

REPUBLICA DE COLOMBIA
 TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA
 SALA CIVIL FAMILIA
 NOTIFICACION POR ESTADOS
 Art .295 C.G.P



Nro .de Estado 067

Fecha 02/MAYO/2022

Página: 1

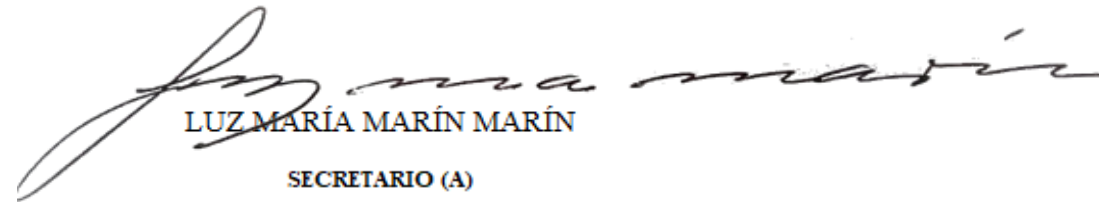
Estado:

Nro Expediente	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Observación de Actuación	Fecha Auto	Cuad	FOLIO	Magistrado
05045310300120140098603	Ejecutivo Singular	RENTING DE ANTIOQUIA S.A.	LUIS FERNANDO GOMEZ MORENO	Auto pone en conocimiento ADMITE APELACIÓN EFECTO SUSPENSIVO. IMPRIME TRÁMITE ARTÍCULO 14 DECRETO 806 DE 2020. CONCEDE TÉRMINO DE CINCO (5) DÍAS PARA SUSTENTACIÓN Y RÉPLICA. DA PAUTAS DE PROCEDIMIENTO A LA SECRETARÍA. NOTIFICADO EN ESTADOS ELECTRÓNICOS 2 DE MAYO DE 2022. VER ENLACE https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia/132	29/04/2022			CLAUDIA BERMUDEZ CARVAJAL
05440311200120170046001	Ordinario	DANIEL ANTONIO ALZATE GIL	FRAWEN YEISON OROZCO GIRALDO	Auto pone en conocimiento FIJA EN 1 SMLMV AGENCIAS EN DERECHO A CARGO DE LA PARTE DEMANDANTE. NOTIFICADO EN ESTADOS ELECTRÓNICOS 2 DE MAYO DE 2022. VER ENLACE https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia/132	29/04/2022			CLAUDIA BERMUDEZ CARVAJAL
05615310300220170032603	Ordinario	MARCELINO TOBON TOBON	GONZALO HUMBERTO GIRALDO SUESCUN	Sentencia modificada MODIFICA SENTENCIA APELADA. SIN COSTAS EN ESTA INSTANCIA. NOTIFICADO EN ESTADOS ELECTRÓNICOS 2 DE MAYO DE 2022. VER ENLACE https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia/132	29/04/2022			TATIANA VILLADA OSORIO

SE FIJA EL PRESENTE ESTADO POR EL TERMINO LE GAL DE UN DIA A LAS 8 A.M. Y SE DE SFIJA EN LA MISMA FECHA A LAS 5:00 P.M.

Nro Expediente	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Observacion de Actuación	Fecha Auto	Cuad	FOLIO	Magistrado
05664318900120100015804	Ordinario	CRUZ ELENA MAYA PELAEZ	MAURICIO ZULUAGA RUIZ	Auto pone en conocimiento ADMITE APELACIÓN EFECTO SUSPENSIVO. IMPRIME TRÁMITE ARTÍCULO 14 DECRETO 806 DE 2020. CONCEDE TÉRMINO DE CINCO (5) DÍAS PARA SUSTENTACIÓN Y RÉPLICA. DA PAUTAS DE PROCEDIMIENTO A LA SECRETARÍA. NOTIFICADO EN ESTADOS ELECTRÓNICOS 2 DE MAYO DE 2022. VER ENLACE https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia/132	29/04/2022			CLAUDIA BERMUDEZ CARVAJAL
05756311200120210005001	Acción Popular	HENRY ALEXANDER TORRES HENAO	MUNICIPIO DE SONSON	Auto pone en conocimiento DECLARA NULIDAD DE LO ACTUADO. NOTIFICADO EN ESTADOS ELECTRÓNICOS 2 DE MAYO DE 2022. VER ENLACE https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia/132	29/04/2022			OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA
05756311300120150010303	Abreviado	HIDROARMA S.A.S E.S.P	JOSE HERIBERTO MEJIA HINCAPIE	Auto pone en conocimiento IMPRIME TRÁMITE ARTÍCULO 14 DECRETO 806 DE 2020. CONCEDE TÉRMINO DE CINCO (5) DÍAS PARA SUSTENTACIÓN Y RÉPLICA. DA PAUTAS DE PROCEDIMIENTO A LA SECRETARÍA. NOTIFICADO EN ESTADOS ELECTRÓNICOS 2 DE MAYO DE 2022. VER ENLACE https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia/132	29/04/2022			CLAUDIA BERMUDEZ CARVAJAL
05837310300120170030201	Ordinario	JUAN JOSE SCOTT PALACIOS	CLINICA CHINITA S.A.	Auto pone en conocimiento FIJA EN \$ 500.000 AGENCIAS EN DERECHO A CARGO DE LA PARTE DEMANDANTE. NOTIFICADO EN ESTADOS ELECTRÓNICOS 2 DE MAYO DE 2022. VER ENLACE https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia/132	29/04/2022			CLAUDIA BERMUDEZ CARVAJAL
05847318400120180000501	Verbal	LUZ MARGARITA COSSIO JIMENEZ	MANUEL ANTONIO JIMENEZ ALCARAZ	Auto pone en conocimiento FIJA EN 1 SMLMV AGENCIAS EN DERECHO A CARGO DE LA PARTE DEMANDADA. NOTIFICADO EN ESTADOS ELECTRÓNICOS 2 DE MAYO DE 2022. VER ENLACE https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia/132	29/04/2022			CLAUDIA BERMUDEZ CARVAJAL

Nro Expediente	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Observacion de Actuación	Fecha Auto	Cuad	FOLIO	Magistrado
----------------	------------------	------------	-----------	--------------------------	------------	------	-------	------------


LUZ MARÍA MARÍN MARÍN
SECRETARIO (A)



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA
SALA UNITARIA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA**

Medellín, veintinueve de abril de dos mil veintidós

**AUTO DE SUSTANCIACIÓN N° 16 de 2022
RADICADO N° 05440 31 12 001 2017 00460 01**

Conforme a las tarifas establecidas en el artículo 5° numeral 1° del Acuerdo PSAA16-10554 del Consejo Superior de la Judicatura, se fijan como agencias en derecho en sede de segunda instancia a cargo de la parte demandante y a favor del extremo pasivo, la suma equivalente a un salario mínimo mensual legal vigente (1 SMMLV).

La suma establecida atiende a la naturaleza, calidad y duración útil de la gestión realizada por el apoderado de la parte demandante; asimismo, se tuvo en consideración las tarifas mínimas y máximas establecidas por el artículo 366-4 CGP.

La liquidación de costas y agencias en derecho habrá de efectuarse de manera concentrada por el Juzgado de origen conforme a las reglas establecidas en el artículo 361 y siguientes del Código General del Proceso.

Una vez ejecutoriada la presente providencia, devuélvase el expediente al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**(CON FIRMA ELECTRÓNICA)
CLAUDIA BERMÚDEZ CARVAJAL
MAGISTRADA**

Firmado Por:

**Claudia Bermudez Carvajal
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 003 Civil Familia
Tribunal Superior De Antioquia - Antioquia**

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: **0ae5d2f2b6b871a066438aa4227f3cfb549b80f449b701474790b1ab61a54095**

Documento generado en 29/04/2022 02:57:31 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA
SALA UNITARIA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA**

Medellín, veintinueve de abril de dos mil veintidós

**AUTO DE SUSTANCIACIÓN N° 17 de 2022
RADICADO N° 05837 31 03 001 2017 00302 01**

Conforme a las tarifas establecidas en el numeral 1.1. del artículo sexto del Acuerdo 1887 del 26 de junio de 2003 de la SACSJ, modificado por el artículo 1 del Acuerdo 2222 del 10 de diciembre del mismo año, se fijan como agencias en derecho en favor de la parte demandada y a cargo de los demandantes, la suma de \$500.000. Liquidense en la forma prevista por el artículo 366 del Código General del Proceso.

La suma establecida atiende a la naturaleza, calidad y duración útil de la gestión realizada por los apoderados de los demandados; asimismo, se tuvo en consideración las tarifas mínimas y máximas establecidas por el artículo 366-4 CGP.

La liquidación de costas y agencias en derecho habrá de efectuarse de manera concentrada por el Juzgado de origen conforme a las reglas establecidas en el artículo 361 y siguientes del Código General del Proceso.

Una vez ejecutoriada la presente providencia, devuélvase el expediente al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**(CON FIRMA ELECTRÓNICA)
CLAUDIA BERMÚDEZ CARVAJAL
MAGISTRADA**

Firmado Por:

Claudia Bermudez Carvajal
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 003 Civil Familia
Tribunal Superior De Antioquia - Antioquia

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: **eb50bd66f754d938e62f41f2454ac130d7bc003754fd9e033b2462a8afe45855**

Documento generado en 29/04/2022 02:57:35 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA
SALA UNITARIA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA**

Medellín, veintinueve de abril de dos mil veintidós

**AUTO INTERLOCUTORIO N° 142 de 2022
RADICADO N° 05756 31 13 001 2015 00103 03**

Atendiendo a que el Decreto 806 del 4 de junio de 2020, expedido por el Ministerio de Justicia y del Derecho, adoptó medidas para implementar las tecnologías de la información y las comunicaciones en las actuaciones judiciales, agilizar los procesos judiciales y flexibilizar la atención a los usuarios del servicio de justicia; en cuyos considerandos se indicó además que “estas medidas, se adoptarán en los procesos en curso y los que se inicien luego de la expedición” e igualmente se estableció que, en los casos en que no se decreten pruebas en la segunda instancia en materia civil y familia, no hay lugar a adelantarse la audiencia para la sustentación del recurso y, a contrario sensu, la sustentación, su traslado y sentencia se hará a través de documentos aportados por medios electrónicos, habrá de darse aplicación a las reglas contenidas en los artículos 4, 11 y 14 del precitado Decreto Legislativo.

Ello, por cuanto realizando una interpretación teleológica de la norma última citada, esto es, atendiendo sus fines, efecto útil y sentido, este Despacho entiende que el mismo es de aplicación inmediata, incluso para los procesos con recurso ya instaurado. Lo anterior, en atención a los siguientes argumentos:

(i) El Decreto Legislativo rige a partir de su publicación (04 de junio de 2020) y estará vigente durante los dos años siguientes a partir de su expedición (art. 16).

(ii) El Decreto fue expedido con fuerza de Ley destinado exclusivamente a conjurar la crisis generada por la pandemia del Coronavirus COVID-19, tomar medidas extraordinarias, estrictas y urgentes relacionadas con la contención del virus y su mitigación, así como medidas orientadas a conjurar los efectos económicos asociados, disponiendo de los recursos financieros, humanos y logísticos para afrontarlos.

(iii) Resulta necesario tomar medidas que permitan reanudar los términos procesales, así como la posibilidad de acceder a la administración de justicia a través de las tecnologías de la información y las comunicaciones disponibles.

(iv) El Código General del Proceso no establece una regulación específica para el desarrollo de las audiencias a través de medios electrónicos y pese a que el Consejo Superior de la Judicatura adoptó medidas administrativas para viabilizar el trámite de audiencias virtuales, lo cierto es que al realizar una interpretación sistemática el Código General del Proceso, valorar las consecuencias y la practicabilidad de las audiencias virtuales en el distrito judicial de Antioquia, tal práctica restringe el derecho fundamental de acceso a la administración de justicia ante los problemas de conectividad de muchos de los municipios que hacen parte de este distrito judicial (art. 229 C.P.).

(v) Conforme al Decreto 806 del 4 de junio de 2020, el trámite de segunda instancia en materia civil y de familia, en los casos en que no haya decreto y práctica de pruebas, se pueda tramitar sin que tenga que adelantarse la audiencia virtual para la sustentación del recurso, pues regula el trámite de la apelación en forma escritural y virtual.

En consecuencia, para dar cabal cumplimiento al artículo 14 del mencionado compendio normativo, desde ahora se advierte que ejecutoriada la presente providencia, comenzará a correr el término de cinco (5) días para que los recurrentes sustenten sus apelaciones por escrito. Para sustentar la alzada será suficiente que se expresen de manera clara y concisa, las razones de su inconformidad con la providencia apelada, acorde a los reparos concretos expuestos ante el juez de primera instancia. De las sustentaciones se correrá traslado a la parte contraria por el término de cinco (5) días y al señor Procurador Delegados para Asuntos Agrarios, dada su calidad de interviniente en este juicio, a fin que emita su concepto. La Secretaría de la Sala surtirá el traslado virtualmente, con la inserción del archivo digital que contenga la sustentación¹ (art. 9 Decreto 806 de 2020).

