.A.S.", deviene conforme el hecho "*TERCERO*" de que la accionada se obligó a entregar un área total de 360 hectáreas, mismas de las cuales, según refiere solo 219 hectáreas eran útiles para cultivar el arroz, ya que dentro de las labores de alistamiento del predio se procedió a tomar una medida perimetral a fin de verificar el área útil para la siembra, oportunidad en la que se constató un terreno faltante de 141 hectáreas.

Al respecto de tal incumplimiento se destaca que la demandada no realizó manifestación alguna en la medida en que su representación se surtió a través del Curador Ad Litem y aquel indicó atenerse a lo probado en el proceso (fls. 61 y 62), razón por la cual se procederá con el examen del material probatorio oportunamente allegado al plenario a fin de corroborar si existe el mentado incumplimiento o no.

Bajo esos derroteros, se evidencia dentro del paginario el documento toral del presente trámite, esto es el contrato No. HPL 2014-2 (fls.9 a 15) por medio del cual los extremos procesales aquí en contienda celebraron el contrato de arrendamiento, cual es objeto de análisis en esta oportunidad.

Auscultado el documento en mención, claramente es posible constatar que el objeto del contrato fue establecido en los siguientes términos:

*"**PRIMERA. OBJETO. EL ARRENDADOR** da en arrendamiento al ARRENDATARIO para la siembra de arroz, los siguientes lotes de su propiedad, así: **La Vega, Corozolargo, Matepalma, Matacentro, El mango, Arrocera I, Arrocera II, Arado** y **Las Veinte**; lotes con un área aproximadamente de **371,9516 Hectáreas**, Todos son lotes de terreno de su legítima propiedad que se encuentran ubicados en **la Hacienda LA PORTUGUESA** y que forman parte de ella, predio que se identifica con la Matrícula Inmobiliaria No. 470-000-7086, localizada en la vereda de Yopitos,*

*Municipio de Yopal, Departamento de Casanare. Los lotes en mención son terrenos adecuados para el cultivo de arroz.* ***LOS ARRENDATARIOS*** *se compromete para con el* ***ARRENDADOR*** *a despalizar y desintegrar la totalidad de las mogotas, palos y raíces existentes en los lotes, con el fin de limpiarlos completamente. Deberá dejar únicamente aquellos maderables o arboles bocosos que den sombrío a los ganados posteriormente. Es decir, que se compromete a adecuar en su totalidad dichos terrenos, para el cultivo de arroz. Los lotes en mención se alquilan exclusivamente para* ***el cultivo de arroz. PARAGRAFO 1:*** *De las hectáreas que figuran como área en monte, se habilitaron ya un buen número de ellas y el costo de su arriendo queda incluido en el total de área arrendada. Adicionalmente, al área estipulada anteriormente, se le suma el área correspondiente a los campamentos, la cual queda incluida en este documento, pero que para efectos de la liquidación del Canon Total de Arrendamiento, se toma un total neto de* ***360 Hectáreas.***"[1] (fl.9)

De la literalidad del contrato, refulge evidente que la demandada AGROPECUARIA LA PORTUGUESA S.A.S., manifestó que el terreno contaba con un área aproximada de "***371;9516 Hectáreas***", no obstante, la liquidación del negocio se realizó tomando como base un total de área neta de "***360 Hectáreas***", circunstancia que permite corroborar que en efecto les asiste razón a los demandantes, en el hecho de que dicha área sería la garantizada por la accionada, terreno por el cual, a la postre conforme se constata en el contrato de arrendamiento en la cláusula "*TERCERA*" se pactó un valor de CIENTO SESENTA Y DOS MILLONES DE PESOS ($162'000.000) el cual se entiende se entregó en su oportunidad debida.

Ahora, si bien es cierto, el extremo accionante predica el incumplimiento, frente al hecho de que la accionada entregó una porción de terreno inferior al pactado, revisado el material probatorio, desde ya se advierte que no es posible evidenciar lo expuesto por los demandantes, esto dado que no se evidencia ninguna prueba que acredite sus dichos, pues únicamente se tiene como soporte su afirmación, sin que aquella cuente con sustento probatorio alguno, que permita advertir, que en efecto no se entregaron 360 hectáreas conforme reza el contrato, sino que por el contrario únicamente se dieron 219 hectáreas.

