

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE NEIVA
SALA SEGUNDA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA LABORAL

LUZ DARY ORTEGA ORTIZ

Magistrada Ponente

Expediente **41001-31-03-003-2013-00285-02**

Neiva, veintinueve (29) de junio de dos mil veintiuno (2021)
Aprobada en sesión celebrada el diecisiete (17) de junio de dos mil
veintiuno (2021)

Decide la Sala el recurso de apelación instaurado por la parte demandante contra la sentencia de 8 de noviembre de 2018, proferida por el Juez Tercero Civil del Circuito de Neiva en el proceso verbal de Resolución de Contrato, promovido por **CARLOS ENRIQUE QUINTERO SOLANO** contra **FRANCISCO y CARLOS ROMANO SEFAIR LÓPEZ**.

ANTECEDENTES

LA DEMANDA (f. 67-80 C.1.)

Manifiesta que FRANCISCO SEFAIR LOPEZ y CARLOS ENRIQUE QUINTERO SOLANO, celebraron contrato de arrendamiento el 10 de marzo de 2010, sobre los inmuebles denominados “San Simón Uno” y “Simijaca”, del municipio de Alpujarra (Tolima), distinguidos con el folio de matrícula inmobiliaria número 36826202.

El objeto del contrato, era el cultivo de arroz exclusivamente y su duración cuatro cosechas, contando desde el 1 de abril de 2010 hasta el 1 de abril de 2012.

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



Que el canon de arrendamiento pactado, fue de \$900.000, por hectárea cosecha, para un total de \$61.200.000, por 68 hectáreas, correspondientes al área conjunta de los terrenos arrendados.

Precisa que en el contrato se estableció que el inmueble se declaraba entregado por el arrendador y recibido por el arrendatario a satisfacción en la fecha de celebración del contrato de arrendamiento, sin embargo, el arrendador nunca hizo entrega de aquellos, porque los lotes materia del contrato no contaban con agua, razón por la cual celebraron otro sí de fecha 25 de mayo d 2012, modificando varias cláusulas del convenio.

Importa destacar que el otro sí dispuso que, una vez terminada la obra e instalada finalmente el agua en el predio, se firmaría acta entre las partes, donde se haría constar la entrega de los inmuebles al arrendatario por parte del arrendador, y a partir de tal fecha comenzaría a correr el tiempo de las cosechas y el pago estipulado en el contrato.

En vista de lo anterior, el arrendatario, presentó a FRANCISCO y CARLOS ROMANO SEFAIR LOPEZ, una relación de las obras y el presupuesto respectivo, elaborado por el ingeniero JHON FREDDY GONZÁLEZ CHAUX, por valor de \$155.001.150, el que una vez aprobado el 30 de mayo de 2012, se celebró el contrato civil de obra para dotar de agua el predio, y poderlo destinar finalmente a la siembra de arroz.

El 26 de mayo de 2012, CARLOS ENRIQUE QUINTERO SOLANO celebró un segundo contrato de arrendamiento con CARLOS ROMANO SEFAIR LÓPEZ, sobre el predio rural “Simón Uno”, ubicado en la vereda Vega del Gramal municipio de Alpujarra (Tolima), distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria número 36826202, donde es segundo se comprometería a pagar el 40% del valor de las obras, que le correspondía como gerente de ASOGRAMAL; la destinación del predio sería para la siembra y recolección de cultivos de arroz con término de duración de una (1) cosecha, contado a partir de la entrada en servicio el canal de riego ASOGRAMAL.

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



El precio del canon de arrendamiento fue de \$800.000 para un total de \$24.000.000 que serían pagados por el arrendatario al arrendador en el momento de la entrega del predio, a quien se le autorizó para contratar la ejecución de las obras necesarias para terminar la adecuación del canal de ASOGRAMAL, que surtiría el agua al predio arrendado.