Asimismo, se advierte a las partes que tanto los escritos de sustentación de los recursos como los memoriales que contengan las réplicas o alegaciones de la contraparte, deberán ser enviados a la dirección electrónica institucional **secivant@cendoj.ramajudicial.gov.co** (art. 3 Decreto 806 de 2020).

Finalmente, debe tomarse en consideración que la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia² estableció que para formalizar la notificación por estado electrónico de las providencias judiciales no se requiere, de manera alguna, el envío de correos electrónicos, amen que se exige solamente hacer su publicación web e incorporar la misma en el correspondiente hipervínculo de los

¹ Para tales efectos, la parte no recurrente puede consultar el micrositio de esta Corporación: *TRASLADOS*, en la página web de la Rama Judicial, en el link: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia>

² Ver al respecto CSJ Sentencia STC9438 de 2021 MP Álvaro García Restrepo.

estados electrónicos, razón más que suficiente para que esta Sala Unitaria haya decidido adecuar el trámite de la apelación de sentencias en materia civil familia a esta directriz jurisprudencial, la cual se encuentra acorde a la finalidad del Decreto Legislativo 806 del 4 de junio de 2020.

Sin necesidad de otras consideraciones, el **TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA, SALA UNITARIA DE DECISIÓN CIVIL - FAMILIA**

RESUELVE:

PRIMERO.- Ordenar que el presente asunto se tramite en segunda instancia, conforme el procedimiento previsto en el artículo 14 del Decreto Legislativo 806 de 2020.

SEGUNDO.- Se advierte a los recurrentes que al día siguiente a la ejecutoria de la presente providencia, comenzará a correr el término de cinco (5) días para sustentar la apelación por escrito. Para sustentar la alzada será suficiente que se expresen de manera clara y concisa, las razones de su inconformidad con la providencia apelada, acorde a los reparos concretos expuestos ante el juez de primera instancia.

Ahora bien, en consideración a que en la presente controversia los inconformes no se limitaron únicamente a formular los reparos concretos ante el A quo, sino que además fundamentaron suficientemente las razones de disenso con lo resuelto, se advierte que en caso que alguno de los recurrentes o ambos no allegue escrito en la presente instancia para ratificar y/o adicionar la sustentación ya efectuada ante el A quo con relación a los referidos reparos, se tendrán en cuenta como sustentación tales argumentos, en aras de garantizar la doble instancia, a la que le subyacen los derechos de impugnación y de contradicción y en atención a que por virtud del Decreto 806 de 2020 las sentencias que desatan la apelación ya no se profieren bajo el régimen de la oralidad, siendo este excepcional en la segunda instancia, de cara a tal compendio normativo, postura que se retoma por este Tribunal en atención a reciente precedente jurisprudencial emanado de la Corte Suprema de justicia en sede de tutela³.

TERCERO. - Se advierte que al día siguiente al vencimiento del término para que los recurrentes sustenten, empezará a correr el término de cinco (5) días para que la parte contraria haga uso de la réplica. Para tales efectos se correrá traslado de la sustentación a la contraparte, lo que se surtirá virtualmente por la Secretaría de la Sala, con la inserción del archivo digital que contenga la

³ Sentencia STC999-2022 del 04 de febrero de 2022, M.P. Dr. Octavio Augusto Tejeiro Duque

sustentación⁴ (art. 9 Decreto 806 de 2020).

Asimismo, se advierte que de ocurrir el evento mencionado en el inciso 2º del numeral precedente, se deberá proceder por la Secretaría a correr traslado a la parte contraria de los fundamentos expuestos por el respectivo recurrente ante el A quo para que efectúe su réplica, lo que se surtirá virtualmente por la Secretaría de la Sala, con la inserción del archivo digital que contenga la sustentación⁵ (art. 9 Decreto 806 de 2020).

CUARTO.- De las sustentaciones se correrá traslado por intermedio de la Secretaría de la Sala, al señor Procurador Delegado para Asuntos Agrarios para que, en su calidad de interviniente, emita su concepto previo a la decisión en esta instancia, para lo cual contará con el mismo término concedido para la réplica, esto es, cinco (5) días.

QUINTO.- Se advierte a las partes e intervinientes que sus correspondientes escritos (de sustentación, réplica y concepto) deberán ser remitidos a la siguiente dirección electrónica institucional: **secivant@cendoj.ramajudicial.gov.co**

SEXTO.- Se ordena a la Secretaría de la Sala, que conforme al Anexo No.5 del Protocolo para la Gestión de Documentos Electrónicos, Digitalización y Conformación del Expediente, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, el Centro de Documentación Judicial CENDOJ, la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial y la Unidad Informática, en caso de que las partes soliciten por cualquier medio los archivos y carpetas que conforman el expediente electrónico de la referencia, les comparta los mismos a sus apoderados o a la parte, según lo solicitado, bajo el ítem "Personas determinadas", limitando el acceso a sólo visibilidad, de modo que el usuario pueda visualizar el documento, pero no pueda editarlo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

(CON FIRMA ELECTRÓNICA)
CLAUDIA BERMÚDEZ CARVAJAL
MAGISTRADA

⁴ Para tales efectos, la parte no recurrente puede consultar el micrositio de esta Corporación: *TRASLADOS*, en la página web de la Rama Judicial, en el link: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia>

⁵ Para tales efectos, la parte no recurrente puede consultar el micrositio de esta Corporación: *TRASLADOS*, en la página web de la Rama Judicial, en el link: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia>

Firmado Por:

**Claudia Bermudez Carvajal
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 003 Civil Familia
Tribunal Superior De Antioquia - Antioquia**

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: **ff4614175f4de709aff943da9d424333333fab95c57614b0f66be6e32185641a**

Documento generado en 29/04/2022 02:57:32 PM

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



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA
SALA UNITARIA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA**

Medellín, veintinueve de abril de dos mil veintidós

**AUTO INTERLOCUTORIO N° 143 de 2022
RADICADO N° 05045 31 03 001 2014 00986 03**

Efectuado el examen preliminar del recurso de apelación, de conformidad con el artículo 325 del C.G.P, en armonía con el artículo 14 del Decreto Legislativo 806 de 2020, esta Sala Unitaria de Decisión del Tribunal Superior de Antioquia,

RESUELVE

PRIMERO.- Admitir en el efecto suspensivo, el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, frente a la sentencia proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Apartadó, el 23 de marzo de 2022, dentro del proceso Ejecutivo instaurado por Renting de Antioquia S.A.S. en contra de Luis Fernando Gómez Mora.

SEGUNDO.- Impartir el trámite de la apelación de la sentencia consagrado en el artículo 14 del Decreto 806 de 2020.

TERCERO.- Consecuencialmente, se advierte a la parte recurrente que al día siguiente a la ejecutoria de la presente providencia, comenzará a correr el término de cinco (5) días para sustentar la apelación por escrito. Para sustentar la alzada será suficiente que se expresen de manera clara y concisa, las razones de su inconformidad con la providencia apelada, acorde a los reparos concretos expuestos ante el juez de primera instancia.

Ahora bien, en consideración a que en la presente controversia el extremo recurrente no se limitó únicamente a formular los reparos concretos ante el A quo, sino que además fundamentó suficientemente las razones de disenso con lo resuelto, se advierte que en caso que tal extremo procesal no allegue

escrito en la presente instancia para ratificar y/o adicionar la sustentación ya efectuada ante el A quo con relación a los referidos reparos, se tendrán en cuenta como sustentación tales argumentos primigenios, ello en aras de garantizar la doble instancia, a la que le subyacen los derechos de impugnación y de contradicción y en atención a que por virtud del Decreto 806 de 2020 las sentencias que desatan la apelación ya no se profieren bajo el régimen de la oralidad, siendo este excepcional en la segunda instancia, de cara a tal compendio normativo, postura que se retoma por este Tribunal en atención a reciente precedente jurisprudencial emanado de la Corte Suprema de justicia en sede de tutela¹.

CUARTO.- Se advierte igualmente que al día siguiente al vencimiento del término para sustentar el recurrente, empezará a correr el término de cinco (5) días para que la parte contraria haga uso de la réplica. Para tales efectos se correrá traslado de la sustentación a la contraparte, lo que se surtirá virtualmente por la Secretaría de la Sala, con la inserción del archivo digital que contenga la sustentación² (art. 9 Decreto 806 de 2020).

Asimismo, se advierte que de ocurrir el evento mencionado en el inciso 2º del numeral precedente, se deberá proceder por la Secretaría a correr traslado a la parte contraria de los fundamentos expuestos por el respectivo recurrente ante el A quo para que efectúe su réplica, lo que se surtirá virtualmente por la Secretaría de la Sala, con la inserción del archivo digital que contenga la sustentación³ (art. 9 Decreto 806 de 2020).

QUINTO.- Se advierte a las partes que sus correspondientes escritos (el de la sustentación y réplica) deberán ser remitidos a la siguiente dirección electrónica institucional: **secivant@cendoj.ramajudicial.gov.co**

SEXTO.- Se ordena a la Secretaría de la Sala, que conforme al Anexo No.5 del Protocolo para la Gestión de Documentos Electrónicos, Digitalización y Conformación del Expediente, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, el Centro de Documentación Judicial CENDOJ, la Dirección

¹ Sentencia STC999-2022 del 04 de febrero de 2022, M.P. Dr. Octavio Augusto Tejeiro Duque

² Para tales efectos, la parte no recurrente puede consultar el micrositio de esta Corporación: TRASLADOS, en la página web de la Rama Judicial, en el link: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia>

³ Para tales efectos, la parte no recurrente puede consultar el micrositio de esta Corporación: TRASLADOS, en la página web de la Rama Judicial, en el link: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia>

Ejecutiva de Administración Judicial y la Unidad Informática, en caso de que las partes soliciten por cualquier medio los archivos y carpetas que conforman el expediente electrónico de la referencia, les comparta los mismos a sus apoderados o a la parte, según lo solicitado, bajo el ítem "Personas determinadas", limitando el acceso a sólo visibilidad, de modo que el usuario pueda visualizar el documento, pero no pueda editarlo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

(CON FIRMA ELECTRÓNICA)
CLAUDIA BERMÚDEZ CARVAJAL
MAGISTRADA

Firmado Por:

Claudia Bermudez Carvajal
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 003 Civil Familia
Tribunal Superior De Antioquia - Antioquia

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: 159f00cb29dd016391b6949142a8a6ec3e799ce383739c752be96e429c65c7fc

Documento generado en 29/04/2022 02:57:32 PM

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



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA
SALA UNITARIA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA**

Medellín, veintinueve de abril de dos mil veintidós

**AUTO INTERLOCUTORIO N° 144 de 2022
RADICADO N° 05 664 31 89 001 2010 00158 04**

Efectuado el examen preliminar del recurso de apelación, de conformidad con el artículo 325 del C.G.P, en armonía con el artículo 14 del Decreto Legislativo 806 de 2020, esta Sala Unitaria de Decisión del Tribunal Superior de Antioquia,

RESUELVE

PRIMERO.- Admitir en el efecto suspensivo, el recurso de apelación interpuesto por ambos extremos litigiosos frente a la sentencia proferida por el Juzgado Promiscuo del Circuito de San Pedro de los Milagros, el 08 de mayo de 2017 (reconstruido el 06 de julio de 2021) dentro del proceso reivindicatorio, instaurado por Cruz Elena Maya Peláez, en contra de Luis Carlos Hoyos Gaviria y Mauricio Zuluaga Ruiz.

SEGUNDO.- Impartir el trámite de la apelación de la sentencia consagrado en el artículo 14 del Decreto 806 de 2020.

TERCERO.- Consecuencialmente, se advierte a los recurrentes que al día siguiente a la ejecutoria de la presente providencia, comenzará a correr el término de cinco (5) días para sustentar la apelación por escrito. Para sustentar la alzada será suficiente que se expresen de manera clara y concisa, las razones de su inconformidad con la providencia apelada, acorde a los reparos concretos expuestos ante el juez de primera instancia.

Ahora bien, en consideración a que en la presente controversia los inconformes no se limitaron únicamente a formular los reparos concretos ante el A quo, sino que además fundamentaron suficientemente las razones de

disenso con lo resuelto, se advierte que en caso que alguno de los recurrentes o ambos no allegue escrito en la presente instancia para ratificar y/o adicionar la sustentación ya efectuada ante el A quo con relación a los referidos reparos, se tendrán en cuenta como sustentación tales argumentos, en aras de garantizar la doble instancia, a la que le subyacen los derechos de impugnación y de contradicción y en atención a que por virtud del Decreto 806 de 2020 las sentencias que desatan la apelación ya no se profieren bajo el régimen de la oralidad, siendo este excepcional en la segunda instancia, de cara a tal compendio normativo, postura que se retoma por este Tribunal en atención a reciente precedente jurisprudencial emanado de la Corte Suprema de justicia en sede de tutela¹.

CUARTO.- Se advierte que al día siguiente al vencimiento del término para que los recurrentes sustenten, empezará a correr el término de cinco (5) días para que la parte contraria haga uso de la réplica. Para tales efectos se correrá traslado de la sustentación a la contraparte, lo que se surtirá virtualmente por la Secretaría de la Sala, con la inserción del archivo digital que contenga la sustentación² (art. 9 Decreto 806 de 2020).

