

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE  
CUNDINAMARCA SALA CIVIL-FAMILIA**



Proyecto discutido y aprobado Sala de decisión  
Acta virtual No. 20 de 27 de julio de 2023

Asunto:

Verbal Vilma Luz América Amado Rodríguez contra José Hugo Jiménez Guerrero

Exp.- 2018-00176-02

Bogotá, D.C., nueve (9) de agosto de dos mil veintitrés (2023).

**1. ASUNTO A TRATAR**

Conforme a lo previsto en el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, se emite la sentencia que resuelve el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, contra la sentencia proferida el 13 de septiembre de 2022 por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Facatativá.

**2. ANTECEDENTES**

**2.1. HECHOS Y PRETENSIONES:**

La señora Vilma Luz América Amado Rodríguez, por intermedio de apoderado judicial, promovió demanda declarativa en contra del señor José Hugo Jiménez Guerrero, para que previos los trámites del proceso, se hagan las siguientes declaraciones y condenas:

### Pretensiones principales

1.- Declarar que entre Pablo Emilio Amado Zarate (q.e.p.d.) padre de la demandante Vilma Luz América Amado Rodríguez y el señor José Hugo Jiménez Guerrero, se celebró un contrato “*verbal*” denominado “*de Compañía*”, respecto la explotación agrícola del predio llamado “*El Aljibe*” distinguido con F.M.I. No. 156- 112065 ubicado en el municipio de Anolaima.

2.- Declarar que el demandado ha incumplido sistemáticamente el contrato celebrado, al negarse a entregar los frutos naturales o los dineros provenientes de su venta.

3.- Se decrete la resolución por el incumplimiento del contrato referido acorde con lo dispuesto en el artículo 1546 del C.C. y se ordenen las restituciones mutuas.

### Pretensiones subsidiarias

1.- Ordenar al demandado a reintegrar o restituir a Vilma Luz América Amado, el inmueble objeto del contrato junto con sus mejoras.

2.- Condenar al señor José Hugo Jiménez a pagar a la demandante por concepto de perjuicios materiales, los frutos que de forma proporcional le corresponden, por la suma \$1.300.000 mensuales, desde el mes de mayo de 2010 a octubre de 2018, para un total de \$132.600.000.

3.- Condenar en costas a la parte demandada.

Como fundamentos fácticos de las pretensiones, en síntesis, expuso<sup>1</sup>:

- Entre Pablo Emilio Amado Zárate progenitor de la señora Vilma Luz América Amado Rodríguez y José Hugo Jiménez Guerrero, celebraron contrato verbal denominado "*en compañía*" a mediados de 1980, consistente en explotar mediante cultivos y pastos el predio "*El Aljibe*", que comprende una porción de terreno de 7 fanegadas.

- El señor Pablo Emilio Amado Zarate, obtuvo la posesión del bien por motivo de una compraventa de derechos herenciales, y como no tenía conocimiento de labores agrícolas, decidió celebrar contrato de "*compañía*", entregándole el lote al señor José Hugo Jiménez Guerrero para que lo cultivara y del resultado económico de la explotación se realizara el mantenimiento a las instalaciones distribuyéndose la rentabilidad entre los contratantes; negocio jurídico que tiene elementos de una sociedad de hecho que consta de un socio capitalista y otro, como socio de industria o trabajo quien efectúa la labor; también tiene similitud con el contrato de mandato, en el que se entrega la administración de la finca para su producción, como se hizo por varios años.

- Así que, el señor José Hugo cumplió con las funciones a las que se obligó durante toda la vida del contratante Pablo Emilio y hasta después de ocurrida su muerte el 3 de septiembre de 2006, continuó entendiéndose con Vilma Luz América, a quien le entregaba los rendimientos de la finca en dinero o especie (frutas) hasta el mes de mayo de 2010, fecha en la que presentó acción de pertenencia que fue fallada desfavorablemente en dos instancias y donde salió a relucir el contrato de cuya resolución se reclama.

---

<sup>1</sup> Carpeta 01 primera instancia - C01. Archivo 1

- El demandado incumplió el contrato apropiándose de los frutos naturales producidos por la heredad, negándose a entregar la parte que le asiste a la demandante, motivo por el cual, debe resolverse el contrato al operar la condición resolutoria; sin que el incumplido pueda alegar el derecho de retención por mejoras, dado que, se mantuvieron las existentes y otras se plantaron con los dineros derivados de la explotación agrícola de la finca, como confesó en el proceso de pertenencia.

- Señaló que se encuentra legitimada en la causa por activa, por ser heredera universal y única de Pablo Emilio Amado Zárate, como se consta en los documentos aportados, en razón a que el bien le fue adjudicado en la sucesión de los señores Alfredo Rodríguez Galindo y Carmen Sierra de Rodríguez, quienes eran propietarios de la finca “*el Aljibe*”, luego de la muerte de su padre “*le fueron adjudicados a mi mandante mediante escritura pública 389 de 12 de marzo de 2008, tal como consta en la partida SEXTA*”; por lo tanto, el inmueble le fue adjudicado mediante auto aprobatorio de la partición el día 4 de agosto de 2016 dictado por el JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE ANOLAIMA, que fue inscrito en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria Nro 156-112065 en la anotación 006 y protocolizado mediante escritura pública Nro 1503 del 31 de julio de 2018, otorgada en la Notaría 8 del Círculo de Bogotá”.

## **2.2. ADMISIÓN, NOTIFICACIÓN, CONTESTACIÓN Y EXCEPCIONES, SENTENCIA ANTICIPADA Y REVOCATORIA:**

Se admitió la demanda el 18 de febrero de 2019<sup>2</sup>, ordenando la notificación a la pasiva, el demandado José Hugo se notificó personalmente el 13 de enero de 2020<sup>3</sup> y dentro del término, por apoderado judicial la contestó

---

<sup>2</sup> Carpeta 01 primera instancia - C01. Archivo 4

<sup>3</sup> Carpeta 01 primera instancia - C01. Archivo 7

presentando excepciones de mérito que denominó *“PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DEL CONTRATO DE COMPAÑÍA, INTERVERSIÓN DE LA CALIDAD DE MERO TENEDOR A POSEEDOR DE BUENA FE y FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA”*.