Desafortunadamente las obras contratadas por el arrendatario para obtener el suministro de agua al predio objeto del contrato presentaron múltiples imprevistos e inconvenientes que no permitieron la consecución del fin perseguido y pese a sus enormes esfuerzos no fue posible que los arrendadores reconocieran los perjuicios que dichas obras y contratos le ocasionaron.

Así las cosas, solicita se declaren resueltos los contratos de arrendamiento celebrados entre FRANCISCO y CARLOS ROMANO SEFAIR LÓPEZ como arrendadores y CARLOS ENRIQUE QUINTERO SOLANO como arrendatario, el 10 de marzo de 2010, modificado por el otro sí de fecha 25 de mayo de 2012 y el 26 de mayo de 2012, respectivamente.

Que como consecuencia, se condene a los demandados pagar al demandante, las sumas de dinero a que haya lugar por concepto de daño emergente y lucro cesante.

CONTESTACIONES.

. – **FRANCISCO SEFAIR LOPEZ** (f. 112 a 119 C.1.) **y CARLOS ROMANO SEFAIR LOPEZ** (f. 123 a 131 C.1.). Se opusieron a las pretensiones de la demanda, manifestando que no existe incumplimiento de su parte, pues a su juicio, los negocios jurídicos celebrados son en realidad la forma de pago del contrato de mutuo con interés convenido y dado que el medio de pago está sujeto a condición, hasta que la misma no ocurra no estará llamado a cumplir.

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



Formularon como exceptivas las denominadas *“inexistencia de dolo o mala fe del demandado como requisito para derivar perjuicios contractuales”*, *“inexistencia de incumplimiento del demandado”*, *“incumplimiento exclusivo del actor”*, *“no corresponder la acción a la naturaleza del contrato celebrado”* y *“objeción a la estimación de perjuicios efectuada”*.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El Juzgado Tercero Civil del Circuito de Neiva, profirió sentencia el 8 de noviembre de 2018, y declaró probada la exceptiva de fondo denominada *«incumplimiento exclusivo del actor»* y en consecuencia negó las pretensiones de la demanda.

El a quo sustentó su decisión precisando que de acuerdo con los términos del contrato, la obligación del suministro del agua de los lotes recaía exclusivamente en el demandante, y si a la fecha, los lotes no contaban con éste obedecía sólo a la negligencia del demandante.

Que la declaración del demandante no guardó relación con lo revelado en los contratos frente a su responsabilidad con el suministro de agua, además se pudo constatar que el canal de riego al año 2006 no había entrado en funcionamiento.

Agregó cómo en la cláusula tercera del contrato inicial se indicó que los lotes debían sembrarse de manera escalonada, el arrendatario, adquirió la obligación correspondiente de llevar agua a ellos, admitió la inversión de la suma de \$8.000.000 para ello, sin embargo, las obras generaron un sobrecosto y la abandonó, omitiendo su deber de suministrarles agua, desfigurándose así la legitimidad para ejercer la acción resolutoria del contrato, que sólo habilita para ser ejercida por el contratante cumplido.

Continuó indicando que los testigos no acreditaron que el demandante hubiere cumplido con sus obligaciones contractuales en su totalidad, en especial las relacionadas con la realización de las obras para

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



llevar agua de riego a los lotes tomados en arrendamiento, por el contrario coinciden en afirmar que las abandonó y señalan que el demandante pudo hacer uso de las aguas de la quebrada San Pedro, lo cual tampoco aconteció.

El Juzgador de primera instancia consideró que no era de recibo que el demandante fue asaltado en su buena fe para suscribir el contrato, pues aseguró que asumía la responsabilidad total sobre el manejo y suministro del agua. En consecuencia, consideró que el demandante no cumplió con su obligación contractual de llevar agua a los lotes objeto del contrato, en tanto se acreditó que inició las obras pero no las terminó, y se demostró que con aguas de la quebrada San Simón pudo adelantar la siembra en los predios materia de contrato.

