

**TRIBUNAL SUPERIOR
DISTRITO JUDICIAL DE MANIZALES
SALA CIVIL-FAMILIA**

**Magistrada Ponente
ÁNGELA MARÍA PUERTA CÁRDENAS**

Radicado: 17431-12-001-2019-00012-02

Sentencia N° 30

Discutida y aprobada mediante acta N° 36 de la fecha
Manizales, Caldas, primero (01) de marzo de dos mil veintiuno (2021)

I. OBJETO DE LA DECISIÓN

Estudiada la sustentación del recurso de alzada, acorde el traslado que en cumplimiento del artículo 14 del Decreto 806 del 2020 fue corrido mediante auto del 11 de noviembre pasado, se **RESUELVE** la apelación interpuesta por la parte demandante contra la sentencia proferida el 15 de octubre de 2020 por el Juzgado Civil del Circuito de Chinchiná, Caldas, dentro del proceso verbal de resolución de contrato instaurado por el señor Wilfre Cortés Bernal en contra de la señora Hilda Evangelina Campos de García (representada por su mandatario el señor Luis Ángel García López) y del señor Juan Carlos Burgos Duque.

II. ANTECEDENTES

2.1. Fundado en que los demandados incumplieron el contrato de arrendamiento celebrado sobre el inmueble rural denominado "*Finca Trípoli*", pretendió el demandante, quien fungió como arrendatario, se declarara resuelto el negocio por incumplimiento del arrendador y al codemandado Juan Carlos Burgos Duque tercero civilmente responsable de los perjuicios generados; requirió que se impusiera a cargo del extremo pasivo la indemnización de los valores correspondientes a cultivos, cláusula penal y frutos dejados de percibir desde el 2 de septiembre de 2018 hasta que se verifique el pago total, y la respectiva condena en costas.

Como supuestos fácticos, en síntesis, arguyó que el señor Luis Ángel García López, actuando en representación de la señora Hilda Evangelina Campos de García, suscribió contrato de arrendamiento del reseñado predio ubicado en la vereda El Rosario de Manizales, el día 30 de julio de 2014, que sería destinado a cultivos de pan coger, en virtud del cual plantó 3000 matas de pitaya y 1500 de plátano, en valor cada una de \$50.000 y \$20.000, respectivamente; que el canon pactado fue de \$400.000 mensuales (cancelados hasta noviembre de 2018) así como el 20% de la producción durante la vigencia del contrato que era de 10 años.

Agregó que el señor Luis Ángel García López constituyó contrato de prenda sin tenencia sobre el mismo predio con el señor Juan Carlos Burgos Duque, quien blandiendo tal título entró en posesión del inmueble, impidiéndole, igual que a sus

trabajadores, acceder a las siembras, actuación que desconoció sus derechos de arrendatario, además de apropiarse de las plantaciones; que a raíz de esa situación, instauró querrela policial ante el corregidor veredal buscando el restablecimiento de sus prerrogativas, queja que no tuvo eco por considerarse que el asunto debía dirimirse por la jurisdicción ordinaria en su especialidad civil; todo lo cual le está causando graves perjuicios.

2.2. Los convocados contestaron la demanda, así:

2.2.1. Luis Ángel García López (mandatario de Hilda Evangelina Campos de García): Adujo oponerse a las pretensiones en tanto el incumplimiento por su parte se suscitó de manera involuntaria por las arbitrarias actuaciones del señor Burgos Duque. Se abstuvo de presentar medios exceptivos de defensa y de solicitar pruebas.

2.2.2. Juan Carlos Burgos Duque: Manifestó su resistencia a los pedimentos esbozados, invocando como excepciones perentorias las que llamó: *"FALTA DE LEGITIMACIÓN POR PASIVA"*; *"INEFICACIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE TIERRA PARA CULTIVOS DE PAN COGER"*; *"IRREGULARIDAD EN EL REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD DE QUE TRATA LA LEY 640 DE 2011 (sic)"*; *"EXCEPCIÓN GENÉRICA O ECUMÉNICA"*.

2.3. El 15 de octubre de 2020 se profirió sentencia desestimatoria, bajo el argumento central de no haberse acreditado el primero de los presupuestos axiológicos de la acción resolutoria, cual es la existencia y validez del contrato, por haberse celebrado el negocio mediante documento privado; que aunque el embargo y secuestro que pesaban sobre el predio al momento de celebrarse no lo excluía del comercio, el vínculo convencional no resultaba oponible al nuevo propietario del inmueble toda vez que no fue elevado a Escritura Pública, pudiendo éste darlo por finalizado de manera unilateral; que el negocio no podía hacerse valer tampoco frente al secuestro, quien no dio su consentimiento para la suscripción e incluso, de haberse celebrado, fue a espaldas suyas; que por el contrario obran indicios de que se trató de una ficción o contrato simulado, tales como: su ocultamiento tanto al secuestro como al nuevo propietario; la celeridad con que se celebró y sembró el cultivo, pues acorde al documento ya habían 3000 matas de pitaya y 1000 de plátano; su atípica duración por el término de una década; la pasividad del codemandado García López frente a unas pretensiones mayores a \$200.000.000 en su contra.

