

Señor
JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL - CALARCÁ QUINDÍO
E.S.D

PROCESO: VERBAL – (Restitución de tenencia de bien Inmueble)
DEMANDANTE: OLMA CRUZ CARVAJAL
DEMANDADO: PEDRO ISAIAS CUBIDES VERANO
RADICADO: 2022-00046-00

Ref: Excepciones de Mérito

LUIS EBERTO PINEDA PEÑA, abogado en ejercicio, identificado con la CC. 7'548.088 y T.P. 267 639 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado del señor PEDRO ISAIAS CUBIDES VERANO, mayor de edad, identificado con C.C. 9'800.631 de Génova Quindío, domiciliado en Calarcá, de ocupación Administrador de finca, comedidamente me dirijo a su despacho para interponer Excepciones de Mérito contra la demanda de la referencia, en virtud a la cual se profirió por su Despacho, el Auto admisorio de fecha 4 de marzo del año en curso, al cual me refiero así:

A LOS HECHOS

Mi poderdante se opone a los Hechos presentados por la parte actora, porque no obedece a la realidad verdadera, por las razones que estructuran las excepciones que adelante propondré así:

PRIMERO: es cierto.

SEGUNDO: es parcialmente cierto, el contrato en mención adolece de vicios, e incluye cláusulas abusivas o “leoninas”, en favor de la parte dominante de la relación contractual, las cuales se explicarán en las excepciones que adelante propondré.

TERCERO: No es cierto, el contrato aludido, con todo y que comporta vicios de forma y de fondo, se encuentra vigente, dada su naturaleza y la prórroga automática. Tiene fundamento lo anterior, en razón a que las actividades laborales desplegadas por mi poderdante, respecto al mantenimiento, (desyerba, fumigación, abonada, recolección de café y plátano, resiembra y en general mantenimiento de la finca), se ha mantenido incólume por parte de mi poderdante, sin perjuicio del incumplimiento a algunas de las cláusulas por parte de la demandante. No obstante, se acreditará por mi poderdante, tal situación con las pruebas anexas, Peritaje, interrogatorios de parte y testimonios solicitados, que la explotación económica y el mantenimiento en óptimas condiciones lo sigue efectuando mi poderdante.

CUARTO: No es cierto, se trata de una manifestación falsa y temeraria, de la demandante o su apoderado, pues no precisa quién hace la manifestación, por lo cual se presume propia del apoderado. Riñe con la verdad, lo cual deberá probarlo, **pues nótese que el poder data del 10 de febrero de 2022**, por lo cual, no le asiste derecho al apoderado de hacer dichas aseveraciones con un año de posteridad, a menos que hubiese indicado que las profiere su poderdante. Corolario de lo anterior es que, bajo la “*presunta venta de la finca objeto del contrato*”¹, comienzan a requerir a mi poderdante, según lo expresado por el mismo, y que será probado en la etapa respectiva.

QUINTO: No es cierto, por las mismas razones expuestas en el punto anterior, se trata de una manifestación falsa y temeraria del apoderado de la demandante, al cual, no le asiste derecho de tildar de **“de manera ilegal, de mala fe y como vía de hecho”**, la tenencia del predio objeto del contrato por mi poderdante; al respecto, es preciso indicar que, la presunción de Buena fe, es un principio constitucional en

¹ Manifestación hecha por mi poderdante, del argumento utilizado por la demandante para solicitarle la entrega de la finca.

razón a lo establecido en el Art. 83 de la Constitución Política de Colombia², aunado al principio de buena fe que debe acompañar las relaciones contractuales y en especial, las actuaciones de los apoderados, especialmente de coadyuvar a la administración de justicia, llevando al estrado judicial la verdad y procurando en todas las actuaciones la verdadera aplicación de justicia. Por lo anterior, el apoderado deberá desvirtuar este principio, probando la mala fe endilgada a mi cliente y demostrando al juzgador, que actúa en probidad a la aplicación de justicia. (Subrayado y resaltado propio)

SEXTO: No es cierto, contrario a lo afirmado por el apoderado de la demandante, el hecho cierto es que, mi poderdante Pedro Isaías Cubides Verano, se encuentra sin interrupción civil ni judicial alguna, cumpliendo con todas las actividades respecto al mantenimiento, (desyerba, fumigación, abonada, recolección de café y plátano, resiembra y en general, el mantenimiento de la finca en mejores condiciones de lo recibida, sin perjuicio del incumplimiento por parte de la demandante, quien, a decir de mi poderdante, pretende desalojarlo sin el reconocimiento a sus derechos patrimoniales, laborales y de mejoras en cultivos, renovación de la finca y demás derechos que se desprenden de la misma, como se probará en la fase respectiva.

SÉPTIMO: es cierto parcialmente, mi poderdante, en ningún momento ha desconocido la titularidad del derecho de dominio en cabeza de la demandante, distinto es que, la demandante por medio de su apoderado, quiera desconocer las mejoras plantadas en la finca, la renovación de sus cafetales y sembradíos, al punto de que hoy, luego de casi siete años de trabajo de mi poderdante y toda su familia (esposa, hijos y yernos), le ha incrementado su valor comercial con su trabajo incansable durante los siete años de permanencia en ella y prueba de ello, son las utilidades reportadas en el último año, comparada con las de los años anteriores, donde apenas comienza a producir los frutos sembrados por mi poderdante, como se probará oportunamente.