EL RECURSO

Inconforme con la decisión, el demandante la apeló invocando la nulidad por falta de competencia por vencimiento de términos de acuerdo con lo previsto en el artículo 124 del C.P.C., adicionado por el artículo 9 de la Ley 1395 de 2010, asegurando que el a quo perdió automáticamente competencia para seguir conociendo del proceso al no haber dictado sentencia desde que fue notificado el auto admisorio a los demandados el 28 de mayo y el 1° de julio de 2014, respectivamente, sobre este aspecto, refiere sendas sentencias de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia.

Otro aspecto que apela el recurrente es el relacionado con la nulidad por omisión de la práctica de una prueba, según lo previsto en el artículo 133, numeral 5° del C.G.P.

También manifiesta que el a quo realizó un análisis parcial de las normas sustanciales aplicables al caso, como de los contratos de arrendamiento y por supuesto del material probatorio, pues las pruebas aportadas conducían a demostrar el cumplimiento de las obligaciones

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



contractuales por su parte y la palmaria vulneración del principio de buena fe de los demandados.

Asegura que el Juzgador de primera instancia ignoró el parágrafo primero de la cláusula 7° del otro sí del contrato inicial, que estableció obligaciones compartidas y el incumplimiento se dio por la parte demandada, tal como lo declaró el ingeniero Jhon Freddy González.

Reitera la transgresión del principio de buena fe, al aceptar el arrendatario las condiciones leoninas del contrato, y el compromiso de arrendador Francisco Sefair López, de entregar y suministrar agua para los lotes objeto de arrendamiento desde el canal de riego de Asogramal, que no funcionaba desde 2006.

Destaca que otro yerro en que incurre el fallador de primer grado, consiste en haber considerado que el demandante se negó aceptar el ofrecimiento de Francisco Sefair de tomar riego de la quebrada San Pedro para los cultivos de arroz de más de 68 hectáreas, cuando en el contrato inicial y en el otro sí, el arrendador se comprometió a suministrar agua exclusivamente del canal de riego de Asogramal.

En síntesis, solicita se declare la prosperidad de las pretensiones al estar probado el dolo o mala fe con que se celebró el contrato de arrendamiento.

CONSIDERACIONES

Por ser esta Sala competente como superior funcional del Juez que profirió la sentencia, y hallarse satisfechos los presupuestos procesales, sin encontrar causal de nulidad que invalide lo actuado, se pronunciará decisión de fondo.

Problema jurídico



Teniendo en cuenta los fundamentos de la impugnación y siguiendo los lineamientos jurisprudenciales, el objeto de estudio se centrará en establecer si procede la resolución de los contratos de arrendamiento suscritos entre las partes, por incumplimiento de los demandados y la consecuente indemnización de perjuicios en sus modalidades de daño emergente y lucro cesante, a la luz de los reparos debidamente formulados por el apelante.

El contrato de arrendamiento

El Contrato de arrendamiento se encuentra regulado en el artículo 1973 del Código Civil, así: *«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».*

Sobre el contrato de arrendamiento, la prenotada jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, ha sostenido:

*«En desarrollo de los anteriores mandatos, el artículo 1973 Código Civil definió el contrato de arrendamiento, como el pacto «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**», y, el artículo 1977 del mismo Estatuto consagró, que «[e]n el arrendamiento de cosas, la parte que da el goce de ellas se llama arrendador, y la parte que da el precio arrendatario». (Resalta la Sala).*

Así las cosas, resulta evidente que el contrato de arrendamiento crea un vínculo recíproco y exclusivo entre el arrendador y el arrendatario, y en esa medida, el incumplimiento de las obligaciones pactadas en ese acuerdo, ya sea la de entregar la cosa o pagar el precio por el goce de ésta, genera consecuencias en el ámbito legal para los contratantes, las cuales pueden llegar a afectar sin duda la confianza y buena fe de la relación comercial.