2.4. No conforme con la decisión, la parte demandante la recurrió en apelación. Sus reparos se pueden agrupar en dos bloques: (i) No se probó que el contrato de arrendamiento se tratara de un negocio simulado, en tanto se desconoció que el documento que lo instrumentó, suscrito el 30 de julio de 2014, hacía plena prueba del acto jurídico allí contenido, el cual era válido aunque estuviera el bien embargado y secuestrado, estando además demostrado con otros medios suasorios recolectados; (ii) El incumplimiento de la convención fue acreditado con suficiencia, y radica en la serie de actuaciones irregulares desplegadas por el codemandado Juan Carlos Burgos Duque, quien en su calidad de acreedor prendario desconoció los derechos que le asistían al demandante; se hizo a la

posesión del inmueble por un monto muy inferior a su real valor y; le impidió atender sus cultivos, relevando incluso al secuestre de su función de administración, la cual está en duda por no haber comparecido a declarar sobre ella. Agregó que el hecho de haber acudido ante el corregidor veredal para solucionar el impase, no sólo sirve de prueba de la inobservancia a los términos contractuales, sino también de que los denunciante no estaban confabulados como lo entendió la instancia primaria.

2.5. Dentro del término del traslado del recurso, el codemandado Juan Carlos Burgos Duque, solicitó la confirmación del proveído, el que a su juicio se profirió en derecho y con sustento en las pruebas recaudadas, dado que el contrato allegado como base para la petición resolutoria era inexistente e ineficaz, planeado por los presuntos contratantes para obtener de forma ilegal provecho económico, de lo cual es muestra el allanamiento del señor García López a la demanda. Reiteró los argumentos brindados en la contestación del libelo bajo el entendido que el ya citado señor carecía de poder para representar a su esposa al momento de la supuesta celebración; que cuando adquirió el inmueble se hizo constar que estaba libre de todo tipo de gravámenes, entre otros, que en suma ratificaban lo espurio de la convención.

III. CONSIDERACIONES

3.1. Problema Jurídico

Encontrando que los presupuestos procesales están reunidos y que no se observa causal de nulidad con aptitud para invalidar lo actuado, compete a la Sala, con el límite impuesto en el artículo 328 del Estatuto Procesal Civil, definir si como lo estableció el *a-quo*, no era dable acceder a la pretensión resolutoria a raíz de la inexistencia material de la convención, o si tal cual arguyó el inconforme, se acreditó el supuesto fáctico necesario para declarar su veracidad y consiguiente terminación por el incumplimiento del arrendador, con la indemnización de los daños ocasionados.

3.2. Tesis de la Sala

Realizado el análisis conjunto y racional de los medios que conforman el acervo probatorio, anuncia la Sala que la presunción de acierto que reviste la decisión atacada no resultó desvirtuada, ya que las afirmaciones del censor no ofrecen mayor contundencia que las deducciones que con base en ellos realizó el Juzgador, esto es, que brilla por su ausencia la celebración del presunto pacto, presupuesto indispensable para emprender el estudio relativo a su inobservancia y subsecuente reparación de los perjuicios.

3.3. Supuestos jurídicos

3.3.1. La disposición de intereses patrimoniales por los particulares a través de la realización de negocios jurídicos, impone el análisis de los presupuestos necesarios tanto para su existencia como validez en orden a lograr los efectos que

les son propios, los que, tratándose de contratos bilaterales, pueden desaparecer en virtud de decisión judicial precedida de la solicitud de resolución de uno de los negociantes, específicamente el cumplido, por razón de la inobservancia del otro, de las obligaciones derivadas de aquel. Tal remedio resulta ser efecto de la condición resolutoria tácita que conforme al artículo 1546 del Código Civil va envuelta en este tipo de negocios y busca aniquilar el contrato y sus consecuencias, para volver las cosas al estado anterior como si aquel no hubiera existido.