OCTAVO: no es cierto, es una apreciación jurídica del apoderado de la demandante, en cuanto al camino procesal que eligió para representar sus derechos, no obstante, en todo proceso y en aras de coadyuvar a la administración de justicia, se debe agotar la etapa previa de conciliación, independiente de que no sea requisito procedimental. Para lo cual, mi poderdante siempre ha estado dispuesto, siempre y cuando se respeten los mínimos derechos laborales y contractuales, además de su dignidad como persona, que por el hecho de no tener una formación académica adecuada, no le quita su especial protección ante la Ley, situación que deberá reconocerle el señor Juez al resolver este asunto.

NOVENO: es cierto, según consta en el documento adjunto.

A LAS PRETENSIONES

Mi poderdante se opone a las pretensiones de la parte actora, porque no le asiste el derecho invocado a la demandante, por las mismas razones que estructuran las excepciones que adelante propondré así:

A la Primera: Dirigida a que se declare terminado el contrato de administración compartida, deberá resolverse desfavorablemente a la parte actora, toda vez que, en principio existe una indebida acumulación de pretensión, habida cuenta que, durante la demanda en todos los hechos el apoderado funda la pretensión en el desconocimiento de la prórroga automática del contrato y redundando en que, el contrato terminó el 2 de enero de 2021 sin fundamento fáctico o jurídico alguno, por lo cual, no hay razón a solicitar su terminación, a menos que esté reconociendo que el contrato, como es lógico, se prorrogó automáticamente. Al respecto me permito indicar que, mientras la prórroga se define jurídicamente como, la continuidad en el

² Artículo 83

Artículo 83. C.P.C. Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas.

tiempo de una situación especialmente contractual, como en el caso que nos ocupa, del silencio entre las partes que, permite la continuidad de las condiciones pactadas, distinto a la renovación que supone un acuerdo de voluntades, que en la mayor de las veces deviene en un nuevo contrato.³

Es por ello que, una vez agotada la etapa probatoria, su Señoría, en atención a las reglas de la Sana Crítica, advierta los vicios del contrato en mención, adecue la actuación, se dirima la controversia, ajustando a derecho los intereses de las partes en conflicto.

A la Segunda: dirigida a obtener la restitución de la tenencia del predio, solicito comedidamente a su Señoría, que sea despachada desfavorablemente a la actora, en razón a que, no se trata de una restitución propiamente dicha, sino, al camino procesal que el apoderado de la demandante adecuó a su intereses, desconociendo la esencia del contrato que subyace en la relación objeto de litigio y que no es propiamente el escrito contentivo del mismo, el cual comporta vicios de forma y de fondo, los cuales serán probados en el curso de la Litis.

A la Tercera: encaminada a que se ordene la diligencia de entrega de la tenencia del bien, mi poderdante se opone a esta pretensión, porque no le asiste interés jurídico al actor, como tampoco su apoderado lo demuestra probatoriamente. Itero, que se trata de una relación contractual que no es precisamente la contenida en el escrito arrimado con la demanda, para lo cual solicito comedidamente se otorgue a mi poderdante, el derecho de Retención, hasta tanto se pague la acreencias laborales, prestacionales, mejoras plantadas en la finca consistentes en erradicación de plagas y enfermedades de los cultivos, renovación de los cultivos, adecuación e incremento de la producción agrícola en cantidad y calidad.

A la Cuarta: Solicito señor juez que, sea exonerado mi prohijado de las costas en este proceso, por los argumentos expuestos en las oposiciones anteriores y las excepciones que propongo a continuación.

A LAS PRUEBAS:

Respecto del Contrato, solicito al señor juez que se tenga el escrito de “Contrato” , como elemento probatorio, a efecto de establecer sobre los vicios que comporta el mismo, especialmente las cláusulas “abusivas o leoninas” falta de contraprestación económica equitativa para mi poderdante y de donde deviene un enriquecimiento sin causa para la demandante, lo cual espero, una vez sea probada, se compense por su despacho en los montos que llegasen a resultar, en las mejoras plantadas en el predio por mi poderdante, que son el fruto de su trabajo y el de su familia, que acrecieron el capital de la demandante, en detrimento y empobrecimiento directamente proporcional de mi prohijado.

Como consecuencia de la oposición en lo argumentado anteriormente, propongo las siguientes excepciones de mérito:

³ SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO SECCIÓN TERCERA – SUBSECCIÓN A

Consejero ponente: MAURICIO FAJARDO GÓMEZ

DIFERENCIACIÓN DE LA CLÁUSULA DE PRORROGA AUTOMÁTICA DE UN CONTRATO Y LA RENOVACIÓN CONTRACTUAL: La cláusula de prórroga automática del contrato consiste en el acuerdo de voluntades en virtud del cual las partes convienen en que al vencimiento del plazo inicialmente previsto y ante el silencio de las mismas partes, se extenderá la vigencia del contrato por el período previsto en la respectiva cláusula -usualmente por un período igual al inicial-, sin necesidad de manifestación o formalidad adicional alguna. Se trata de un acuerdo que existe desde el inicio del contrato, que otorga un efecto contractual al silencio de las partes y que extiende en el tiempo el mismo contrato preexistente entre esas partes. La renovación del contrato, por el contrario, constituye una modificación del acuerdo inicial en cuanto se trata de un nuevo vínculo contractual, esto es se configura la celebración de un nuevo contrato –aunque de ordinario con características similares, al menos en parte, al contrato anterior- puesto que precisamente la re-novación equivale a re-hacer, volver a hacer, o mejor volver a celebrar el contrato, cuestión que puede tener lugar cuando mediante el acuerdo de voluntades y ante el vencimiento de un contrato similar pre-existente, en ejercicio de su libertad negocial, las partes convienen un nuevo vínculo en relación con el cual puede mantenerse vigente la regulación básica o genérica del contrato inicial. (Resaltado y subrayado propio)

EXCEPCIONES DE FONDO.

EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO

Fundo esta excepción, según lo aportado por mi poderdante y que dan cuenta los elementos probatorios adjuntos, en que, si bien existe un escrito escueto que no reúne las condiciones de un Contrato de Aparcería, también lo es que, en realidad subyace una relación vigente, la cual deberá ser reconocida por su Señoría, privilegiando el prístino objeto de la Justicia.

Mi poderdante manifiesta que, la finca la recibió, con cafetales viejos, enfermos de broca, y zigatoka Negra, cuyos frutos eran menospreciados en las compras de café, por su alto porcentaje de broca y pasilla (café de mala calidad), igualmente las pocas matas de plátano, cuya precaria producción, a lo sumo daba racimos de 6 a 7 kilos, prueba de ello es que, en el año 2016, la productividad en el año, sumados en café y plátano, no superó los 3'500.000, así sucesivamente cada año subía promedio un millón de pesos, estos datos serán corroborados por la Demandante, la cual tiene la información relacionada, año tras año, hasta enero de 2022, fecha para la cual la demandante solicita la entrega de la finca, sin contraprestación alguna, con el argumento de que “ha sido vendida y que si mi poderdante no la entregaba a febrero 15 lo desalojaba con la policía”.

Refiere mi poderdante que, dado el alto costo de abonos y fungicidas y la escasa producción de la finca en sus inicios, la demandante no suministraba adecuadamente los abonos, incumpliendo con su carga, según las cláusulas del escrito en comento, abonos los cuales motu proprio, mi poderdante compraba en la finca vecina, la cual explota actividad avícola y su abono orgánico compostaba, distribuyéndolo constantemente en todo el predio, atacando las plagas y generando con el paso del tiempo, una excelente producción sana y básicamente orgánica, paralelamente, eliminando plantaciones enfermas de Zigatoka Negra⁴ en las plantaciones de plátano y broca en los cafetales, zoqueando⁵ los cafetales viejos, resemebrando y sembrando plantaciones nuevas, tecnificadas tanto de plátano como de café y otros árboles frutales de menor explotación, pero no menos importantes en calidad, como se aprecia en las fotografías y vídeos adjuntos, además del estudio realizado por Perito experticia que se adjunta entre otras, como soporte del juramento estimatorio.

Es de anotar que, el estudio de avalúo y peritaje solicitado, no da cuenta de los primeros años de ensayo – pérdida, por los cuales mi poderdante mejoraba los terrenos plantando nuevamente, luego al crecer las plantaciones se infestaban de plagas y debía tumbarlas, preparar nuevamente los terrenos aplicando pesticidas y abonos orgánicos para luego plantar de nuevo, logrando superar las plagas y obteniendo la calidad en plantas y frutos actuales; tampoco da cuenta de que los cafetales envejecidos, portaban tallos de grueso espesor, a los cuales se deben derribar, arrancando su raíces, preparando el terreno para dar vida sana a las nuevas plantaciones, a lo cual, la única participación de la demandante era...”No nos deje caer la finca Don Pedro, que cuando la venda le pago toda su inversión” palabras textuales copiadas de lo afirmado por mi poderdante.

Prueba de lo antedicho, son las cantidades de bolsas enterradas en varias zonas de la finca de bultos de gallinaza, de las cuales aún adeuda unas 500 bultos al galpón de suministro, sin menospreciar, el transporte, embolsamiento, compostaje y riego o distribución del abono, para lo cual contó con la participación tanto de los miembros de la familia, trabajadores externos y también trabajadores del galpón que incluso de manera gratuita, “refiere mi poderdante”, en varias oportunidades

⁴ Zigatoka Negra: Es considerada la enfermedad foliar más destructiva y de mayor valor económico en los cultivos de banano y plátano y que puede causar pérdidas de hasta un 50% en el rendimiento.

⁵ Zoqueo. El zoqueo es más agresivo que la poda. Implica remover una gran parte del tronco y sus tallos, aunque puede ser que se dejen algunos para estimular el crecimiento. **Al zoquear los cafetos, debes ser cuidadoso y proveer suficientes nutrientes para que las plantas se recuperen.**

ayudaron en tales faenas. Es claro entonces que, estamos frente a un desequilibrio contractual, por no decirlo menos, el cual deberá ser equilibrado por el señor Juez, compensando en favor de mi poderdante, en los valores que resulten probados en la litis.

EXCEPCIÓN DE CLAUSULAS ABUSIVAS O LEONINAS.

Tiene fundamento esta excepción, respecto de lo consagrado en las cláusulas SEGUNDA, especialmente numerales 4 y 5, como también en la CLÁUSULA TERCERA. CONTRAPRESTACIÓN., en el escrito arrimado a la demanda como contrato; es evidente que de la lectura de estas cláusulas se establece una clara violación a los derechos de la parte débil de la relación, desconociendo sistemáticamente el pago por las actividades laborales de mi poderdante y confundiendo con una supuesta participación del 50% toda la responsabilidad laboral de renovación, mantenimiento, vigilancia, conservación, adecuación y demás actividades a cargo (Según el discutido escrito) de la misma participación del administrador.