Asimismo, se advierte que de ocurrir el evento mencionado en el inciso 2º del numeral precedente, se deberá proceder por la Secretaría a correr traslado a la parte contraria de los fundamentos expuestos por el respectivo recurrente ante el A quo para que efectúe su réplica, lo que se surtirá virtualmente por la Secretaría de la Sala, con la inserción del archivo digital que contenga la sustentación³ (art. 9 Decreto 806 de 2020).

QUINTO.- Se advierte a las partes que sus correspondientes escritos (de sustentación y réplica) deberán ser remitidos a la siguiente dirección electrónica institucional: **secivant@cendoj.ramajudicial.gov.co**

SEXTO.- Se ordena a la Secretaría de la Sala, que conforme al Anexo No.5 del Protocolo para la Gestión de Documentos Electrónicos, Digitalización y

¹ Sentencia STC999-2022 del 04 de febrero de 2022, M.P. Dr. Octavio Augusto Tejeiro Duque

² Para tales efectos, la parte no recurrente puede consultar el micrositio de esta Corporación: TRASLADOS, en la página web de la Rama Judicial, en el link: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia>

³ Para tales efectos, la parte no recurrente puede consultar el micrositio de esta Corporación: TRASLADOS, en la página web de la Rama Judicial, en el link: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia>

Conformación del Expediente, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, el Centro de Documentación Judicial CENDOJ, la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial y la Unidad Informática, en caso de que las partes soliciten por cualquier medio los archivos y carpetas que conforman el expediente electrónico de la referencia, les comparta los mismos a sus apoderados o a la parte, según lo solicitado, bajo el ítem "Personas determinadas", limitando el acceso a sólo visibilidad, de modo que el usuario pueda visualizar el documento, pero no pueda editarlo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

(CON FIRMA ELECTRÓNICA)
CLAUDIA BERMÚDEZ CARVAJAL
MAGISTRADA

Firmado Por:

Claudia Bermudez Carvajal
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 003 Civil Familia
Tribunal Superior De Antioquia - Antioquia

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: **d875b38d57079d99bc69c6cdf3eea0834393f9d5a378b9c71c068c2b986682e9**

Documento generado en 29/04/2022 02:57:34 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA
SALA UNITARIA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA**

Medellín, veintinueve de abril de dos mil veintidós

**AUTO DE SUSTANCIACIÓN N° 18 de 2022
RADICADO N° 05 847 31 84 001 2018 00005 01**

Conforme a las tarifas establecidas en el artículo 5° numeral 1° del Acuerdo PSAA16-10554 del Consejo Superior de la Judicatura, se fijan como agencias en derecho en sede de segunda instancia a cargo de la parte demandada, señor Manuel Antonio Jiménez Alcaraz y a favor del extremo activo, la suma equivalente a un salario mínimo mensual legal vigente (1 SMMLV).

La suma establecida atiende a la naturaleza, calidad y duración útil de la gestión realizada por el apoderado de la parte demandante; asimismo, se tuvo en consideración las tarifas mínimas y máximas establecidas por el artículo 366-4 CGP.

La liquidación de costas y agencias en derecho habrá de efectuarse de manera concentrada por el Juzgado de origen conforme a las reglas establecidas en el artículo 361 y siguientes del Código General del Proceso.

Una vez ejecutoriada la presente providencia, devuélvase el expediente al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**(CON FIRMA ELECTRÓNICA)
CLAUDIA BERMÚDEZ CARVAJAL
MAGISTRADA**

Firmado Por:

**Claudia Bermudez Carvajal
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 003 Civil Familia
Tribunal Superior De Antioquia - Antioquia**

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: **c5ffc89c9db0b40e11d385b49a984d7b4b6b3e18b80507d0912681b3f840db76**

Documento generado en 29/04/2022 02:57:30 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

REPÚBLICA DE COLOMBIA



TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA SALA CIVIL – FAMILIA

Medellín, veinticinco de abril de dos mil veintidós

Proceso : Resolución de contrato
Asunto : Apelación Sentencia.
Ponente : **TATIANA VILLADA OSORIO.**
Sentencia : 006
Demandante : Marcelino Tobón Tobón
Demandado : Beatriz Elena Montoya Botero
Gonzalo Giraldo Suescún
Radicado : 05615 31 03 002 2017 00326 03
Consecutivo Sría. : 963 – 2019
Radicado Interno : 235 – 2019

ASUNTO A TRATAR.

Se procede a decidir el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Rionegro, en este proceso de resolución de contrato incoado por MARCELINO TOBÓN TOBÓN contra BEATRIZ ELENA MONTOYA BOTERO y GONZALO GIRALDO SUESCÚN.

LAS PRETENSIONES

Luego de corregida la demanda, se formularon las siguientes:

“PRIMERO: Que se declare que BEATRIZ ELENA MONTOYA BOTERO Y GONZALO GIRALDO SUESCUN en su calidad de ARRENDATARIOS (sic) INCUMPLIERON EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO celebrado con mi representado el día 24 de mayo de dos mil trece.

SEGUNDO: Que como consecuencia del incumplimiento del contrato de arrendamiento se condene a los arrendadores a pagar los daños y perjuicios causados al arrendatario, los cuales ascienden a TRESCIENTOS DIECISIETE MILLONES DE PESOS a razón de \$5.296.000 por cada mes y por termino (sic) de sesenta meses que es la duración del contrato.

TERCERO: Que como consecuencia del incumplimiento del contrato de arrendamiento se condene a los arrendadores a pagar la clausula (sic) penal de diez millones de pesos fijada en la clausula (sic) decima (sic) cuarta del citado contrato en favor del arrendatario.

CUARTO: Que se declare la terminación del respectivo contrato de arrendamiento por incumplimiento de los arrendadores y se obligue al pago en favor del arrendatario de todas las mejoras realizadas.

QUINTO: Que se condene a los demandados al pago de los gastos y costas del proceso." (Fl. 30 C. Ppal No. 1)

FUNDAMENTOS FÁCTICOS.

Se expusieron los que se compendian así:

1. El 24 de mayo de 2013 Marcelino Tobón Tobón suscribió contrato de arrendamiento de un cultivo de flores con Beatriz Elena Montoya Botero y Gonzalo Giraldo Suescún, por el término de 5 años.

2. Manifestó que en las reuniones mensuales que se suscitaron entre los contratantes con la finalidad de pagar los \$25.000 del mantenimiento de la carretera y lo respectivo a los servicios públicos, exteriorizó a los arrendadores su preocupación por la baja producción del cultivo, pues no estaba dando lo que se esperaba acorde con las 17.000 matas de hortensia objeto del contrato; quienes afirmaron que, para conseguir buena producción, debía abonar bien, podar y tener asistencia técnica calificada.

3. Que, en diciembre de 2013, después de haber invertido cuantiosas sumas en el mantenimiento del cultivo, la producción no alcanzó a cubrir todos los gastos, razón por la cual cambió al ingeniero agrónomo y al administrador, con quienes, al cabo de

un tiempo, realizó un conteo de las plantas sembradas, lo que arrojó un total de 9240.

4. El 11 de abril de 2014, el arrendatario entregó a los arrendadores un escrito rotulado "RECLAMACIÓN POR INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO", pero éste no fue contestado, por lo que fueron convocados para el 25 de agosto de 2014 a audiencia de conciliación en equidad, la cual resultó fallida.

5. Señaló que los arrendadores incumplieron el contrato, *"toda vez que allí claramente se comprometieron a entregar 17.000 (DIECISIETE MIL) MATAS DE HORTENSIA EN PRODUCCIÓN en el cultivo de nombre MARIA ANTONIA, y allí solo habían 9240 (NUEVE MIL DOSCIENTAS CUARENTA), lo que significa un faltante de 7760 (SIETE MIL SETECIENTAS SESENTA) MATAS DE HORTENSIA."* Y, en consecuencia, el arrendatario dejó de percibir los tallos que producirían ese número de plantas; que además incumplieron con el sistema de riego para el cultivo, el cual se habían comprometido entregar según lo plasmado en la cláusula octava del aludido contrato; y no repararon el plástico que cubre la post-cosecha, que fue destruido por la fuerza de los vientos. (Fl. 29 C. Ppal No. 1)

6. Que la cláusula quinta del contrato objeto del presente litigio, relativa a las mejoras, no fue previamente discutida entre los contratantes, y fue agregada sin su consentimiento.

7. Adujo que, por exigencia del Instituto Colombiano Agropecuario -ICA ante el trámite de cambio de representante legal del cultivo, el 02 de mayo de 2014 autenticaron las firmas del contrato de arrendamiento celebrado entre el demandante y los demandados el 24 de mayo de 2013.

8. Afirmó que el arrendatario ha cumplido con las obligaciones a su cargo, a saber: cumplió con sembrar las 10.000 plantas de la misma variedad de flor, *"ha pagado el servicio de energía respectivo (incluso de la casa que no ocupa ni tiene arrendada porque allí solo hay un contador de energía para la casa, el apartamento y el cultivo), con los \$25.000 mensuales para el arreglo de la carretera (arreglo que insiste no es obligación de los particulares sino que es una obligación del Estado, quien además tiene buena presencia en la zona), con el mantenimiento adecuado del cultivo en especial la parte fitosanitaria y por tal razón tiene renovado y vigente el Registro ICA con Certificado de Inscripción numero (sic) 053760339 en el cual consta que el área cultivada actualmente (incluye el área de las diez mil matas nuevas) es de 1,1 hectáreas y tiene como fecha de expedición el 16-07-2014 y fecha de*

vencimiento 16-07-2016; y el pago del canon de arrendamiento por periodo de un año, es decir, el día mayo 26 de 2014 pago (sic) un año por anticipado por valor de doce millones ochocientos cuarenta mil pesos (\$12.840.000)" (Fl. 29 C. Ppal No.1)

9. Finalmente, arguyó que el canon de arrendamiento se pactó en un millón de pesos mensuales, pagaderos por semestre anticipado, con un incremento anual del 7%.

TRÁMITE Y RÉPLICA

1. La demanda fue inadmitida, y luego de corregida se admitió por auto de 02 de julio de 2015. (Fl.33 C. Ppal No.1)

2. Los demandados se notificaron personalmente el 07 de septiembre de 2015, tal como consta en el acta visible del folio 40.

Dentro del término procesal oportuno, contestaron la demanda a través de su apoderada judicial, en la que afirmaron ser cierto lo relativo a la fecha de celebración del contrato de arrendamiento, igualmente lo de la siembra de plantas de hortensia por parte del arrendatario, sin que les conste lo de la cantidad.

Indicaron que no es cierto lo de las reuniones mensuales, pero que sí lo es lo del pago de las facturas de EPM y del mantenimiento de la carretera, pero que por este último concepto pagó hasta el 15 de julio de 2014, y en adelante incumplió con esa obligación.

Que tampoco es cierto las manifestaciones sobre la baja producción que supuestamente exteriorizó el arrendatario a los arrendadores en las reuniones mensuales, ni mucho menos las respuestas obtenidas de estos últimos, pues el demandante tiene amplia experiencia en cultivo de flores al tener otro cultivo de hortensias y una comercializadora. Que sólo hasta el mes de abril de 2014 los puso al tanto de la situación del cultivo "María Antonia", de lo cual ya tenían conocimiento por información de los vecinos, quienes les comentaron del mal manejo fitosanitario que aquél le propinaba al cultivo, *"es decir, el control de las enfermedades y de las plagas en el cultivo que por no hacerse*

correctamente se estaban pasando al cultivo de flores del vecino". (Fl.42 C. Ppal No.1)

Expusieron que el mal manejo del cultivo se evidencia en el informe que expidió el 05 de mayo de 2014 un funcionario del ICA, donde consta: "*Alta incidencia de ácaros, cenizas y macha foliar (...) Cultivo pequeño con mucha flor abierta y ceniza (...) Mucho tallo entero en calles, montes de residuos vegetales y de plástico.*" Y, que todo ello, se debe a la falta de abono y fumigaciones, lo que tiene plena incidencia en la baja producción del cultivo. Además, que a raíz de dicho informe se vieron inmersos en varios llamados y requerimientos por dicha autoridad, debido a que el arrendatario no había cumplido con el cambio de representante legal del cultivo, ni actualizado el registro fitosanitario, lo cual era su obligación según la cláusula decimoquinta del contrato de arrendamiento. (Fl.43 C. Ppal No.1)

Asimismo, adujeron que eran tan severos los requerimientos del ICA que advertían con no renovar el registro y eliminar el cultivo, ello, ante el incumplimiento total a la Resolución 0492 de 2008 por el "*abandono en el manejo agronómico y sanitario del cultivo*".

Que la baja producción y mala calidad de la flor descartaba su exportación, y según información de varias empleadas del cultivo, la flor que se producía se estaba dejando como residuos orgánicos, situación que no se presentaba antes cuando el cultivo estaba en poder de los arrendadores, quienes comercializaban alrededor de 22.000 tallos de flores mensualmente, que producían las 17.000 plantas que fueron objeto del contrato de arrendamiento, pues de un adecuado tratamiento agronómico, una planta puede producir rendimientos al mes de hasta 1.5 tallos por planta.