El 29 de octubre de 2020<sup>4</sup>, se surtió la audiencia inicial que trata el artículo 372 del C.G.P., declarándose fracasada la conciliación, practicándose interrogatorio a las partes, fijó el litigio y se decretaron las pruebas oportunamente solicitadas.

Luego, en audiencia de instrucción y juzgamiento contenida en el artículo 373 del C.G.P.<sup>5</sup>, se profirió sentencia anticipada en la que se desestimaron las pretensiones por falta de legitimación en la causa por activa; decisión que fue objeto de recurso de apelación por la demandante.

En trámite de segunda instancia con auto de 7 de marzo de 2022<sup>6</sup> este Tribunal revocó la sentencia anticipada proferida por el Juzgado de primera instancia y se ordenó continuar con el trámite procesal correspondiente.

El 25 de agosto de 2022<sup>7</sup> en la audiencia, se recaudaron los testimonios de Pablo Duarte Moreno, Juan de Jesús Gonzales Reyes y Nelly Hernández Bautista, solicitados por la parte demandada, se interrogó el perito Jorge Barreto Méndez, aportado por la parte activa; y ante la ausencia de los testigos solicitados por la demandante, se reprogramó nueva fecha para la continuación de las diligencias.

---

<sup>4</sup> Carpeta 01 primera instancia- C01. Archivo 14.

<sup>5</sup> Carpeta 01 primera instancia- C01. Archivo 21.

<sup>6</sup> Carpeta 01 primera instancia. C03. Archivo 11

<sup>7</sup> Carpeta 01 primera instancia- Archivo 30

Llegado el día de continuación de la audiencia, el 13 de septiembre de 2022<sup>8</sup>, la Jueza ante la inasistencia de los testigos solicitados por la demandante, dio aplicación a lo establecido en el artículo 228 del C.G.P., los apoderados de las partes presentaron sus alegatos de conclusión y emitió sentencia negando las pretensiones de la demanda, condenando en costas al extremo activo y ordenando levantar las medidas cautelares, proponiéndose por la demandante recurso de apelación, que fue concedido en efecto suspensivo.

### 3. LA SENTENCIA APELADA

La *A quo* empezó por hacer un resumen de los hechos y pretensiones de la demanda, contestación a la misma y excepciones. Luego se refirió sobre el trámite procesal realizado en lo atinente a las formalidades de la demanda, la capacidad para ser parte y comparecer al proceso y la legitimación e interés de las partes, requisitos que encontró satisfechos conforme lo evidenciado en auto de 7 de marzo de 2022 emitido por el Tribunal Superior de Cundinamarca, aduciendo que *“cualquier manifestación resulta inane, habida cuenta el pronunciamiento realizado por el superior”*. Seguidamente la funcionaria zanjó el problema jurídico en *“determinar inicialmente la existencia de un contrato verbal atípico e innominado, a quien la parte actora denominó, contrato de compañía, celebrado entre el fallecido Pablo Emilio Amado Zárate y el señor José Hugo Jiménez Guerrero, extensivo a la demandante Vilma Luz América Amado en calidad de heredera de Pablo Emilio Amado Zárate, y de ser así, declarar la terminación del mismo por incumplimiento de las obligaciones por parte del demandado José Hugo Jiménez Guerrero, y pues de verificarse tal incumplimiento, pues determinar si procede la restitución del inmueble, y el pago de los frutos solicitados”*.

---

<sup>8</sup> Carpeta 01 primera instancia- Archivos 31 y 32

Luego, efectuó apuntes teóricas frente a la definición de contrato como acto en que se obligan los contratantes entre sí y posteriormente, precisó que en el caso de estudio lo que se busca es la declaración de un contrato de “compañía” entre Pablo Emilio Amado Zárate y José Hugo Jiménez Guerrero para que éste último explote el lote denominado “El Aljibe”, sin embargo, al tratarse de un acuerdo verbal, deberá probarse su existencia, con especificación clara de sus condiciones y el cumplimiento legal de los presupuestos para su validez.

En ese orden, al contar con la prueba trasladada del proceso de pertenencia 2010-138, promovido por José Hugo Jiménez Guerrero y la señora Alicia Moreno en contra de Alfredo Rodríguez y otro; pudo apreciar que a través del testimonio recaudado de Anadelina Martínez de Rodríguez, María del Carmen Duarte Ruiz y Hernando Rincón Gómez, quedó establecido “*que existió un acuerdo entre José Hugo Jiménez Guerrero y Pablo Emilio Amado Zárate, que denominaron compañía*”; asimismo lo expresó Alicia Moreno y José Hugo Guerrero, que llegaron al inmueble “El Aljibe” cuando el señor Pablo Emilio Amado Zárate les entregó el lote para que lo trabajaran “*y ellos le llevaban el producido cuando la finca producía, por unos cuatro años o cinco años, y después no se volvió a llevar ese producido*”, no obstante, esas declaraciones no ofrecen elementos de juicio que permitan establecer de manera clara, particular e inequívoca las condiciones dadas en el mentado acuerdo, “*y mucho menos que tal acuerdo siguiera vigente con la aquí demandante, en efecto, no es posible establecer a ciencia cierta qué tipo de contrato se celebró, la cuantía o forma en que deberían repartirse las ganancias de las cosechas, la periodicidad de la entrega de las mismas, la duración del contrato; ni si existió o no mutación del contrato*”.

De la documental aportada, tampoco pudo extraer la existencia del contrato en mención, puesto que solo se limita a probar la adquisición del

predio "El Aljibe" y la titularidad de la masa herencial en cabeza de la demandante, y en lo que respecta a la prueba testimonial la interesada quedó huérfana ante la inasistencia de los testigos solicitados, además *"hay una negativa del demandado José Hugo Jiménez Guerrero, en reconocer la existencia de dicho contrato de compañía, ni mucho menos reconoce algún acuerdo realizado con la señora Vilma Luz América Amado en calidad de heredera de Pablo Emilio Amado Zárate, por tal motivo, hay una imposibilidad material en el presente asunto, de declarar la existencia de un contrato específico, sus condiciones, y mucho menos un incumplimiento en cabeza del demandado; pues si bien reconoce el Despacho que entre José Hugo Jiménez Guerrero y Pablo Emilio Amado Zárate, se realizó un acuerdo sobre el predio Aljibe, no es menos cierto, que no pudo demostrar de manera alguna, las condiciones, la naturaleza, ni la duración del presunto contrato"*.

