

NESTOR HERRERA LOPEZ
ABOGADO
Calle 21 N°. 13-51 Of. 306 Ed. Valorización
Cel. 311-711-21-39
Email: nestorherreralopez@hotmail.com

Quimbaya Q., abril 5 de 2021

SEÑOR

JUEZ SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL

QUIMBAYA QUINDIO.

REFERENCIA: DEMANDA VERBAL SOBRE RESOLUCION DE CONTRATO.

DEMANDANTE: JOSE JESUS VERA LOPEZ

DEMANDADA: LILIANA BUITRAGO HERRERA

RADICADO: 2021-014

NESTOR HERRERA LOPEZ, mayor de edad, vecino y domiciliado en este Municipio, abogado titulado portador de la tarjeta profesional N°. 46.238 expedida por el C. S. de la J., cedulaado bajo el número 7.519.612 de Armenia Q., obrando en mi condición de apoderado judicial de la Sra. **LILIANA BUITRAGO HERRERA**, igualmente mayor de edad y vecina de este municipio, identificada con la cédula de ciudadanía N°. 25.018.355 de Quimbaya, por medio del presente escrito comedidamente me permito presentar contestar la demanda verbal sobre resolución de contrato promovida por el Sr. **JOSE JESUS VERA LOPEZ**, igualmente mayor y vecino de este municipio, identificado con la cédula de ciudadanía números 10.061.443 de Pereira, de la siguiente manera:

AL HECHO PRIMERO: Es cierto.

AL HECHO SEGUNDO: Es cierto en cuanto al término pactado en el contrato de arrendamiento, pero NO ES CIERTO en lo que dice

relación con el cumplimiento efectivo del contrato, porque no se cumplió cabalmente dentro de este término como lo afirma el demandante. Los hechos sucedieron exactamente como se describen a continuación:

El contrato de arrendamiento tuvo inicio **el 6 de agosto del 2016**, pero el señor José Jesús Vera López tardó casi 20 meses para sacar el primer corte de yuca porque el terreno no se cultivaba desde hacía más de 5 años y en consecuencia le tomó varios meses para limpiarlo.

El primer corte de yuca se empieza a sacar el día **24 de abril de 2018**, fecha de la cual es testigo el señor DARIO DE JESUS GARCIA CASTAÑO, quien fue la persona que la Sra. Liliana Buitrago Herrera había designado para que vigilara la finca y el desarrollo del contrato suscrito con el señor Vera López, en razón a que la mencionada Sra. Buitrago Herrera reside fuera del país.

El 6 de Julio de 2018 se empieza a limpiar el terreno nuevamente para sembrar el segundo corte de yuca. Sobre este aspecto existen videos de los trabajadores arreglando el colino de la yuca y acondicionando el terreno para iniciar dicho cultivo.

Para el mes de **marzo de 2019** todavía no se encontraba listo el segundo cultivo para extraerlo, a pesar de que ya se cumplían 31 meses de iniciado el contrato. Existen registros fotográficos tomados en marzo de 2019 en donde se evidencia que aún se encuentra cultivado el terreno con la yuca. Aquí ya empieza el incumplimiento del término del contrato por parte del arrendatario.

Este segundo corte de yuca se termina de sacar en **Julio de 2019**, o sea que el señor Vera López se demoró 36 meses para sacar su

segundo corte de yuca, cuando en el contrato se había pactado un término de 30 meses. (En los registros fotográficos señalados con los números 1, 2 y 3, se aprecia que para el 6 de Julio de 2018 ya se encontraba el terreno sin el cultivo de yuca)

AL HECHO TERCERO: NO ES CIERTO lo que aquí se afirma y explico por qué no es cierto.

En agosto de 2019, cuando el arrendatario ya había sacado la totalidad del segundo cultivo de yuca, en vez de entregar el inmueble como era su deber, procede, de manera abusiva e inconsulta, a hacer unos hoyos en el terreno, supuestamente para sembrar plátano, situación de la que se enteró el señor DARIO DE JESUS GARCIA CASTAÑO quien era la persona encargada vigilar la finca “Santa Helena” , e inmediatamente llama a la Sra. Liliana Buitrago a los estados Unidos, donde reside, y le informa que el señor José Jesús Vera López, está “hollando” la tierra dizque para sembrar plátano.

En octubre de 2019 la Sra. Liliana Buitrago, ante la situación presentada con su arrendatario, viaja a Colombia con el propósito de enterarse personalmente acerca del uso indebido que el Sr. Vera le está dando a su terreno y efectivamente se da cuenta que en la tierra existen varios huecos de los que se acostumbran para la siembra de plátano, razón por la cual cita a su arrendatario para que le explique lo sucedido.

El 5 de noviembre de 2019, o sea a los **nueve (9)** meses de haber terminado el contrato de arrendamiento, (recuérdese que según el contrato y la manifestación del mismo demandante en el hecho “segundo” de la demanda, el contrato terminaba el 6 de febrero de 2019,), la Sra. Liliana Buitrago se reúne con el señor Vera López en

la oficina del abogado Albeiro Lopez Tabares para solucionar el impase y se llega un acuerdo, consistente en que le vuelve a alquilar la tierra con el compromiso de que sea únicamente para un tercer cultivo de yuca, mas no para plátano y como consecuencia de dicho acuerdo el Dr. Albeiro López Tabares elabora un “convenio”, consistente en hacer un **nuevo contrato** para que el señor Vera siembre el tercer y último cultivo de yuca, aclarándole de manera clara, concreta y precisa que **solo** sería para sembrar yuca. Se pacta como canon de arrendamiento la suma de \$1.000.000,00 mensuales. En estas condiciones el Dr. Albeiro López efectivamente elaborara el correspondiente documento, para que Liliana Buitrago se pudiera regresar a los Estados Unidos, en consideración además a que ya habían quedado a paz y salvo con los contratos anteriores.- Posteriormente, la arrendadora se entera, por boca del Dr. López Tabares, que el señor Vera quien se había comprometido a firmar el convenio nunca lo hizo, no obstante que empezó a darle cumplimiento al mismo sembrando su tercer lote de yuca.

Para el mes **marzo de 2020** el arrendatario **no** había cancelado ni un solo mes, o sea que ya había incurrido en una mora de más de 4 meses, razón por la cual la Sra. Buitrago Herrera procedió a llamarlo desde los Estados Unidos para requerirlo por el pago de los cánones y la respuesta que obtuvo era que al Sr. Vera le quedaba difícil cancelar la suma mensual que se había pactado como canon y que por tal motivo le proponía que le rebajara a \$800.000,00, propuesta que fue aceptada por la arrendadora y quedaron en que José Jesús Vera se pondría al día con la nueva suma, entregándole el dinero a su hermana Adalgisa Vera López, cosa que **NUNCA** cumplió porque ni entregó el dinero atrasado a su hermana, ni pagó absolutamente

ningún canon durante todo el término que duró el contrato.-(Sobre este aspecto existen mensajes de texto vía WhaT'sApp, en donde la señora Liliana le informa a la Sra. Adalgisa Vera, que su hermano José Jesús Vera se encontraba atrasado en el pago de los cánones de arrendamiento de la finca.- Estos WhatsApp están marcados como "mensajes N°. 1, 2 y 3").

El **27 de Julio de 2020**, o sea los 8 de meses de haber iniciado el último contrato, el terreno aún se encontraba cultivado con yuca, tal como se demuestra con la fotografía N°. 4 en donde se aprecia que efectivamente el terreno todavía posee el cultivo de yuca y a esta fecha el señor José Jesús Vera aún sigue sin cancelar ni un solo canon de arrendamiento.