En la cláusula CUARTA. MEJORAS. Expresamente se lee que, *“la propietaria no reconocerá mejoras”*, situación que no la exonera legalmente, pues estas son plantadas a través del tiempo de manera constante, pública y pacífica, con su aquiescencia y la de su esposo y delegado señor RAMIRO RAMÍREZ, por lo cual, está obligada legalmente a reconocerlas.

En cuanto a LA CLÁUSULA PENAL., es claro que, se encuentra redactada única y exclusivamente en contra del administrador, desconociendo que lo que se regula con ella es, la prevención del abuso o incumplimiento de cualquiera de las partes en la relación contractual, por lo cual, no se puede presumir que la parte fuerte de la relación quede exenta de incumplimiento y solo se establezcan sanciones para mi poderdante, razón más para demostrar que el contrato no es bilateral, sino, de adhesión, donde mi poderdante soporta la carga del abuso en la elaboración de sus cláusulas, pues en medio de su “ignorancia⁶”, no cuestiona ni participa en su elaboración, solo se adhiere a ellas con su firma.

Es por todo lo anterior que, comedidamente solicito a su Señoría, se declare probada la excepción propuesta, condenando a la demandante, al resarcimiento en las sumas que lleguen a ser probadas, sin perjuicio de las facultades oficiosas para declarar las excepciones genéricas que se desprendan del debate probatorio, en favor de mi poderdante.

EXCEPCIÓN DE INEQUIDAD O DESEQUILIBRIO CONTRACTUAL

Fundo esta Excepción advirtiéndole que, el escrito de “contrato” arrimado con la demanda, en virtud al cual, mi poderdante ostenta la tenencia del inmueble y el objeto de esta disputa jurídica, comporta vicios que su señoría avizorará en el debate probatorio, a la luz de la experiencia y la Sana Crítica, pues en un contrato con el lleno de los requisitos legales y basados en el principio de “Buena fe, equilibrio contractual, transparencia y equidad” no es concebible pensar que un administrador de finca se le pueda vulnerar su derecho al pago por la relación laboral, en tanto que se diga en un documento que participa del 50% de las utilidades fruto del producto de la misma, teniendo en cuenta que se trataba de una finca envejecida y cuyos cultivos estaban plagados, prueba de ello son las ínfimas participaciones monetarias de los primeros años; pues esto encarna una desventaja para la parte débil de la relación contractual que es el campesino, máxime, cuando es precisamente con el trabajo de él, su familia y trabajadores externos pagados por el mismo, que logra la renovación, erradicación de plagas y la producción actual

⁶ Entendido como el desconocimiento de los términos y especialmente del contenido de las cláusulas contractuales, en razón al nivel básico de estudio, propio de las generaciones de campesinos que no pueden acudir a los centros de formación académica, pero no por ello se pueden vulnerar sus derechos.

acreciendo el patrimonio de la demandante a expensas del empobrecimiento de mi poderdante.

En este caso mi poderdante firma un contrato de adhesión, donde su compromiso es realizar todas las actividades laborales, contratar a terceros trabajadores y pagarles de la parte que a él le corresponde, por lo cual, no solo se le está vulnerando el derecho al pago de su salario, sino también al de su esposa que cocina, prepara los alimentos, realiza las labores de la casa, para mantener a los trabajadores, además, ayuda en las actividades agropecuarias de recolección de café y demás que sean de su capacidad laboral en los tiempos **“libres”**, concomitantes a su labores de hogar, también, el trabajo de los dos hijos, la hija y la nuera, mayores de edad, quienes recolectan café, siembran plátano, desyerban, fumigan, abonan y en general, al igual que los terceros trabajadores, éstos, son contratados sin salario, para mantener la finca mejorándola constantemente y poniéndola en condiciones óptimas de producción, todo ello pagado con el **“50% de la parte que a mi poderdante le corresponde”**.

Es claro entonces que, esta modalidad de contrato, desdibuja cualquiera relación laboral, tratando de ocultar, bajo cualquier figura o nombre que se le dé al mismo, la participación de utilidades, que debe estar exenta de cualquier costo o gasto en que tenga que incurrir el administrador, especialmente, que los que trabajan, se encuentren debidamente remunerados laboralmente, en general, todos los actores del proceso productivo.

Para ello la Ley 6 de 1975 ha previsto el contrato de aparcería, donde es claro en advertir que, la participación del Aparcero es de tres cuartas partes, lo que equivale al 75%, mientras el dueño del fundo debe sufragar todos los gastos, abonos, fungicidas y en general de recolección, acopio y hasta la venta, luego, su participación es sobre el producto líquido., además, la Ley en comento, prevé que el propietario de la finca, debe suministrar adelantos en dinero al Aparcero equivalentes al salario (SMLMV), sin perjuicio de que en tiempos de no cosecha o de pérdida de las mismas por circunstancias ajenas a éste, esos dineros no sean devueltos al propietario, esto es, se debe garantizar, por lo menos el ingreso en salarios mínimo al Aparcero para su congrua subsistencia y a la de su familia.

Se podría pensar que, el contrato de aparcería de que trata la ley 6 de 1975 mencionada, es de aquellos que pretenden regular la relación entre un campesino pequeño productor con un contratante para efectos de generar un producto agrícola. Sin embargo, se considera que el objeto principal de esta relación no es la entrega de productos agrícolas, sino la explotación conjunta de un predio, el cual, se acerca más al contrato de trabajo, al arrendamiento de un predio rural o incluso, a una sociedad entre el aparcero y el dueño del predio, conllevando circunstancias que desconocen, entre otros derechos del aparcero, el de la seguridad social, desencadenando más desigualdad.