#### 4. EL RECURSO

La parte demandante solicitó la revocatoria de la sentencia de primera instancia, con fundamento en los siguientes argumentos:

- El despacho señaló que no estaban claras las condiciones del contrato, si este se encuentra vigente, su periodicidad, la mutación, pese a que en la sentencia de primera y segunda instancia dentro del proceso de pertenencia 2010-00138, *"en la que hay no sólo confesiones por parte del aquí demandado, de la existencia del contrato, sino de las condiciones en las que él mismo se presentó; fijese que el tribunal al momento de decidir la pertenencia, hace un resumen muy detallado de los testimonios y del interrogatorio, y narra cómo el señor José Hugo y me permito abrir comillas, "alguna vez bajo el doctor Amado a mi casa, como colinda la finca mía, la que estoy manejando con la que me dejó el doctor Amado y me dijo: como colinda Hugo con la finca mía, Hugo le dejó la finca para que la trabaje, la maneje. Y le dije: bueno doctor"*, además, los contratos de manera escrita son los que se pueden

plantear de forma detallada, sin embargo, la legislación tiene previstos los contratos verbales, los cuales son más “desatencionados” en el detalle, puesto que no suele pasar que el juzgador encuentre de manera específica las condiciones en las que el acuerdo se dio, *“Pero de ninguna manera eso hace que no exista una relación comercial, como la que está aquí su señoría, pues en la sentencia trasladada, a este proceso, y que no fue objetada realmente por ninguna de las partes, está más que probado la existencia de un contrato su señoría, a eso debe sumársele que hay múltiples testimonios que determinaron, en esa instancia procesal. Como el contrato existió, como se le pagaba la periodicidad en la que se llevaban, aunado al interrogatorio de parte de mi cliente, que si bien es la interesada; está bajo la gravedad de juramento su señoría”*.

- De otro lado, la legitimación en la causa por pasiva a la que hizo alusión el despacho, *“va un poco mas allá”*, en tanto que el Tribunal al momento de decidir sobre ese punto, explicó que la demandante era sucesora de la relación contractual que se estaba demandando, *“lo cierto, es que los argumentos del Tribunal van orientados precisamente a decir que si existe una legitimación porque mi mandante se encuentra en una posición, se puede encontrar en una posición contractual, que es la que aquí se demandó”*.

- La prueba trasladada da cuenta de la existencia del contrato que reúne todos los requisitos para su validez, como la capacidad de las partes, la voluntad del propietario de entregar la finca al demandado, de trabajarla y dividir los frutos, el objeto lícito, la causa lícita y el consentimiento conforme lo prevé el artículo 1501 del C.C., *“todos estos probados dentro del proceso, pues - reiteramos- no solo la parte que represento así lo declaro, sino que lo confesó el demandado quien contó como el señor JOSÉ HUGO JIMÉNEZ GUERRERO, acordó con él de manera verbal que explotara mediante cultivos y pastos el predio denominado EL ALJIBE y en estos términos la sentencia contrario a lo que decidió, debió tener por*

*probada la existencia de la relación contractual, pues esta se ve de contera”,* asimismo, está probado el incumplimiento del acuerdo, tanto en la prueba aquí aludida, como en la contestación de la demanda y la confesión del demandado, quien se aprovechó del fallecimiento del señor Pablo Emilio Amado y *“este no quiso volver a pagarle a quien sabe es la verdadera propietaria del inmueble”*.

- La Jueza no avizó que los propios testigos de la parte demandada perciben que el señor José Hugo Jiménez Guerrero es un tenedor de la cosa, cuando refieren que la finca la tiene para *“manejarla”, adjetivo que no coincide con los que podríamos calificar de dueño, sino más bien de mandatario...”,* así mismo, no se analizó la situación del demandado con relación al inmueble objeto del contrato, comoquiera que el ingreso a la finca *“El Aljibe”,* como tenedor, se dio con ocasión a ese acuerdo, *“sorprendentemente desconocido por el A quo”*.

## **5. FUNDAMENTOS DE ESTA INSTANCIA**

### **5.1. COMPETENCIA:**

Radica en esta Sala proferir la decisión que en derecho se reclama, con fundamento en el numeral 1º del artículo 31 y artículo 328 del C.G.P, por ser la superior funcional de la Jueza que adoptó la sentencia de primera instancia.

Encontrando satisfechos los presupuestos procesales exigidos por la jurisprudencia y la doctrina para que proceda sentencia de mérito, no se hace necesario realizar pronunciamiento sobre los mismos. Tampoco se observa que se haya incurrido en motivo de nulidad que obligue a invalidar total o parcialmente lo actuado; además, como en este evento, la parte demandante es la única recurrente, a voces del artículo 328 del C.G.P. y de la jurisprudencia de

la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil<sup>9</sup>, impone que la competencia de esta instancia sea restrictiva, por tanto, nos ocuparemos exclusivamente sobre los puntos que son motivo del recurso.

## **5.2. PROBLEMA JURIDÍCO:**

Corresponde a esta Corporación determinar si hay lugar a declarar la existencia del contrato verbal "*de compañía*", celebrado entre los señores Pablo Emilio Amado Zárate y José Hugo Jiménez Guerrero, de superarse este escaño, se determinará sobre la resolución del mismo y las consecuentes restituciones solicitadas en las pretensiones de la demanda.

