

RV: SUSTENTACION APELACION

Juzgado 01 Civil Circuito - Santander - Socorro <j01cctosoc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Jue 04/05/2023 15:01

Para: Ibeth Maritza Porras Monroy <iporrasm@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Raul Fernando Bohorquez Bravo <rbohorqb@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Laura Victoria Morales Castro <lmoralec@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 3 archivos adjuntos (917 KB)

SUSTENTACION RECURSO DE APELACION..pdf; SUSTENTACION RECURSO DE APELACION..pdf; SUSTENTACION RECURSO DE APELACION..pdf;

Cordialmente;

CARLOS JAVIER MOGOLLON SALAS

Notificador



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO CON CONOCIMIENTO EN ASUNTOS
LABORALES**

Palacio de Justicia, Calle 16 N° 14 -21, Piso 1
Socorro, Santander
Tel. 3175839881

Correo electrónico: j01cctosoc@cendoj.ramajudicial.gov.co

De: Cesar Augusto Herrera Herrera <herrejuris@hotmail.com>

Enviado: jueves, 4 de mayo de 2023 2:47 p. m.

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Santander - Socorro <j01cctosoc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: SUSTENTACION APELACION

Cordial saludo, respetuosamente me permito radicar memorial en archivo pdf ante la siguiente autoridad:

SEÑORA.

JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

SOCORRO SANTANDER.

E.S.D.

Referencia: PROCESO VERBAL

Demandante: MERCEDES MADRID DE VIDAL Y OTROS.

Demandado: JESUS ANUNDO ARANDA Y OTROS

Radicación: 2019-204-

agradezco dar acuse de recibo

atentamente-

ABG CESAR AUGUSTO HERRERA H,

SEÑORA.

JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

SOCORRO SANTANDER.

E.S.D.

Referencia: PROCESO VERBAL

Demandante: MERCEDES MADRID DE VIDAL Y OTROS.

Demandado: JESUS ANUNDO ARANDA Y OTROS

Radicación: 2019-204.

CESAR AUGUSTO HERRERA HERRERA, mayor de edad, con domicilio y residencia en la ciudad del Socorro Santander, identificado con cedula de ciudadanía No 79.752.546 de Bogotá, Abogado con T.P. No 127.994 del C.S. de la Judicatura, en calidad de apoderado de la parte demandada, respetuosamente y dentro del término legal, me permito **SUSTENTAR** el RECURSO DE APELACION, interpuesto contra el fallo de primera instancia, proferido por el JUZGADO PRIMERO PROMISCOUO MUNICIPAL DE OIBA SANTANDER, de conformidad con el art 322 del CGP y el art 12 de la ley 2213 del 2022, el cual se concreta en los siguientes términos y argumentos:

SINTESIS PROCESAL.

1. La parte demandante solicito la restitución de ***predios rurales*** denominados EL PEDREGAL, MATA DE CAÑA, EL SUCHE, LA ESMERALDA, LA RIBERA, Y LA FRANCIA columnando su derecho, en un contrato denominado de arrendamiento de predios rurales, suscrito entre las partes con fecha 5 de noviembre del año 2016.
2. Argumento como causal de restitución, el **no pago de los cánones de arriendo.**
3. Por su parte los demandados propusieron las excepciones de:
 - Inexistencia de contrato de arrendamiento e improcedencia de la restitución- Sociedad de hecho

- Objeto ilícito- excepción de contrato no cumplido. - exceptio non adimpleti contractus. Art 1609 c.c.

- Pago de mejoras y ganancias o utilidades.

4. Una vez recaudado el material probatorio y celebrada audiencia oral de juzgamiento, el a-quo concluyo la instancia, con **sentencia que ordeno la restitución de predios por falta de pago del precio o canon y declaro no probadas las excepciones** propuestas por los demandados.