Invocaron que el actor reconoció con su firma y huella la existencia de las plantas al momento de celebrar el contrato. Que posteriormente, el 02 de mayo de 2014 ratificó dicho reconocimiento con la autenticación que se hizo de dicho documento ante Notario, por lo que no es de recibo que después de haber transcurrido un año de celebrado el contrato alegue que las plantas allí declaradas no existen, máxime cuando antes de la firma del mismo, el demandante en compañía de la codeudora y otro sujeto visitaron el cultivo y verificaron las 17.000 plantas de hortensia objeto del contrato, "*los baldes, las cajas, el sistema de*

riego, las barreras físicas en plástico alrededor del cultivo, el buen estado de la sala de empaque y el aparta estudio arrendado". (Fl. 48 C. Ppal No.1)

Manifestaron que es probable que, por el mal manejo fitosanitario por parte del arrendatario, a la fecha solo existan 9.240 plantas de hortensia, y que debido a "la distribución de los faltantes de manera dispersa y la ausencia de cepas o raíces muertas, se puede concluir que también fueron sustraídas las plantas" lo cual se evidencia con el conteo que realizó la conciliadora en equidad el 01 de mayo de 2014, quien además dejó plasmado en el acta 632-2014 que las plantas faltantes eran 5.570.

Apuntaron ser cierto lo de la reclamación que elevó el arrendatario, pero que a los 8 días lo citaron a audiencia de conciliación en equidad, a la cual no asistió.

Que no es cierto el incumplimiento por parte de los arrendadores del sistema de riego, toda vez que éste fue entregado conforme a lo estipulado en la cláusula octava del contrato de arrendamiento.

Tampoco es cierto el cumplimiento por parte del arrendatario de las obligaciones adquiridas en el contrato de arrendamiento, pues ha incumplido de la siguiente manera:

"15.1 El cultivo no ha sido bien manejado fitosanitariamente y prueba de ello es el acta realizada por el ICA Visita a predios ornamentales de exportación el 5 de mayo de 2014 y debido a ello la baja producción en la plantación.

15.2 Se consagró en la cláusula décima quinta del contrato que el arrendatario se comprometía a realizar el cambio de representante legal ante el ICA en un término no superior a un mes y este no lo realizó de manera oportuna, pasó casi un (1) año de celebrarse el contrato de arrendamiento sin que este lo hubiese realizado, generando esto perjuicios a mis representados puesto que les tocó asistir al ICA a reuniones y asumir compromisos para que no fuesen a cerrar el cultivo.

15.3 Obsérvese como en el acta No. 34-2014 el requerimiento del ICA es atendido por mis prohijados, ya que el señor Tobón Tobón no había cumplido con la obligación de realizar el cambio de representante legal ante el ICA, exactamente un (1) año y dos (2) días después de haberse suscrito el contrato de arrendamiento y haberse el (sic) entregado el cultivo de hortensia para su explotación económica.

El plazo para el cumplimiento de la obligación de cambio de representante legal ante el ICA venció para el señor Marcelino Tobón Tobón, el 23 de junio de 2013.

15.4 La renovación del registro del ICA, no se realizó de manera oportuna por los problemas fitosanitarios del cultivo María Antonia. En la cláusula décima quinta del contrato de arrendamiento que se estipula: "Inscripción ante el ICA vigente hasta el 23 de marzo de 2014 cuyo número es 053760339" y el que aporta con la demanda obrante a folio 14 del expediente, se lee que fue expedido el 16 de julio de 2014, es decir que estuvo el cultivo María Antonia casi cuatro (4) meses sin permiso vigente del ICA por el mal manejo fitosanitario del cultivo dado por el señor Marcelino Tobón Tobón.

15.5 No ha pagado el canon de arrendamiento para el periodo 2015-2016, el cual debió de haber realizado el día 24 de mayo de 2015 por un valor de \$13.738.800

15.6 Pago carretera: no ha pagado los \$25.000 mensuales para el arreglo de la carretera desde el 15 de julio de 2014, obligación consagrada en la cláusula 16 del contrato.

15.7 Al manejo de residuos sólidos continúa igual de mal, se observan en la actualidad pilas de compost en diferentes sitios del cultivo (...)"

Insisten en que el contrato es ley para las partes y que su clausulado fue discutido libremente y acogido por los contratantes.

Finalmente se opusieron a las pretensiones de la demanda; y elevaron como excepciones de mérito las que denominaron: i). "Cobro excesivo"; ii). "Inexistencia de la obligación de indemnizar" porque al celebrarse el contrato de arrendamiento existían las 17.000 plantas de hortensia objeto del contrato; iii). "Inexistencia de responsabilidad civil contractual" toda vez que no concurren los elementos de la responsabilidad civil contractual, esto es, el hecho, la culpa, el daño y el nexo causal; iv). "Falta de vínculo de subordinación y dependencia entre el presunto autor del hecho dañino y Beatriz Elena Montoya Botero y Gonzalo Giraldo Suescun", los arrendadores dejaron de ser los guardianes del cultivo desde que lo entregaron al arrendatario, quien asumió su manejo, administración, dirección, cuidado, guarda y utilización; v). "Culpa del demandante"; vi). "Buena Fe" de los demandados; vii). "Mala Fe" del demandante; viii). "Temeridad"; ix). "Ejercicio abusivo del derecho"; x). "Cumplimiento de las obligaciones contractuales"; xi).

"Excesiva tasación de perjuicios"; xii). "Pacta sunt servanda"; xiii). "Nadie puede cobrar su propia ilicitud"; y objetaron el juramento estimatorio.

De otra parte, los demandados formularon como excepción previa *"Ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales"*, la que, en principio, el Juzgado Civil del Circuito de La Ceja declaró próspera y dio por terminado el proceso en audiencia del artículo 45 del Decreto 2303 de 1989 que se realizó el 15 de julio de 2016, pero posteriormente en providencia de 21 de octubre de 2016, esta magistratura revocó dicho proveído y ordenó proseguir con el trámite del proceso.

De igual forma los opositores presentaron, demanda de reconvencción de restitución de inmueble arrendado, la cual fue rechazada por auto adiado 30 de octubre de 2015.

3. Cumplido el trámite procesal, en la audiencia de instrucción y juzgamiento realizada el 26 de agosto de 2019 por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Rionegro, ante la pérdida de competencia del Juzgado que inicialmente conoció de este asunto, fue pronunciada la sentencia que le puso fin a la primera instancia.

LA SENTENCIA APELADA

En el fallo de primer grado, la Juez Segunda Civil del Circuito de Rionegro declaró probada de oficio la excepción de contrato no cumplido, y en consecuencia no accedió a las pretensiones de la demanda.

Para decidir así consideró la juzgadora que de las pruebas practicadas dentro del presente proceso, se desvirtúa el incumplimiento por parte de los demandados, además cuestionó la actitud pasiva que asumió el demandante a la hora de celebrar el contrato de arrendamiento, pues ante el conocimiento que éste tenía de dicho negocio, no comprende como arrendó un cultivo sin verificar el número de plantas que recibía, y que sólo después de 11 meses de haberse celebrado dicha convención elevara la reclamación sobre las plantas faltantes.

Agregó que el mismo demandante confesó que dejó de pagar el canon de arrendamiento al darse cuenta de que no estaban las matas estipuladas en el contrato de arrendamiento

"no siendo de recibo que presente una demanda alegando un incumplimiento de los demandados cuando él fue quien en primer lugar faltó a las mismas" y que aquella es "la principal obligación derivada del contrato". (Cd. 3 audiencia de instrucción y juzgamiento -Dos, Récord 25:28)

Que el demandante también incumplió con la obligación que reposa en la cláusula decimoquinta del contrato de arrendamiento, esto es, la del cambio de representante legal, lo cual hizo por fuera del término estipulado en dicho contrato.

Determinó que de las actas de visitas al cultivo "María Antonia" que realizaron funcionarios del ICA mientras aquél estaba a cargo del demandante, se desprende que al cultivo no se le estaba dando el manejo agronómico adecuado, lo que ratifica el incumplimiento de la cláusula decimoquinta del aludido contrato.

Señaló que de la declaración que rindió el ingeniero agrónomo Alejandro Acevedo Ochoa, quien *"se encargó de la instalación del cultivo María Antonia"*, se colige que el cultivo objeto del contrato mencionado, era muy productivo y que previo a arrendar el mismo, se procedió con el conteo de las matas que serían el objeto del contrato, y que él supervisó dicha labor.

Concluyó que el demandante no probó el cumplimiento de sus obligaciones y en consecuencia no puede exigir el cumplimiento a los demandados, porque según lo previsto en el artículo 1609 del Código Civil *"en los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir con lo pactado mientras el otro no lo cumpla o se allane a cumplirlo, en la forma y tiempos debidos, lo anterior corresponde a la excepción de contrato no cumplido, la cual puede ser declarada de oficio de conformidad con el artículo 306 del C.P.C hoy 282 del Código General del proceso."* (Cd. 3 audiencia de instrucción y juzgamiento -Dos, Récord 31:26)

Asimismo, indicó que según lo estipulado en la cláusula octava del contrato de arrendamiento, se desprende que los demandados al momento de suscripción del contrato, entregaron el cultivo en las condiciones allí expuestas, *"y si casi un año más tarde 11 de abril de 2014 las cosas habían cambiado según carta de reclamación, considera esta judicatura, no podría ser imputable o atribuible a la parte demandada, pues a tal altura de ejecución del contrato no podía reclamarse por situaciones que en caso de haber existido debieron advertirse desde el principio y no cuando ya se había usado y dispuesto de*

todos los implementos entregados (...) que por el lapso que había transcurrido y/o la falta de cuidado en su uso y mantenimiento puede generar los daños que pretendió reclamar". (Récord 33:00)

Ultimó la Juez cognoscente que, como la parte demandante no probó el cumplimiento de las obligaciones a su cargo derivadas del contrato de arrendamiento, y confesó en el interrogatorio que rindió ante dicha agencia judicial que dejó de pagar los cánones de arrendamientos e incluso los demandados iniciaron procesos de restitución de inmueble arrendado; se encontraba probada la excepción de contrato no cumplido, la cual declaró de oficio.

EL RECURSO DE APELACIÓN

La parte demandante interpuso recurso de apelación contra la decisión adoptada por la *iudex a quo*, el cual fundamentó tal y como se pasa a reseñar:

i). Que el demandado no redactó el contrato de arrendamiento, máxime cuando contiene cláusulas abusivas que perjudican ostensiblemente al arrendatario.

ii). Insiste en que los demandados fueron quienes incumplieron desde el 24 de mayo de 2013 la obligación de entregar las 17.000 matas de hortensia en plena producción, lo cual era el objeto del contrato. Que la Juez se equivocó al indicar que el demandante no podía reclamar la restitución porque fue el primero que incumplió, pues los mismos arrendadores señalaron en sus interrogatorios que se cumplió con los cánones de arrendamiento hasta el año 2015; además adujo que para poder ser escuchado en el proceso de restitución de inmueble arrendado que adelantaron los arrendadores, consignó a órdenes del despacho todos los cánones de arrendamiento que adeudaba, es decir, los que se causaron después del surgimiento del pleito que acá se ventila. Asimismo, informó que dicho proceso terminó por conciliación.

Que la juez de instancia debió identificar el incumplimiento de cada una de las partes, para determinar quién fue el primero en incumplir, de cuyo análisis llegaría a la conclusión de que los arrendadores fueron los primeros en incumplir, pues ellos debieron entregar el objeto del contrato en las condiciones

indicadas en él desde el mismo día de su celebración -24 de mayo de 2013, fecha para la cual el arrendatario había cumplido con la obligación principal a su cargo, esto es, con el pago del canon de arrendamiento *"el asunto fitosanitario es una discusión que surgió después de estar desarrollando el contrato y por el cual nunca fue constituido en mora el demandante."* (Fl. 589 continuación C. Ppal)

iii). Increpó a la juzgadora de haber determinado el incumplimiento del demandante ante el no cambio de representante legal del cultivo en la forma pactada, pues según su criterio ello dependía del Instituto Colombiano Agropecuario - ICA, además de que dicho cultivo no es una persona jurídica y lo único que debe tramitarse ante dicha autoridad es el registro, lo demás son datos informativos y de carácter administrativo.

De igual forma, manifestó que los mismos demandados debieron atender de inmediato el requerimiento del arrendatario para la autenticación del contrato de arrendamiento, y así poder cumplir con ese requisito exigible por el ICA para el cambio de representante legal, pero aquellos sólo procedieron a realizar dicho trámite notarial casi un año después de que suscribieron el contrato aludido, por lo que el incumplimiento no se le puede endilgar a la parte demandante.

iv). Disiente de la conclusión a la que arribó la Juez de conocimiento sobre el incumplimiento al contrato de arrendamiento por parte del demandante ante el deficientemente manejo fitosanitario del cultivo; por cuanto considera que no puede atribuirse al arrendatario dichas falencias, sino que eran responsabilidades que debían asumir los arrendadores, y en gracia de discusión, sería un incumplimiento posterior al incumplimiento de los demandados.