La anterior aseveración corroborada en el hecho *"TERCERO"* de la demanda, la cual si bien aduce que se "*toman la medida perimetral del mismo*" tal medición no obra en el expediente de marras, circunstancia que dada su relevancia en el caso sub judice, debía estar debidamente acreditada, mediante la pericia practicada por un profesional topógrafo, pues no era de poca monta establecer con certeza las dimensiones del predio arrendado, máxime si es respecto de su extensión que se predica el incumplimiento del negocio.

Corolario de lo anterior, es menester precisar que la prueba del incumplimiento en materia contractual, se erige como un asunto medular, para poder proceder con el análisis de los demás supuestos, tales como el daño y el nexo de causalidad, pues el hecho fincado en la diferencia entre las hectáreas pactadas en arrendamiento, respecto de las realmente entregadas en una situación incierta aún en esta etapa del proceso, circunstancia que por supuesto de entrada trunca la prosperidad de las pretensiones.

Alrededor de este tópico de antaño la Corte Suprema de Justicia ha explicado:

> *"Todo demandante que intente una acción debe acreditar el fundamento en que se apoya; y todo demandado que, sin negar el mismo alegado contra él,*

[1] Contrato de arrendamiento No. HPL-2014-2 (fl.9)

*invoque otro hecho que destruya el efecto del primero,* ***debe aducir la prueba correspondiente*** *(Corte Suprema de Justicia. Sentencia del 29 de abril de 1938)."*

A su vez, si bien es cierto que el Juez cuenta con facultades para decretar pruebas durante cualquier etapa del proceso, no menos cierto es que dicho poder se encuentra menguado en materia de responsabilidad civil contractual o extracontractual, tal y como lo ha precisado la Corte Suprema de Justicia quien en una de sus providencias expuso:

*"En materia de responsabilidad civil contractual o extracontractual, las reglas de la carga de prueba imponen al demandante, salvo excepciones legales o convencionales, o de una eventual flexibilización, demostrar los elementos constitutivos de la misma -hecho, factor de atribución, daño y nexo causal-, laborío que no puede ser sustituido por el fallador a través de pruebas oficiosas, pues se convertiría en un juez-parte.*

*Y es que, «la atribución para decretar pruebas de oficio no es ilimitada o absoluta, ni puede servir de pábulo para suplir la falta de diligencia de las partes, pues 'de otra forma, se desdibujaría el equilibrio judicial que gobierna a los litigios y que impone respetar las cargas probatorias procesales que la normatividad vigente ha reservado para cada uno de los sujetos que intervienen en esa relación procesal (Sent. Cas. Civ. 23 de agosto de 2012, Exp. 2006 00712 01)'» (SC10291, 18 jul. 2017, rad. n.° 2008-00374-01; reitera SC, 3 oct. 2013, rad. n.° 2000-00896-01)."*

Así mismo, no puede desconocer este Despacho que dentro de las pruebas adjuntas al proceso, se halla una prueba pericial practicada por el auxiliar de la justicia OVIDIO LEON RIAÑO, en su condición de avaluador, mismo que si bien se encargó de tasar el daño mediante la cuantificación del lucro cesante y el daño emergente en virtud del supuesto incumplimiento predicado del contrato No. HPL 2014-2, lo cierto es que dicha tasación carece de sustento alguno teniendo en cuenta que dentro del paginario, no es posible constatar a ciencia cierta cuál fue el terreno entregado, hecho que por supuesto lleva consigo la imposibilidad de predicar un incumplimiento o no.

Inclusive, nótese en el dictamen pericial allegado por el perito avaluador OVIDIO LEON RIAÑO, que aquel efectivamente realizó el cálculo de los daños ocasionados, teniendo como referente el total neto de 360 hectáreas cultivables, y de 219 hectáreas útiles, información que según su propio dictamen obtuvo de la "*información suministrada por los arrendatarios*", específicamente expuso:

*"Me permito aclarar que de acuerdo a la información suministrada por los arrendatarios, las 141 hectáreas que no se pudieron sembrar, obedece a que estaban destinadas con cultivos de pasto y con ganado"*

De lo anterior y sin mayores elucubraciones, se corrobora que en efecto la cuantificación del daño carece de soporte alguno, pues tal y como se indicó aquella tuvo como referente las afirmaciones hechas por los demandantes, sin que las mismas tengan soporte jurídico y probatorio que permitan establecer que en efecto no se entregaron las hectáreas plasmadas en el contrato.