Para el mes de **septiembre de 2020** la Sra. Buitrago Herrera recibe una llamada del Dr. Albeiro López Tabares quien le manifiesta que el arrendatario Vera López ya había sacado la totalidad de ese tercer cultivo de yuca y que por tal motivo le podía informar que ya podía disponer del terreno.

Pero lo grave del asunto no es que el señor hubiese sacado su último corte de yuca y que entregara el terreno, sino que nunca pago absolutamente ningún canon de ese tercer convenio, a pesar de los reiterados cobros que le hizo la Sra. Liliana Buitrago y como no obtuvo resultado positivo no le quedó más alternativa que proceder a demandarlo para recuperar el terreno y además el dinero producto del contrato, dicho proceso se tramitó en el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Quimbaya Q., y a través del mismo efectivamente recuperó los cánones de arrendamiento que el arrendatario había dejado de pagar.

Con base en el itinerario fáctico narrado precedentemente, es claro entonces que NUNCA existió prórroga de ningún contrato porque legalmente el segundo contrato terminaba el 6 de febrero de 2019, a pesar de que el arrendatario se tomó hasta el mes de **julio de 2019** para terminar de sacar este segundo cultivo de yuca **y** solo hasta el **5 de noviembre**, es decir, pasados 4 meses, se vino a concretar el convenio para alquilarle nuevamente el terreno y permitirle que cultivara un tercer lote de yuca, que como ya se dijo el señor Vera lo cultivó y lo usufructuó sin pagarle un solo canon a su arrendadora, razón por la cual fue necesario demandarlo judicialmente para obtener la entrega legal del inmueble y sobre todo recuperar el dinero debido, circunstancias que se lograron a través de este proceso.

Lo anterior indica sin lugar a dudas que quien incumplió el contrato fue el demandante Sr. José Jesús Vera, lo que de contera permite deducir incuestionablemente que se trata de una demanda temeraria, pues no es posible que quien incumple un contrato, demande a quien si ha cumplido a cabalidad el contrato, pues es evidente que si el arrendatario tuvo la oportunidad de gozar del inmueble cultivándolo y desarrollando satisfactoriamente los tres contratos, fue porque la arrendadora se lo permitió sin obstáculo alguno.

Ahora, carece de toda veracidad la afirmación falaz que se hace en este hecho en el sentido de que la arrendadora alquiló su finca para el cultivo de plátano, pues, se repite, la Sra. Liliana Buitrago Herrera, **jamás** alquiló la tierra para el cultivo de plátano, siempre se habló y así se hizo, fue para el cultivo de yuca, tanto es así que durante el tiempo que el señor Vera tuvo la finca, únicamente se dedicó a este tipo de cultivo, tal como da cuenta el contrato que el mismo demandante ha acompañado con su demanda.

AL HECHO CUARTO. ES CIERTO en cuanto al valor del canon, pero NO ES CIERTO que el canon debía dividirse para dos predios. En este contrato que se hizo el **5 de noviembre de 2019 y** que se convirtió en verbal porque el señor Vera López se negó a firmar el documento que elaboró el Dr. Albeiro López, se pactó la suma de \$1.000.000,000 de pesos por concepto del canon de arrendamiento, suma que NUNCA pagó el arrendatario, a tal punto que fue necesario demandarlo en un proceso de restitución de inmueble arrendado, tal como se anotó párrafos atrás. La demanda surtió efecto porque el señor Vera una vez enterado que la misma había sido instaurada con medidas de embargo y secuestro sobre algunos de sus bienes, procedió de inmediato a presentarse a la oficina del suscrito, con el fin de que se le diera algunos plazos para el pago de los cánones debidos. Plazos que efectivamente le concedió la señora Liliana Buitrago y que el demandado se vio compelido a cumplir ante la inminencia de unas medidas cautelares sobre sus bienes, razón por la cual se le expidieron los correspondientes recibos.

Ahora, con base en lo expuesto en relación con la demanda de Restitución mencionada, es preciso deducir de manera clara y sin lugar a equívocos, que, si fue necesario demandar al señor Vera López, obviamente fue porque no cumplió el contrato. Y si no cumplió el contrato, no se entiende como demanda ahora a su arrendadora, atribuyéndole un incumplimiento de contrato a todas luces inexistente, porque fue precisamente el arrendatario quien incumplió el mencionado contrato tal como se demostrará con la copia del proceso de restitución de inmueble arrendado que se tramitó en este mismo despacho.

AL HECHO QUINTO. No nos consta. Ahora, si efectivamente el señor José Jesús Vera contrató al señor José Leonar Méndez Ruiz para guadañar el terreno, pues es apenas natural que, si iba a cultivar el terreno objeto del contrato, tenía que acondicionarlo, y por consiguiente los costos y gastos lógicamente debían correr por su cuenta.

AL HECHO SEXTO: No nos consta, pero si el señor Vera López llevó a cabo esta contratación para la labor allí mencionada, fue por su cuenta y riesgo porque el terreno nunca se le alquiló para que sembrara plátano; si trató de hacerlo fue a espaldas de la arrendadora y de manera arbitraria, abusiva e inconsulta.

SLHECHO SEPTIMO: NO ES CIERTO. No existe la prórroga del contrato que maliciosamente ha venido repitiendo el demandante en su demanda. Muy seguramente su intención es influenciar de modo especial a los sujetos procesales, con el propósito de falsear la realidad y crear una idea equivocada. Pero NO, no logra su cometido porque ya se explicó ampliamente que son tres contratos independientes, el último de los cuales se vino a celebrar varios meses después de terminados los contratos anteriores. Y que como se demostrará en este proceso fue el demandante quien violó flagrantemente este contrato al no pagar los cánones de arrendamiento, de tal suerte que fue necesario demandarlo en este mismo Juzgado para exigirle el cumplimiento del contrato y concretamente el pago de los cánones adeudados.

En relación con los supuestos colinos de plátano adquiridos por el demandante y que se mencionan en este hecho, NO NOS CONSTA.

Además, es claro, y así se pactó en los contratos, que la tierra se alquilaba únicamente para cultivarla en yuca. Nunca jamás se acordó alquilar la tierra para un cultivo diferente ni mucho menos para sembrar plátano, esa no fue, ni es, ni será la intención de la arrendadora. Si el señor Vera intentó plantar un cultivo diferente a la yuca, lo hizo de manera indebida, quizás abusando que la Sra. Liliana Buitrago permanece fuera del país, y sobre todo a sus espaldas, tal como se explicó en el hecho TERCERO de esta contestación.

AL HECHO OCTAVO. ES CIERTO en cuanto a que la señora Liliana Buitrago le prohibió la siembra de plátano, pero **NO ES CIERTA** la razón que allí se aduce para tal prohibición. Si la arrendadora le prohibió al arrendatario sembrar plátano fue por la sencilla razón que la tierra no se había alquilado para este tipo de cultivos, los contratos son claros en manifestar que solo son para la siembra de yuca. Si el señor Vera hizo inversiones para cultivar plátano, pues lamentablemente perderá su dinero al violar el contrato dándole una destinación diferente para el cual fue instituido. Tampoco son ciertas las afirmaciones que se hacen en este hecho en el sentido de que la arrendadora necesitaba vender su finca. Nunca la ha puesto en venta, es más, ni siquiera ha pensado en venderla.