5. La parte demandada interpuso recurso de apelación y manifestó varios reparos a la sentencia impugnada , no obstante centrare la sustentación de la alzada en dos reparos capitales, ellos son:

EXPRESION DE LOS REPAROS FORMULADOS EN EL RECURSO DE APELACION Y SUSTENTACION DEMOSTRATIVA:

PRIMER REPARO A LA SENTENCIA IMPUGNADA:

a) ENUNCIACIÓN

El a-quo incurrió en aplicación e interpretación erróneamente de los art 714 y 1975 del Código civil colombiano, al concluir que el precio del contrato objeto de litis contenido en la CLAUSULA TERCERA era determinado y consistía en “**frutos naturales**”, declarando el incumplimiento en el pago del precio y la restitución de los predios

SUSTENTACION

El contrato de arriendo en que sustentaron la demanda de restitución los demandantes, establecido como precio en la cláusula tercera lo siguiente:

Clausula tercera- precio: *para este contrato no se pacta pago en efectivo por mensualidades se hará por porcentaje de producción de las moliendas que se distribuirá por partes iguales en las **ganancias**, **previa valoración** de los costos de producción de la molienda, esto es, gasto de corte, transporte, encarrada de caña, molienda y gastos de mantenimiento de equipos, combustible, luz e insumos menores que se utiliza en la elaboración de la panela, comprometiéndose los arrendadores a venderle el porcentaje que les corresponde a los arrendatarios por los precios que se pacte cada seis meses o por los precios del mercado que existen a la fecha de conformidad con las ventas que estos acuerden y comprometan.*(negrilla fuera del texto)

La parte demandada y apelante siempre ha argumentado que dicha cláusula es confusa, oscura y no contiene **un precio determinado** como lo exige el art 1973 del C. Civil, que reza:

Art 1973. *Definición. El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un **precio determinado**.*

Según la precitada ley, el precio es un *elemento esencial* del contrato de arrendamiento, y al no ser **determinado** o al menos **determinable**, el mismo carece de exigibilidad y llega a ser inexistente.

Sin embargo, y pese a la **ambigüedad** en el precio redactado en el contrato objeto de Litis, que **tampoco fue en dinero**, El a-quo concluyo erróneamente que el precio del contrato **era determinado** y que consistió en **frutos naturales**, fundamentado su decisión en el art 1975 y 714 del código civil, los cuales rezan:

ARTICULO 1975. *PRECIO DEL ARRENDAMIENTO. El precio puede consistir ya en **dinero**; ya en **frutos naturales** de la cosa arrendada; y en este segundo caso puede fijarse una cantidad determinada o una cuota de los frutos de cada cosecha.*

ARTICULO 714. *FRUTOS NATURALES. Se llaman frutos naturales **los que da la naturaleza**, ayudada o no de la industria humana.*

El a-quo interpreto erróneamente el art 714 ibidem, al considerar que la “panela” producida por los demandados, constituye un “fruto natural”, pues se ha demostrado que los demandados han ejecutado las siguientes labores en los predios y en los frutos

recolectados a fin de obtener el producto final, es decir la panela (*en bloque o granulada*): .

- a. Estudio de suelos y arada de la tierra.
- b. siembra de semilla,
- c. aplicación de cales y abonos,
- d. herbicidas; mantenimiento.

Estas labores conllevan inversión, tiempo y mano de obra hasta la obtención del **fruto natural** es decir **la caña**. Según las voces del art 715 ibidem.

Sin embargo, su labor ***no terminaba*** con el corte de la caña o fruto natural; Según el contrato objeto de litis y lo que se demostró en el proceso, los arrendatarios, proseguían con ***un proceso de transformación de la caña o fruto natural para convertirlo en panela, lo*** que implicaba entre otras labores:

- e. la molienda de la caña,
- f. la transformación de los jugos de la caña.
- g. la producción de panela solida o granulada,
- h. Empaque.

Labores que conlleva ***un costo de mano de obra, maquinaria e insumos***, pero además de todas estas labores debían hacer la:

- i. La comercialización o venta del producto en el mercado.

luego de todos estos pasos, las partes debían hacer el **reparto de ganancias o utilidades de la venta en proporciones iguales, pero nunca en frutos naturales**, de otro lado y para colmo de males, la ***cláusula tercera (precio)*** es oscura y confusa, pues habla de ganancias pero no dejó claro si los gastos **se descontarían**, nótese que la pluricitada clausula solo dice “ **previa valoración de los costos de producción de la molienda** ” lo cual deja un gran vacío en la redacción del precio, que lo hace indeterminable, inexigible pues “***valorar***” es muy diferente a “***descontar***”; y no puede el fallador de instancia ***llenar ese vacío contractual***, interpretando y argumentando que el precio del contrato consistió en “frutos naturales” de la cosa arrendada, y que **todas las labores efectuadas dentro del proceso de transformación del fruto (etapas e,f,g,h,i, precitadas)**, se encuentran comprendidas en el art 714 del C. civil. porque en dicha norma se usa la expresión “***ayudada o no de la industria humana***”.