Mal podría entonces decirse que, en el contrato que se adjunta a la demanda y por el cual mi poderdante se encuentra vinculado hasta la fecha, “es legal”, desconociendo todas las mejoras e inversiones que con el trabajo de mi poderdante y su familia, además con los pagos a terceros para el mantenimiento y mejora de los cultivos de la finca, utilidades que se encuentran invertidas en la misma finca, sus prestaciones sociales, pensiones y salarios, en calidad de mejoras; acrecimientos económicos en favor de la demandante y en detrimento de mi poderdante, lo cual comporta un claro desequilibrio económico o inequidad contractual.

En el ordenamiento jurídico del país se encuentran vigentes normas que mencionan e intentan regular lo relacionado con el acceso a la tierra para explotarla a fin de generar diversos productos agrícolas, entre ellas, la Ley 6 de 1975, la Ley 101 de 1993, los artículos 64 y 65 de la Constitución Política, la Ley 302 de 1996, el Decreto 1071 de 2015, la Ley 1776 de 2016, entre otras. Sin embargo, esta normativa no establece una subcategoría denominada “contratos agrarios de producción

agrícola”, como tampoco advierte la existencia de un tipo contractual cuyo objeto se identifique de forma exclusiva con la actividad agrícola que envuelva las actividades de cultivo o producción primaria, ni cualquiera otro metatipo que las considere contemplando las condiciones en que un pequeño productor como el caso de mi poderdante, se encuentra a la hora de contratar respecto del otro contratante, o que imponga cargas a favor del campesino que logren equilibrar la situación de desigualdad negocial, o los “vicios” que puedan adolecer en la relación contractual.

En consecuencia, solicito a su Señoría que, agotado el debate probatorio, se declare probada esta excepción, restableciendo el derecho en favor de mi poderdante.

JURAMENTO ESTIMATORIO

Señor Juez, bajo la gravedad de juramento, en atención a lo preceptuado en el Art. 206 del CGP y demás normas concordantes, mi poderdante pretende el reconocimiento de una indemnización o compensación por los frutos y mejoras, plantadas en el predio objeto de la Litis, para lo cual, estimo la suma en forma razonada y discriminando cada uno de sus conceptos a saber:

1. 1.027 matas de plátano de algunos meses, próximos a producir, algunos en producción, la última siembra de plátano tiene 3 meses; \$12.000 C/u=
\$12'324.000
2. (Se encuentran embolsados 450 racimos) promedio de peso 13 Kg C/u
=5850 Kg. X \$1400=**\$8'1900.000**
3. 2.250 matas de café Nuevo, apenas en inicio de producción \$10.000 C/u=
\$22'250.000
4. 5.000 plantas de café en etapa productiva de renovación\$ 10.000 C/u=
\$50'000.000 (se calcula una producción de 30 cargas x \$2'100.000
C/u=**\$63'000.000**
5. 500 matas de guadua, \$ 4.000C/u =**\$2'000.000**
6. Arboles maderables 5 = 400.000 =**\$2'000.000**
7. árboles de aguacates 3 \$15.00'0 =**\$45.000**
8. Arboles de limones 11 \$ 8.000 =**\$88.000**
9. naranjos 2 \$12.000 =**\$24.000**
10. mandarinos 5 \$12.000 =**\$60.000**
11. de guayaba agria 2 \$12.000=**\$24.000**
12. árboles de chachafrutos 4 \$15.000 =**\$60.000**
13. en entable próximas a producir maracuyá 6 \$8.000=**\$48.000**

La anterior información, será corroborada técnicamente por el Perito Avaluador JOSE GILBERTO CARO CELIS, junto con el dictamen pericial que aportará oportunamente, además con los testimonios de los trabajadores que se relacionan en el capítulo de Pruebas.

MEDIDAS CAUTELARES

DERECHO DE RETENCIÓN

En atención a lo consagrado en el Art. 2421 del C.C.C., comedidamente solicito a su Señoría, conceder, como medida cautelar especial, la retención por parte de mi poderdante del inmueble objeto de las mejoras, hasta tanto la propietaria de la misma, pague la totalidad de la inversión laboral y económica plantada mejorando patrimonialmente en el predio, incrementando patrimonialmente a la Demandada, en detrimento de la economía y los intereses de mi poderdante.

Lo anterior en atención a lo consagrado en el literal c) del artículo 590 del Código General del Proceso; habida cuenta a la apariencia “Fumus Boni Iuris”, que pretendo, comprende el escrito demandatorio, igualmente solicito al Señor Juez, el decreto de “Cualquier otra medida que encuentre razonable para la protección del derecho objeto del litigio, impedir su infracción o evitar las consecuencias derivadas

de la misma, prevenir los daños, hacer cesar los que se hubieren causado o asegurar la efectividad de la pretensión”.

En cuanto a la necesidad, considero oportuno que se decrete, en tanto que la demandada “amenaza” con que el predio lo vendió y lo requiere para su entrega; en cuanto a la efectividad, para que se suspenda cualquier actuación susceptible de Derecho real o de tradición, que implique la intervención de terceros y en cuanto a la proporcionalidad de la medida, es directamente proporcional al derecho que mi poderdante tiene en las mejoras plantadas en el predio objeto de la solicitud, mismas que se solicitan sean decretadas por su Señoría.

PRUEBAS:

DOCUMENTALES

Comedidamente solcito a su despacho, tener como pruebas documentales las aportadas con la demanda, especialmente el escrito de “Contrato”.