Ahora, no es creíble el argumento del demandante en el sentido de que abandonó la siembra del plátano únicamente porque la señora Liliana le informó que no permitía la siembra de ese tipo de cultivos. Lo lógico, razonable y natural, e inclusive lo enseñan las reglas de la experiencia, es que, si el demandante realmente hubiera tomado el terreno para el cultivo de plátano con una inversión cuantiosa, pues sencillamente no hubiera abandonado tan fácil y dócilmente esa labor. Nadie, absolutamente nadie, que, en la ejecución de un contrato, esté

desarrollando una labor legal y legítima, va a suspender dicha ejecución por la sola manifestación de su contratante. -

AL HECHO NOVENO. NO ES CIERTO. A nadie se le ocurre que va a usufructuar un bien con un cultivo diferente para el cual le fue expresamente autorizado a través de un contrato de arrendamiento. Si lo hace, en primer lugar, está violando el contrato y en segundo lugar se expone a perder la inversión. Esto fue exactamente lo que ocurrió en el caso sub-lite, pues al señor Vera se le alquiló la tierra para sembrar yuca y ladinamente aprovechando que la arrendadora estaba fuera del país, intentó cambiar la destinación del inmueble con un cultivo diferente al que se le había autorizado en el contrato.

AL HECHO DECIMO. NO ES CIERTO. Para el mes de octubre de 2019 el señor Vera no había pagado los cánones atrasados, solamente lo vino a hacer el 1°. De noviembre siguiente, cuando le entregó el dinero a su hermana Adalgisa Vera López, quedando de esta manera a paz y salvo por concepto de los contratos anteriores. Es importante aclarar aquí, que como el señor Vera pagó ese dinero atrasado, por supuesto nunca se le habían expedido los correspondientes recibos. Por eso cuando se reunieron en la oficina de Albeiro López Tabares, para hacer el nuevo contrato, el señor Vera le manifestó a la Sra. Liliana Buitrago que le firmara 5 recibos que el mismo había elaborado, a los cuales les colocó las fechas correspondientes a los meses de junio, julio, agosto, septiembre y octubre de 2019, como si hubiera pagado cumplidamente durante estos meses, lo cual no es cierto porque era un pago de meses atrasados, pero la Sra. Liliana no le vio problemas alguno firmar esos recibos, porque al fin y al cabo ya le estaban

pagando la totalidad del dinero del segundo cultivo de yuca, sabiendo además que para estas fechas la tierra estaba vacante porque el señor Vera había sacado su segundo cultivo en **Julio de 2019**. Lo que no sabía la señora Liliana es que el señor Vera continuó, a sus espaldas haciendo unos hoyos para sembrar plátano y tan de mala fe lo estaba haciendo que en **noviembre 5** cuando se reunieron en la oficina del abogado López Tabares, calló deliberadamente esta situación, a pesar de que en agosto ya se le había dicho que la propietaria del predio no admitía que siguiera “hoyando” su tierra, porque ya había terminado el cultivo de yuca. (Para comprobar el atraso de los dineros que debía pagar el señor Vera, existen mensajes de texto y de voz en donde se le cobran esos dineros, mensajes que serán aportados con esta contestación).

AL HECHO DECIMO PRIMERO. NO NOS CONSTA. Son elucubraciones que hace el demandante en torno a un cultivo que nada tiene que ver con el que fue objeto de contrato. Pues se repite, si el arrendatario intentó iniciar un cultivo de plátano, fue por su cuenta y riesgo porque el terreno NUNCA se le arrendo para este tipo de cultivos.

AL HECHO DECIMO SEGUNDO. NO NOS CONSTA. Al igual que en el hecho anterior, este tipo de disquisiciones nada tienen que ver con el contrato para cultivar yuca que hicieron las partes.

A LAS PRETENSIONES.

En cuanto a la primera pretensión, me opongo a su prosperidad, por carecer el demandante de fundamento fáctico y jurídico para pedir la resolución del contrato de arrendamiento.

En cuanto a la segunda pretensión, igualmente ME OPONGO, porque al no haber sido la demandada quien incumplió el contrato, mal puede existir una condena en su contra.

En cuanto a la tercera pretensión, también me opongo, porque la desestimación de las pretensiones no da lugar a condena en costas, es todo lo contrario quien se hace acreedor a ellas es a la parte a quien no le prosperan las pretensiones de la demanda.

ALGUNAS CONSIDERACIONES EN TORNO A LA ACCION DE RESOLUCION DE LOS CONTRATOS.

En ejercicio de la acción de resolución de los contratos por incumplimiento, su reconocimiento al tenor de la ley exige la satisfacción de los siguientes requisitos:

“a) invocación de un contrato bilateral legalmente celebrado, como fuente de obligaciones; b) cumplimiento de las obligaciones, o allanamiento a cumplirlas, por parte del demandante; y c) incumplimiento total o parcial de las obligaciones por el demandado”.

Aquí es claro que no se cumplen los presupuestos de los literales b) y c) porque, en relación con el literal b), debemos decir que fue el propio demandante Vera López quien no cumplió con las obligaciones pactadas con su arrendadora, al desnaturalizar el contrato por cambio en la destinación para el cual le fue arrendado y como si fuera poco dejó de pagar los cánones de arrendamiento a los cuales estaba legalmente obligado. Esta última circunstancia se demuestra fácilmente con copia de la demanda de restitución de inmueble arrendado, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento que la Sra. Liliana Buitrago Herrera le se instauró al

arrendatario José Jesús Vera López, en el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Quimbaya Q.

Además, en desarrollo de esta segunda premisa, se ha dicho por vía de jurisprudencia que: “*en línea de principio, sólo está legitimado para demandar la resolución o el cumplimiento del contrato, quien a su vez cumplió debidamente con lo pactado o se allanó a cumplirlo dentro del tiempo y modo acordados*”. (subrayado fuera del texto original).

En relación con esta tesis, tenemos que mencionar nuevamente, a riesgo de volvernos repetitivos, que José Jesús Vera López **no cumplió** dentro del término y modo acordados el último contrato de arrendamiento celebrado con la Sra.- Liliana Buitrago Herrera. - Curioso resulta, por decir lo menos, que sea el mismo incumplido quien venga a cuestionar a la demandada por incumplimiento.

Y en relación con el literal c), es cierto e indubitable que la demandada cumplió a cabalidad con las obligaciones que le correspondían como arrendadora, todo lo cual nos está indicando que la demanda promovida por el señor José Jesús Vera, está llamada al fracaso.

Ahora bien, para el caso que nos ocupa, y según el tipo de contrato de que trata esta demanda, es importante tener en cuenta de dónde proviene realmente el incumplimiento, si de la arrendadora, del arrendatario o de ambos, porque dependiendo de estas precisas circunstancias, se generan consecuencias diversas, tal como lo ha sostenido la Corte Suprema de Justicia en reciente sentencia SC1662-2019, del 5 de julio de 2019, Magistrado ponente el Dr. Álvaro Fernando García Restrepo.

Radicada bajo el N°. **11001-31-03-031-1991-05099-01**, de la cual me permito extractar algunos apartes.

Muy importante advertir que si el demandante José Jesús Vera López de quien ya se dijo y se demostrará que resultó ser el contratante incumplido, pretende atribuirle incumplimiento a la demandada Sra. Liliana Buitrago Herrera, pues conforme la sentencia de la Corte mencionada, jamás podrá cobrar perjuicio ni indemnización alguna.

Dijo en aquella ocasión la corte:

“.....3.3.2. Ostensible es, por lo tanto, que el incumplimiento de las obligaciones derivadas de un contrato por parte de quienes lo celebraron, constituye la más significativa afrenta al mismo y, por ende, corresponde a un comportamiento que, como en todos los casos de infracción de la ley, debe sancionarse, previsión que a más de propender por impedir la generalización de ese tipo de conductas, busca forzar la satisfacción del interés del extremo inocente o que se restablezcan, en lo posible, las condiciones que existían antes del pacto.