Es evidente que la juzgadora va más allá del tenor literal de la norma y la sana interpretación, pues sin lugar a dudas cuando la norma se refiere a la **“ayuda o no de la industria humana”**, se está refiriendo a los trabajos que se efectúan **antes o hasta** el corte del fruto natural, y así lo establece el art **715 ibidem** cuando define como **fruto natural percibido** aquel **“que ha sido separados de la cosa productiva”**..... ir más allá, constituye una errónea interpretación y aplicación de la ley, máxime si tan sesgado análisis se utilizó, para llenar el evidente **vacío** que hay sobre el precio del contrato y ordenar la injusta e improcedente restitución por no pago del **“precio”**,No se puede declarar un incumplimiento de una obligación que no es clara, exigible o inexistente.

Ahora bien, la ley civil establece que si existe **ambigüedad** en el **precio** del contrato, debía denegarse la acción restitutoria a fin de que las partes dieran aplicación al art 2001 del Código civil, esto es establecer el **justiprecio por perito**, pero no llenar la ambigüedad contractual aplicando erróneamente el art 714 y 1975 del estatuto civil, **para ordenar la restitución por la causal de falta de pago del precio**, causando claro está, un gran perjuicio a los arrendatarios pues han invertido tiempo, dinero y fuerzas en los cultivos que ahora le están siendo arrebatados por un decisión judicial errónea.

SEGUNDO REPARO A LA SENTENCIA IMPUGNADA:

a) ENUNCIACION.

El a-quo incurrió en aplicación e interpretación errónea de los art 1993 y 1994 del código civil y en desconocimiento de la **norma especial** que rigen los contrato rurales o agrarios, al concluir que el establecimiento de los cultivos de caña efectuados por los demandados en los predios de los demandantes y existentes a la fecha, **no constituyen mejoras necesarias, ni útiles y que no es procedente su reconocimiento**, dejándolos injustamente en poder de los dueños de los predios.

SUSTENTACION.

El a-quo al fallar la **excepción denominada Pago de mejoras y ganancias o utilidades**, consideró erróneamente que los **cultivos de caña de azúcar** efectuados por los demandados a los predios objeto de Litis , **y existentes a la fecha, no constituyen mejoras ni necesarias, ni utiles**, basó su decisión en una jurisprudencia sobre

mejoras en “edificaciones” dentro de un contrato de naturaleza comercial¹, y solamente en la **normas generales** que fijan los artículos 1993 y 1994 del código civil, **apartándose de la normatividad especial sustantiva**², **que rigen los contratos de arrendamiento de “predios rurales o agrarios”**, desconociendo además lo pactado por las partes en la cláusula SEPTIMA del contrato, sobre la normatividad aplicable, notemos como reza dicha cláusula:

SEPTIMA: Este contrato de arrendamiento no genera posesión y se regirá por las normas del **código civil** y sobre las **leyes que existan para los contratos agrarios**.....

(negrilla y subrayado fuera del texto)

La doctrina sobre el tema, también coincide en señalar la aplicación de normas especiales en el caso de restitución de contratos de arrendamiento **rurales o de aparcería**, notemos como lo dicen los tratadistas **LUZ AMANDA SAEN FONSECA, MANUEL ENRIQUE CABRERA Y HILDEBRANDO LEAL PERES** en su obra **EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y EL DE RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE-** Editorial Leyer- pag **269** “ sobre el particular hay que destacar que por medio del decreto 2303 de 1989 a través del cual se creó la jurisdicción agraria, fueron señalados algunos criterios procedimentales al respecto, pero además tendrá que observarse alguna normatividad sustancial relacionada en la ley 200 de 1936, ley 100 de 1944, ley 135 de 1968, ley 4 de 1973, ley 6 de 1975 y decreto 2815 de 1975. (subrayado fuera del texto)

No obstante lo anterior, el a-quo baso su decisión sobre mejoras únicamente en los art 1993 y 1994 del código civil (norma sustancial general), llegando a la errada conclusión que los cultivos establecidos en los predios objeto de Litis no son mejoras, ni necesarias ni útiles, violando las normas especiales y contractuales que rigen la materia.