## **5.3. CASO DE ESTUDIO:**

Sea lo primero anotar en cuanto a los contratos, se tiene, que son un negocio jurídico definido como el instrumento que el derecho le otorga a las personas para la disposición de sus activos y bienes en procura de satisfacer sus intereses, tendientes a producir un efecto jurídico, que puede consistir en la creación, modificación o extinción de una situación de derecho; dentro de las diversas categorías de negocios jurídicos, tenemos, aquellos que versan sobre cuestiones patrimoniales de los celebrantes, pudiendo ser unipersonales o pluripersonales, en estos últimos, dos o más personas intervienen en la celebración del negocio.

Es así que, en materia contractual encontramos como uno de los principios fundamentales que inspiran nuestro Código Civil, la autonomía de la voluntad, por el cual las personas gozan de la potestad de celebrar toda clase de convenciones, con tal que con sus acuerdos no se desconozca la

---

<sup>9</sup> SC10223-2014 de 1º de agosto de 2014, entre otras

normatividad que toca con el orden público y las buenas costumbres, por lo que en tales condiciones, se les imprime fuerza de ley, de manera tal que no pueden ser invalidadas sino por su mutuo consentimiento, o, por causas legales, el artículo 1602 de la mencionada obra establece: *“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”*.

Lo anterior tiene fundamento en los requisitos de existencia de los negocios jurídicos, los cuales son determinantes para que una persona se obligue mediante un acto o declaración de voluntad y los cuales están señalados en el artículo 1502 del Código Civil, siendo estos:

*“1o.) que sea legalmente capaz.*

*2o.) que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio.*

*3o.) que recaiga sobre un objeto lícito.*

*4o.) que tenga una causa lícita.”*

En el caso de estudio, los reproches de la apelante se fundamentan en presuntos errores cometidos por la *A quo* de índole probatorio, frente a la apreciación de los testimonios y providencias que reposan en el proceso de pertenencia 2010-00138 como prueba trasladada, en tanto que, no encontró probado la existencia del contrato de *“compañía”*, pese a que el demandado expresó sobre tal acuerdo, en donde Pablo Emilio Amado Zárate acordó de manera verbal con José Hugo Jiménez Guerrero la explotación de los cultivos y pastos del predio denominado *“El Aljibe”*, de cuyos resultados económicos se realizara el mantenimiento a las instalaciones y la rentabilidad se distribuirían entre los contratantes, acto jurídico que según la inconforme, cumple con los requisitos esenciales tales como el consentimiento, capacidad, objeto lícito y causa lícita.

En ese orden, el contrato de “*compañía*”, se asimila a uno de *aparcería*, en relación con los elementos constitutivos, como lo expresa la Corte Suprema de Justicia: “... *indudable que el contrato de que se viene hablando -aparcería- no es de compañía, porque, como ya se dijo, no reúne los elementos esenciales determinados por la ley para que pueda considerarse tal; pero como el artículo 2041 del Código Civil dice que entre el arrendador y el colono aparcerero hay una especie de sociedad, es claro que reconoce semejanza con ésta en alguno, por lo menos, de sus elementos constitutivos...*”<sup>10</sup>, en el que una parte suministra unos medios de trabajo tales como, la tierra, los semovientes, los insumos, las herramientas etc., y la otra realiza el esfuerzo físico; no obstante, éste no se encuentra regulado en el ordenamiento civil, empero, en todo evento en que el propietario de un predio rural (cedente aparcerero) acuerde con otro al que la ley denomina aparcerero (cesionario o trabajador rural), explotar en mutua colaboración tal fundo o una porción de este con el fin de repartirse entre sí los frutos y las utilidades que resulten de la explotación, se denomina “*contrato de aparcería*”, y se encuentra contemplado en la Ley 6ª de 1975 que establece:

*“Artículo 1º. La aparcería es un contrato mediante el cual una parte que se denomina propietario acuerde con otra que se llama aparcerero, explotar en mutua colaboración un fundo rural o una porción de éste con el fin de repartirse entre sí los frutos o utilidades que resulten de la explotación. Estos contratos quedaron sometidos a las siguientes normas:*

*1º. Son obligaciones del propietario:*

*a) Aportar en los plazos acordados las sumas de dinero necesarias para atender los gastos que demande la explotación, tales como compra de semillas, siembras y renovación de plantaciones, abonos, insecticidas, fungicidas, herramientas, utensilios de labranza, beneficio y transporte de los productos y contratación de mano de obra de terceros cuando sea*

---

<sup>10</sup> Sentencia de 24 de septiembre de 1914, G.J. t. XXIV, pág. 215, reiterada en sentencia de 11 de julio de 2005, Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil.

*indispensable. El suministro podrá también ser en especie cuando así lo convengan los contratantes.*

*b) Suministrar al aparcerero en calidad de anticipo, imputable a la parte que a éste le corresponda en el reparto de utilidades, sumas no inferiores al salario mínimo legal por cada día de trabajo en el cultivo y recolección de la cosecha. Si en ésta no se produjeran utilidades por causas no imputables al aparcerero, el anticipo recibido por éste, no estará sujeto a devolución. En ningún caso dicha remuneración configurará contrato de trabajo entre las partes.*

*2º. Son obligaciones del aparcerero:*

*a) Adelantar personalmente las labores de cultivo del fundo, además de las propias de dirección, administración, conservación y manejo de las plantaciones y productos.*

*b) Observar en la explotación las normas y prácticas sobre conservación de los recursos naturales renovables”*

Asimismo, el canon 26 de la Ley en cita, señala que el contrato de aparcería en principio debe constar por escrito:

*“Artículo 26. Los contratos a que se refieren los artículos 1º y 25 deberán constar por escrito y autenticarse ante el Juez o el Alcalde. En caso de no cumplirse estas formalidades, tales actos se entenderán celebrados de acuerdo con lo dispuesto en la presente Ley.”*

Por su parte, el artículo 3º del Decreto 2815 de 1975<sup>11</sup>, reglamentario de la Ley 6ª precitada, establece que los términos del contrato deberán constar por escrito y autenticarse ante un Juez del respectivo municipio o ante el Alcalde de ubicación del inmueble, la misma norma establece que cuando no se dé cumplimiento a cualquiera de estas formalidades se regirá por lo dispuesto en la ley, sin perjuicio de que se prueba la existencia de otras cláusulas que mejoren la situación de quien explota el predio en calidad de aparcerero.