3.3.3. Visto está, que cuando el incumplimiento contractual proviene de una sola de las partes, el legislador le brinda al contratante diligente la posibilidad de optar por el cumplimiento o por la resolución del nexo jurídico (art. 1546, C.C.).

3.3.4. La segunda de tales sanciones, aparece presente en los casos de incumplimiento que el código desarrolla.

A título de mero ejemplo, cabe citar que, en la compraventa, el incumplimiento de la entrega (art. 1882, C.C.), la desatención de la cabida del predio (art. 1888 ib.) y el no pago del precio (art. 1930 ib.), otorgan al **contratante inocente** la posibilidad de resolver el contrato con indemnización de perjuicios.(negrillas fuera del texto original)

En tratándose del contrato de arrendamiento, la imposibilidad de entregar la cosa arrendada (art. 1983, C.C.) o el retardo en hacerlo (art. 1984, ib.), habilita al arrendatario a desistir del contrato y al resarcimiento del daño ocasionado. A su turno, el no pago de la renta (arts. 2000 y 2003, ib.), el indebido uso del bien objeto del negocio (art. 1996, ib.), o el incumplimiento de la obligación de conservarlo (art. 1997, ib.), permite al arrendador optar por la terminación¹ del acuerdo y/o por la reparación de los perjuicios.

El incumplimiento grave de las prestaciones derivadas del contrato de suministro, da derecho a la parte afectada de solicitar su terminación con la correspondiente indemnización de perjuicios (art. 973, C. de Co.).

¹ En los contratos de tracto sucesivo o de duración prologada, la resolución toma la forma de “*terminación*”, como quiera que sus efectos solamente se producen hacia el futuro.

El no pago del valor del hospedaje, permite la terminación del respectivo contrato (art. 1202, num. 3º, ib.).

Significa lo expuesto, que como reacción a los casos de incumplimiento contractual, el legislador previó la resolución o la terminación del contrato, mecanismos que al tiempo de constituir la sanción² para reprimir tal infracción, se erigen en el instrumento a través del cual se provee sobre la extinción del nexo convencional y se conjura la injusticia que, como consecuencia de dicha omisión, sobreviene al contrato y a quienes lo celebraron, en tanto que los despoja del deber de cumplirlo y, cuando ello es pertinente, les brinda la posibilidad de retraer los actos que en desarrollo del acuerdo hubieren verificado, v.gr. el pago de dinero o la entrega de bienes³.

² A voces del artículo 6º del Código Civil, “[l]a sanción legal no es sólo la pena sino también la recompensa; es el bien o el mal que se deriva como consecuencia del cumplimiento de sus mandatos o de la transgresión de sus prohibiciones. (...). En materia civil son nulos los actos ejecutados contra expresa prohibición de la ley, si en ella misma no se dispone otra cosa. Esta nulidad, así como la validez y firmeza de los que se arreglan a la ley, constituyen suficientes penas y recompensas, aparte de las que se estipulan en los contratos”.

³ No hay lugar a equívocos porque la sanción legal por incumplimiento, en tratándose de contratos de ejecución instantánea, sea la “resolución”; y cuando el convenio es de tracto sucesivo o de prestación prologada, corresponda a la “terminación”, ni en que una y otra sanción tengan efectos jurídicos diferentes: la primera, desde la celebración del contrato; y la segunda, desde cuando se decreta la misma.

Sobre la base de que como consecuencia del incumplimiento, hay lugar a una u otra sanción, según el tipo de contrato de que se trate, la Corte tiene precisado que “(...) [p]or la terminación (o cesación) judicial pierde el contrato su fuerza para el

3.3.5. Factible es sostener, por consiguiente, que la resolución ostenta diversa naturaleza.

Por una parte, se trata de una “sanción dispuesta por el ordenamiento como una medida aflictiva para los intereses de la parte incumplidora, por la violación culpable en que ella habría incurrido, del deber primario que pone a su cargo la norma contractual violada. Esta medida se caracterizaría por la imposición al deudor incumpliente del deber secundario de sufrir la pérdida de la contraprestación que le debía su co-contratante, y debe distinguirse netamente de la otra sanción que se concreta en la ejecución forzosa por equivalente (daños y perjuicios)”⁴.

Por otra, es una medida de recomposición del equilibrio perdido, puesto “que es contrario a la equidad que el contrato bilateral sea ejecutado por una de las partes cuando la reciprocidad

futuro, mas quedan en pie los efectos hasta entonces surtidos. Existió desde que fue concertado hasta que tuvo fin, y mientras existió nacieron de él obligaciones y derechos que se respetan. He aquí el sentido de la terminación, aplicable de preferencia a los contratos llamados de tracto sucesivo, ejecutorios, por oposición a ejecutados, cuyo cumplimiento se hace en prestaciones periódicas o paulatinas. No así la resolución judicial. Por esta el contrato cesa para lo futuro; se extingue retroactivamente desde su nacimiento; (...) se borra; ‘se desatan todos los derechos y obligaciones que del contrato emanaron; se vuelven las cosas al estado en que se hallaban antes de celebrarse; se tiene la convención por no celebrada (...). La resolución obra doblemente sobre el contrato: para lo futuro, quitándole su fuerza; para lo pasado, deshaciendo sus efectos. La cesación únicamente produce el primer resultado’ (...)’ (Cas. Civ., sentencias del 26 de noviembre de 1935, G.J., T. XLIII, pág. 391 y del 26 de abril de 1955, G.J., T. LXXX, pág. 55)” (CSJ, SC del 26 de agosto de 2011, Rad. n.º 2002-00007-01).

⁴ Mélich – Orsini, José. “Resolución del contrato por incumplimiento”. Editorial Temis, Bogotá – Caracas, 1979, pág. 103.

de las obligaciones ha sido rota y desequilibrada por el incumplimiento de la otra parte. (...). Cuando se ha establecido firmemente el principio de interdependencia de dos obligaciones recíprocas -dice RIPERT-BOULANGER- no hay más que sacar una consecuencia lógica: que el contrato debe desaparecer si su ejecución incompleta ha creado una injusticia. (...). El art. 1184 del CC francés -dice RIPERT- es pues la consagración legal de la idea de justicia contractual. Y, más adelante, añade: la idea profunda (que se aprecia en las diversas teorías que explican la resolución por incumplimiento) es siempre la misma: el contrato es respetable cuando ha sido concluido, porque responde a fines legítimos; posteriormente a su conclusión ha sido desequilibrado, ya por falta de una de las partes, ya por un evento puramente fortuito. Ejecutar este contrato cojo, sería simplemente inmoral”⁵.

3.3.6. Así las cosas, son premisas para la aplicación analógica que se busca, en primer lugar, que el artículo 1546 del Código Civil, regulativo del caso más próximo al incumplimiento recíproco de las obligaciones de un contrato bilateral, esto es, la insatisfacción proveniente de una sola de las partes, prevé como solución, al lado del cumplimiento forzado, la resolución del respectivo contrato; y, en segundo lugar, que en el precitado ordenamiento jurídico, subyace la idea de que frente a toda sustracción de atender los deberes que surgen de un acuerdo de

⁵ Álvarez Vigaray, Rafael. *“La resolución de los contratos bilaterales por incumplimiento”*. Editorial Comares, 4ª Ed., Granada, 2009, pág. 85.

voluntades, se impone la extinción del correspondiente vínculo jurídico.

3.3.7. De esos presupuestos se concluye que en la hipótesis que ocupa la atención de la Corte, se reitera, la insatisfacción de las obligaciones establecidas en un contrato bilateral por parte de los dos extremos de la convención, también es aplicable la resolución del contrato, sin perjuicio, claro está, de su cumplimiento forzado, según lo reclame una cualquiera de las partes.