Recuérdese que conforme el art. 167 del C.G.P. "*Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen*", situación que además también se encuentra consagrada en el Código Civil en el art, 1757, el cual dispone que *"Incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquéllas o ésta.".*

Bajo ese entendido y ante la ausencia de prueba que corrobore el mentado incumplimiento, no hay lugar a declarar responsabilidad civil contractual alguna, teniendo en cuenta que, si bien puede existir un contrato válidamente celebrado, y de allí emanar una serie de responsabilidades para las partes dentro del negocio, la responsabilidad predicada respecto de alguna de las partes debe surgir del incumplimiento del contrato, misma que repite, no se acreditó.

Alrededor de la responsabilidad que emana del incumplimiento del contrato, el profesor Samuel Yong Serrano ha doctrinado:

> *"De acuerdo con el profesor Pérez Vives (1968), la fuente de la obligación contractual no es el acto jurídico denominado "contrato", sino en incumplimiento de la obligación por ser este el generador del perjuicio (vol. II, p. 11). El punto de partida para determinar si una persona está obligada a responder contractualmente es el incumplimiento doloso o culposos del deudor, mas no la obligación primitiva en si misma. Con todo, es importante considerar que esta afirmación debe matizarse cuando el incumplimiento proviene de una responsabilidad objetiva, pues en este caso no se requiere de ninguna falta, es decir de culpa o dolo para generar responsabilidad"* [2]

De la explicación citada, resulta palmario el hecho de que no basta con traer a colación el contrato, sino que claramente hay que establecer el incumplimiento originado en el mismo, pues vale la pena memorar que el incumplimiento puede emanar en varias formas, tales como **I.** *"el no cumplimiento"*, **II.** *"el retardo en el cumplimiento"* y **III.** *"el cumplimiento imperfecto"*, todos ellos pasibles de ser indemnizados ante la estructuración de los elementos de la responsabilidad, tal y como lo prevé el art 1613 del Código Civil, y, siempre y cuando aquella responsabilidad quede debidamente acreditada en el caso bajo estudio.

Atendiendo los derroteros expuestos, ha de indicarse que la responsabilidad endilgada a la demandada deviene de un aparente incumplimiento imperfecto, esto es "*cuando el acreedor solo alcanza a recibir una parte de lo adeudado*", es decir, existe una ejecución imperfecta por defecto en la cantidad de hectáreas pactadas en arrendamiento, respecto de las realmente entregadas, circunstancia que se repite no quedó acreditada y por ende imposibilita predicar el incumplimiento, cuestión esta que de entrada conlleva la improsperidad de las pretensiones.

Pese lo anterior y aún a sabiendas de la ausencia de prueba que corrobore con certeza la diferencia entre las hectáreas previamente referidas, debe advertirse en gracia de discusión que, aun cuando hubiese quedado debidamente probado el supuesto incumplimiento, tampoco habría lugar a la indemnización respectiva al interior del contrato de arrendamiento a la luz de lo dispuesto en el art 1991 del Código Civil, el cual reza:

> *"**ARTICULO 1992. AUSENCIA DE DERECHO A LA INDEMNIZACION.** El arrendatario no tendrá derecho a la indemnización de perjuicios que se le concede por el artículo precedente, **si contrató a sabiendas del vicio y no se obligó el arrendador a sanearlo**; o si el vicio era tal, que no pudo sin grave negligencia de su parte ignorarlo; o si renunció expresamente a la acción de saneamiento por el mismo vicio, designándolo."* Negrilla fuera de texto

Bajo es égida, aún probado el mentado incumplimiento, igualmente aquel no sería indemnizable, pues claramente en el presente trámite el accionante a sabiendas de que la porción de terreno no correspondía a la pactada, decidió continuar con el

---

[2] Introducción a la responsabilidad pública y privada, Samuel Yong Serrano, tercera edición, editorial Ibañez pg. 451

contrato, pues prueba de ello es que decidió cultivar el arroz en el terreno arrendado, sin que obre en el paginario solicitud a su contraparte para que sanease el vicio advertido, dicho de otro modo, renunció expresamente a la acción de saneamiento del vicio.