Agregó que algunas plagas como thrips, ácaros y áfidos, son comunes en el cultivo de hortensias, y de hecho en planillas de monitoreo anteriores al contrato de arrendamiento, se vislumbra que ese cultivo siempre ha tenido ese problema fitosanitario, sólo que para el momento de celebración del contrato se maquilló el mismo, configurándose un vicio oculto.

Y finalmente adujo que la parte demandante no incumplió su obligación de mantener el cultivo con buen manejo fitosanitario, ello por cuanto no se impuso sanción alguna por la entidad encargada de la vigilancia y control.

v). Se duele de la forma como la *iudex a quo* consideró que el deterioro del cultivo se debía a su uso por parte del arrendatario por casi un año, lo que es totalmente contrario a las conclusiones a las que llegó el perito y lo atestiguado por el ingeniero agrónomo -testigo de la parte demandada, quienes afirmaron que las matas de hortensia tienen larga duración. Que además la reclamación del estado del cultivo, se elevó desde el momento en que el arrendatario tuvo conocimiento de las faltantes de las matas debido a la baja producción por el lapso de los 11 meses transcurridos desde que suscribieron el contrato de arrendamiento.

vi). El recurrente adujo que las certificaciones de venta de flor emitidas por varias comercializadoras y que recaen sobre negocios anteriores a la celebración del contrato de arrendamiento, son falsas, al igual que los reportes que constan en las planillas que reposan de folios 42 a 44, de donde se desprende que el cultivo producía más de 22.000 tallos mensuales.

vii) Espetó que se indujo en error a la Juez de la instancia, toda vez que se aportó al incidente de regulación de honorarios, un escrito contentivo del borrador de los alegatos de conclusión que tenía preparado el abogado saliente de la parte demandada, donde esbozó que en el proceso de restitución de inmueble arrendado ya se había proferido sentencia de primera instancia ordenando la restitución del inmueble por el no pago de los cánones de arrendamiento, pero lo cierto es que dicho proceso había sido declarado nulo.

Siguió su perorata, afirmando que los testigos de la parte demandada " *fueron arreglados*", por lo que la juzgadora no debió darles plena credibilidad, que no valoró todos los medios suasorios adosados al plenario, como lo es el dictamen pericial, y desechó "*de plano las manifestaciones del demandante y sus testigos, de los cuales se denota su transparencia y espontaneidad*". (Fl. 585 continuación C. Ppal)

viii). Apuntó que los demandados nunca constituyeron en mora al demandante, "*por lo tanto, hasta que no se constituya una parte en mora, está totalmente facultada para pedir el cumplimiento de la otra y por ende la indemnización de perjuicios*" (Fl. 587 *idídem*)

ix). Que según trámite que se le impartió al presente asunto, esto es, el consagrado en el Decreto 2303 de 1989, no es posible la declaración oficiosa de la excepción de contrato no cumplido, pues no está contemplada en el artículo 141 de dicho estatuto, ni mucho menos se le puede aplicar el artículo 282 del Código General del Proceso, toda vez que a este trámite no se le ha aplicado esa codificación procesal.

Por último, solicitó que se revoque la totalidad de la sentencia emitida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Rionegro, y, en consecuencia, se acojan las pretensiones de la demanda.

RÉPLICA

El apoderado de la parte demandada se pronunció respecto a los motivos de disenso de la parte actora, aduciendo que en el decurso del proceso se logró probar el incumplimiento del contrato por parte del demandante, lo cual obedeció a que éste dejó de pagar los cánones de arrendamiento, no realizó en el tiempo debido el cambio de representante legal ante el ICA, y abandonó el cultivo en la parte fitosanitaria.

Enfatizó que el número de matas de hortensia objeto del contrato de arrendamiento fueron entregadas al momento de celebración de éste, igualmente el sistema de riego, por lo que la reclamación del actor frente a los faltantes enrostrados en el libelo demandatorio no puede ser acogida, pues transcurrió más de 11 meses entre la fecha de entrega del objeto del contrato y la misiva que elevó el actor a los demandados.

Que el actor estuvo al frente de la redacción del contrato de arrendamiento, por lo que no es de recibo que en la presente censura califique al clausulado que lo compone, de abusivas y ventajosas a favor de los arrendadores, pues fue el resultado de un acuerdo de voluntades entre los contratantes.

Afirmó que la Juzgadora cimentó la decisión fustigada en todo el material probatorio adosado al plenario, esto es, interrogatorios de las partes, testigos y documental, entre las que se encuentran las actas emitidas por el ICA de las visitas realizadas al cultivo, de las cuales, se colige el deficiente manejo fitosanitario que el actor le propinaba al cultivo.

Adujo que, si bien el proceso de restitución de inmueble arrendado terminó por conciliación, eso se debió al peligro que corría el cultivo, por lo en busca de recuperar algo de éste, accedieron a devolver la mitad de lo consignado en el interior de ese proceso correspondiente a los cánones de arrendamiento en mora.

CONSIDERACIONES

Los presupuestos procesales están reunidos en este caso, y no se advierte ningún vicio que pueda invalidar lo actuado hasta el presente procesal.

Por lo expuesto, se procederá con el examen del asunto litigioso para decidirlo de fondo, pero previo a ello, se advierte que esta Sala encuentra restringida su competencia conforme lo preceptuado por el artículo 320 *ibídem*, a los reparos esbozados por el recurrente.

Como se anteló, en el presente caso, el recurso de apelación fue formulado por la parte demandante, por lo que, para despegar los reclamos del censor, se deberá abordar lo siguiente: i) El contrato de arrendamiento celebrado entre las partes aquí enfrentadas, contiene obligaciones que contrarían normas imperativas y de orden público, o por el contrario su contenido obedece a la manifestación de la autonomía de la voluntad privada. ii). Con los medios probatorios adosados al plenario se probó el incumplimiento de las obligaciones a cargo de los arrendadores, especialmente la entrega de las plantas de hortensia objeto del contrato de arrendamiento. iii). Las obligaciones contraídas por cada uno de los extremos contratantes eran de cumplimiento simultáneo, o se estableció un orden prestacional. iv). El demandante probó el cumplimiento de sus obligaciones, o a lo sumo, su ausencia de culpa en el incumplimiento de aquellas. v). Conforme al trámite impartido al presente proceso y siguiendo los postulados del principio de congruencia, el juez de primera instancia estaba facultado para reconocer excepciones de manera oficiosa, y que hubiesen sido probadas en el marco del presente asunto.

Para ello, se comenzará por decir que, en materia contractual, la voluntad es soberana, es ella la que dicta el derecho, de ahí que el mismo esté regido por el principio de la

autonomía de la voluntad, en cuanto los particulares gozan o tienen libertad para pactar los contratos que les plazcan, determinar su contenido, efectos y duración.

Según el artículo 1495 del Código Civil, el contrato o la convención es el acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer una cosa. Acorde con ello, por generarlo la voluntad humana y estar destinado a producir efectos jurídicos, el contrato es fuente de las obligaciones y como tal, requiere el concurso de voluntades de dos o más personas.

Cuando las obligaciones surgidas de un contrato válidamente celebrado son incumplidas por uno de los contratantes, se produce un daño o perjuicio al otro, y en esa medida, el causante del daño es responsable civilmente de los daños y perjuicios que tal incumplimiento ocasionó al contratante afectado.

Ahora bien, el artículo 1546 del Código Civil *ad litteram* consagra:

“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”.

Tal acción alternativa, en principio, se consideró por parte de la máxima autoridad de la jurisdicción civil que la titularidad de dicha acción radicaba únicamente en el contratante cumplidor o que se hubiere allanado a cumplir con las obligaciones a su cargo, por lo que podía exigir judicialmente el cumplimiento del contrato o su resolución, en ambos casos con indemnización de perjuicios.

En todo caso, como presupuesto indispensable de dicha acción, es la validez del contrato. Esto es, el derecho a pedir la resolución de un contrato, parte del supuesto de que este exista y que sea válidamente celebrado, de forma que su ruptura se pida con ocasión al advenimiento de situaciones de hecho posteriores a su celebración y consistentes en el comportamiento incumplido de uno de los contratantes. Necesario es, entonces, el

establecimiento de la perfección del vínculo obligacional que dio origen al proceso.

La Honorable Corte Suprema de justicia en su Sala de Casación Civil, desde antaño ha sostenido respecto a la acción resolutoria, que consagra el artículo 1546 del Código Civil, lo siguiente:

"...en tratándose de contratos bilaterales, por sabido se tiene que la prerrogativa que el artículo 1546 del Código Civil le concede a los contratantes para solicitar la resolución derivada del incumplimiento, está deferida a favor de aquella parte que haya observado fidelidad en los compromisos que surgen del pacto, pues el contenido literal de aquel precepto pone de manifiesto que esa facultad legal no está al alcance del contratante incumplido para liberarse de sus obligaciones.

*Entonces, luego de que sea establecida la existencia de un contrato válido que ligue a los contratantes, la labor del juzgador deberá estar dirigida a determinar, a la luz del citado precepto legal, la legitimación del actor, esto es, a escudriñar si su conducta contractual evidencia que puede beneficiarse de la facultad para pedir la resolución del contrato o su cumplimiento, con indemnización de perjuicios, porque tal derecho le asiste únicamente a quien ha cumplido o se ha allanado a hacerlo, lo que visto en sentido contrario indica que cualquiera de ellas se frustra cuando quien la demanda a su vez ha incumplido de manera jurídicamente relevante, porque en tal caso, ante la presencia de obligaciones recíprocas, el deudor demandado podrá justificar su resistencia a cumplir la suyas, lo que significa que quien promueva la correspondiente acción debe estar libre de culpa por haber atendido a cabalidad, como que una conducta así es la que le confiere legitimación al actor."*¹

Ese precedente jurisprudencial da a entender que quien pretende la resolución de un contrato y el regreso de las cosas a su estado precontractual con la indemnización de perjuicios, queda gravado con la carga probatoria del cumplimiento cabal de las obligaciones dimanantes del negocio jurídico celebrado y que pretende aniquilar por vía jurisdiccional; o, al menos, que siempre mantuvo su disposición cierta y seria de cumplir; pero no lo hizo por causas imputables al otro contratante.

En ese orden de ideas, la jurisprudencia patria descartaba la posibilidad de resolver un contrato a voces del artículo 1546

¹ Sentencia del 16 de junio de 2006. M. P. Dr. César Julio Valencia Copete. Ref. Exp. N° 7786 de 2006.

ibídem, cuando se estaba en presencia de un mutuo incumplimiento, toda vez que dicha potestad la ostentaba exclusivamente el contratante que cumplió sus obligaciones o se había allanado a cumplirlas.

Pero, el criterio que acaba de memorarse tuvo un viraje, y recientemente la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia determinó lo siguiente:

"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 [...] 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 [...] 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 [...] 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”.²

Posteriormente, esa misma corporación en sentencia SC3666-2021, aclaró sobre dicho cambio de posición, lo que sigue:

“[...] se determinó que la recíproca desatención de los compromisos negociales no era óbice para que cualquiera de los contratantes intentara la resolución del convenio, pero sin indemnización de perjuicios”

Y más adelante expuso:

*“resta por precisar algo más y que es trascendental a la hora de evaluar cualquier caso con pretensiones de encuadrar en el criterio doctrinal vigente de la Corte; esto es, que no basta un incumplimiento en cada uno de los extremos contractuales para propiciar una resolución, sino que se requiere que ese desconocimiento de las obligaciones sea recíproco y **simultáneo**, porque si contractualmente los interesados establecieron un orden prestacional, no hay manera de predicar un incumplimiento mutuo, ya que la infracción contractual del primero en el tiempo justifica la renuencia del segundo a cumplir, y permite que este último ejercite las acciones alternativas previstas en el artículo 1546 del Código Civil: ejecutar o resolver, con indemnización de perjuicios.”*

Destáquese que, es evidente y obvio, por definición de la misma acción resolutoria, que su objeto es el rompimiento del vínculo contractual; es decir, la aniquilación de una relación jurídica sustancial convencional, que ha surgido a la vida jurídica

² Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, Sentencia SC1662-2019, reiterado en la Sentencia SC3666-2021.

por la decisión de los involucrados en ella como sus creadores. Por consiguiente, en este tipo de procesos no puede tener cabida la discusión de otros conflictos jurídicos, ya sean contractuales, ora extracontractuales, que hubiesen podido surgir entre los mismos intervinientes en el contrato materia de la pretensión resolutoria.

Ahora, según lo previsto en el artículo 1973 del Código Civil el contrato de arrendamiento es bilateral, es decir, 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."*

De la definición del precepto memorado, se desprende que los elementos esenciales del contrato de arrendamiento propiamente dicho, aparte del contrato de obra y prestación de servicios, son: la cosa sobre la cual recae el goce y el precio. La cosa debe existir al momento de celebración del contrato de arrendamiento, pues el goce, que en definitiva constituye el objeto del contrato, sólo es posible en la medida que ésta exista, bien se trate de una cosa corporal o incorporeal.