---

<sup>11</sup> Compilado en el artículo Capítulo 2.14.5.2 del Decreto único Reglamentario 1071 de 2015

Al respecto, la doctrina nos explica más a fondo sobre el negocio jurídico que subyace con la explotación agrícola de predios rurales, señalando:

*<sup>12</sup>“El contrato de aparcería, según el art. 1 de la Ley 6<sup>a</sup> de 1975, es aquel mediante el cual una parte, que se denomina propietario, acuerdo con otra que se llama aparcerero, explotar en mutua colaboración un fundo rural o una porción de éste, con el fin de repartirse entre sí los frutos o utilidades que resulten de la explotación.*

*Como se observa, en este contrato se cede la tierra para cultivarla, a cambio de un precio o renta, que no es fija, sino que corresponde a una participación en sus beneficios. Si bien nuestro legislador reglamenta este contrato como arrendamiento, un análisis detenido del mismo nos lleva a la conclusión de que se está frente a la existencia de una sociedad civil, pues el presunto arrendador participa en las eventuales utilidades, las cuales, en algunos casos, pueden no existir. Tomada la aparcería que si el goce de la tierra se entrega mediante el pago de un precio fijo.*

Frente a la solemnidad del contrato expresa: <sup>13</sup>“Este contrato debe constar por escrito y autenticarse ante juez o el alcalde de la ubicación del inmueble. La omisión de estas formalidades determina que el contrato se entienda celebrado conforme a la reglamentación que señala la mencionada ley”, en cuanto al término de duración, “No puede ser inferior a tres (3) años, a partir d la iniciación de la explotación. Si se trata de cultivos permanentes o semipermanentes, tal plazo se contará a partir de la fecha en que, por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de las plantaciones entren en producción”, puede producirse la prorroga del contrato, cuando las partes lo acuerdan por escrito sin que la misma pueda ser inferior a un año y, cuando no se da aviso de la terminación con tres meses de antelación a la fecha de vencimiento, es este evento se entenderá prorrogado por el término de un año y así sucesivamente.

---

<sup>12</sup> NARANJO OCHOA Fabio. Contrato de Arrendamiento. Biblioteca Jurídica Dike. Págs. 262 a 263

<sup>13</sup> Misma cita anterior

No obstante, frente a esta clase de acuerdos la jurisprudencia nos habla del contrato de aparcería pactado de manera verbal:

*14"Si bien es cierto, quiso el legislador de 1975 que los contratos de aparcería constaran por escrito y fueran autenticados ante el juez o el alcalde (artículo 26) por razones serias de seguridad y certeza, no lo es menos que, quizás por respeto a la realidad social que muestra que esos convenios o contratos son ordinariamente verbales, bien por el analfabetismo predominante en nuestras clases rurales, bien por temor reverencial o por costumbre inveterada, el requisito del documento escrito no se impuso ad-sustantium. Si tal hubiera sido la voluntad del legislador no habría dictado el inciso 2° del artículo 26 que en forma inequívoca acepta aquellos otros contratos de aparcería que no llenan la exigencia de forma indicada,, o sea, los celebrados verbalmente.*

*En otros términos, la amplitud o salvedad que aparece en el inciso 2° del artículo 26 en cuanto a forma, se restringe con una exigencia de fondo de capital, importancia que es la que realmente vale y es la de que aunque los contratos no se formalicen por escrito "se entenderán celebrados de acuerdo con lo dispuesto en la presente ley". Suple así esto la voluntad de aquéllos que no hayan querido o podido instrumentar el ajuste de sus voluntades.*

...

*De allí que la forma escrita sea una exquisitez legal, puesto que, en la práctica, tanto el contrato escrito como el verbal deberán respetar el mínimo de condiciones señaladas en la ley.*

*El artículo 27 no hace más que confirmar el principio sentado atrás, con un enfoque temporal diferente. Mientras el 26 tiene un sentido de futuro o para los contratos que se celebren con posterioridad a la Ley 6ª. (escritos, de preferencia o verbales, por defecto, pero igualmente válidos), el 27 toca la contratación existente al momento en que entró en vigencia, para instar a las partes contratantes a que la adecúen en su fondo y forma a la nueva ley, con la advertencia de que si así no lo hicieran los contratos se entenderán ajustados a la misma.*

*Muestran las antes citadas normas que la intención del legislador de 1975 no fue otra que la de someter todos los contratos de aparcería (verbales o escritos anteriores o posteriores) a un mismo estatuto contractual, o sea, a la Ley 6ª. de ese año.*

*La excepción contemplada en el artículo 26 del ordenamiento que se viene analizando, sigue la orientación indicada y muestra que ella sólo*

---

<sup>14</sup> Consejo de Estado Sala de lo Contencioso Administrativo, Consejero Ponente Carlos Betancur Jaramillo, sentencia de 26 de octubre de 1978

*es posible frente a aquellas tierras que se explotan mediante contratos de aparcería que respetan y cumplen la regulación de fondo o sustancial establecida en las tantas veces mencionada Ley pero no puede entenderse, porque esto contrariaría no solo el espíritu sino la letra de la ley, que la excepción únicamente se aplica cuando la explotación se haga por aparceros que hayan celebrado contratos escritos con el propietario. En parte alguna quiso el legislador establecer este trato privilegiado o preferencial.*

...

*Vista la inteligencia que a esta Sala le merece la Ley 6ª. de 1975 en los artículos enunciados, es forzoso concluir que la norma acusada del Decreto reglamentario 135 deberá ser anulada, por exceso de la potestad reglamentaria, ya que con la exigencia del contrato suscrito como única prueba para gozar del beneficio de la desafectación contemplado en el artículo 29 (ya que no otra cosa quiere significar esta exigencia), se está restringiendo el alcance de la ley reglamentada; ley que en parte alguna circunscribe o limita ese beneficio a la hipótesis de que los contratos se hayan celebrado por escrito. No, el legislador lo que quiso, se repite, fue establecer el beneficio para las propiedades rurales explotadas mediante contratos de aparcería que respetaren la regulación legal en cuanto a los derechos y obligaciones de las partes, pero no en su simple forma, aspecto éste que no se impuso como solemnidad.*

...