En esa consideración resulta pertinente traer a colación el principio universal del Derecho *"Nemo auditur propriam turpitudinem allegans"* según el cual ninguna persona puede alegar a su favor su propia culpa, en razón de sus actos y como consecuencia de su propia responsabilidad, tópico frente al cual la Corte Constitucional ha expuesto:

> *"Una persona no es digna de ser oída ni menos pretender el reconocimiento de un bien jurídico a partir de su conducta reprochable. Para la Corte, nadie puede presentarse a la justicia para pedir la protección de los derechos bajo la conciencia de que su comportamiento no está conforme al derecho y los fines que persigue la misma norma. Este principio no tiene una formulación explícita en el ordenamiento jurídico. No obstante, lo anterior, la Corte Constitucional ha hecho alusión a su naturaleza de regla general del derecho, al derivarse de la aplicación de la analogía iuris. Por ello, cuando el juez aplica dicha regla, se ha señalado que el mismo no hace otra cosa que actuar con fundamento en la legislación."*[3]

Lo expuesto en atención a que los demandantes decidieron continuar con el negocio celebrado frente a las hectáreas entregadas, a sabiendas de que las mismas no correspondían a las 360 hectáreas netas pactadas, hecho que no puede solicitar le sea indemnizado en esta oportunidad, teniendo en cuenta que la diferencia en el terreno objeto del contrato se evidenció inclusive conforme el hecho tercero de la demanda, *"dentro de las labores de alistamiento del predio"*, omisión que ahora no puede pretender sanear, una vez usufructuó el predio dado en arrendamiento.

Por lo anterior, resulta evidente que no cuenta con asidero alguno la indemnización solicitada por los accionantes, circunstancia que corrobora nuevamente, el ausente animo de prosperidad de las pretensiones elevadas con la demanda.

A pesar de lo decantado, y aún ante la ausencia de prueba que acredite el incumplimiento del contrato, así como la imposibilidad de acceder a la indemnización solicitada teniendo en cuenta lo dispuesto en el art. 1992 del Código Civil, es menester precisar que igualmente tampoco se encuentran probados los perjuicios alegados a los demandantes.

La conclusión referida, da cuenta que, si bien se pretende el pago del daño emergente predicado del exceso pagado por los demandantes, teniendo en cuenta que el terreno tenía una extensión menor a la pactada, tal y como se expuso en precedencia, no se probó que las hectáreas realmente entregadas fueran 219, contrario a las 360 pactadas en el contrato, hecho que a la postre imposibilita predicar el daño emergente señalado, pues no hay certidumbre frente a este tópico.

A su vez, se destaca que, en la prueba pericial allegada, se expuso frente al daño emergente que aquel tenía sustento igualmente en la insuficiencia de agua para el riego de las 360 hectáreas, no obstante, tal afirmación se cae de su peso, teniendo en cuenta que en el contrato las partes claramente acordaron lo siguiente:

> *"QUINTA: CESIÓN DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADOS DEL CANAL LA PORTUGUESA: EL ARRENDADOR no se compromete en ningún momento a suministrar agua para el cultivo de arroz, pero si se*

[3] T-122/17

*compromete para con los ARRENDATARIOS a permitirles el goce del canal de riego (...)"*

Así mismo, en el mentado contrato de arrendamiento en la cláusula tercera se expuso:

> *"TERCERO: VALOR DEL ARRIENDO. El valor total neto del presente contrato de arrendamiento para la cosecha, es la suma de CIENTO SESENTA Y DOS MILLONES DE PESOS MCTE ($162'000.000,oo),* ***indistintamente de si el arrendatario siembra o no la cosecha, indistintamente de la fluctuación de los precios del arroz, indistintamente de las eventualidades, ganancias o pérdidas del arrendatario****..."*

Bajo esa égida, resulta palmario que la entidad demandada no garantizó el riego del cultivo de arroz, y además conforme el clausulado, quien asumió el riesgo de las pérdidas o ganancias, originadas en la siembra del cultivo, fluctuación del precio, eventualidades, entre otras, fueron los demandantes, carga que no se le puede atribuir a la demandada conforme los pactado por ellos, pues se recuerda de acuerdo al art 1602 del Código Civil "*Todo contrato lealmente celebrado es ley para los contratantes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.*".

Ahora bien, en lo que atañe al lucro cesante, peticionado en virtud de las utilidades que podía generar el terreno no entregado, igualmente se reiterá que no hay certidumbre respecto de la dimensión exacta del predio, resaltando además que la cuantificación efectuada sobre dicho terreno adolece de varios errores tales como calcular el valor de las utilidades futuras sobre la totalidad de las 360 hectáreas netas, sin que sea posible predicar que toda esa extensión era cultivable, máxime si al revisar el contrato se establece que si bien 360 hectáreas se habían dado en explotación, al interior de aquellas habían vías internas, espacios para construir campamentos, entre otras, hecho que acarrea de entrada advertir una cuantificación incorrecta del perjuicio ocasionado.