3.4. Esa visión, tanto del reducido marco de aplicación del artículo 1546 del Código Civil, como del régimen disciplinante del incumplimiento recíproco de las obligaciones sinalagmáticas, exige modificar el criterio actual de la Sala, conforme al cual, en la referida hipótesis fáctica, no hay lugar a la acción resolutoria del contrato.

Tal aserto, no puede mantenerse en pie, en tanto que está soportado, precisamente, en la referida norma y en que ella únicamente otorga el camino de la resolución, al contratante cumplido o que se allanó a atender sus deberes, mandato que, al no comprender el supuesto del incumplimiento bilateral, no es utilizable para solucionarlo.

Dicho planteamiento, como igualmente ya se puntualizó, sólo es predicable en cuanto hace a la acción resolutoria

propuesta en virtud del incumplimiento unilateral, caso en el cual la legitimidad del accionante está dada únicamente al contratante diligente que honró sus compromisos negociales o que se allanó a ello, toda vez que ese es el alcance que ostenta el ya tantas veces citado artículo 1546 del Código Civil.

Empero, si del incumplimiento bilateral se trata, no cabe tal reparo, habida cuenta que la acción resolutoria que en esa situación procede, según viene de averiguarse, no es la prevista en la anotada norma, sino la que se deriva de un supuesto completamente diferente, como es la desatención de ambos contratantes, hipótesis en la que mal podría exigirse que el actor, que ha de ser, como ya se dijo, uno cualquiera de ellos, es decir, uno de los incumplidores, no se encuentre en estado de inejecución contractual.

No está demás, pese a la diversa interpretación normativa que allí se hace, recordar las razones que, por mayoría, adujo la Sala en la sentencia del 7 de diciembre de 1982, para reprochar la tesis que entonces, como ahora, venía sosteniendo la Corporación, de que tratándose del incumplimiento recíproco de las obligaciones surgidas de un contrato bilateral, no había lugar a la resolución del mismo, ocasión en la que observó:

a) Si el acreedor que a su turno ha incumplido no tiene derecho a pedir la resolución ni la ejecución, quiere ello decir que su derecho subjetivo carece de acción. Crédito sin acción no es crédito. Es ínsito de la calidad de acreedor poder perseguir al deudor a través de las acciones.

b) Como se supone, según la interpretación cuestionada que el acreedor que sí ha cumplido tiene todas las acciones a su alcance, en particular las alternativas del artículo 1546 del Código Civil, fuerza es concluir que el incumplimiento fue elevado a la categoría de modo de extinción de las obligaciones, o modo de extinción de las acciones, o causal de conversión de la obligación inicialmente civil en obligación natural, que por definición es aquella que carece de acción. Y es lo cierto que el artículo 1625 no consagra el mutuo incumplimiento como modo de extinción de las obligaciones, ni norma alguna le da a ese fenómeno la calidad de extintor de acciones, ni mucho menos de causa para convertir una obligación civil en natural.

Tras precisar que el verdadero significado del artículo 1609 del Código Civil es que “en los contratos bilaterales, si ambos contratantes han incumplido, ninguno de los dos puede pedir perjuicios, ninguno de los dos puede exigir la cláusula penal y de ninguno de los dos se predicen las consecuencias específicas sobre el riesgo sobreviniente”, la Corte, adicionalmente, señaló:

En los contratos bilaterales, cuando ambos han incumplido, ninguno está en mora. Pero ambos pueden, a su arbitrio, demandar la obligación principal, sin cláusula penal y sin indemnización de perjuicios. Y obviamente pueden pedir la resolución, también sin indemnización de perjuicios. Ese es el verdadero y único sentido del artículo 1609. Se evita, con la interpretación de esa norma, el estancamiento de los contratos que conduce a tremendas injusticias y que, para evitarlas, llevó a la Corte, con ese sano propósito, a crear la figura de la resolución por mutuo disenso tácito, que como quedó anteriormente expuesto, es inaplicable frente a un litigante que se opone abiertamente a la resolución deprecada, como ha ocurrido con el demandado en este proceso.

Y más adelante, concluyó:

Corolario de lo anterior es que hay lugar a dos formas de resolución o ejecución de los contratos bilaterales, a saber: a) Cuando uno solo incumple y el otro sí cumple. En tal evento hay lugar a la resolución o ejecución con indemnización de perjuicios, y b) cuando ambos contratantes incumplen, caso en el cual también hay lugar a la resolución o ejecución, pero sin indemnización de perjuicios y sin que haya lugar a condena en perjuicios o cláusula penal”⁶.

4. Incumplimiento unilateral, bilateral y mutuo disenso.

Conclusiones.

4.1. En orden de lo expuesto, es necesario puntualizar que cuando el incumplimiento del contrato sinalagmático provenga de una sola de las partes, la norma aplicable es el artículo 1546 del Código Civil, caso en el cual el contratante que satisfizo sus obligaciones o que procuró la realización de las mismas, puede ejercer, en contra del otro, las acciones alternativas de resolución o cumplimiento forzado que la norma prevé, en ambos supuestos con indemnización de perjuicios, acciones en frente de las que cabe plantearse, para contrarrestarlas, la excepción de contrato no cumplido.

⁶ CSJ, SC del 7 de diciembre de 1982, proceso ordinario de Luis Guillermo Aconcha contra Antonio Escobar. G.J. t. CLXV, págs. 345 a 347.

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

La especial naturaleza de las advertidas acciones, en tanto que ellas se fundan en el recíproco incumplimiento de la convención, descarta toda posibilidad de éxito para la excepción de contrato no cumplido, pues, se reitera, en tal supuesto, el actor siempre se habrá sustraído de atender sus deberes negociales.

4.3. Ahora bien, cuando a más del incumplimiento recíproco del contrato, sus celebrantes han asumido una conducta claramente indicativa de querer abandonar o desistir

del contrato, cualquiera de ellos, sin perjuicio de las acciones alternativas atrás examinadas, podrá, si lo desea, demandar la disolución del pacto por mutuo disenso tácito, temática en relación con la cual basta aquí con refrendar toda la elaboración jurisprudencial desarrollada por la Corte a través de los años.

2.2. Y en relación con las pretensiones subsidiarias, avizoró el ejercicio de una acción de resolución por incumplimiento, sobre la que acotó:

2.2.1. Su reconocimiento exige la satisfacción de “los siguientes requisitos: a) invocación de un contrato bilateral legalmente celebrado, como fuente de obligaciones; b) cumplimiento de las obligaciones, o allanamiento a cumplirlas, por parte del demandante; y c) incumplimiento total o parcial de las obligaciones por el demandado”.

2.2.2. En desarrollo de la segunda de tales premisas, se “ha sostenido que, en línea de principio, sólo está legitimado para demandar la resolución o el cumplimiento del contrato, quien a su vez cumplió debidamente con lo pactado o se allanó a cumplirlo dentro del tiempo y modo acordados”.

2.2.3. La pertenencia ejercida en la demanda principal, “no enerva la posibilidad de plantear la resolución en reconvención, cual sostuvo el a quo, si además de que la ley no traza limitación en ese

sentido, en todo el debate hay de por medio una promesa de compraventa”.

1.2.4. La resolución impetrada no se abre paso, como quiera que está “ausente (...) la evidencia que demuestre que el demandante en reconvención cumplió con sus obligaciones o se allanó a cumplirlas, con independencia del comprobado incumplimiento del demandante primigenio de su obligación de pagar el precio”, toda vez que aquél “no concurrió a la Notaría a celebrar el contrato prometido, y tampoco tenía posibilidades de hacerlo porque el bien se encontraba embargado para esa fecha”.