*Lo precedente permite concluir que la nulidad será viable por cuanto el Decreto reglamentario 135 en el numeral 2° del artículo 2° da a entender que el beneficio de la desafectación, contemplado en el artículo 29 de la ley reglamentada, no podrá alegarse o reclamarse sino por aquellos propietarios que hayan explotado sus fincas mediante contratos escritos de aparcería debidamente autenticados, cuando el texto de la ley no impone esta restricción ni crea una ventaja adicional para esta última clase de contratos. **Basta, como se dijo, para tales efectos que el contrato verbal o escrito, se ajuste a la regulación establecida en la citada Ley 6ª..**" (negrilla fuera de texto)*

En el caso de estudio, con relación a la existencia del contrato de aparcería, como se expuso en líneas anteriores, se aunó el siguiente caudal probatorio.

Junto con la demanda se adjuntaron los elementos de convicción:

- Escritura pública 393 de 13 de junio de 1947<sup>15</sup> de la Notaría Única de Anolaima por medio de la cual el señor Alfredo Rodríguez Galindo adquirió el inmueble objeto del contrato.

- Escritura pública 389 de 12 de marzo de 2008<sup>16</sup> de la Notaría Cuarenta y Cuatro de Bogotá, mediante la cual se adjudicó a la señora Vilma Luz América Amado Rodríguez los derechos y acciones sobre el predio denominado “*El Aljibe*”, por compra que le hiciera Pablo Emilio Amado sobre los derechos y acciones de los herederos en la sucesión de Alfredo Rodríguez y Carmen Sierra de Rodríguez.

- Auto de 4 de agosto de 2016<sup>17</sup>, que resuelve el trabajo de partición dentro del proceso de sucesión de Alfredo Rodríguez Galindo y Carmen Sierra de Rodríguez, proferido por el Juzgado Promiscuo Municipal de Anolaima, que da cuenta que la señora Vilma Luz América Amado Rodríguez fue reconocida como adquirente de los derechos del cesionario Pablo Emilio Amado Zárate, respecto del lote denominado “*El Aljibe*”.

- Copia de sentencia de 10 de marzo de 2016<sup>18</sup> dentro del proceso de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de Jaime Hugo Jiménez Guerrero y Alicia Moreno contra Alfredo Rodríguez y otros, en la que el Tribunal Superior de Cundinamarca Sala Civil Familia confirmó la negativa frente a las pretensiones de la demanda, y de donde se desprende que en el interrogatorio el allí demandante señaló: “*Alguna vez bajó el doctor Amado a mi casa, como colinda con la finca mía la que estoy manejando con la que me dejó el doctor Amado y me dijo, como colinda Hugo con la finca mía, Hugo le dejo...*”

---

<sup>15</sup> Carpeta 01 primera instancia- Archivos 01 fl. 2

<sup>16</sup> Carpeta 01 primera instancia- Archivos 01 fl. 5

<sup>17</sup> Carpeta 01 primera instancia- Archivo 1 fl. 45

<sup>18</sup> Carpeta 01 primera instancia- Archivo 1 fl. 55

*le dije, bueno doctor, Esto hace más o menos unos 40 años, me dijo como usted conoce la finca trabájela y le dije sí doctor, bueno y principié a trabajar pero él nunca me dijo los lineros, desde esa fecha estoy en esa finca... le decía al doctor qué hacemos que no hay plata para comprar alambre, en la finca que le estoy manejando y él me decía, de las producciones de la misma finca saque lo que se necesita para la misma finca”, es enfático e indica, que no recibió dinero alguno por concepto de la administración de la finca, pues de su “bolsillo” pagaba obreros, alambres etc”, mientras que la demandante expresó que, “cuando el bajó a la casa a decirle a mi marido que le dejaba la finca, él llegó a la casa donde vivimos nosotros y le dijo eso, eso ya hace como unos 40 años. Era una finca que era vecina a la finca de nosotros... Nosotros nos hicimos cargo de la finca, la finca la tenemos nosotros todavía, durante algún tiempo le llevamos al señor Amado lo que era de la finca, la plata del producido cuando producía la finca, eso fue como cuatro o cinco años, y después ya ni llevábamos ni el pedía nada porque era para meterle trabajo, para cercas y nosotros cercábamos...”, dejando por sentado que entraron al predio objeto de usucapión, con ocasión al acuerdo de voluntades que denominaron “en compañía” con el señor Pablo Emilio Amado a comienzos de 1980, con la finalidad de que usufructuaran y explotaran el predio, entregándole a éste una participación económica reflejada en las cosechas recogidas.*

- Certificado de libertad y tradición del inmueble identificado con F.M.I. 156-112065<sup>19</sup>, que muestra en su anotación número 006 la adjudicación en sucesión del bien a Vilma Luz América Amado Rodríguez.

#### **Interrogatorios de parte:**

- **Vilma Luz América Amado**: adujo que el señor Pablo Emilio Amado Zárate entregó la finca en compañía, para que el demandado la explotara, “Mi

---

<sup>19</sup> Carpeta 01 primera instancia- Archivo 1 fl. 86

*papa le entregó la finca al señor Jose Hugo Jiménez, y el compromiso era que él le llevara los frutos de la finca, y eventualmente pues le llevara el importe correspondiente a la venta de los productos que producía la finca”, que en su sentir, el contrato sigue vigente, en tanto que el señor José Hugo no ha rendido el reporte del producido del predio, que el acuerdo comenzó a ejecutarse “aproximadamente entre el año 1980 a 1982, creo que en el año 80 fue que se la entregó a él, en el 80 o 82”, cumpliéndose lo acordado hasta “el año 2010 o 2011”, ejecutando las obligaciones “más o menos cada 15 o 20 días, él venía y traía el producido de la finca, o sea, parte del producido obviamente, porque el resto pues él lo utilizaba y lo invertía también en la finca... traía frutas, traía dineros, más o menos cada 15 o 20 días”, que se plantaron como mejoras, mango tommy y piñas en la parte alta del predio, que recibía cada 15 días como producido del lote, mensualmente \$120.000 en dinero y el valor de \$60.000 o \$70.000 en frutas.*