Así mismo, se denota que el lucro cesante se cuantificó teniendo como sustento unas tablas del "*Precio Promedio Mensual Arroz Paddy Verde en Colombia – Pesos / Tonelada 2014 - 2015*", sin embargo, aquella tasación, no atiende a las particularidades del predio arrendado, así como las verdaderas ganancias o pérdidas generadas con el cultivo realizado sobre el predio objeto de la Litis, sino que tuvo en cuenta, unas tablas genéricas que no ofrecen certidumbre al caso sub judice.

Por otra parte, lo que respecta a la cláusula penal aquella claramente sigue la suerte de los anteriores supuestos, teniendo como cimiento la ausencia de acervo probatorio que acredite el incumplimiento y consecuencialmente faculte su exigibilidad; y destacando que aquella al ser una tasación anticipada de los perjuicios, no puede ser solicitada en el caso que nos convoca teniendo en cuenta que conforme los postulados del art. 1992 del Código Civil, "*El arrendatario no tendrá derecho a la indemnización de perjuicios... , si contrató a sabiendas del vicio y no se obligó el arrendador a sanearlo*".

Igualmente, es menester reiterar que ante la falta de prueba que acredite el incumplimiento, consecuencialmente no se estructura la responsabilidad, hecho que a la postre conlleva la ausencia del daño, tópico frente al cual la doctrina ha expuesto:

*"No hay responsabilidad patrimonial sin perjuicio. Para que el daño material o inmaterial se pueda resarcir debe ser cierto y personal y, además que este fue consecuencia del incumplímiento de la parte que estaba obligada a honrar el pacto. La falta de prueba del perjuicio conlleva a la exoneración del demandado así haya existido incumplimiento del contrato."*[4]

Por otro lado, cabe resaltar que, si bien se practicaron interrogatorios a los demandantes CÉSAR HERNÁNDO HENAO VALENCIA y CELSO LÓPEZ ESTUPIÑAN, así como testimonios a los señores YESID RAMOS DÍAZ y ARMANDO FORERO RIAÑO en la diligencia llevada a cabo el 14 de marzo de 2019 (fl.320), los mismos nos pueden suplir una prueba técnica, como lo era la pericia elaborada por un profesional idóneo, que pudiese acreditar de manera fehaciente el área realmente entregada a los demandantes, pues claramente el art. 225 del C.G.P. expone que el testimonio no tiene la virtud de sustituir el escrito o la prueba idónea que se exija para acreditar cierto hecho o circunstancia, motivo que conlleva a restarle eficacia a las declaraciones rendidas, concretamente la norma indica:

*"Artículo 225. Limitación de la eficacia del testimonio*
*La prueba de testigos no podrá suplir el escrito que la ley exija como solemnidad para la existencia o validez de un acto o contrato.*

*Cuando se trate de probar obligaciones originadas en contrato o convención, o el correspondiente pago, la falta de documento o de un principio de prueba por escrito, se apreciará por el juez como un indicio grave de la inexistencia del respectivo acto, a menos que por las circunstancias en que tuvo lugar haya sido imposible obtenerlo, o que su valor y la calidad de las partes justifiquen tal omisión."*

Aun así, revisadas las manifestaciones hechas, se evidencia que el señor ARMANDO FORERO RIAÑO, desconocía las circunstancias derredor del predio, ya que en un aparte de sus declaraciones señaló:

*"Apoderada demandantes: ¿Tiene conocimiento de que hectáreas fueron aptas del área arrendada por el señor Garrido a los señores Celso y Cesar? Testigo: ¿Ciento setenta?, ¿se habían perdido veinte? ¿Cincuenta?"*

De ello se colige un evidente desconocimiento, frente al área realmente entregada, hecho que, por supuesto no se podía suplir con un testimonio, que por demás ofrecía más dudas que certezas, teniendo en cuenta que nos encontrábamos ante una persona que no contaba con conocimientos técnicos, mismos que eran la piedra angular dentro del presente trámite

YESID RAMOS DÍAZ en su declaración expuso ser ingeniero agrónomo y trabajar en el predio objeto del contrato de arrendamiento, para lo cual señaló con conocimiento de causa que el área no correspondía a la pactada en el contrato, así como que el agua del caudal no era suficiente para sacar avante la porción de terreno cultivada, con el arroz, no obstante, tal y como se ha reiterado en precedencia, el caudal del agua no fue algo que hubiese sido garantizado en el contrato de arrendamiento y a su vez, lo que respecta a las dimensiones del terreno, ello no se acreditó.