*Entonces, desde el punto de vista sustancial, tal y como lo ha señalado la jurisprudencia constitucional en la materia, «el contrato de arrendamiento se caracteriza por ser bilateral, en el sentido de que arrendador y arrendatario se obligan recíprocamente, el primero a proporcionar el uso y goce de una cosa y el segundo a pagar un precio, renta o canon determinado, pudiendo por supuesto existir codeudores o constituirse una fianza. **De allí que los procesos de restitución de tenencia del inmueble arrendado constituyan el ejercicio de una acción***

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



personal y no real. Por lo tanto, (...) en este tipo de acciones la sentencia que se profiere tiene efectos exclusivos para las partes contratantes» (resalta la Corte, C.C. C-670-04)¹».

Asimismo, la doctrina nacional ha señalado con relación a los elementos esenciales del contrato de arrendamiento:

«La definición que de contrato de arrendamiento trae el artículo 1973 del Código Civil indica que son de su esencia, de un lado, una cosa, cuyo uso y goce concede una de las partes a la otra, y del otro, el precio que se debe pagar por ese goce. En el primer caso, la concesión del goce o uso de la cosa y el precio que por ella se paga, amén del consentimiento de las partes que lo celebran, como es obvio, son elementos esenciales del contrato de arrendamiento de cosas²»

De acuerdo con lo anterior, se tiene que sin la concurrencia de los anteriores requisitos no puede predicarse la existencia del contrato de arrendamiento. Es así que, sobre los anteriores elementos se traban las obligaciones de cada parte en el contrato, por lo que sin la entrega de la cosa para su goce y disfrute y sin el pago del precio (canon), es imposible hablar de contrato de arrendamiento.

Pues bien, en primer lugar se abordará el tema relacionado con la nulidad propuesta como reparo por el recurrente y que sustenta en la pérdida de competencia por vencimiento de términos de acuerdo con lo previsto en el artículo 124 del C.P.C., adicionado por el artículo 9 de la Ley 1395 de 2010.

Sobre este particular, de entrada se indicará que no corresponde a un reparo propiamente dicho, pues es claro que la sentencia atacada no abordó este asunto.

Ahora bien, examinado el expediente se observa que según providencia de 6 de agosto de 2018, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Neiva, negó la solicitud de pérdida de competencia por vencimiento de términos, según lo previsto en el artículo 124 del C.P.C., adicionado por el

¹Sala de Casación Civil. Corte Suprema de Justicia. Sentencia de 30 de Junio de 2016. M.P. Dr. Álvaro Fernando García Restrepo. Rad: STC 8799-2016.

² Contrato de arrendamiento y Proceso de Restitución de Inmueble, página 9 No. III, Editorial Leyer Bogotá 2001. Cuarta Edición

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



artículo 9 de la Ley 1395 de 2010, formulada el 25 de julio de 2018 por la parte recurrente (f. 316 del cuaderno No. 1), fundamentada en los siguientes términos:

«Vista la solicitud precedente, éste despacho judicial señala que el artículo 200 de la Ley 1450 de 2011, por medio de la cual se desarrolla el artículo 9º de la Ley 1395 de 2010 y se adiciona el 124 del Código de Procedimiento Civil, no es aplicable a los procesos que aún se encuentran en trámite, como quiera que aquella normativa no fue reglamentada por el Consejo Superior de la Judicatura, quien es la corporación encargada de adoptar las políticas tendientes a la implementación de la oralidad en materia civil, teniendo en cuenta que es el objeto principal de la citada ley, por lo que la aplicación de los artículos pretendidos no resulta procedente, razón por la cual tal petición se niega».

Decisión que fue recurrida en reposición por la parte interesada y resuelta desfavorablemente según providencia de 6 de septiembre de 2018 (f. 325 – 326 vto, ibídem).

En virtud de lo anterior, no se abordará este aspecto para el estudio de fondo de la presente decisión, dado que ya fue objeto de pronunciamiento por el a quo y no constituye técnicamente en un reparo a la sentencia.