Ahora bien, dentro de las normas sustanciales especiales aplicables al caso, tenemos que la Ley 6 de 1975, regula el contrato de aparcería³, y según el artículo 1, lo define como aquel mediante el cual una parte que se denomina el **propietario** acuerda con otra, que se llama **aparcero**, explotar en mutua colaboración un fundo rural o una porción de este, con el fin de **repartirse entre si los frutos o utilidades que resulten de la explotación**; Como se

¹ Sentencia SC1905-2009. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA- M.P. Dra MARGARITA CABELLO BLANCO.

² la ley 200 de 1936 art 20,21,22,23, ley 100 de 1944, y la ley 6 de 1975,

³ Contrato de aparcería: la aparcería es un contrato mediante el cual una parte que se denomina propietario acuerda con otro que se denomina aparcero, explotar en mutua colaboración un fundo rural o una porción de este con el fin de repartirse entre sí los frutos o utilidades que resulten de la explotación. (art 1 ley 6 de 1975)

observa, en este contrato se cede la tierra para cultivarla a cambio de un precio **que no es fijo**, sino que corresponde a una **participación en sus beneficios**.

De otro lado, el art 22 de ley 200 de 1936, define lo que se entiende por ***“mejoras en un predio rural”*** y lo que comprende, notemos como dice la norma:

1. Es ***mejora*** de predio rural, toda obra o **labor producida por el esfuerzo humano que tenga valor económico, considerada en sí misma y en relación con el terreno en donde se ha realizado**.

2. El avalúo de las mejoras **comprende** los siguientes factores, a los cuales deben sumarse: a) El valor comercial al tiempo del avalúo, de las edificaciones, **plantaciones**, cercas acequias, caminos y **demás obras o labores útiles existentes**, incluyendo, cuando los haya el valor de **los frutos pendientes**, y b) El ***mayor valor efectivo*** que la tierra haya adquirido por el esfuerzo de quien realizó las mejoras.

Por su parte el art 18 de la ley 6 de 1975 establece que el arrendatario u aparcero podrá ejercer el derecho de retención sobre el predio *por utilidades, mejoras, suministro de insumos, salarios a terceros o participaciones que correspondan al propietario*, dice la precitada norma lo siguiente:

Artículo 18. El aparcero podrá ejercer el derecho de retención sobre el predio y lo que corresponda al propietario por utilidades, en garantía del pago de lo que se le adeuda por concepto de **mejoras, suministro de insumos, salarios a terceros o participaciones**.

Se ha demostrado con dictamen pericial *practicado por el Ingeniero BERNARDO MORENO ORTIZ el cual obra dentro del expediente*, que los demandados han sembrado a la fecha **64 hectáreas de caña de azúcar en los predios objeto de litis**, y el valor de la inversión que han hecho para obtener el fruto inicial **por hectárea fue de \$13.389.500**, que comprende ***arada con tractor, estudio de suelo, medición de terrenos, abonada, aplicación de cales, semillas, compra y siembra de semillas, mantenimiento y herbicidas, mano de obra, alimentación de obreros, entre otros***, lo cual indudablemente ha **valorizado** dichas tierras, como quiera que

“estaban vacías”, y ahora “tienen” plantaciones y frutos pendientes, toda vez que los cultivos de caña de azúcar pueden **perdurar muchos años con buen mantenimiento y resiembra**⁴, pues el cultivo de caña después del corte, “**retoña o vuelve a crecer**” hasta el cuarto o quinto corte y es por esa razón que el contrato se había celebrado a 10 años y no superior a 12 años, según la cláusula segunda del contrato objeto de Litis..

De otro lado se ha demostrado dentro del incidente de objeción de cuentas, que paradójicamente aun **NO HA RESUELTO EL A-QUO**, que de las 64 hectáreas sembradas a la fecha, se ha cosechado aproximadamente el 50%, del **segundo corte, faltando cosechar lo correspondiente al tercer, cuarto y quinto corte** que se realiza antes de la resiembra, **es decir que existen frutos pendientes por recolectar que pertenecen a los cultivadores o demandados**

Dicho dictamen pericial se encuentra en firme y no fue objetado por la parte demandante, toda vez que los mismos centraron su contradicción en un dictamen emitido por un profesional⁵ que estaba incurso en una causal de inhabilidad o recusación por tener **pleito pendiente** con los demandados al tenor del art 235 en concordancia con el art 141 núm. 6 del CGP y así se probó, sin embargo la falladora guardo silencio y no se pronunció sobre el asunto.