En tal norte, la opción del contratante cumplido por la resolución junto con la indemnización de perjuicios causados por el incumplimiento, le impone la carga de demostrar la existencia y validez del contrato, el acatamiento de las obligaciones que el mismo le impone y la inobservancia total o parcial del demandado de las que tenía a su cargo. Y a quien soporta la pretensión, la de probar su extinción o invalidez y la observancia de los deberes que se encontraban en cabeza suya (Art. 167 C.G.P), siendo que tal prerrogativa está reservada únicamente al contratante cumplido con sus compromisos en el negocio jurídico. En palabras de la Corte Suprema de Justicia, el ordenamiento jurídico *“es afirmativo y contundente en ubicar el fenómeno de la resolubilidad o del cumplimiento del contrato únicamente en cabeza de la parte que ha estado puntual para atender las prestaciones a su cargo”* (Extracto jurisprudencial referenciado en sentencia del 18 de diciembre de 2009, radicado 1996-09616-01)

3.3.2. En lo que atañe al contrato de arrendamiento, aquel se encuentra concebido como la convención por medio de la cual una de las partes, denominada arrendador, se obliga a proporcionarle a la otra, conocida como arrendatario, el uso y goce de un bien por determinado lapso temporal y el último, a pagar como contraprestación el precio convenido en los tiempos acordados. Su regulación legal contemplada por los artículos 1973 y siguientes del Código Civil, permite comprender las obligaciones que de tal pacto se derivan a cargo de sus contratantes, encontrándose en cabeza del arrendador las de: **i)** entregar materialmente al arrendatario la cosa objeto de alquiler; **ii)** mantenerla en estado de servir para el fin que se contrató, conocida también como la obligación de conservación mediante las reparaciones necesarias -a excepción de las locativas- por el tiempo de duración del contrato y en la forma que se hubiere convenido; **iii)** librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada, refiriéndose aquella al deber que le asiste al arrendador de garantizar el uso y goce del bien, saliendo a su saneamiento o protección frente a actos desconocedores de la libre disposición del arrendatario respecto del bien.

Por su parte, el arrendatario se encuentra obligado a **i)** usar la cosa en los términos y para los propósitos que se estipularon en el contrato; **ii)** propender por su conservación; **iii)** pagar la renta en el monto y forma convenida; **iv)** restituir el bien al finiquitar la convención, por tratarse de un título precario que permite disfrutar de la simple tenencia.

3.3.3. De cara a la naturaleza de la convención a que se contrae el presente asunto, que lo es un negocio de tracto sucesivo, resulta atinado destacar que el remedio sustancial adecuado en las hipótesis que se persigue la cesación de los

efectos contractuales a raíz de la inobservancia de las obligaciones de la contraparte, no es la resolución, procediendo sólo la terminación.

Así tiene sentada la Corte Suprema de Justicia, una clara línea respecto a la diferencia entre ambas figuras, analizada a partir de los efectos que producen:

"Por la terminación (o cesación) judicial, pierde el contrato su fuerza para lo futuro, mas quedan en pie los efectos hasta entonces surtidos. Existió desde que fue concertado hasta que tuvo fin, y mientras existió nacieron de él obligaciones y derechos que se respetan. He aquí el sentido de la terminación, aplicable de preferencia a los contratos llamados de tracto sucesivo, "ejecutorios", por oposición a "ejecutados", cuyo cumplimiento se hace en prestaciones periódicas o simultaneas.

No así la resolución. Por ésta, el contrato cesa para lo futuro; se extingue retroactivamente desde su nacimiento; y –como anotaba el magistrado Luis Eduardo Villegas, siguiendo a Rogron, Murlont, Laurent y Baudry Lacantinerie- "se borra; se desatan todos los derechos obligaciones que del contrato emanaron; se vuelven las cosas al estado en que se hallaban antes de celebrarse; se tiene la convención por no celebrada (...) la resolución obra doblemente sobre el contrato: para lo futuro, quitándole su fuerza; para lo pasado, deshaciendo sus efectos. La cesación únicamente produce el primer resultado"¹.

Sin perjuicio de lo anterior, se tiene que es al juzgador a quien corresponde la calificación jurídica de la acción con base en los hechos puestos a su consideración y bien sea que se trate de la resolución o de la terminación, es supuesto inexorable que el contrato no adolezca de defectos atinentes tanto a su existencia, como a su validez.

3.4. Caso concreto

Los reproches manifestados por el recurrente, se soportan esencialmente en dos aspectos: el inicial referente a la existencia del contrato de arrendamiento y el restante que tiene que ver con el incumplimiento de los demandados, siendo pertinente señalar que solo ante la verificación del primero, se abriría paso el estudio del último.

(i) En cuanto a la inexistencia del vínculo, fue indicado en la sentencia de primer nivel la concurrencia de pluralidad de circunstancias probatorias que conducían a cuestionar la materialidad de dicho pacto, tales como su ocultamiento al nuevo propietario del inmueble y al secuestre administrador, derivado de que no figuraba en la escritura pública de compraventa, ni en los informes rendidos por el auxiliar de la justicia, quien únicamente dio fe de un arrendamiento a favor del demandante sobre un cuarto destinado para maquinaria; la atipicidad de su duración por término de una década, aunada a la falta de incremento de los cánones que se fijaron permanentemente en \$400.000; la celeridad con que fue celebrado al día siguiente de obtenerse las facultades de representación de la señora Campos de García, así como de la siembra del cultivo que según el documento ya estaba plantado; y los

¹ Sala de Casación Civil. Corte Suprema de Justicia. Sentencia del 26 de noviembre de 1935. En idéntico norte se encuentran las Sentencias del 23 de septiembre de 1938; 29 de septiembre de 1944; 26 de abril de 1955; del 4 de junio de 2004; y del 26 de agosto de 2011.

testigos traídos por el demandante no dieron cuenta en la declaración sobre ese convenio, tornándose poco creíbles frente a las situaciones que testificaron.