Fotografías y vídeos que dan cuenta del estado actual de las plantaciones constitutivas de las mejoras reclamadas por mi poderdante

Copia del libro de cuentas, del año en curso, donde se relacionan las fechas de ventas y las cantidades de los frutos, precios de venta y partición de los mismos, donde se evidencia el incremento por la producción, gracias al mejoramiento del predio por parte de mi poderdante, su familia y los trabajadores, para lo cual se reclama su tasación y pago.

Avalúo y peritaje, que oportunamente se hará llegar al despacho y que será ratificado con el testimonio solicitado en el capítulo respectivo, del perito evaluador JOSE GILBERTO CARO CELIS.

Adjunto archivos PDF, Excel y JPG contentivos del acervo probatorio comprimidos en RAR para facilitar su envío

TESTIMOMIALES:

Citar fecha y hora para recepcionar Interrogatorio de parte a la demandante, a efecto de que absuelva interrogatorio que personalmente le formularé, encaminado a demostrar la veracidad del negocio causal, la vigencia del mismo y el estado actual del predio.

Citar fecha y hora para recepcionar la declaración del señor Ramiro Ramírez, identificado con C.C. 9'777.074, esposo de la demandante, persona delegada por ella, para recibir los productos, realizar las ventas y partir el dinero de los productos vendidos en la finca. (El testigo dará cuenta de los valores aproximados a repartir desde el año 2016, la calidad de los frutos antiguos y actuales, el incremento de los valores y el mejoramiento de la calidad y cantidad de las plantaciones y frutos; el asedio al administrador para que entregue la finca, la instalación ilegal de cámara de video, para vigilar posibles hurtos del administrador o su familia (coacción e intimidación para lograr la entrega sin compensar o indemnizar las mejoras) .

Citar fecha y hora para recepcionar la declaración de los Señores que a continuación se relacionan, a efecto de que absuelvan interrogatorio que personalmente les formularé, encaminado a demostrar el estado de la finca en el año 2016, su constante mejoramiento fruto del trabajo de mi prohijado y su familia, y el estado actual de la misma.

Testigos:

1. ALBERTO CASTILLO, cédula de ciudadanía 9.820.075, ocupación hoyador de plátano, finca el Talismán, Alto de la Moneda, tiempo: 6 años de conocido, teléfono 3157347683 **(Este trabajador, dará cuenta en su testimonio, sobre la siembra las matas de plátano, la producción promedio en el**

año 2016, las enfermedades de las plantaciones, la calidad de los frutos, el mantenimiento y la renovación constante hasta la fecha de hoy.)

2. DEIBER ACERO VARCO, cédula de ciudadanía 18.396.952, ocupación Embolsador y Zoqueador de los cafetales, lugar de ubicación: Finca las Delicias, tiempo: 6 años de conocido, teléfono 3145093393 **(Este trabajador, dará cuenta en su testimonio, sobre el embolsamiento de racimos de plátano, enfermedades de las plantas, Zoqueo de cafetales viejos para la renovación, siembra de las plantas de café y plátano, la producción de café promedio en el año 2016, horarios y jornadas de trabajo, el alto porcentaje de broca en los cafetales y frutos anteriormente, la calidad de los frutos actuales, el mantenimiento y la renovación, resiembra constante hasta la fecha de hoy.)**
3. CELIA PATRICIA SERNA, cédula de ciudadanía 33.815.541, compañera de mi poderdante y trabajadora de la finca; 30 años de casados, ocupación ama de casa y trabajos varios como recolectora, siembra y mantenimiento de plantaciones de pan coger en la finca El Porvenir. **(La trabajadora, dará cuenta en su testimonio, sobre el inicio del contrato, las condiciones en que reciben la finca, las enfermedades de las cafetaleras y de las plantaciones de plátano, las dificultades económicas que sortearon para poder renovar los cultivos, el embolsamiento de racimos de plátano, Zoqueo de cafetales viejos para la renovación, siembra de las plantas de café y plátano, la producción de café promedio en el año 2016, horarios y jornadas de trabajo, el alto porcentaje de broca en los cafetales y frutos anteriormente, la calidad de los frutos actuales, el mantenimiento y la renovación, resiembra constante hasta la fecha de hoy.)**
4. HAYDIVER CARDONA SÁNCHEZ, C.C. 1.094.924.265, ocupación: sembrador de plátano, correo electrónico Haydivercardona@outlook.com finca el Porvenir, Alto de la Moneda, tiempo de conocer a mi poderdante 7 años, teléfono 3233148335. **(Este trabajador, dará cuenta en su testimonio, sobre siembra y recolección de plátano, Zoqueo de cafetales viejos para la renovación, siembra de las plantas de café y plátano, el alto porcentaje de broca en los cafetales y frutos anteriormente, la calidad de los frutos actuales, el mantenimiento y la renovación, resiembra constante hasta la fecha de hoy.)**
5. YOHANA ANDREA CUBIDES, cédula de ciudadanía C.C. 1.097.404.510, hija de mi poderdante, ocupación siembra de plátano, arreglo de gallinaza y recolección de café, actividades agropecuarias en ayuda a sus padres en las actividades de la casa y de la finca, Cel: 3022638051 **(La trabajadora, dará cuenta en su testimonio, sobre siembra y recolección de plátano, Zoqueo de cafetales viejos para la renovación, siembra de las plantas de café y plátano, el alto porcentaje de broca en los cafetales y frutos anteriormente, la calidad de los frutos actuales, el mantenimiento y la renovación, resiembra constante hasta la fecha de hoy.)**
6. JAIME ALBERTO CUBIDES, cédula de ciudadanía 1.097.400.316, ocupación guadañador; Ubicación: Vereda La Bohemia Finca el Porvenir, tiempo de trabajo 6 años, teléfono 3233258657. **(Este trabajador, dará cuenta en su testimonio, sobre las desyerbas constantes, costos promedio de jornales, horarios y jornadas de trabajo, tiempos y periodicidad con las que se hacen estas actividades en la finca, la calidad de los frutos actuales, el mantenimiento y la renovación, resiembra constante hasta la fecha de hoy.)**