Añadió que como pruebas que pueden determinar con claridad que el acuerdo se ejecutó *“digamos son las evidencias que puedan aportar las personas que estuvieron presentes cuando el señor o la señora Alicia iban a llevar sus frutos o su dinero, y o sea, documentalmente usted sabe que a nivel rural, y dadas las circunstancias, como empezó ese contrato, pues no se dejan evidencia de llevar 80.000 pesos, no se le iba a dar un recibo de esto, pues no se estilaba esto... simplemente las personas que pudieran estar presenciando estos hechos, son las que pueden dar los testimonios correspondientes, la señora que trabaja en mi casa, el señor que trabaja con mi papá que sabe como eran las cosas, que estaba presente en algunas ocasiones, digamos eso es lo que se puede aportar”.*

- **José Hugo Jiménez:** Afirmó que el señor Pablo Emilio Amado Zarate un día fue a su casa y le preguntó, si su finca era colindante con el predio “El Aljibe” él contestó que sí; entonces le dijo: *“le voy dejar la finca para que la trabaje y la cultive”*, que frente a las condiciones del contrato de *“compañía”* *“No me*

*dijo absolutamente nada”, “no hubo ningún acuerdo firmado, hicimos fue una palabra. Así charlada...”, que le llevó frutas, pero de la finca de su propiedad en contra prestación y dinero por motivo de pagos de honorarios por los servicios de abogado, que recibió la finca “mas o menos entre 1975 a 1978”, que se enteró del fallecimiento del señor Amado Zárate “eso hace como unos 14 años, 15 años, 14 años no estoy bien de acuerdo en qué fecha me contó el trabajador”, desde ahí ha venido pagando los impuestos del predio, nunca había tratado con la señora Vilma Luz América Amado hasta cuando ella se acercó a decirle que le desocupara la finca, y en general niega la existencia de algún tipo de acuerdo verbal frente al predio “El Algibe”, agregando, “No, no teníamos diálogo ninguno, él no me decía nada de la finca, ni yo, una vez le dije doctor, creo que tiene mucho gasto la finca porque todos los alambres están podridos, los linderos, los mojones tenían problemas hasta con los vecinos...”; al cuestionársele por la Jueza “el señor le reclamó que le devolviera el predio o que cumpliera con el pacto de pagarle como contraprestación el producto de lo que produjera la finca, como frutas y dinero?”, contestó “no doctora, nunca él me dificultaba, nunca me dijo nada, a penas me decía, tranquilo que vamos trabajando bien, pero el pleito del camino yo le arreglo esa finca pero no hablamos, no me preguntaba de la finca...”, después averiguó sobre el titular del bien y encontró que el señor Amado no es el propietario, “entonces de ahí para acá dije, esa finca es mía”.*

### **Testimonios:**

- **Pablo Julio Duarte Moreno**: cuñado del demandado, no conoce a la señora Vilma Luz América ni a Pablo Emilio Amado; afirmó que José Hugo llegó “hace unos 45 años más o menos” al predio, pero desconoce cómo sea el manejo del mismo, que sabe que produce frutos, pero no sobre su explotación y menos sobre la existencia de una relación contractual.

- **Juan de Jesús González**: dijo conocer al señor José Hugo Jiménez de toda la vida, pero no a los señores Vilma Luz América y Pablo Emilio Amado Zárate, que el propietario del predio “*El Aljibe*” falleció, y desconoce sobre la existencia de algún negocio jurídico que relacione ese bien; asimismo, él ha visto al señor José Hugo en el predio “*por lo menos unos 30 años que dejaron eso ahí*”, quien lo trabaja, y no ha visto a nadie que haya ido a reclamar esa propiedad.

- **Nelly Hernández Bautista**: Narró que conoce al señor José Hugo Jiménez por ser amigo de su padre, que trabaja en el predio “*El Aljibe*”, desde hace aproximadamente 20 años, que la explotación económica que ejerce el señor Jiménez en el predio solo le pertenece a él, que la finca produce mango, mandarina y pasto, que no recuerda haber visto a alguien que reclame el bien, ni que entregue lo del producido de la finca a otra persona.

En ese orden, de las pruebas arrimadas al expediente, se tiene que ninguna de ellas contiene o refiere del contrato cuya declaración de existencia persigue la demandante, vease que la acción contractual se dirige a declarar la existencia de un contrato, no a constituirlo, que si bien, alega la recurrente que el negocio jurídico cuenta con los requisitos tales como, la capacidad, el consentimiento, que recaen sobre objeto lícito y causa lícita; lo cierto es, que ésta no probó bajo qué términos se pactó el contrato de “*compañía*” o aparcería al cual este se asemeja, en lo atinente al plazo acordado, las sumas necesarias para la compra de insumos para el mantenimiento de los sembradíos, el porcentaje para el reparto de las utilidades, para que cumpla con los requerimientos legales exigidos para la formalización del negocio jurídico y su posterior perfeccionamiento, todo lo cual era su carga, más no, traer reclamos brumosos con retazos de situaciones históricas que puntualmente, nada reflejan la realidad del contrato que reclama en cuanto a sus elementos

esenciales, sin que puedan suplirse bajo la premisa de que se cumplen los requisitos del convenio, pero nada se demuestra con relación a su estructura, brillando por su ausencia, la demostración de los contornos y circunstancias que rodearon el mentado acuerdo, del que se reclama su declaración, resolución y condenas.

Nótese, como del interrogatorio practicado a la demandante no se desglosa alguna fecha puntual de inicio del acuerdo, solo señaló *“aproximadamente entre el año 1980 a 1982, creo que en el año 80 fue que se la entregó a él, en el 80 o 82”*, ni siquiera tiene certeza hasta que época el demandado cumplió con las obligaciones *“el año 2010 o 2011”*, asimismo, de la declaración rendida por los testigos no se logra extraer las tareas, actividades y trabajos a cargo de los contratantes, el porcentaje de ganancias resultantes de dicha labor objeto de distribución, y en general, su vencimiento, el plazo, los términos con los cuales se ejecutó el contrato verbal que se alega.