El artículo 1982 *ibídem* consagra varias obligaciones a cargo del arrendador, entre las que se encuentran: 1). *"entregar al arrendatario la cosa arrendada"*. 2). *"mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada"*. 3). *"librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada"*. Los contratantes podrán modificar las obligaciones sobre el mantenimiento de la cosa arrendada. (Art. 1985 *ejusdem*)

Por su parte, el arrendatario está obligado a usar la cosa según los términos del contrato, y deberá administrar la cosa con el cuidado de un buen padre de familia, además está obligado a pagar el canon, pues sin este elemento esencial el contrato de arrendamiento degeneraría en otro de diversa naturaleza.

Situados en el asunto bajo estudio, para resolver lo que corresponde en derecho es preciso hacer las consideraciones que siguen:

(i) De manera primigenia es pertinente precisar que el contrato de arrendamiento suscrito el 24 de mayo de 2013 por BEATRIZ ELENA MONTOYA BOTERO y GONZALO GIRALDO SUESCUN, como arrendadores, y MARCELINO TOBÓN TOBÓN

como arrendatario; recae sobre el "CULTIVO DE HORTENSIAS CON SALA DE EMPAQUE Y APARTAMENTO", lo que significa que el lote objeto de arrendamiento se destinó a la explotación de plantas ornamentales para la comercialización, además es menester revelar que el arrendatario tiene la calidad de comerciante, ostenta la calidad de gerente de la comercializadora internacional "FASHION FLOWERS LTDA" (Fl. 76 C. Ppal -uno), y, en esa medida, las normas aplicables al presente asunto son las del Código Comercial, pero sin perder de vista que atendiendo a la remisión normativa consagrada en dicha codificación, a las cuestiones comerciales no reguladas por la ley mercantil, se aplicarán las de la legislación civil.

Para mayor ilustración de lo suscitado en dicho negocio jurídico, se trae a colación el contenido de algunas de sus cláusulas, específicamente la que contiene el objeto del contrato y las que son tildadas por el censor de abusivas, ellas son:

"PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO: (...) el goce del lote sembrado con DIECISIETE MIL (17.000) matas de hortensia en plena producción, el lote ubicado sobre la sala de empaque que actualmente tiene unas matas viejas de tomate de árbol, una sala de empaque y un apartaestudio en la parte de atrás de la casa principal con puerta de entrada independiente, una ventana grande, una cocineta, enchapada, en cerámica con mesón en acero inoxidable, baño con puerta en madera, enchapada la parte de la ducha con ducha de agua caliente, con todas sus instalaciones hidrosanitarias y con toda la porcelana sanitaria y sus incrustaciones nuevas. (---) **CUARTA: SUBARRIENDO Y CESIÓN:** El arrendatario no podrá subarrendar o ceder ninguna de las partes comprometidas en el presente contrato de arrendamiento, sin la autorización previa, expresa y escrita del Arrendador. (---) **QUINTA: MEJORAS:** El Arrendatario no podrá sin la autorización previa y escrita del Arrendador hacerle mejoras a todo lo cedido en arriendo; excepto sembrar más hortensias en el lote donde está el tomate de árbol ubicado sobre la sala de empaque. En todo caso al término del contrato, las plantas sembradas o las mejoras realizadas no serán compradas por El Arrendador, sino que El Arrendatario se compromete a dejarlas como dadas a El Arrendador. (---) **SEXTA: REPARACIONES:** El Arrendatario se obliga a efectuar las reparaciones locativas en la postcosecha y en el apartaestudio y aquellas que se causen por hechos de él o de sus dependientes. Será a cargo del Arrendatario la restitución de las matas que se dañen por algún motivo. (---) **SÉPTIMA: INSPECCIÓN:** El Arrendatario permitirá las visitas que en cualquier momento El Arrendador o su representante tengan a bien realizar, para constatar el estado y conservación de todos los bienes cedidos en arriendo u otras circunstancias que sean de su interés. (---) **OCTAVA: DISPOSICIONES VARIAS:** El Arrendador se compromete a entregar al Arrendatario el cultivo en las mejores condiciones fitosanitarias y en plena explotación, la sala de empaque buena con su piso en cemento bueno, su techo en zarán y plástico y todos los laterales en zarán y plástico al igual

que el sistema de riego que se encuentra instalado en el cultivo de hortensias con toda la manguera nueva y con ocho (8) pájaros aspersores nuevos, un tanque plástico para almacenamiento de agua de 2.000 litros y dos canecas plásticas de 200 litros cada una, todo lo anterior en muy buen estado. (...) **NOVENA: RESTITUCIÓN:** El Arrendatario restituirá el cultivo, la sala de empaque y el apartaestudio a El Arrendador a la terminación del contrato en el mismo estado en que lo recibió, salvo las matas de hortensia que se hayan sembrado en el lote del tomate de árbol que de acuerdo a la cláusula quinta, allí quedaran. (---) **DECIMO PRIMERA: INCUMPLIMIENTO.** El incumplimiento o violación de cualquiera de las obligaciones por parte de El Arrendatario dará derecho a El Arrendador para dar por terminado el contrato y exigir la entrega inmediata de lo cedido en arriendo, sin necesidad de desahucio ni de los requerimientos previsto por La Ley a los cuales renuncia El Arrendatario (...) (---) **DECIMO SEXTA:** Al Arrendatario le corresponderá pagar la totalidad de la factura del servicio de luz y VEINTICINCO MIL PESOS (\$25.000) correspondientes al mantenimiento de la carretera veredal. (---) **DECIMO SEPTIMA:** El Arrendatario se compromete cada año a pagar el año completo todos los 25 de mayo del año correspondiente con el alza del 7% convenido. (---) **DECIMO OCTAVA:** El Arrendatario se compromete a no utilizar el apartaestudio como vivienda sino como bodega y para el uso de los servicios sanitarios. (...)” (Fls. 7 y 8 fte y vto)

De lo que se trasuntó, se colige que las estipulaciones contractuales que reposan en el contrato de arrendamiento objeto de estudio son plenamente válidas, pues las obligaciones y derechos privados, son renunciables, siempre y cuando se conserven los elementos esenciales de dicha clase de contrato, y no contraríen normas imperativas y de orden público, así lo consagra el artículo 4º del Código de Comercio.

En lo que interesa al proceso, se advierte que, respecto a la cláusula que se refiere a las mejoras útiles, el artículo 1994 del Código Civil, consagra que el arrendador no está obligado a reembolsar al arrendatario dichas mejoras, por lo que, al ser una norma supletiva, es válido las estipulaciones que sobre ellas hagan las partes. El artículo 1985 *ejusdem* regula lo relativo a las reparaciones locativas, precisando que éstas le corresponden al arrendatario, tal y como se dejó consignado en la cláusula sexta del contrato de arrendamiento, es más, dicho precepto indica en su inciso tercero “Las estipulaciones de los contratantes podrán modificar estas obligaciones”. Asimismo, el artículo 2005 del Código Civil establece que el arrendador deberá restituir la cosa arrendada en el estado en que le fue entregada, por lo que, la cláusula novena es igualmente válida. La cláusula undécima relativa a la constitución en mora, puede ser considerada abusiva, toda vez que según lo dispuesto en el artículo 1608 *idíbem* en

concordancia con el canon 2007 (normas imperativas y no supletivas), es necesario el requerimiento al arrendatario por parte del arrendador para constituirlo en mora, pero dicha estipulación no alcanza a permear todo el contrato de nulidad, pues ella no recae sobre las obligaciones principales del contrato de arrendamiento, sino en el proceder ante el incumplimiento de las obligaciones por parte del arrendatario, sin que se logre deducir que la celebración del mentado contrato se vería truncado sin dicha estipulación. En lo que corresponde a la cláusula sexta y séptima, son cláusulas perfectamente válidas, consentidas desde el momento de suscripción del contrato, y, por ende, ley para las partes. Finalmente, la prohibición de utilizar el apartamento como vivienda, y especificar su uso únicamente como bodega y para los servicios sanitarios, atañe al fin último del arrendamiento aquí planteado, ello, por cuanto si bien, en la cláusula primera se identificó el objeto del contrato, en ésta penúltima cláusula, se reafirma la intención de los contratantes, cuyo objeto principal del contrato de arrendamiento es el goce del cultivo de hortensias, limitando el uso del apartamento a la destinación estrictamente estipulada en dicho contrato.

En este orden de ideas, resulta que no tiene incidencia quien redactó el mentado contrato de arrendamiento, ya que ambos contratantes estaban en libertad de discutir las condiciones del mismo, y en dicha relación negocial, no se evidencia una posición predisponente de una parte, ni mucho menos un adherente de la otra; y, aunque en la cláusula undécima se evidencia un desequilibrio contractual, la misma no tiene fuerza suficiente para declarar la nulidad absoluta del contrato, y en esa medida, siguiendo el principio del artículo 1602 del Código Civil, el contrato de arrendamiento aquí adosado es ley para los contratantes.

Por lo expuesto, el punto de disenso relacionado con las cláusulas abusivas o vejatorias, no se acogerá.

ii). Ahora, para despejar el segundo y tercer punto de inconformidad, esto es, el relacionado con el incumplimiento de la obligación contraída en el contrato de arrendamiento por parte de los arrendadores, específicamente la de entregar "*el lote sembrado con DIECISIETE MIL (17.00) matas de hortensia en plena producción*", es necesario traer a colación los medios de convicción que reposan en el plenario sobre su acatamiento o incumplimiento.

-Del contrato de arrendamiento se desprende, que la parte arrendadora "se obliga a entregar al Arrendatario todo lo cedido en este contrato el día 24 de mayo del año 2018" entre lo que se encuentra lo estipulado como objeto de contrato "el goce del lote sembrado con *DIECISIETE MIL (17.000) matas de hortensia en plena producción (...)*" (Fls. 7 y 8 C. Ppal. - uno).

-El actor en el libelo introductor, esgrimió que luego de un lapso de haber celebrado el contrato de arrendamiento y ante la no producción esperada de las matas de hortensia "*decidieron hacer un conteo mata por mata, lo que arrojó (sic) como resultado que solo había 9240 (nueve mil doscientas cuarenta) matas*" (Fl. 28 C. Ppal - uno). Y más adelante expuso "*Los arrendadores, no han cumplido con el contrato, toda vez que allí claramente se comprometieron a entregar 17.000 (DIECISIETE MIL) MATAS DE HORTENSIA EN PRODUCCION en el cultivo de nombre MARIA ANTONIA, y allí solo habían 9240 (NUEVE MIL DOSCIENTOS CUARENTA), lo que significa un faltante de 7760 (SIETE MIL SETECIENTAS MATAS DE HORTENSIA." (Fl. 29 C. Ppal -uno)*

-En la contestación de la demanda, los opositores adujeron con tozudez frente a la afirmación del actor de que al momento de celebrarse el mentado contrato no se contaba en el cultivo con las 17.000 matas de hortensia, que dicha cantidad sí estaba sembrada en el cultivo objeto del contrato, tan era así que, el mismo arrendatario días previos a la firma del contrato, visitó el cultivo en compañía de su esposa y otro sujeto, y constató la cantidad de las matas de hortensia, por lo que el día 24 de mayo de 2013 suscribieron el mismo, y luego, el 02 de mayo de 2014 el actor reconoció nuevamente ante Notario el contenido del contrato, pero que era probable que atendiendo al mal manejo fitosanitario que le propinaba el arrendatario al cultivo, sólo existieran a la presentación de la demanda 9.240 matas de hortensia.

Agregaron que debido a los "*faltantes de manera dispersa y la ausencia de cepas o raíces muertas, se puede concluir que también fueron sustraídas las plantas*" (Fl. 47 C.Ppal -uno)

-En el dictamen pericial presentado el 24 de marzo de 2017, por el auxiliar de la justicia designado por el Juzgado de conocimiento ante la solicitud probatoria del actor, el perito llegó a la conclusión respecto al número de plantas sembradas para mayo del año 2013, que el área entregada al arrendatario y sobre el cual pesaba el cultivo de hortensias, corresponde a

4.572 m². Que luego de un conteo mata por mata, las cuales se encuentran sembradas a *"0,40 m entre matas y 1 metro entre surcos"*, según el loteo que realizó para facilitar dicha labor, a la fecha de la inspección del cultivo encontró 8.635 matas de hortensia, resultado que incrementó en un 8% que corresponde a los espacios vacíos, para un gran total de 9.326, he hizo la aclaración de que *"nada asegura que los espacios resultantes correspondan a plantas que se perdieron después de haber sido recibidas por el arrendatario, pues perfectamente podrían haberse perdido antes de entregar"* (Fl.157 C.Ppal -uno).

Por lo anterior, determinó que el estimativo del número de plantas que compone el cultivo en la actualidad era *"muy acorde con el área y diseño, teniendo en cuenta la topografía bastante inclinada"* y que *"Los análisis conducen a que efectivamente el número de plantas entregadas no fue de 17.000, sino un número muy inferior. En el área medida, con el diseño, no es posible acomodar 17.000 plantas"* generándose una *"diferencia entre las matas recibidas y las anotadas en el contrato es de 7.674"* (Fl. 159 C.Ppal - uno)

Posteriormente, en complementación de la experticia, solicitada por la parte demandada, indicó en relación con los límites del cultivo recibido en arriendo, que para ello tuvo en cuenta lo expuesto por un trabajador del cultivo, quien afirmó que la plantación de hortensias que reposa sobre el lote donde antes estaban los palos de tomate de árbol, y que fue sembrada por el arrendador, está a surco doble, lo cual fue comprobado por el experto -agronomo, además constató que las plantas entregadas en arriendo están a surco sencillo. Afirmó que también tuvo en cuenta para su experticia la edad probable de las matas, atendiendo el desarrollo de la macolla, lo que le permitió delimitar el área sembrada con hortensias y que fue entregada en arriendo, de la que fue sembrada posteriormente por el arrendatario -en el espacio donde estaba el tomate de árbol.