7. LUZ ENITH GALLEG0, cédula de ciudadanía 41.912.805, ocupación oficios varios y arreglo de gallinaza, finca el Porvenir, tiempo 5 años, teléfono 3164133099. **(La trabajadora, dará cuenta en su testimonio, el compostaje, preparación y riego de abono orgánico, sobre siembra y recolección de plátano, Zoqueo de cafetales viejos para la renovación, siembra de las plantas de café y plátano, el alto porcentaje de broca en los cafetales y frutos anteriormente, la calidad de los frutos actuales, el mantenimiento y la renovación, resiembra constante hasta la fecha de hoy.)**
8. ANGÉLICA MARÍA SABINO, cédula de ciudadanía 1.097.400.405, ocupación siembra de plátano y riego de gallinaza, finca el Porvenir, tiempo 6 años, teléfono 3137456470 **(La trabajadora, dará cuenta en su testimonio, el compostaje, preparación y riego de abono orgánico, sobre siembra y recolección de plátano, Zoqueo de cafetales viejos para la renovación, siembra de las plantas de café y plátano, el alto porcentaje de broca en los cafetales y frutos anteriormente, la calidad de los frutos actuales, el mantenimiento y la renovación, resiembra constante hasta la fecha de hoy.)**
9. PEDRO ANDRÉS CUBIDES, cédula de ciudadanía 1.097398.452, ocupación: sembrador de plátano, recolector de café, guadañador, oficios varios, finca el Porvenir, teléfono 3022638051**(Este trabajador, dará cuenta en su testimonio, sobre las desyerbas constantes, costos promedio de jornales, horarios y jornadas de trabajo, tiempos y periodicidad con las que se hacen estas actividades en la finca, la calidad de los frutos antiguos y actuales, el mantenimiento y la renovación, resiembra constante hasta la fecha de hoy.)**
10. RAMIRO RODRIGUEZ, C.C. 9'777.074, esposo de la demandante, persona delegada por ella, para recibir los productos, realizar las ventas y partir el dinero de los productos vendidos en la finca. (El testigo dará cuenta de los valores aproximados a repartir desde el año 2016, la calidad de los frutos antiguos y actuales, el incremento de los valores y el mejoramiento de la calidad y cantidad de las plantaciones y frutos; **el asedio al administrador para que entregue la finca, la instalación ilegal de cámara de video, para vigilar posibles hurtos del administrador o su familia**⁷ (coacción e intimidación para lograr la entrega sin compensar o indemnizar las mejoras) Podrá ser citado en: Conjunto Residencial Los Zaguanes Manzana 6 Casa 24 Calarcá Quindío, Cel. 3147502746,.

PERICIALES:

Solicito su señoría, se fije fecha y hora, para que, mediante audiencia, cite al Perito Avaluador JOSE GILBERTO CARO CELIS, Calle 41 # 25-32 Calarcá Quindío Cel. 3147183217 - 3008907029. E-MAIL: gilepo82011@hotmail.com para que, de conformidad a sus conocimientos técnicos especializados, fundamente y de prueba concreta de lo siguiente:

1. Características generales y personales sobre su actividad como Avaluador, Inscripción ante las autoridades como la RAA, clasificación, categoría y vigencia.
2. Informe sobre plantaciones de café, discriminando modalidad, variedad, edades, número de plantas, estado de conservación, valores promedio por unidades y totales.

⁷ Mecanismo abusivo de coacción e intimidación, instalado en febrero del año en curso para lograr la entrega de la finca sin compensar o indemnizar las mejoras.

3. Informe sobre los cultivos de plátano, modalidad, estado, edades promedio, número de plantas, valor unitario y valor total de las mismas.
4. Características generales de los cultivos, subdivisiones por lotes, edades promedio, extensiones sembradas, estado, calidad de los follajes, frutos pendientes de recolección, control de plagas, tipos de abono utilizado, bondades del mismo y en general los elementos técnicos y jurídicos que sustentan su estudio especializado de Avalúo y peritaje, los cuales van encaminados a sustentar parte del Juramento Estimatorio.

Nota: Se aportará el avalúo de las plantaciones oportunamente, si no estuviere adjunto al momento de la presentación del presente escrito en razón al tiempo requerido para su elaboración técnica, la cual ha demandado varias visitas en sitio y estudios especializados que se evidenciarán en su contenido. (Los valores serán incrementados en costos de la pericia, es decir, lo que se observa actualmente, en razón a la inversión en erradicación de plagas, plantaciones perdidas, renovación de cafetales viejos, cuyas cepas de los tallos y la extracción de raíces, recolección de residuos y adecuación de terrenos, siembra y mantenimiento de plátano y café siembra y Zoqueo, teniendo en cuenta el mantenimiento, abonos, control de malezas, desyerbas, etc.)