En cuanto a las piezas documentales que reposan en el plenario, se encuentran escrituras públicas, certificados de tradición y libertad del inmueble *“El Aljibe”*, providencias judiciales, entre otros, lo cierto es, que ninguno de éstos acredita la existencia del contrato de *“compañía”*, luego, una de las inconformidades que plantea la demandante es, la inobservancia de la sentencia de 10 de marzo de 2016<sup>20</sup>, en la que si bien, quedó establecido que el ingreso del señor José Hugo Jiménez al predio se dio a través de un acuerdo de voluntades, empero, su contenido solo muestra una aislada y escueta referencia del pacto existente entre las partes la cual resulta claramente carente de demostración en los elementos para configurar el contrato y condenas que aquí se reclaman, comoquiera que en dicha providencia no se evidencian los requerimientos que exige la normatividad enunciada para que

---

<sup>20</sup> Carpeta 01 primera instancia- Archivo 1 fl. 55

se demuestre la modalidad contractual supuestamente celebrada, con las características que esgrime la norma, más allá de que la jurisprudencia en su flexibilidad contempló que el pacto puede realizarse de manera verbal, éste tampoco fue acreditado en las condiciones que se reclama su declaración, solo se conoce, que hubo un convenio que fue lo que le permitió al demandado ingresar al predio, pero nada más.

En ese sentido, la Corte Constitucional ha señalado que *“[l]a inexistencia se produce en aquellos supuestos en los cuales los requisitos o condiciones de existencia de un acto jurídico no se configuran, tal y como ocurre, por ejemplo, cuando falta completamente la voluntad, cuando no concurre un elemento de la esencia de determinado acto, o cuando no se cumple un requisito o formalidad previsto (ad substantiam actus) en el ordenamiento para la existencia del acto o contrato”*<sup>21</sup>.

De modo que, la parte actora, únicamente se limitó a enunciar situaciones fácticas sin cumplir con la carga impuesta por el artículo 167 del C.G.P., de probarlo; previsión que simplemente recoge ese antiguo aforismo del derecho clásico según el cual, es carga de quien afirma o se opone, probar el supuesto de hecho. Por cuanto, ninguna prueba testifical o documental, nos ofrece el conocimiento suficiente para persuadirnos que en realidad lo que anunció en la demanda haya sido lo que efectivamente ocurrió, luego, la libelista señaló que los medios probatorios con los cuales contaba para acreditar la relación contractual que se invoca, *“digamos son las evidencias que puedan aportar las personas que estuvieron presentes cuando el señor o la señora Alicia iban a llevar sus frutos o su dinero, y o sea, documentalmente usted sabe que a nivel rural, y dadas las circunstancias, como empezó ese contrato, pues no se dejan evidencia de llevar 80.000 pesos, no se le iba a dar un recibo de esto, pues no se estilaba*

---

<sup>21</sup> Corte Constitucional. Sentencia C-345-17

*esto... simplemente las personas que pudieran estar presenciando estos hechos, son las que pueden dar los testimonios correspondientes, la señora que trabaja en mi casa, el señor que trabaja con mi papá que sabe cómo eran las cosas, que estaba presente en algunas ocasiones, digamos eso es lo que se puede aportar",* sin embargo, ordenada la testimonial, no se aportó a estas diligencias aquellos medios de convicción que fueron decretados en su oportunidad, y aun así, pretende ahora obtener una decisión favorable a sus pretensiones, pese haber demostrado desinterés frente a los hechos que pretende probar.

Lo anterior, nos lleva a descartar de plano la posibilidad de obtener la declaración de existencia del contrato que se reclama, dada la falta de acreditación del mismo, como tampoco se podrá declarar las consecuencias que la parte actora pretende derivar de tal declaración, en lo referente a su resolución y la condena de incumplimiento de la obligación contractual, el pago de frutos o restituciones, por tanto, en esta instancia se mantiene inalterable decisión recurrida, puesto que, para que fructifique la opción de que goza el acreedor para aniquilar el acto, se debe demostrar, i) **la existencia de un contrato válido**, ii) Que el demandante, por su parte, haya cumplido con las obligaciones que le impone el pacto, o cuando menos que se haya allanado a cumplirlas en la forma y tiempo debidos. Y, ii) El incumplimiento total o parcial de las obligaciones por el demandado<sup>22</sup>, y nada de ello ocurrió en este evento.

Corolario de lo expuesto, esta Sala confirma la sentencia proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Facatativá, mediante la cual se negaron las pretensiones de la demanda.

---

<sup>22</sup> CSJ SC- de 27 de enero de 1981, reiterada en *Sentencia SC5312-2021*

Para terminar, ante el fracaso de la alzada, se impondrá a cargo de la apelante costas ante el recurso, incluyendo agencias en derecho por la suma de un salario mínimo legal mensual vigente de conformidad con lo normado en el numeral 3° del artículo 365 del C.G.P

## 6. DECISIÓN

El Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca Sala Civil-Familia, Administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley.

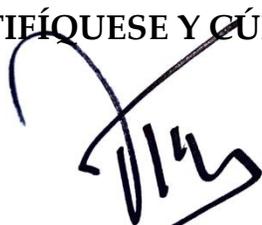
### RESUELVE

**PRIMERO: Confirmar** la sentencia de 13 de septiembre de 2022, proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Facatativá, acorde con los argumentos expuestos en la parte motiva de la presente providencia.

**SEGUNDO: Condenar** en costas a la apelante -Vilma Luz América Amado, fijándose como agencias en derecho la suma de un (1) salario mínimo legal mensual vigente. Óbrese como lo dispone el artículo 366 del C.G.P.

**TERCERO:** Por secretaría, enviar oportunamente el expediente al juzgado de origen.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE



ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ  
Magistrado Ponente

*Pablo I. Villate M.*  
**PABLO IGNACIO VILLATE MONROY**  
Magistrado



**JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS**  
Magistrado