Referente a las aludidas consideraciones, la censura mostró inconformidad con la excesiva carga probatoria que se impuso al documento que era fiel reflejo del negocio jurídico cuya resolución se perseguía, puesto que analizado en conjunto con los dichos de las personas que se desempeñaron como trabajadores del actor y el concepto rendido por el ingeniero agrónomo que llevó a cabo la visita técnica, llevaba a concluir que el acuerdo, al igual que el laboreo realizado por el señor Cortés Bernal, efectivamente se dieron.

De modo antelado, advierte la Corporación que el demandante disiente de la postura del Judicial primario, sin ofrecer reales argumentos que permitan al Tribunal inferir que la valoración probatoria fue afectada de algún vicio, defecto fáctico o sustantivo, o que carece de fundamentos objetivos; el solo desacuerdo con la decisión no es suficiente para la revocatoria deprecada, en tanto que sin mayores ambages se extrae que está fundada en el estudio de los elementos de convicción incorporados al plenario a los que fijó el respectivo mérito demostrativo y que en suma impiden en sana lógica asumir que en verdad el arrendamiento de la finca, a fin de desarrollar las actividades agrícolas en él aludidas, fuera real.

En efecto, examinando el cartulario denominado "*CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE TIERRA PARA CULTIVOS DE PAN COGER*"², datado 30 de julio de 2014, al rompe aflora que como lo percibió el judicial, la inusual duración pactada y la ausencia de reajuste al canon de arrendamiento de cara a ella, se erigen en sospechosas; sin embargo, si se diera por cierto que en ejercicio del principio de autonomía de la voluntad de las partes, los contratantes llegaron a tal convenio, emergen otros indicios que generan serias dudas, según pasa a explicarse:

El documento indica que para el momento de suscripción estaban plantadas por cuenta del demandante 3.000 matas de pitaya y 1.000 de plátano, aseveración que no se compadece con lo revelado por los formatos de visitas técnicas allegados, ni con lo señalado personalmente por él en el documento datado 22 de junio de 2018³, ratificado en sede del interrogatorio, actos últimos donde aseguró que los cultivos fueron iniciados con apoyo de un programa estatal⁴.

La primera visita realizada el 29 de junio de 2016⁵ por Misión Norte y la Secretaría de Agricultura, firmada por el técnico César A. Castaño, tenía como objetivo la socialización con el productor, aquí promotor, del protocolo de siembra para plátanos; obra así mismo el formato de la inspección realizada por el ICA seccional

² Fls. 26 a 31 Cdno. Ppal.

³ "Posteriormente y gracias a unos contactos que tenía en la Alcaldía y Gobernación de Manizales donde se estaban ofreciendo unos beneficios para los cultivos de plátano y pitaya, obtuve varios contratos con don **LUIS ÁNGEL GARCÍA** por 3 lotes dentro de la finca donde sembré 2.300 matas de pitaya y 1.200 matas de plátano" Fls. 128 a 130 Cdno. Ppal.

⁴ "yo tenía el cultivo de plátano y tenía cultivo de pitaya, el plátano le explico muy claro, eso me lo dio misión norte, la gobernación de Caldas en un programa de matas madres (...) entonces me dio 1000 matas y después me dio 200 matas madres" Interrogatorio de parte. Audiencia del 25 de febrero de 2020.

⁵ Fol. 48. Cdno. 1

Caldas⁶, donde se mencionó que solo hasta el 9 de agosto de 2016 fueron suministradas al señor Cortés Bernal 1000 semillas de plátano, de las que únicamente plantó 800 ya que las 200 restantes *"estaban pequeñas y con galerías de picudo"*; el día 13 de diciembre de 2016⁷ hubo una visita adicional a propósito de verificar la plantación para la reposición de la semilla que fue sembrada el 10 de octubre de 2016.

Interrelacionados esos documentos, permiten deducir que las actividades agrícolas a que accedió el demandante con soporte de dichas autoridades, fueron iniciadas en el año 2016, no en el 2014, de allí que fuera imposible que en esa anualidad ya estuvieran plantados los cultivos a que se refiere el contrato. Dicho de otra manera, el señor Wilfre Cortés Bernal a la data de suscripción del presunto acuerdo, no era aún beneficiario del programa en virtud del cual sostuvo haber sembrado los cultivos, que valga decir, eran exclusivamente de plátano, no de pitaya.