Asimismo, aseveró a la inquisición de si era posible que *"un sector de un lote que haya sido sembrado de hortensias, a fila sencilla, sobre el mismo se pueda sembrar igual número de matas, para que, finalmente, de la apariencia de haberlo sido sembrado, inicialmente, a doble fila"* contestó *"Con absoluta seguridad, NO. Habría que derogar el principio físico de que la materia ocupa espacio. Todo obedece a un diseño. Cuando el agrónomo diseña a surco sencillo, planta hacía el centro de la era, cuando diseña a surco doble, planta hacía los laterales de la era. De esta manera, cuando se planta a surco sencillo, la era es de menor ancho y no caben nuevas matas hacia ninguno de los lados."* (Fl. 223 C.Ppal -uno)

Respecto a los vestigios que pueden resultar al secarse una mata de hortensia por mal manejo fitosanitario, expresó que las *"Matas de hortensia pueden morir por mal manejo fitosanitario y también por efectos climáticos, edáficos y de humedad, entre otros. La mata de hortensia es de baja lignificación, incluso porosa, razón por la cual, si muere, se descompone por los efectos y agentes naturales del suelo en tiempo relativamente corto y no se observa, no deja vestigios. Obviamente, no es que se vaya al subsuelo."* (Fl. 224 C. Ppal -uno)

En audiencia de 02 de noviembre de 2018 se interrogó al perito tanto por la Juez de conocimiento como por ambos extremo litigiosos, de lo cual se rescata sobre el punto de disenso que se está abordando, lo siguiente: Señaló que la técnica empleada para el análisis del cultivo de hortensias, es el mismo que utiliza para cualquier otro, esto es, medición del área, observación, distancias de sembrado, cálculos sobre la productividad de conformidad con los resultados verificados en campo, entre otros, los cuales son los que recomiendan las lonjas de evaluadores. Indicó que es normal encontrar espacios vacíos en un cultivo, en un porcentaje aproximado de un 5% de las matas sembradas, que esto se da, porque algunas matas no nacieron o se murieron en el proceso, pero que las matas de hortensia tienen larga duración. Respecto a las enfermedades que dichas matas puedan adquirir, solo alcanzan a matar la planta las que atacan la raíz, no la hoja, como es el caso de la ceniza, cuya consecuencia es que deja por fuera del comercio la flor que emerge de ella. Agregó que también es normal la aparición de otras enfermedades vía aérea, pero que es algo normal. En lo concerniente al encerramiento del cultivo, expuso que ello se debe más un manejo de aquel que a un control fitosanitario.

De la prueba pericial que se acaba de memorar, es preciso indicar que su producción presentó varias irregularidades, ante la extraña e inexplicable mixtura de normas tanto del Código de Procedimiento Civil como del Código General del Proceso, lo que se debió al tránsito legislativo entre un sistema y otro, y que en últimas, llevó a la *iudex a quo* de manera errada a desarticular los ritos establecidos en cada una de esas codificaciones sobre la prueba pericial, pero en el caso puntual, ello no alcanza a excluir dicho medio probatorio del dossier, por lo que se pasa a exponer:

La prueba pericial fue solicitada por el actor en el libelo demandatorio, la cual fue decretada el 16 de diciembre de 2016, es decir, en plena vigencia del Código General del Proceso, pero atendiendo las reglas del tránsito de legislación, a esa etapa procesal debía impartirse el trámite previsto en el Estatuto Instrumental Civil, y los actos procesales subsiguientes a partir del auto que decretó las pruebas, debían regirse por el rito establecido en el Código General del proceso, situación que no ocurrió en el proceso de marras. No obstante, la Juez que inicialmente conoció de este asunto, corrió el traslado del dictamen pericial, permitiendo su debida contradicción de conformidad con las reglas del Código de Procedimiento Civil. Posteriormente, ante la pérdida automática de competencia, la Juez designada para continuar con el conocimiento de este proceso, permitió a ambas partes, interrogar al perito en la audiencia de instrucción y juzgamiento, negando únicamente la aducción de un nuevo dictamen pericial solicitado por la parte actora, toda vez que se trataba de misma parte que inicialmente realizó la solicitud probatoria.

En ese orden de ideas, la prueba pericial a la que se aludió en precedencia goza de plena validez y en esa medida será valorada por esta Sala.

-De los testimonios de IGNACIO DE JESÚS LÓPEZ BEDOYA y de ALEJANDRO TOBÓN TOBÓN, ambos trabajadores del cultivo "María Antonia", se desprende que son contestes en afirmar que no tuvieron conocimiento ni de faltantes significativos de matas, ni de hurto de alguna de ellas, tampoco de enfermedades graves del cultivo, ni que las plantas se hayan muerto, ni que se haya dejado de fumigar, asimismo indicaron que en el tiempo que estuvieron trabajando en el cultivo, no tuvieron conocimiento de que contara con vigilancia después de la jornada laboral. El segundo señaló que fue administrador del cultivo y trabajó para el actor, que se encargaba de fumigar el cultivo y estar pendiente de que éste estuviese bien fitosanitariamente; afirmó que el cultivo no tenía malezas ni plagas y solo tenía enfermedades comunes las cuales se trataban con fungicidas. Que el cultivo no se regaba porque si bien existía un sistema de riego, el lote no tenía agua, lo que podía generar problemas en la calidad de la flor, más no causaba la muerte de la mata. Adujo que la producción semanal era aproximadamente de 2.000 a 3.000 flores, que atendiendo al abono que se estaba utilizando en el cultivo, esto es, 9 a 10 bultos de abono, dudó de la existencia de

las 17.000 matas que el actor le comentó había arrendado, pues a cada mata se le echaba alrededor de 50 gramos de abono, por lo que en caso de existir el total de las arrendadas, se llevaría 17 bultos de abono lo que procedió a contarlas en compañía de los demás trabajadores y llegó a la conclusión de que faltaban alrededor de 7.000.

-Alejandro Enrique Acevedo Ochoa, testigo de la parte demandada, indicó que él sembró el cultivo. Que a principio del año 2013 la codemandada le comentó que quería vender el cultivo, por lo que le solicitó el conteo de las matas, lo que luego de realizado arrojó un total aproximado de 17.700 matas de hortensia. Atestiguó que al año la codemandada le dijo que tenían que volver a contar porque tenía un problema con el cultivo, y recuerda que lo hicieron un 1 de mayo, para esa fecha ya faltaban más de 5.000 matas, que el cultivo estaba con maleza, ceniza, ácaros, áfidos, thrips, no estaban las barreras de plástico, entre otros, situación que también fue ratificada por un agente del ICA. Aseveró que él siembra a hilo sencillo con una distancia de 90 cm entre surcos y 30 cm entre matas, que el peligro es que se traslapan y si a alguna le da una enfermedad contagia a la otra, dejando un vacío muy grande cuando perecen las matas, quedando la cepa descomponiéndose, situación que no se presenta en el cultivo "María Antonia" porque los espacios son esparcidos y no continuos. Afirmó que en el cultivo de hortensias se presenta mucho el mercado negro, "se las roban". Indicó que al tiempo lo volvieron a llamar para contar el cultivo con un perito, pero en esa oportunidad simplemente hizo acto de presencia. Aseveró que cuando se entregó al demandante el cultivo de hortensias, estaba en perfecto estado, pues previo a ello se encargaron de la sanidad de aquel. Respecto a la ceniza que tenía el cultivo y que fue reportada por el ICA, indicó que es grave, porque denota descuido e impide la exportación de la flor, igualmente aseveró que los ácaros, thrips, áfidos, no son normales en un cultivo, aunque pueden presentarse y en esa medida deben ser combatidas y controladas a niveles "cercanas a 0", toda vez que su presencia impide su comercialización. Apuntó que el sistema de riego si existía al momento de entrega el cultivo al actor, sólo faltaba la motobomba porque se usa por épocas, cuando se va a operar el sistema, que el agua baja de otra finca, y se recogía en unos tanques en la finca para usar en el cultivo, el predio tiene derecho de servidumbre. Adujo que sin sistema de riego puede subsistir el cultivo, pero puede llegar a no ser óptimo para su comercialización. Que el actor tiene una

comercializadora, por lo que cree que tiene conocimiento de flores, que aquel sí contó las flores antes de firmar el contrato de arrendamiento, porque un trabajador se lo contó. Atestiguó que de un cultivo de 15 mil matas puede obtener como réditos entre 2 a 3 millones de pesos netos. Que si no tiene registro ante el ICA no puede vender la flor para la exportación, las comercializadoras no compran, dentro de la legalidad no se puede vender sin registro y tampoco cuando está vencido. Que no recuerda exactamente el área que fue sembrada con hortensia en el cultivo "María Antonia".

-Acta de visita del ICA al cultivo "María Antonia" de fecha 22 de noviembre de 2012, en la cual consta que el total de hectáreas sembradas corresponde a 0,8 y por especie "Hydrangea" 8.000 m².

-Acta de visita del ICA al cultivo "María Antonia" de fecha 31 de octubre de 2013, en donde se registró que el número de hectáreas sembradas es 0,8 ha.

Pues bien, de los medios suasorios que se acaban de mencionar, se colige que una de las obligaciones adquirida por los arrendadores, y que hoy es objeto de disputa, es la concerniente a la entrega del "*goce del lote sembrado con DIECISIETE MIL (17.000) matas de hortensia en plena producción*", pero frente a dicha obligación, no existe en el dossier prueba contundente sobre el número de plantas de hortensia que fueron entregadas al arrendatario. No obstante, al margen de la orfandad probatoria sobre dicha situación, del libelo genitor, contestación de la demanda, y de los interrogatorios de parte, se logra deducir de manera notable que el actor luego de suscribir el contrato de arrendamiento con los arrendadores, entró a gozar del cultivo de hortensias y permaneció explotándolo durante el lapso de 11 meses, sin reclamar el cumplimiento de la entrega de las matas de hortensia objeto del contrato, y sin ejercer el derecho que le concede los artículos 1983 y 1984 del Código Civil, por lo que se considera que operó un asentimiento tácito por parte del arrendatario en el cumplimiento de la obligación de la entrega que le correspondía al arrendador.

A pesar de lo expuesto, es necesario valorar las conclusiones a las que arribó el perito en el dictamen pericial aludido en párrafos anteriores, y contrastarlas con los demás medios suasorios, pues su pretermisión es el fundamento de la

inconformidad del censor sobre el incumplimiento contractual por parte de los arrendadores. Así las cosas, se debe comenzar por memorar la conclusión a la que llegó el experto sobre el área plantada con el cultivo de hortensias, esto es, un total de 4.572 m², en el cual, obedeciendo a la forma del diseño en que se realizó la plantación, es decir, a hilera simple y a una distancia de 0,40 cm entre matas y 1 m entre surcos, no era posible acomodar 17.000 plantas; y que del conteo físico que realizó mata por mata, se estableció que existían a la fecha de la experticia 8.635 matas de hortensia, a lo que le agregó un 8% (691 plantas que pudieron perecer poco después de sembradas, en el transcurso de crecimiento, o estando en poder del arrendatario), que corresponde a los espacios vacíos dentro del cultivo, para un total de 9.326 plantas de hortensia, lo que resultaba acorde con el área, diseño y topografía. Para esta Sala, existe un punto álgido que no se alcanzó a dilucidar con dicha prueba técnica ni con otro medio suasorio, el cual corresponde al área plantada entregada en arrendamiento, pues es diáfano que existe otro lote "*ubicado sobre la sala de empaque*" que al momento en que se suscribió el contrato pesaba sobre él "*unas matas viejas de tomate de árbol*" frente al cual el arrendatario tenía la libertad de sembrar más hortensias, lo cual hizo, sin que exista un medio probatorio que permita determinar con precisión cuál era el área de dicha fracción al momento de celebración del contrato de arrendamiento.

Ahora, si bien, el experto adujo que, para establecer el área plantada en mayo de 2013, tuvo en cuenta el diseño de las plantaciones, pues había lotes sembrados a doble hilera y otros sembrados a hilera simple, correspondiendo los primeros a los que sembró el arrendatario, y los segundos, a los sembrados por el arrendador, siendo estos últimos los entregados al arrendatario en virtud del contrato de arrendamiento mencionado; y aunque también confrontó la macolla de la raíz de dichos lotes, la cual con el tiempo va incrementando, y ello le permitió establecer la edad de las mismas; surgen varias dudas sobre el método utilizado para concluir cuál fue el área que realmente se entregó al arrendatario, y, de allí, atendiendo a su diseño, calcular un estimativo del número de matas de hortensias que fueron entregadas al actor.