Los accionantes por su lado si bien emitieron sus declaraciones afirmando los mismos razonamientos frente al metraje del predio, así como la falta de idoneidad del terreno para soportar los cultivos ante la falta de agua suficiente para los

[4] Introducción a la responsabilidad pública y privada, Samuel Yong Serrano, tercera edición, editorial Ibañez pg.454.

mismos, se insiste que aquellos per se no tiene la validez de sustituir una prueba idónea.

Por demás, no resulta de menos resaltar que en los alegatos de conclusión el apoderado del extremo demandante hizo alusión a la condición resolutoria tácita prevista en el art 1546 del Código Civil, no obstante, tal circunstancia desborda por completo el objeto de análisis del caso sub judice, teniendo en cuenta, que el petitum no se elevó en ese sentido, ni tal circunstancia fue objeto de debate durante el curso del proceso, pues las pretensiones se encaminaron a enrostrar un incumplimiento del contrato de arrendamiento, y como consecuencia de ello declarar la responsabilidad civil contractual con las indemnizaciones respectivas, hecho que difiere totalmente de lo expuesto por el accionante en sus alegatos.

A su vez, igualmente se denota la ausencia de prosperidad frente a la condición resolutoria tácita expuesta por el extremo activo teniendo en cuenta que aquella debe acreditar no solo el cumplimiento de la parte demandante, sino además el incumplimiento del demandado, hecho que no se probó, máxime si se tiene en cuenta que el extremo accionante reconoció haber explotado el bien objeto del contrato mediante el cultivo de arroz conforme lo pactado por las partes.

Teniendo en cuenta los derroteros expuestos, y ante la improsperidad de las pretensiones, es del caso condenar en costas a la parte demandante y en favor de la demandada las cuales se liquidarán por secretaria de acuerdo a lo preceptuado por los arts. 365 del C.G.P., numeral 1 y 8, así como el art. 366 de la norma ibídem.

Como última consideración, en aras de dar cumplimiento a las disposiciones de los artículos 164, 176 y 280 del CGP, en cuanto a que las decisiones judiciales deben ser adoptadas con fundamento en las pruebas legalmente allegadas, además de oportunamente decretadas y practicadas en el proceso, valoradas en conjunto de conformidad con las reglas de la experiencia, de la lógica y de la sana crítica, exponiéndose por tanto el mérito que se le asigne a cada una de ellas; corresponde dejar por sentado que la decisión se funda en las consideraciones del orden normativo que fueron efectuadas en torno de los documentos que fueron allegados como sustento de la acción ordinaria de incumplimiento del contrato, aspecto que constituye el sustento de la decisión que se adopta.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL – CASANARE**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** NEGAR las pretensiones de la demanda por no estructurarse los presupuestos de la acción incoada, teniendo en cuenta los argumentos expuestos en la parte motiva de la presente providencia.

**SEGUNDO:** En consecuencia, ordénese el levantamiento de las medidas cautelares decretadas, emitiendo las correspondientes comunicaciones a quien corresponda.

**TERCERO:** Condenar en costas del proceso a la parte demandante y en favor de la demandada AGROPECUARIA LA PORTUGUESA S.A.S., para lo cual se señala como agencias en derecho la suma equivalente al 3% de la cuantía del proceso ($405'450.000), esto es la suma de DOCE MILLONES CIENTO SESENTA Y TRES MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE ($12'163.500) conforme lo dispone el artículo 5,

numeral 1 Procesos Declarativos en General en primera instancia, literal "a" del Acuerdo No. PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016. Liquídense por secretaria.

**CUARTO:** En firme ésta sentencia y cumplidos los ordenamientos derivados del ordinal que antecede, ARCHÍVESE el expediente previas las constancias del caso.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

El Juez,

**ERICK YOAM SALINAS HIGUERA**

*JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL*

*NOTIFICACIÓN POR ESTADO*

***El auto anterior se notifica a las partes por anotación hecha en el ESTADO N° 022, fijado hoy veintiuno (21) de junio de 2022 a las siete (7:00) de la mañana.***

***El secretario***

***GERMÁN DARÍO CAYACHOA PÉREZ***

SECRETARIA

EDOO