Adicionalmente, en la referida declaración rendida por el demandante el día 22 de junio de 2018 y que fue allegada como prueba dentro de una acción de tutela instaurada por el señor Luis Ángel García López, manifestó que con este tenía dos contratos de arrendamiento, uno que recaía sobre un cuarto para elaborar maquinaria y el otro de tierras para cultivo, donde sembró: *"2.300 matas de pitaya y 1200 matas de plátano"*, cantidades que no guardan ninguna correspondencia con las consignadas en el contrato y que presuntamente para el 2014 ya estaban el inmueble.

De otro lado, comporta especial importancia comentar frente a la medida cautelar de secuestro del inmueble reseñado con F.M.I. 100-163407, que se practicó para asegurar el pago del crédito perseguido dentro del proceso ejecutivo hipotecario conocido por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Manizales, donde acudieron como acreedores acumulados con garantía real, los señores Johana Cristina Loaiza Alzate y Pedro Pablo Mesa Orozco.

Así se tiene que la aprehensión del predio se llevó a cabo el 14 de septiembre de 2012 por el Juzgado Primero Civil Municipal de Manizales, anotándose en tal oportunidad que: *"El centro de reciclaje y las marraneras se encuentran arrendadas al señor Iván Orozco, la bodega de las máquinas al señor Wilber (sic) Cortés y los potreros a don Gerardo"*. El señor Rigoberto Londoño designado como auxiliar de la justicia, dejó constancia en el informe de octubre de 2012 de que: *"(...) según información del administrador sr. Luis Eduardo García López, el sábado 15 de septiembre me tocó volver a la finca para contactar a los señores Iván Orozco Ruiz quien (...) tenía un contrato por escrito con el señor Luis Ángel García López (...) El señor Gerardo Raigosa, quien tiene en arriendo los potreros (...) El señor Wilfer (sic) Cortés tiene en arriendo una pieza y un espacio en el patio de la casa principal en donde funciona un taller para fabricar maquinaria industrial y paga la suma de \$150.000, pero no ha cancelado el canon porque no ha podido trabajar ya que tiene a la esposa muy grave con cáncer. Me manifestó que no tenía contrato ya que él y don Luis Ángel eran muy amigos, me dijo*

⁶ Fol. 50 ídem.

⁷ Fol. 47 íbidem.

que paga la factura de energía (...) El administrador despacha plátanos y frutas por kilos".

En el mes de marzo de 2013 anotó en relación con del débito del señor Cortés Bernal por cánones de arrendamiento, que estaban insolutos los causados entre septiembre y diciembre de 2012 por valor de \$1.206.670, a más que: "(...) *no se ha emprendido ninguna acción en contra del citado señor, puesto que lo que él tiene en arriendo es un espacio y que ahí tiene herramienta y una maquinaria industrial pesada. Al señor Wilder (sic) se le advirtió que hasta que no cancele, no puede retirar nada de la finca*".

Ante la renuncia del secuestre, asumió la administración del bien la empresa Aliar S.A., habiendo señalado en todas las cuentas rendidas durante su gestión de los años 2013, 2014 y 2015 que **"genera ingresos mensuales (...) por arrendamiento de un lote para ganado, otro lote para reciclaje"**. En el 2016 se entregó el predio al nuevo secuestre, Orlando Marín Mejía, quien plasmó en el acta: **"Hay cultivos de pasto, potreros que están alquilados (...) también cuenta la finca con marraneras que en este momento se encuentran alquiladas, lo mismo que un área para reciclaje (...) El esposo por su cuenta tiene cultivos de plátano y peces (recientemente) por los cuales tampoco cancela arrendamiento"**.

En memorial adiado el 9 de diciembre de 2016, el señor Marín Mejía indicó: **"El predio consta de cultivo de plátano, mango, pitaya (...) actualmente el predio está alquilado (...) en cuanto a potreros se refiere. Una de las viviendas la ocupa el señor Luis Fernando García López, dice ser administrador actual (...) me informó que la explotación de los productos agrícolas los tenía el señor Luis, esposo de la parte demandada (...)"**.

Al finalizar la aprehensión, conforme el levantamiento de la medida dictado por el Juzgado Primero Civil del Circuito, el secuestre hizo entrega definitiva del inmueble al apoderado del señor Luis Ángel García López el día 28 de marzo de 2017.⁸

De las circunstancias expuestas se desprende que en el periodo comprendido del 14 de septiembre de 2012, al día previamente referido, ninguna mención se hizo atinente al supuesto arrendamiento de tierras para la siembra del demandante, como sí se plasmó frente a la bodega por él alquilada, a la par de los potreros y centro de reciclaje que se dieron a terceros. Si en realidad el alquiler hubiese existido para el 2014, lo natural era que en las actuaciones de los diferentes auxiliares de la justicia se indicara esa situación y no se diga como lo pretendió el demandante en su interrogatorio, que no tenía conocimiento respecto al secuestro, pues el contenido de los cartularios desdibuja ese argumento, en la medida que de ellos se extracta sin hesitación que el señor Cortés Bernal tuvo trato directo con los secuestres, en razón precisamente del arriendo del espacio que usaba para elaborar sus maquinarias.