En primer lugar, del diseño empleado por cada uno de los contratantes en la plantación, considera esta Sala, no es posible determinar el área de los lotes sembrados con hortensia y que

fueron entregados al arrendatario, pues en las franjas colindantes al lote donde se encontraba el cultivo de tomate de árbol, pudieron perecer matas de hortensia y ser reemplazadas por otras sembradas a doble hilera, lo que permitiría concluir de manera errada, debido a su diseño, que aquellas fueron sembradas desde un principio por el arrendatario, máxime cuando transcurrió alrededor de 4 años entre la celebración del contrato de arrendamiento y la experticia, sin que la macolla de la raíz tampoco brinde información sobre la edad de la mata de hortensia, pues el perito simplemente arribó a la conclusión que a más edad más grande es la macolla, al punto de traslaparse dos plantas, pero sin precisión sobre en cuánto tiempo ello puede ocurrir.

Asimismo, de la prueba testifical de cargos y descargos, practicada al interior del presente asunto, no se logra colegir cuál fue el área entregada en el contrato de arrendamiento y sobre el cuál reposaban las 17.000 matas de hortensia, pues si bien el ingeniero agrónomo Alejandro Acevedo Ochoa quien fue el que sembró el cultivo de hortensias "María Antonia" y el primer asesor de los arrendadores, explicó el diseño que éste empleó en dicha plantación, no recuerda el área sobre el cual realizó dicha labor. Por su parte, del testimonio de Alejandro Tobón Tobón se desprende que es incomprensible que el arrendatario sufragó los gastos generados por la compra de abono para 17.000 plantas de hortensia, por un lapso de 7 meses –según hecho cuarto de la demanda- sin percatarse del producto que excedía dicha cantidad de matas.

Igualmente, ninguno de los testigos presencié el conteo de las matas al momento en que las partes suscribieron el contrato, ni mucho menos presencié la entrega que hicieron los arrendadores al arrendatario.

De las actas de visitas del ICA relacionadas en líneas precedentes, se deduce que 5 meses antes de suscribirse el mentado contrato de arrendamiento, se contaba con 8.000 m² sembrados en hortensia, cifra que continuó después de 5 meses de celebrado contrato, sin que se haya reportado ninguna variación en dicha área, lo cual dista diametralmente de lo expuesto por el perito. Ahora, en actas de visitas posteriores a las calendas referidas, se evidencia que para la realizada el 11 de junio de 2014 se reportó como área sembrada 1,1 has y para el 07 de julio de 2016, ya contaba con 1,5 has; lo que genera

desconcierto, pues según el concepto del perito, el área real plantada de 4.572 m², según el diseño a hilera simple –entregada por los arrendadores- no podría soportar las 17.000 matas de hortensia, pero en visitas posteriores del ICA se dejó consignado que el área sembrada corresponde a 1,5 has, es decir, 15.000 m², sin que se comprenda a qué franja corresponden los más de 10.000 m² que al 2016 registraban con matas de hortensia, pues en el *“lote ubicado sobre la sala de empaque”* en el cual se encontraba el tomate de árbol, y que también hizo parte del contrato de arrendamiento, el actor afirmó en la demanda que sembró 10.000 plantas de la misma variedad, y posteriormente en el dictamen pericial el experto adujo que para determinar el área entregada en mayo de 2013, tuvo en cuenta el diseño de la plantación en los lotes, encontrando que la parte sembrada por el arrendatario, estaba a doble hilera, por lo que no es claro para esta Sala, de dónde emergió los más de 10.000 m² de cultivo de hortensia. Ante la contradicción de tal magnitud en dichos medios suasorios, se colige que antes del dictamen pericial -28 de marzo de 2017- bien pudieron existir las plantas de hortensia que quedaron estipuladas en el contrato, pues en vez de reducir el área sembrada en las actas de visitas realizadas por funcionarios de ICA, estas áreas ascendieron entre los años 2013, 2014 y 2016, lo que corresponde a la realidad del cultivo, pues además de las matas de hortensia entregadas al arrendatario, aquel sembró más en el lote ubicado sobre la sala de empaque, sin que se cuente con un medio probatorio, que permita determinar su cantidad.

De todo lo expuesto, se concluye, que no se demostró la mora de los arrendadores, como requisito axiológico de la acción de resolución, frente a la obligación de entregar el goce del lote sembrado con las 17.000 matas de hortensia en plena producción, y en ese sentido, se despachará desfavorablemente los fundamentos de inconformidad respecto al incumplimiento por parte de éstos, los cuales en decir del actor debían cumplir en un primer orden con la entrega del objeto del contrato en las condiciones allí indicadas. En ese sentido, al faltar la prueba de un elemento estructural de la pretensión, la misma estaría llamada al fracaso, sin que sea necesario el estudio de las excepciones propuestas para enervar la misma. En ese orden de ideas, se revocará la declaración oficiosa de la excepción *“contrato no cumplido”* reconocida por la juez de primera instancia.

Conclusión: De todo lo expuesto, se CONFIRMARÁ la sentencia opugnada en cuanto se negaron las pretensiones de la demanda, pero se revocará el reconocimiento de oficio de la excepción de contrato no cumplido.

Costas. Ante las resultas del presente recurso no se condena en costas en esta instancia al actor.

LA DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, **EL TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA, SALA CIVIL – FAMILIA**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

F A L L A :

PRIMERO: Se confirma la sentencia de fecha, contenido y procedencia, de la cual se ha hecho mérito en la parte motiva de este fallo, dentro del presente proceso de resolución de contrato de arrendamiento incoado por MARCELINO TOBÓN TOBÓN contra GONZALO GIRALDO SUESCUN y BEATRIZ ELENA MONTOYA BOTERO en cuanto se negó las pretensiones de la demanda.

SEGUNDO: Se revoca la declaración oficiosa de la excepción de contrato no cumplido.

TERCERO: Sin condena en costas en esta instancia.

CUARTO: En firme esta sentencia, devuélvase el proceso a su lugar de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

Discutido y aprobado según consta en Acta No. 111

Los Magistrados,



TATIANA VILLADA OSORIO

A handwritten signature in dark ink, appearing to read "Claudia B.", with a long, sweeping underline that extends to the left.

CLAUDIA BERMÚDEZ CARVAJAL

A handwritten signature in dark ink, consisting of a series of sharp, repetitive peaks and valleys, ending with a large, stylized flourish.

OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA



TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA
SALA CIVIL - FAMILIA
MAGISTRADO OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA

Referencia	Proceso:	Acción Popular
	Actor Popular:	ARLEY ALBARAN TORRES y otro
	Demandado:	MARTIN EMILIO GAVIRIA GOMEZ
	Vinculados:	MUNICIPIO DE SONSON Y OTROS
	Asunto:	Declara nulidad de lo actuado
	Radicado:	05756 031 12 001 2021 00050 01
	Auto Nro.:	079

Medellín, veintinueve (29) abril de dos mil veintidós (2022)

Correspondería resolver la apelación interpuesta por el MUNICIPIO DE SONSON, contra la sentencia proferida el 7 de abril de 2022, por el Juzgado Civil del Circuito de Sansón, dentro de la acción popular, instaurada por ARLEY ALBARAN TORRES y HENRY ALEXANDER TORRES HENAO, contra MARTIN EMILIO GAVIRIA GOMEZ, a la que fueron vinculados el recurrente y a la Comisaría de Familia respectiva, pero se advierte un vicio procesal que impregna de nulidad lo actuado e impide que de tal forma se proceda.

CONSIDERACIONES

1.- Las nulidades procesales fueron instituidas por el legislador con la finalidad de salvaguardar el Derecho Fundamental al Debido Proceso consagrado en el artículo 29 de la Carta Política, que al efecto preceptúa: *"El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas. Nadie podrá ser juzgado sino conforme a leyes preexistentes al acto que se les imputa, ante juez o tribunal competente y con observancia de la plenitud de las formas propias de cada juicio. ...*

Es nula, de pleno derecho, toda prueba obtenida con la violación del debido proceso..."

De tal disposición constitucional, se desprende que el derecho al debido proceso en las actuaciones judiciales exige que todo procedimiento previsto en la ley, se adecue a las reglas básicas, como la existencia de un proceso, en donde se garantice el cumplimiento de los trámites establecidos por ley, so pena de alterar las reglas mínimas que deben ser observadas dentro de las actuaciones judiciales y administrativas, por lo que indubitadamente, ninguna autoridad pública puede dejar de lado mencionado precepto, cuyo postulado constitucional debe ser observado dentro de toda actuación judicial.

Así mismo, en aras de garantizar el principio de la seguridad jurídica, la procedencia de la declaratoria de nulidad de una actuación procesal se encuentra supeditada a las causales taxativamente señaladas por el artículo 133 del Código General del Proceso y obviamente a lo dispuesto por el artículo 29 de la Carta Magna, ya que más que una forma de saneamiento del proceso, se

estatuyen como una forma de protección a los intereses y derechos tanto de la parte afectada con la actuación errada como de la parte no perjudicada.

2.- La Ley 472 de 1998, por la cual se desarrolló el artículo 88 de la Constitución Política en relación con el ejercicio de las acciones populares y de grupo y se dictaron otras disposiciones, en su artículo 21, respecto del procedimiento y trámite de la acción popular estableció: *"Notificación del Auto Admisorio de la Demanda. En el auto que admita la demanda el juez ordenará su notificación personal al demandado. **A los miembros de la comunidad se les podrá informar a través de un medio masivo de comunicación o de cualquier mecanismo eficaz**, habida cuenta de los eventuales beneficiarios.*

Para este efecto, el juez podrá utilizar simultáneamente diversos medios de comunicación" (negrilla y subrayado, fuera de texto).

3.- En el caso de ahora, se observa que en el trámite de la primera instancia se incurrió en la causal de nulidad consagrada en el numeral 8° del Art. 133 del Código General del Proceso¹, toda vez que pese a que desde el auto admisorio de la demanda fue dispuesto informar a la comunidad, por un medio eficaz de comunicación, lo que se advierte del expediente digital es que fueron librados en tal sentido, los oficios Nro. 331 y 332 del 17

¹ "9° Cuando no se practica en legal forma la notificación a personas determinadas, o el emplazamiento de las demás personas aunque sean indeterminadas, que deban ser citadas como partes, o aquellas que deban suceder en el proceso a cualquiera de las partes, cuando la ley así lo ordena, o no se cita en debida forma al Ministerio Público en los casos de ley"

de agosto de 2021, dirigidos a las emisoras RADIO SONSON y CAPIRO ESTEREO, y que fueron recibidos por tales entidades, pero se echa de menos en la cartilla digital formado, constancia de su efectiva publicación o emisión por parte de dichos medios de comunicación conforme a lo dispuesto por el Juzgado accionado, con el fin de enterar a la comunidad en general de la presente acción popular.

Dicha situación indefectiblemente ocasiona no solo la omisión a la regla procesal antedicha, sino que el proceso incursionara en la causal octava de nulidad establecida por el artículo 133 del CGP, ya que al no obrar prueba fidedigna de las emisiones radiales ordenadas en tal sentido, debe considerarse que la citación a través de un medio masivo de comunicación a los miembros de la comunidad afectada no está demostrada, que se omitió la citación de quienes, por ley deben ser llamados al proceso, máxime cuando pueden verse tanto perjudicados como beneficiados con la sentencia que se llegue a proferir en el presente trámite.

Ahora, si bien el inciso segundo del artículo 135 *ídem*, establece que la nulidad por indebida representación o falta de notificación o emplazamiento en legal forma, sólo podrá alegarse por la persona afectada y por tanto se convierte en una nulidad saneable, en esta caso se torna insaneable toda vez que ante la demostración de la efectiva comunicación por un medio masivo a la comunidad, como personas indeterminadas interesadas, no pudieron comparecer al proceso para coadyuvar la petición o en sentido contrario oponerse a las pretensiones de la parte actora.

En conclusión, como efectivamente se ha incurrido en la causal de nulidad enunciada, por no existir prueba en del debido enteramiento de la comunidad, en un medio masivo de comunicación conforme a lo preceptuado por el inciso primero del artículo 21 de la Ley 472 de 1998, en armonía con el artículo 133 numeral 8º del CGP, se declarará la nulidad de todo lo actuado desde la audiencia de pacto de cumplimiento celebrada el 12 de octubre de 2021, inclusive y se ordenará rehacer la actuación anulada, previa comunicación por un medio masivo a la comunidad afectada, dejando a salvo la prueba practicada en la misma conforme al artículo 138 del *ídem*.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior de Antioquia, en Sala Unitaria de Decisión Civil - Familia,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR la nulidad de la lo actuado dentro de la acción popular de la referencia, desde la audiencia de pacto de cumplimiento celebrada el 12 de octubre de 2021 inclusive, para que se entere en debida forma a los miembros de la comunidad afectada con la presente acción, por un medio masivo de comunicación, el cual deberá señalar el juez, acorde con el artículo 21 de la Ley 472 de 1998.

SEGUNDO: DEVOLVER el expediente al Juzgado de origen para que renueve la actuación anulada.

NOTIFÍQUESE

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a final flourish, positioned above a horizontal dashed line.

OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA
Magistrado