MEDIDA CAUTELAR:

DERECHO DE RETENCIÓN

En atención a lo consagrado en el Art. 2421 del C.C.C., comedidamente solicito a su señoría, conceder, como medida cautelar especial, la retención⁸ del inmueble objeto de las mejoras, por parte de mi poderdante, hasta tanto, la propietaria de la misma, pague la totalidad de la inversión laboral y económica, plantaciones y mejoras, que acrecieron patrimonialmente el predio, propiedad de la demandante, en detrimento de los intereses económicos de mi poderdante.

Lo anterior en atención a lo consagrado en el literal c) del artículo 590 del Código General del Proceso; habida cuenta a la apariencia “Fumus Boni iuris”, que pretendo, comprende el escrito exceptivo, igualmente solicito al Señor Juez el decreto de “Cualquier otra medida que encuentre razonable para la protección del derecho objeto del litigio, impedir su infracción o evitar las consecuencias derivadas de la misma, prevenir los daños, hacer cesar los que se hubieren causado o asegurar la efectividad de la pretensión”.

En cuanto a la necesidad, considero oportuno que se decrete, en tanto que la demandante “amenaza” con que el predio lo vendió y lo requiere para su entrega; en cuanto a la efectividad, para que se suspenda cualquier actuación susceptible de Derecho real o de tradición, que implique la intervención de terceros y en cuanto a la proporcionalidad de la medida, es directamente proporcional al derecho que mi poderdante tiene en las mejoras plantadas en el predio objeto de la solicitud, misma que se solicita sea decretada por su Señoría.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Encuentran asidero jurídico especialmente en Arts. 82,84,89,91,422, Incisos Cuarto y Séptimo del Art. 206, numeral 3 del artículo 96 del Código General del Proceso (CGP) Art. 97 ídem, Siguietes y concordantes del CGP, Literal C) Art. 509 del CGP; sentencia CORTE CONSTITUCIONAL C-157-279 DE 2013; artículo 1546, 2421 y siguientes del Código Civil Colombiano; Art 6 Ss. Y concordantes del Decreto 806 del 4 de junio de 2020

COMPETENCIA

⁸ “El derecho de retención es la facultad que corresponda al tenedor de una cosa ajena, para conservar la posesión de ella hasta el pago de lo que es debido por razón de la misma cosa”.

Es usted competente señor Juez para resolver este asunto, por estar conociendo del proceso.

ANEXOS

Me permito anexar copia del Escrito y las copias de lo enunciado en archivos PDF, Vínculo o Link con permiso de acceso para observar las fotos y vídeos de las plantaciones de la finca, para archivo digital del Juzgado y copia el apoderado de la demandante.

NOTIFICACIONES:

Al demandante y su apoderado. En la dirección suministrada en la demanda

A los testigos:

1. **ALBERTO CASTILLO**, Finca el Talismán, Alto de la Moneda, teléfono 3157347683
2. **DEIBER ACERO VARCO**, Finca las Delicias, teléfono 3145093393
3. **CELIA PATRICIA SERNA**, Finca El Porvenir Cel. 3185771833.
4. **HAYDIVER CARDONA SÁNCHEZ**, Finca el Porvenir, teléfono 3233148335. correo electrónico haydivercardona@outlook.com
5. **YOHANA ANDREA CUBIDES**, hija de mi poderdante, Finca El Porvenir Cel. 3154207948
6. **JAIME ALBERTO CUBIDES**, Finca el Porvenir, teléfono 3233258657.
7. **LUZ ENITH GALLEGO**, Finca el Porvenir, teléfono 3164133099.
8. **ANGÉLICA MARÍA SABINO**, Finca el Porvenir, teléfono 3137456470
9. **PEDRO ANDRÉS CUBIDES VERANO**, Finca el Porvenir, teléfono 3022638051
10. **RAMIRO RODRIGUEZ**: Conjunto Residencial Los Zaguanes Manzana 6 Casa 24 Calarcá Quindío, Cel. 3147502746.

PERITO AVALUADOR: JOSE GILBERTO CARO CELIS, Calle 41 # 25-32 Calarcá Quindío, Cel. 3147183217 – 3008907029 WhatsApp.

Manifiesto bajo la gravedad de juramento que, de quienes no conozco sus correos electrónicos, en aras de coadyuvar a la administración de justicia, oportunamente los informaré para su comparecencia.

Mi poderdante: PEDRO ISAIAS CUBIDES VERANO: en la Finca “El Porvenir” Paraje Bohemia de Calarcá Quindío, Cel. 3147563390 Manifiesto bajo la gravedad de juramento que mi poderdante no tiene correo electrónico.

Al suscrito: Calle 41 # 24-58 Of. 205 Edificio Camino Real de Calarcá. Cel: 313 5825076 E-mail: corpodavi@hotmail.com

Del Señor Juez,



LUIS EBERTO PINEDA PEÑA

CC. 7'548.088 de Armenia

T.P. 267 639 del Consejo Superior de la Judicatura

Manifestación bajo la gravedad de juramento: De conformidad a lo exigido en el Decreto 806 del 4 de junio de 2020, respecto de cómo se obtuvo los correos electrónicos para efecto de las

notificaciones; manifiesto que, el del apoderado y de la demandante, lo tomé de la copia de la demanda, el de mi poderdante, suministrado y autorizado por él, el del suscrito, es el que tengo registrado en la inscripción del Registro de Abogado.

Nota: En cumplimiento al Decreto 806 del 4 de junio de 2020, manifiesto que, la copia de este escrito, ha sido enviada al correo electrónico del apoderado de la demandante.