⁸ Cuaderno N° 4. Informes del Secuestre. Juzgado Primero Civil del Circuito de Manizales, radicado 17001-31-03-001-2012-00067-00.

Incluso, de los informes con sus recibos anexos, emitidos por las comercializadoras de Chinchiná donde se vendían los productos agrícolas cultivados en la finca, es dable predicar que quien se beneficiaba de la producción era el mandatario de la presunta arrendadora, señor Luis Ángel García López, puesto que todas las facturas aparecen a su nombre, sin que en modo alguno figure el ahora demandante, quien ante la DIAN tenía inscritas entre sus actividades económicas, exclusivamente las de *"Fabricación de maquinaria agropecuaria y forestal"* como principal y, *"Actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil – Otras instalaciones especializadas, Actividades de arquitectura e ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica., Transporte de carga por carretera."* en calidad de secundarias, según certificación del órgano de impuestos para este proceso, indicio adicional de que las acciones de laboreo no se encontraban en sus oficios cotidianos.

En este aspecto, pese a que no toca directamente con la existencia del contrato, vale la pena reiterar que la cautela de secuestro cesó en marzo de 2017, refulgiendo de ello la imposibilidad de que el codemandado Burgos Duque irrumpiera irregularmente en la actuación de los administradores y menos que actuara confabulado con ellos, de tal suerte que indiferentes resultan las afirmaciones del divergente en esa dirección.

Por otra parte, señaló el vocero judicial del señor Wilfre que la existencia de las siembras se ratificaba con el concepto del ingeniero Eugenio Buitrago Carrasco, acorde la visita por él realizada el 2 de noviembre de 2018⁹, documento que a juicio del Tribunal no consigue establecer lo pretendido, toda vez que de la queja constitucional adosada en la contestación del codemandado García López¹⁰ e inclusive de la querella policial instaurada por el demandante¹¹, se hace hincapié en que a ambos se les prohibió el acceso al inmueble desde el mes de mayo de 2018 cuando llegó el nuevo propietario a cambiar las guardas, llevando ello a preguntarse ¿cómo pudo el experto contratado por el accionante ingresar para corroborar los hechos a que refiere en su concepto?.

Se duele además el disidente de que el Juzgado de origen no hubiera atendido a lo testificado por las personas que acudieron a la audiencia de que trata el artículo 373 del Código General del Proceso, de lo que emanaba la realidad del convenio jurídico. No obstante, dicho razonamiento carece de asidero si se tienen en cuenta las numerosas inconsistencias que a continuación se describen:

La señora Claudia Patricia Herrera Alarcón, informó haber trabajado para el señor Cortés Bernal tanto en el mantenimiento del cultivo, como ofreciéndole alimentación a los demás obreros, que según adujo, eran entre 15 y 20; que de

⁹ Fls. 51 y 52 Cdo. Ppal.

¹⁰ "La querella de policía fue instaurada el día 16 de mayo de 2018, por hechos ocurridos desde el 12 de mayo de 2018" Hecho tercero del escrito de acción de tutela radicada al N° 170014003000120180040700.

¹¹ "Solicito a ustedes hacer valer mis derechos sobre unos terrenos que tengo en arrendamiento sobre dicha propiedad (...) y darme el ingreso libre con llaves de portería para poder ingresar a mis labores de mis mantenimientos de mis cultivos los cuales son de pitaya y plátano. (...) el 9 de agosto el señor Juan Carlos Burgos en compañía de la policía y vulnerando mis derechos como arrendador sacó mis trabajadores de campo sin ninguna justificación, también dejó constancia que me están sustrayendo el cultivo de plátano hace 3 meses, lo cual es de mi propiedad (...)"

plátano su patrón plantó 5.000 matas y de pitaya entre 3.500 y 4.000. Inicialmente refirió no recordar el año en que las plantaciones se hicieron y con posterioridad señaló que había sido hace 9 años aproximadamente, es decir en el año 2011. También expresó que el demandante pagaba su seguridad social y a pesar conocerlo de tanto tiempo, esbozó su desconocimiento frente a las actividades de metalistería por él ejercidas.

La declarante no resulta de fiar, puesto que su dicho está invadido de sendas contradicciones si se analiza bajo la égida de lo evidenciado en los elementos de convicción restantes, por ejemplo, pese a indicarle al Despacho que laboraba con el actor desde el inicio de las siembras en el año 2011, ante la Corregiduría veredal de Panorama, el 27 de junio de 2018 aludió a que desempeñaba como portera de la finca, al servicio del señor López García¹², respecto de quien la ata un vínculo familiar ya que es su primo; siendo preciso adicionar que el señor Wilfre en la declaración rendida el 22 de junio de 2018¹³, referente a la testigo, sostuvo que ella era quien manejaba la portería principal, no que fuera su empleada.