Ahora bien, es menester referir que el censor propone como reparo también la nulidad del proceso con fundamento en el artículo 133, numeral 5º del C.G.P., sin embargo, es propicio señalar que tal situación fue objeto de decisión, previo a la sentencia, por esta instancia con auto independiente del pasado 10 de mayo de 2021.

Así las cosas, y dilucidados los aspectos anteriores, se centrará la Sala en examinar los reparos formulados por el apelante, precisándose en primer lugar, que el recurrente afirma que el a quo realizó un análisis parcial de las normas sustanciales aplicables al caso, como los contratos de arrendamiento y por supuesto del material probatorio, por cuanto las pruebas aportadas conducían a demostrar el cumplimiento de las obligaciones contractuales por su parte y la palmaria vulneración del principio de buena fe de los demandados; se ignoró por el a quo, el parágrafo primero de la cláusula 7º del otro sí del contrato inicial, que estableció

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



obligaciones compartidas, tal y como lo declaró el ingeniero Jhon Freddy González.

En efecto, al examinar el dossier, se tiene que la parte demandante formuló demanda verbal de resolución de contrato, pretendiendo en esencia declarar resueltos por incumplimiento los contratos de arrendamiento celebrados entre él como arrendatario y los señores FRANCISCO Y CARLOS ROMANO SEFAIR LÓPEZ, como arrendadores de 10 de marzo de 2010, modificado con otro sí el 25 de mayo de 2012; y el 26 de mayo de 2012 respectivamente, con su consecuente indemnización de perjuicios en la modalidad de lucro cesante y daño emergente.

Ahora bien, examinado el acontecer procesal se advierte que efectivamente, entre las partes contendientes se suscribieron sendos contratos de arrendamiento, el primero de ellos entre CARLOS ENRIQUE QUINTERO SOLANO y FRANCISCO SEFAIR LOPEZ, el 10 de marzo de 2010, convenio que fue objeto de Otro sí, el 25 de mayo de 2012, y el tercero, celebrado entre el demandante con CARLOS ROMANO SEFAIR LÓPEZ, el 26 de mayo de 2012, teniendo como objeto la entrega de los inmuebles denominados “San Simón Uno”, “Simijaca” y “San Simón”, por parte de los demandados a Quintero Solano, cuya destinación sería el cultivo de arroz, de cargo de éste último (f. 4 a 18 del cuaderno No. 1).

El reparo se concentra en señalar que el a quo no advirtió las obligaciones compartidas que las partes asumieron sobre todo en el documento que contiene el Otro Sí del contrato inicial, pues tal convenio estableció en el parágrafo primero de la cláusula séptima: *«El ARRENDADOR autoriza al ARRENDATARIO, para que contrate la ejecución de las obras necesarias para terminar de adecuar el Canal de Riego que surte de aguas a los predios arrendados (...) el ARRENDATARIO presentará los presupuestos requeridos para la terminación de la obra al ARRENDADOR para su previa aprobación, quedando a cargo del ARRENDADOR el 60% del valor presupuestado y aprobado, por corresponder el 40% restante al asociado del distrito de riego ASOGRAMAL, Carlos Romano Sefair»*.

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



Para la Sala es claro que el Otro Sí, contempla unas obligaciones para ambas partes en lo relacionado con la ejecución de los trabajos tendientes a la adecuación del Canal de Riego para cultivos de arroz; sin embargo, se encuentra demostrado en el plenario que pese a ello, la obligación esencial del contrato de arrendamiento a cargo del arrendador de entregar la cosa, en este caso los inmuebles materia de arrendamiento, no se materializó, pues precisamente ésta quedó sujeta a los trabajos de adecuación del Canal de Riego precitado, y así quedó establecido en el documento examinado en los siguientes términos: *«Parágrafo Tercero: Una vez terminada la obra y puesta el agua, se firmará un ACTA entre las partes en la cual se hará constar la entrega de los inmuebles arrendados al ARRENDATARIO por parte de EL ARRENDADOR y también a partir de la fecha de dicha Acta, comenzará a correr el tiempo de las cosechas y los pagos estipulados en el mismo».*

Lo anterior fue corroborado con las declaraciones de FRANCISCO SEFAIR LÓPEZ y CARLOS ENRIQUE QUINTERO SOLANO, quienes expusieron en su orden que los inmuebles no fueron entregados y que no serían sembrados hasta que no estuviera habilitado el Canal de Riego de Asogramal, pues el demandante no cultivaría con el sistema de riego de la quebrada San Pedro por ser insuficiente para ellos.