1.2.5. El incumplimiento recíproco de los contratantes, frustra la resolución planteada.

2. Enseguida, el Tribunal estimó que “[d]ada la necesidad de solucionar este dilatado litigio, debe pasarse al análisis de la resolución por mutuo disenso que como excepción propuso el reconvenido”, lo que hizo en los siguientes términos:

3.1. La formulación “de dicho medio de distracto en la contestación a la demanda de mutua petición habilita al juzgador para su análisis, como así por cierto ha aceptado la jurisprudencia, en particular la sentencia de 7 de marzo de 2000, en la cual se dejó establecido que podía resolverse sobre el mutuo disenso si esta figura

era invocada en los extremos del litigio, pues el juez debe proferir una sentencia armónica con el objeto del proceso ‘es decir, con las pretensiones formuladas en la demanda, las excepciones propuestas por el demandado y, si fuere el caso, con las súplicas de la reconvención y de los hechos exceptivos que se aduzcan para lograr su enervamiento’, ocasión en que reiteró la sentencia de 28 de noviembre de 1977 sobre ese mismo punto”.

2.2. Para el Tribunal “es claro que en el negocio de autos operó el mutuo disenso, esto es, una reiterada omisión de las partes en el cumplimiento de las prestaciones, que fueron expresivas tácitamente de la voluntad conjunta o separada tendiente a la recíproca intención de desistir de la promesa de compraventa celebrada”, planteamiento que ilustró con la transcripción de otra sentencia de esta Corporación.

3.3. No hay duda, entonces, de que en el presente caso “la promesa de compraventa debe considerarse resuelta por el mutuo disenso tácito, pues la conducta de las partes revela que abdicaron por completo la atención de sus compromisos contractuales, ya que, de un lado, incumplieron el programa contractual que trazaba las prestaciones a su cargo, y de otro, después de esa primera etapa dejaron de concretar por más de veinte años nuevas fechas para otorgar la escritura pública de compraventa, pagar el saldo insoluto del precio o levantar las medidas cautelares que impiden su enajenación”.

Se añade a lo anterior, el reconocimiento que de la promesa de compraventa hicieron las partes en las demandas respectivas, “aunque ya sin la muestra de persistir en el cumplimiento, pues una cosa es pretender favorecerse de los efectos de un contrato recíprocamente incumplido, y otra tener la intención de honrar aún después de mucho tiempo la voluntad que otrora se empeñó, voluntad última que no aflora en modo alguno”.

3.4. La “excepción de contrato no cumplido no puede primar sobre el mutuo disenso, por cuanto las faltas contractuales del demandado en reconvención, consistentes en el incumplimiento en el pago de las cuotas exigibles el 30 de enero y 30 de abril de 1970, se produjeron antes que su demandante dejara de concurrir a la Notaría a celebrar el contrato prometido...”.

Con base en los fundamentos de hecho, jurídicos y jurisprudenciales que se han expuesto, comedidamente me permito solicitarle al señor Juez, se sirva proferir sentencia desestimatoria de las pretensiones de la demanda.

PRUEBAS.

Para que sean apreciadas y tenidas en cuenta dentro de la oportunidad procesal pertinente, comedidamente me permito solicitar las siguientes:

Documental.

- a) Copia del convenio que elaboró el Dr. Albeiro López Tabares, firmado por la Sra. Liliana Buitrago, el cual nunca quiso firmar el Sr. José Jesús Vera.

- b) B) Copia de los mensajes de texto, (marcados como Mensajes N°. 1,2 y 3), en donde se demuestra la constante mora en que incurría el arrendatario para el pago de los cánones.
- c) Copia de 4 registros fotográficos.
- d) Convenio elaborado por el Dr. Albeiro López Tabares que nunca quiso firmar el demandante.

Testimonial.

Para que declaren sobre los hechos de la demanda y en especial sobre los hechos de esta contestación, comedidamente solicito se recepcione el testimonio de las siguientes personas:

DARIO DE JESUS CASTAÑO, mayor de edad, vecino y domiciliado en Quimbaya Q., identificado con la cédula de ciudadanía número 4.511.798 expedida en Pereira, residente en la carrera 7ª. N°. 15-26 Apto 302 del Edificio Caramanta de Quimbaya Q. cel: 317-319-59-36
No posee correo electrónico

MARIA EUGENIA SALAS PUERTA. Mayor de, edad, vecina y domiciliado en el municipio de Quimbaya, identificada con la c.c. N°. 25.017.358 de Quimbaya Q., residente en la manzana E, casa N°. 10 del Barrio Clementina de Quimbaya Q. Cel: 322-590-77-80
Email: Maresapu@yahoo.com

CARLOS ALBERTO BUITRAGO HERRERA. Mayor de edad, vecino y domiciliado en Quimba ya Q., identificado con la cédula de ciudadanía número 18.460.117, residente en la finca Campala, vereda Trocaderos, Jurisdicción del municipio de Quimbaya, teléfono celular N°. 304-388-37-75.

Email: cabu111@hotmail.com

DR. ALBEIRO LOPEZ TABARES, mayor de edad, vecino y domiciliado en Quimbaya Q., identificado con la cédula de ciudadanía número

residente en la carrera 15-26 Apto 909, edificio Caramanta de Quimbaya Q. celular N°. 315-870-98-81.

Email: albeota@hotmail.com

PRUEBA TRASLADADA.

Comendidamente solicito al Despacho, se sirva trasladar copia del proceso de restitución de inmueble arrendado promovido por la Sra. Liliana Buitrago Herrera, en contra del Sr. José Jesús Vera López, que se tramitó en ese mismo juzgado en el año 2020.

NOTIFICACIONES: La demandada Sra. Liliana Buitrago Herrera recibirá notificaciones en la casa N°- 38 del Barrio Cincuentenario de Quimbaya Q., Cel. 813-263-06-32

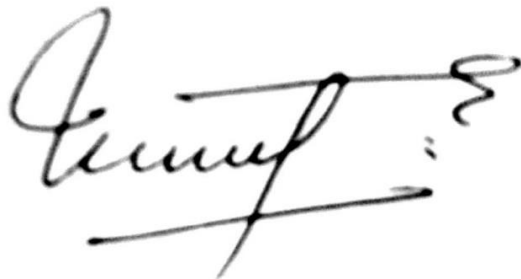
Email: lovedsong444@yahoo.com

El suscrito apoderado recibirá notificaciones en la calle 21 N°. 13-51 oficina 306 del Edificio Valorización de la ciudad de Armenia Q.

Cel 311-711-212-39

Email: nestorherreralopez@hotmail.com

Del señor Juez, atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Nestor Herrera Lopez', with a stylized flourish at the end.

NESTOR HERRERA LOPEZ

T.P. N°.46.238 del C. S. de la J.