Tampoco encuentra coherencia lo vertido en torno a la fecha de inicio de los cultivos, pues no coincide el año 2011 ni con la data de celebración del arrendamiento, ni con aquella atinente al inicio de la actividad agrícola del demandante, que como quedó dicho, de haberse presentado, fue el año 2016; de igual forma, emerge extraño que la deponente dijera que su presunto empleador le pagaba la seguridad social, cuando él mismo afirmó en el interrogatorio que esto no era costumbre en el área rural¹⁴, a lo cual se aúna que en lo que atañe al volumen del cultivo, las cantidades declaradas por la señora Claudia, abiertamente distan de las que según el contrato, había en el predio.

El declarante José Efraín López García testificó haber trabajado a órdenes del demandante en los cultivos, que en su decir eran 6 lotes de pitaya, mientras que la señora Claudia aludió a 3; que él ayudó a sembrar la fruta hace 7 años, es decir en el año 2013, fecha que no coincide con la del contrato del 2014, ni con la indicada por la referida persona (2011); que los obreros que hacían el mantenimiento de los cultivos eran entre 4 y 5, punto en que a gran escala se contrapone a lo apuntado por la anterior declarante quien señaló que alimentaba de 15 a 20; que su supuesto empleador no pagaba dineros por concepto de aportes a seguridad social, contradictorio con la señora Claudia quien manifestó todo lo opuesto; además que primero indicó haber laborado solo unos días, después que unas semanas y posteriormente que 3 meses.

El señor Jorge Eduardo Holguín Marín, esposo de la señora Herrera Alarcón, adujo haber prestado sus servicios al extremo activo al interior de las plantaciones por un

¹² **"PREGUNTADO:** Manifieste al Despacho si usted es conocedor de lo que sucede con el señor LUIS ANGEL GARCIA LOPEZ, **CONTESTO:** lo que yo conozco es que él es el propietario de la finca y es mi patrón y me desempeño como portera de la portería 1 de la finca tripoli." Fol. 120 Cdo. Ppal.

¹³ **"(...) me manifestó la señora PATRICIA HERRERA quien maneja la portería principal que da al peaje,** sitio donde ella reside con sus hijos, me manifestó que un señor de Armenia había mandado unos porteros para la finca y que tanto don LUIS como yo teníamos prohibido el ingreso a la finca TRIPOLI (...)" Fol. 129 ídem.

¹⁴ **"Preguntado:** (...) tiene usted pagos de seguridad social de los empleados que decía tener para dicho cultivo? **Contestó:** No, porque eso no se hacía al destajo" Interrogatorio parte demandante. Audiencia 25 de febrero de 2020.

término de 2 o 3 años, si bien coincidió con su esposa en el número de siembras, dado que estas no se corresponden a lo señalado en el contrato, sugiere más bien que los testimonios de ambos fueron previamente concertados en ese tópico, sin mencionar que el núcleo familiar convive en una vivienda dentro de la hacienda Trípoli, denotándose un posible interés en perjudicar al señor Burgos Duque, propietario actual del bien, suponiendo que ello va retrasar su desalojo, ya que mencionó que el citado señor les requirió firmar un contrato de arrendamiento para continuar habitando allí.

A todo lo anterior, se suma una mayúscula inconsistencia en que incurrió el testigo Luis Eduardo Holguín Herrera (hijo de los señores Claudia Patricia y Jorge Eduardo) en el sentido que sostuvo que hace 12 años laboraba para el señor Wilfre, siendo que al momento de la declaración contaba con 20 años es poco probable que se empleara a servicio del sujeto referido desde que tenía 8 años de edad, por lo que, como bien lo entendió el judicial primario, debía descartarse de plano.

El sinnúmero de dicotomías puestas de relieve entre los declarantes, no permiten comprobar la veracidad de lo testificado y por ende, distinto a lo argüido por la censura, no pueden tenerse como plena prueba del convenio.

Debe anotarse que una vez estudiado el interrogatorio rendido por el cónyuge y apoderado de la codemandada Campos de García, brota inusual la afirmación acorde la cual el alquiler que hizo al demandante fue por un plazo de 5 años, puesto que del documento aflora que se suscribió a una década, término que por lo extenso debería resultar fácilmente memorable para quienes fungieron como contratantes.

Ahora, que la codemandada Campos de García hubiera aceptado los hechos a que aludió el promotor no demuestra de ninguna manera la relación contractual, surgiendo por el contrario atípica su pasividad pese a enfrentarse a una posible condena pecuniaria de la magnitud plasmada en las pretensiones enarboladas en su contra, respecto a las cuales no desplegó mayor defensa y más extraño aún es que el demandante en el oficio de apelación, insista en que el actual dueño se hizo al bien por un valor muy inferior al real, consideración que es propia a los intereses de su amigo Luis Ángel; conduciendo ello, a la par de las ya relatadas inconsistencias, a afirmar lo espurio de la contratación y de las reclamaciones derivadas de ella.