Respecto del pago de los cánones de arrendamiento, se pudo demostrar que con relación al primer contrato, la cláusula séptima, indicó expresamente: *«PRECIO: El canon de arrendamiento pactado que pagará EL ARRENDATARIO a EL ARRENDADOR, será de (...) Las dos (2) primeras cosechas en forma anticipada así: el día dos (2) de marzo de dos mil diez (2010) un valor de CUARENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$40.000.000) que el ARRENDADOR manifiesta haber recibido a satisfacción»*, tal afirmación fue verificada con la declaración de FRANCISCO SEFAIR LOPEZ quien categóricamente manifestó haber recibido ese dinero como anticipo.

Pues bien, hasta aquí según lo revelado en el plenario, existió una entrega anticipada de dinero por parte del demandante al demandado FRANCISCO SEFAIR LÓPEZ, sin que éste, hubiese cumplido la obligación de entregar el bien materia de contrato de arrendamiento, dadas las

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



condiciones antes anotadas; sin embargo, según los términos del Otro Sí firmado 25 de mayo de 2012, el contrato de arrendamiento se encontraba supeditado a la realización de las obras de adecuación del Canal de Riego, como claramente se expresó en la cláusula atrás referida, por lo que dada esa condición suspensiva, en criterio de la Sala, aún no se había celebrado y por tanto no generaba efectos jurídicos.

Lo anterior con relación al convenio suscrito entre el demandante y FRANCISCO SEFAIR LÓPEZ, documentos suscritos el 10 de marzo de 2010 y 25 de mayo de 2012.

En este orden de ideas, conviene ahora referir lo que en materia de contratos bilaterales consagra el artículo 1546 del Código Civil, norma que prevé:

«En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios».

Sobre este particular, baste señalar que frente al convenio celebrado entre el demandante y FRANCISCO SEFAIR LÓPEZ, considera esta Colegiatura, se concertaron unas condiciones precontractuales al verdadero contrato de arrendamiento, al punto que supeditaron la suscripción del acta de entrega de los inmuebles y en últimas el inicio del contrato de arrendamiento a la terminación de las obras de adecuación de riego y el suministro de agua, momento a partir del cual iniciaría la ejecución de las cosechas y el pago estipulado, por lo que para esta instancia judicial no era admisible formular la demanda bajo la premisa de una resolución de contrato por incumplimiento sino, por el contrario, si la intención era obtener el pago de perjuicios materiales (daño emergente y lucro cesante), debió intentarse precisamente el cumplimiento del contrato por parte del demandado FRANCISCO SEFAIR LÓPEZ, dada la entrega anticipada de dineros de conformidad con lo previsto en el artículo 1546, inciso 2º del Código Civil.

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



Lo anterior, teniendo en cuenta que en virtud del artículo 281 del Código General del Proceso,

«La sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y en las demás oportunidades que este código contempla y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley.

*No podrá condenarse al demandado por cantidad superior **o por objeto distinto del pretendido en la demanda ni por causa diferente a la invocada en esta**» (Destaca la Sala).*

Es decir, no le es dable al fallador en materia civil condenar por causa diferente a la pretendida en la demanda, por lo que para el presente caso, no resulta viable condenar la resolución del contrato por incumplimiento del demandado SEFAIR LÓPEZ, cuando lo acreditado en el dossier, reveló unas tratativas precontractuales que finalmente sujetaron la celebración del contrato de arrendamiento a una condición suspensiva de terminación de los trabajos de adecuación del sistema de riego, que según se revela nunca se concretaron.