4:13 PM



July 6, 2018

9:01 AM

Edit

7
FOTOGRA-
FIA N°1



Movistar

4:14 PM

July 6, 2018

9:07 AM

FOTOGRA-
FIA N° 2



all Movistar

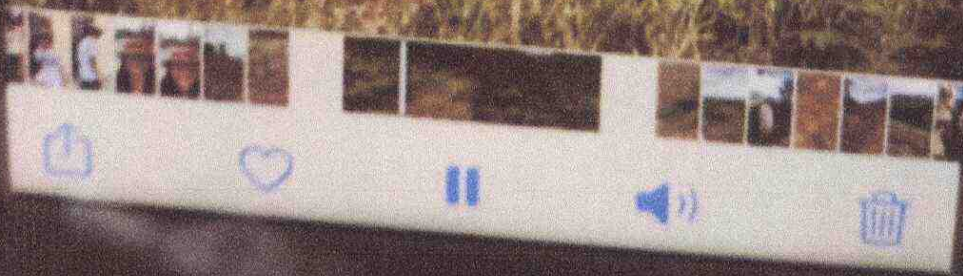
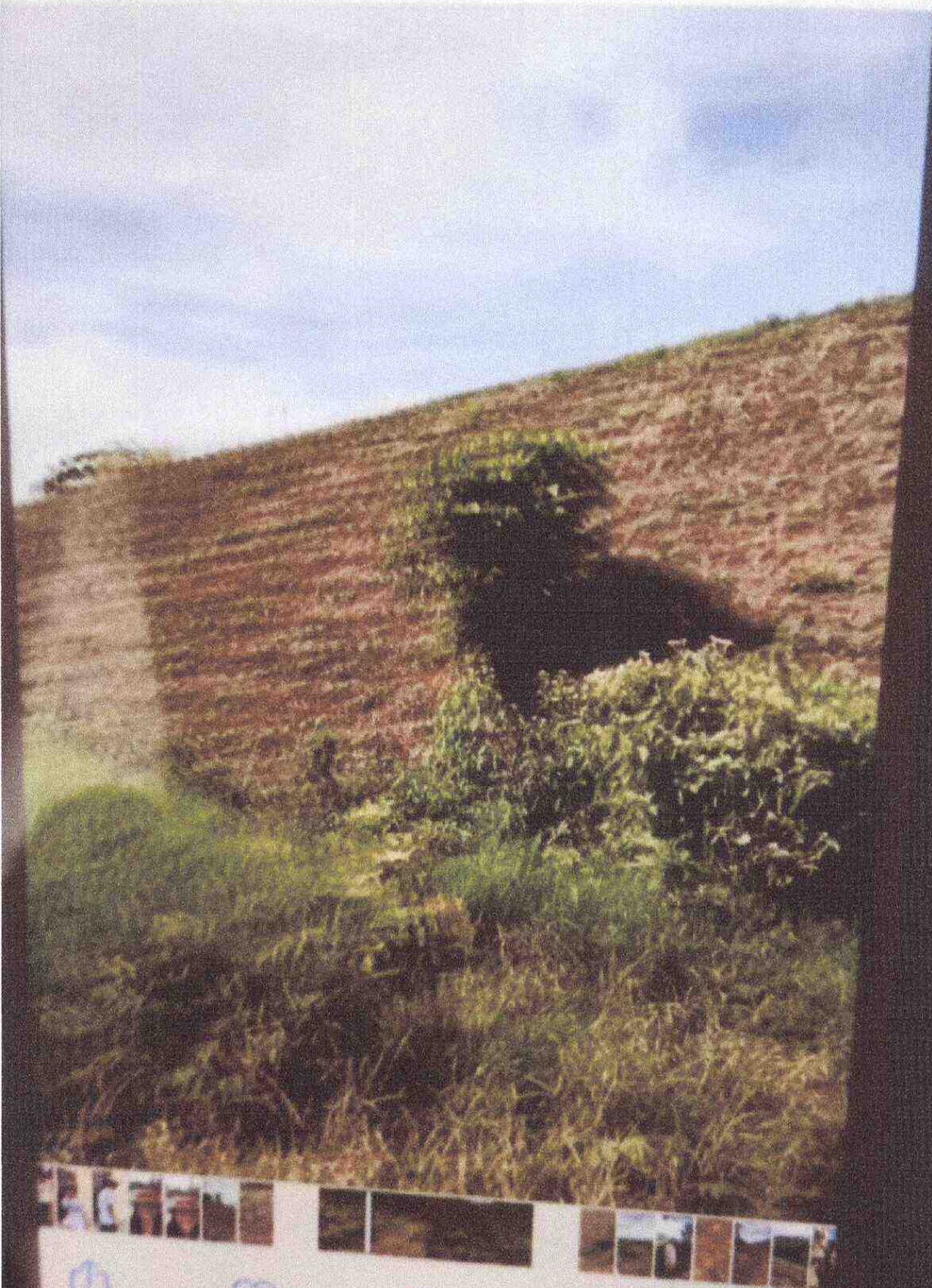
4:14 PM