Conviene destacar que el señor Juan Carlos Burgos Duque figura en el certificado de tradición del inmueble en calidad de propietario según la escritura pública N° 261 del 27 de febrero de 2017 corrida ante la Notaría Tercera de Manizales, contentiva de compraventa con pacto de retroventa, cláusula accesorio que fue cancelada a través del Instrumento Público N° 1.412 del 3 de mayo de 2018 en la Notaría Primera de Armenia. Esto para indicar, en primer lugar que en el contenido del acto traslativo de dominio no se informó sobre el presunto contrato, a más que, diferente a lo sostenido tozudamente por el letrado que representa los intereses del señor Bernal Cortés, el título del que se valió el codemandado Juan Carlos no fue la prenda sin tenencia, sino la legítima propiedad a él transferida.

De acuerdo a lo dicho en los párrafos que preceden, no es aceptable la aseveración con la cual el recurrente sustentó el cargo, esto es, la excesiva carga probatoria impuesta al documento, pues acorde se sentó en el acápite normativo de este proveído, es inherente a las acciones de esta naturaleza establecer lo relativo a la existencia material del pacto, misma que se atacó oportunamente por el codemandado Juan Carlos Burgos Duque, convirtiéndose entonces en deber del judicial entrar a emitir las consideraciones pertinentes en ese tema.

Así las cosas se tiene que el análisis en conjunto de las pruebas recolectadas, pone al descubierto el acierto en las conclusiones del sentenciador primario, de cara a ellas luce atinada la negativa de los pedimentos, puesto que las elucubraciones esgrimidas por el abanderado judicial no logran enervar la determinación adoptada, careciendo de todo fundamento su prístina intención de desconocer el sinfín de irregularidades avizoradas en la celebración del contrato, presuntamente suscrito el día 30 de julio de 2014.

(ii) Definida la inexistencia de la convención, superfluo deviene emitir pronunciamiento respecto al enrostrado incumplimiento, motivo por el cual este Cuerpo Colegiado se abstendrá de discernir al respecto.

3.5. Conclusión

Colofón de lo expuesto, el fallo confutado será confirmado en su totalidad, al verificarse del caudal suasorio que las afirmaciones contenidas en el documento del presunto contrato, no guardan ninguna relación con la realidad evidenciada en el bien para el año 2014, por ende no es dable predicar su existencia, frustrando ello el estudio subsiguiente al incumplimiento e indemnización de los perjuicios.

3.6. Costas

Atendiendo a la falta de prosperidad del recurso y a la diligencia desplegada por el codemandado Juan Carlos Burgos Duque en esta instancia para defender el fallo a su favor, se condenará en costas a favor de este y en contra de la parte demandante, conforme lo previsto en el artículo 365 del C. G. P.

IV. DECISIÓN

El Tribunal Superior Del Distrito Judicial de Manizales en Sala de Decisión Civil-Familia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, **CONFIRMA** la sentencia proferida 15 de octubre de 2020 por el Juzgado Civil del Circuito de Chinchiná, Caldas, dentro del proceso verbal de resolución de contrato instaurado por el señor Wilfre Cortés Bernal a través de apoderado judicial, en contra de los señores Hilda Evangelina Campos de García (representada por su mandatario el señor Luis Ángel García López) y Juan Carlos Burgos Duque.

Además se hacen los siguientes ordenamientos:

Se **CONDENA** en costas en esta instancia a la parte demandante en favor del codemandado Juan Carlos Burgos Duque, las cuales serán tasadas en el Juzgado cognoscente en la forma que determina el artículo 366 del C.G.P. Las agencias en derecho en esta sede serán fijadas por la Magistrada Ponente, de conformidad con el artículo 366 numeral 3 del C.G.P.

Se dispone **DEVOLVER** el expediente al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE

Los Magistrados,

ÁNGELA MARÍA PUERTA CÁRDENAS

ÁLVARO JOSÉ TREJOS BUENO

JOSÉ HOOVER CARDONA MONTOYA

Firmado Por:

**ANGELA MARIA PUERTA CARDENAS
MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL
DESPACHO 6 SALA CIVIL-FAMILIA TRIBUNAL SUPERIOR MANIZALES**

**JOSE HOOVER CARDONA MONTOYA
MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL
DESPACHO 5 SALA CIVIL-FAMILIA TRIBUNAL SUPERIOR MANIZALES**

**ALVARO JOSE TREJOS BUENO
MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL
DESPACHO 9 SALA CIVIL-FAMILIA TRIBUNAL SUPERIOR MANIZALES**

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:

7252d440fdae4136572216f846c940377a9630c58bbfe40f8d9a077a4419f7b0

Documento generado en 01/03/2021 09:12:09 AM