Sobre condición suspensiva, el artículo 1536 del Código Civil, dispone: *«la condición se llama suspensiva si, mientras no se cumple, suspende la adquisición de un derecho»*, y es lo que precisamente ocurre en este asunto, al condicionar el inicio del contrato de arrendamiento a la realización de las obras de adecuación del canal de riego para los cultivos de arroz, obras que como tantas veces se ha reiterado nunca se culminaron por razones adversas.

Ahora bien, si en gracia de discusión se admitieran las pretensiones del demandante, tampoco gozarían de prosperidad dado el éxito de la objeción por error grave declarada en primera instancia, circunstancia que significó que los perjuicios materiales (daño emergente y lucro cesante) reclamados no fueron finalmente probados.

Ahora bien, el convenio suscrito entre el demandante y el demandado Carlos Romano Sefair López, corre la misma suerte del realizado con Francisco Sefari López. En efecto, el documento de 28 de mayo de 2012,

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



contempló la siguiente cláusula: «*SEXTA.-DURACIÓN: Las partes acuerdan que el tiempo de duración del presente contrato es de una (1) cosecha, para el cultivo de arroz, contado a partir del momento en que entre en servicio el canal de riego ASOGRAMAL, cuyos lotes se entregarán a través de un acta firmada por las partes*», es decir, se sujetaba a la misma condición suspensiva de la disposición del canal de riego para su celebración.

En tal sentido, se acogerá el mismo análisis jurídico que el realizado para el convenio celebrado entre Carlos Enrique Quintero Solano y Francisco Sefair López y no prosperará el reparo presentado.

Así las cosas, en lo que respecta al segundo reparo, consistente en haber considerado el a quo, que el demandante no quiso aceptar el ofrecimiento de Francisco Sefair López de utilizar riego de la quebrada San Pedro para los cultivos de arroz de más de 68 hectáreas, cuando en el contrato inicial y el Otro Sí, el arrendador se comprometió a suministrar agua exclusivamente del canal de riego de Asogramal, se desestimarán con fundamento en las argumentaciones precedentes.

En este orden de ideas, ha de modificarse el numeral tercero de la providencia recurrida, para en su lugar declarar no probadas las excepciones de mérito formuladas por los demandados y negar las pretensiones de la demanda pero por las razones expuestas en esta decisión, condenando en costas al apelante por no haber prosperado el recurso de alzada.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Sala Segunda de Decisión Civil Familia Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Neiva, *administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley*,

RESUELVE:

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



PRIMERO: MODIFICAR el numeral tercero de la sentencia proferida el 8 de noviembre de 2018 por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Neiva, el cual quedará así:

«**TERCERO: DECLARAR** no probadas las excepciones de mérito formuladas por los demandados».

SEGUNDO: CONDENAR EN COSTAS, en esta instancia al demandante apelante a favor de los demandados, en según lo expuesto en precedencia.

TERCERO: DEVOLVER, ejecutoriada la presente decisión, el expediente al Despacho de origen

NOTIFÍQUESE,

LUZ DARY ORTEGA ORTIZ

GILMA LETICIA PARADA PULIDO

ENASHEILLA POLANÍA GÓMEZ

Firmado Por:

LUZ DARY ORTEGA ORTIZ
MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL
TRIBUNAL SUPERIOR CIVIL-FLIA-LABORAL NEIVA

ENASHEILLA POLANIA GOMEZ

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL
TRIBUNAL SUPERIOR CIVIL-FLIA-LABORAL NEIVA

GILMA LETICIA PARADA PULIDO
MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL
TRIBUNAL SUPERIOR CIVIL-FLIA-LABORAL NEIVA

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

7a0aa7783d9753b221162a814b0a0c10bfb8f29f2308b010af238ae149e543f9

Documento generado en 29/06/2021 02:12:26 p. m.