July 6, 2018

9:19 AM

Edit

FOTOGRAFIA N° 3



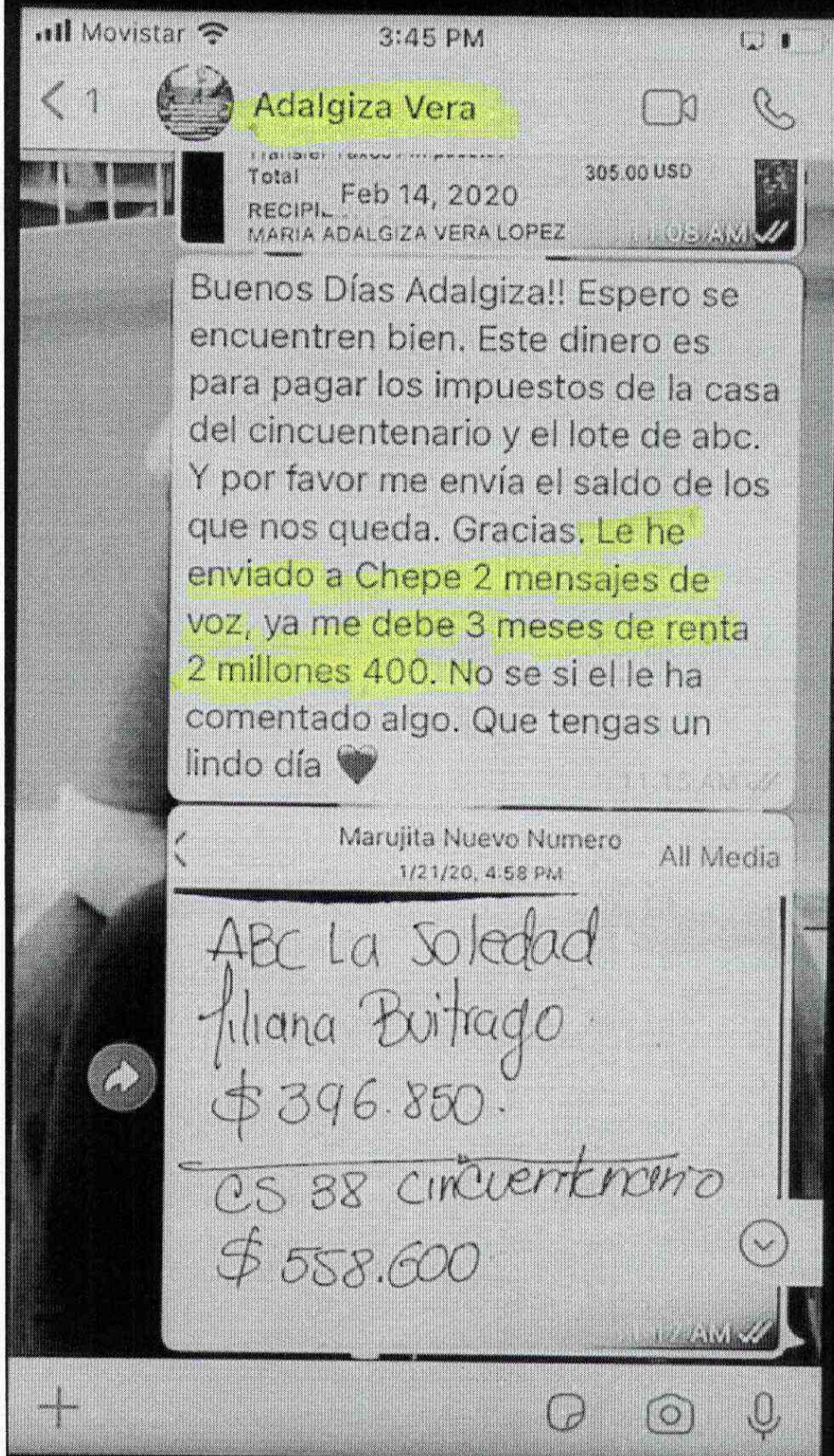


Lun., 27 de jul. de 2020 Quimbaya

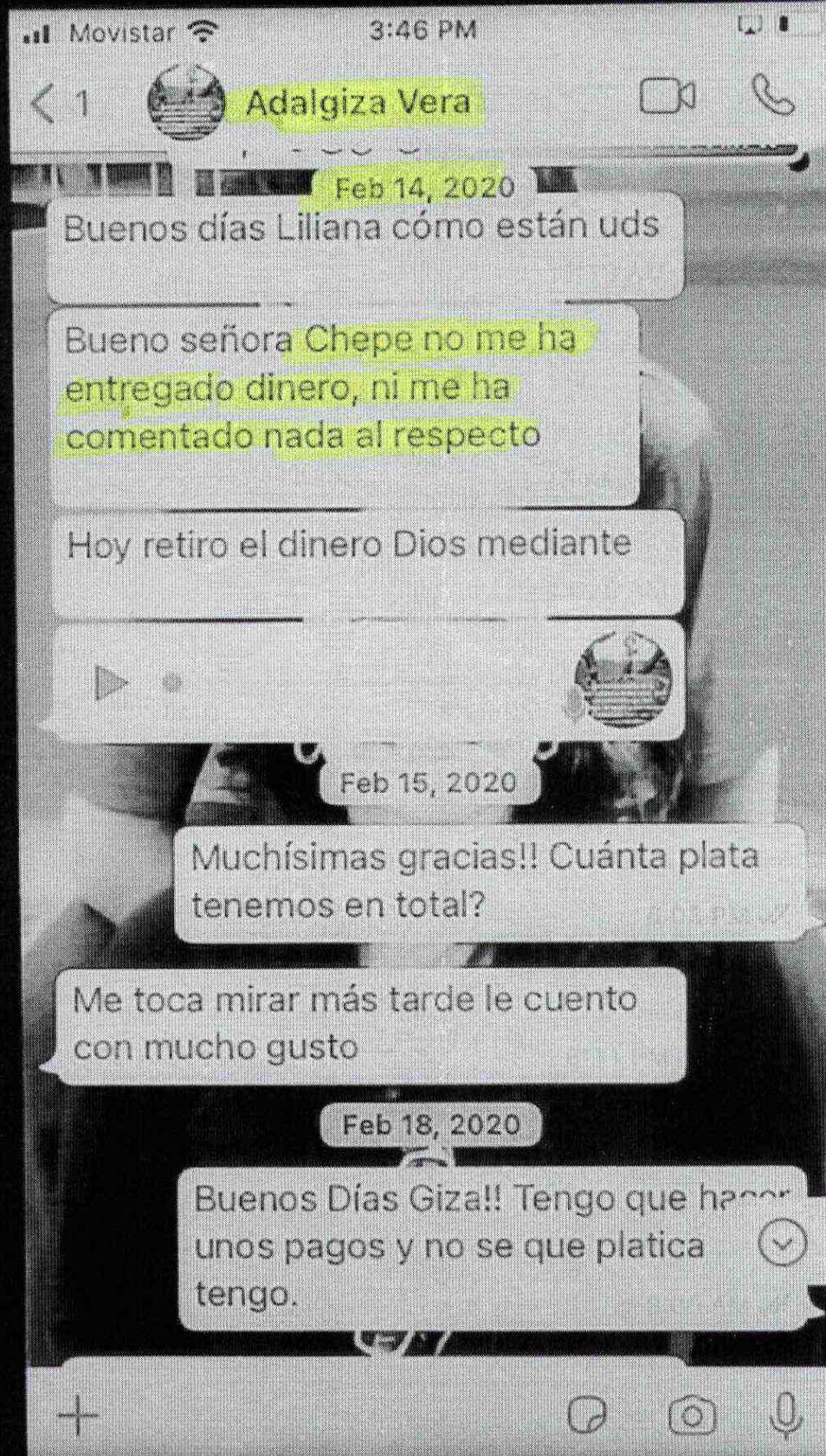


MESSAGE

Nº 1



mensaje
Nº 2



mensaje
Nº 3

Movistar

3:47 PM

< 1



Adalgiza Vera



Mar 3, 2020

Buenos Días Giza!! Gracias igualmente. Se me pasó enviar el dinero pero lo envío hoy mismo.

Si por que Chepe no me ha entregado nada a mi

Tel: (813) 884-8854
Fax: (813) 884-8904

Order No. / No. Orden
PIN No. / Clave

US1825814035

CES0114802605

Order Date / Fecha de
Orden

3/3/2020 09:52

Track your Order at / Revise el estado de su
orden en / www.riafinancial.com/global/track-a-transfer

Operator / Operador
Date Available / Fecha Disponible

Claudia L

3/4/2020

00:00
(May be available sooner / Puede estar
disponible antes del tiempo estimado)

SENDER / CLIENTE

Customer No. / No. Cliente
LILIANA CASTILLO N/A
10415 Blackmore Dr. Tampa
Florida 33647 US
1-813-2830632

C63287769

Transfer Amount / Monto	98.00 USD
Transfer Fees / Cargos	4.00 USD
Other Fees / Otros Cargos	0.00 USD
Transfer Taxes / Impuestos	0.00 USD
Total	100.00 USD

RECIPIENT / BENEFICIARIO
MARIA ADALGIZA VERA LOPEZ
BANCOLOMBIA
QUIMBAYA Quindio Colombia
Ph: 57 313 6508134

9:58 AM //

Adalgiza ya envié el dinero, 300
para intereses y lo que queda para
usted. Mil gracias.



NESTOR HERRERA LOPEZ
ABOGADO
Calle 21 N°. 13-51 Of. 306 Ed. Valorización
Cel. 311-711-21-39
Email: nestorherreralopez@hotmail.com

Armenia Q., febrero 3 de 2021

SEÑOR

JUEZ 2°. PROMISCOU MUNICIPAL

QUIMBAYA QUINDIO.

REFERENCIA: Proceso verbal sobre resolución de contrato promovido por el Sr. JOSE JESUS VERA LOPEZ en contra de la Sra. LILIANA BUITRAGO HERRERA. RADICADO 2021-014.

LILIANA BUITRAGO HERRERA. mayor de edad, vecina de este Municipio, identificada con la cédula de ciudadanía número 41.901.467 expedida en Armenia Q., por medio del presente escrito comedidamente me permito manifestarle que confiero poder amplio y suficiente al Dr. **NESTOR HERRERA LOPEZ**, abogado titulado portador de la tarjeta profesional N°. 46.238 expedida por el C. S. de la J., y cédula de ciudadanía N°. 7.519.612 de Armenia Q., para que me represente judicialmente dentro de la demanda de la referencia.

Mi apoderado queda facultado para recibir, transigir, desistir, sustituir y reasumir, conciliar, allanarse, promover tachas de falsedad, y en general todas las facultades previstas en el Art. 77 del Código General del Proceso, y las demás que sean necesarias para la defensa de mis derechos e intereses dentro del proceso.

Del señor Juez, atentamente,

LILIANA BUITRAGO HERRERA

C.C. N°. 25.018.355 de Quimbaya Q.-