Es evidente su Señoría que el fallo impugnado es injusto con los demandados, pues de un lado **ordena la restitución de los predios con base en un contrato sin precio determinado o determinable**, y de otro lado **desconoce todas sus inversiones, mejoras y cosechas pendientes, dejándoselas en manos de los demandantes para que las siga aprovechando y beneficiando**, cuando es un hecho probado que los predios rurales objeto de litis, hoy en día se encuentra totalmente sembrados y mejorados,yo me pregunto es esto justicia?.....indudablemente constituye un enriquecimiento sin causa a favor de los propietarios y en detrimento del cultivador, luego lo más justo y equitativo es permitir al menos a los arrendatarios ejerzan el derecho a ***recolectar los frutos pendientes, de conformidad con el art 16 de la ley 6 de 1975 (norma especial) o incluso el art 1994 del C.CIVIL***, o que los dueños de las tierras reconozcan y paguen las **mejoras** efectuadas por los demandados a los predios, entendidas como los gastos e inversiones efectuadas para establecer los cultivos, las cuales fueron

⁴ **Resiembra:** según la práctica agrícola la resiembra en el cultivo de caña consiste en reponer el material de siembra que no germino o donde la caña no retoña después del corte y de tal manera, mantener una población de tallos con densidad adecuada. (Evaluación económica de la práctica de resiembra de caña de azúcar- German Leonardo toruño Castro)

⁵ **Ingeniero** CESAR AUGUSTO MEDINA RUEDA.

hechas con **autorización de los propietarios** de conformidad con el dictamen pericial aportado y con la CLAUSULA QUINTA donde se estipulo sobre el particular lo siguiente:

CLAUSULA QUINTA: **obligaciones de los arrendadores.** Estos entregaran a partir de la fecha en que se firme el presente documento los predios dados en arrendamiento a los arrendatarios para que ellos en un periodo no superior a tres años **establezcan los cultivos de caña de azúcar**.....

Obligaciones de los arrendatarios. Se comprometen a **sembrar las hectáreas de tierra que no se estén cultivadas** en los lotes anteriormente descritos, abonar las cultivos para una mejor producción pelarlos y conservarlos en buen estado hasta la época del corte; así como la aplicación de limpieza bien sea como fumigar o con controles biológicos como lo consideren.
.....

CONCLUSION Y PETICION:

Se configura la errónea aplicación e interpretación de la ley por parte del a-quo al fallar las excepciones señaladas, razón por la cual solicitamos al Juzgado Primero Civil del circuito del Socorro **REVOCAR** el fallo impugnado, por ser **improcedente la restitución de los predios rurales**, señalando el alcance de la impugnación y las costas a cargo de la parte demandante.

Con el respeto de Siempre,

De Su Señoría.

Cesar Augusto Herrera Herrera.

ABG CESAR AUGUSTO HERRERA HERRERA.

C.C.79.752.546 BTA.- T.P. 127.994 C.S.

SEÑORA.

JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

SOCORRO SANTANDER.

E.S.D.

Referencia: PROCESO VERBAL

Demandante: MERCEDES MADRID DE VIDAL Y OTROS.

Demandado: JESUS ANUNDO ARANDA Y OTROS

Radicación: 2019-204.

CESAR AUGUSTO HERRERA HERRERA, mayor de edad, con domicilio y residencia en la ciudad del Socorro Santander, identificado con cedula de ciudadanía No 79.752.546 de Bogotá, Abogado con T.P. No 127.994 del C.S. de la Judicatura, en calidad de apoderado de la parte demandada, respetuosamente y dentro del término legal, me permito **SUSTENTAR** el RECURSO DE APELACION, interpuesto contra el fallo de primera instancia, proferido por el JUZGADO PRIMERO PROMISCOUO MUNICIPAL DE OIBA SANTANDER, de conformidad con el art 322 del CGP y el art 12 de la ley 2213 del 2022, el cual se concreta en los siguientes términos y argumentos:

SINTESIS PROCESAL.

1. La parte demandante solicito la restitución de ***predios rurales*** denominados EL PEDREGAL, MATA DE CAÑA, EL SUCHE, LA ESMERALDA, LA RIBERA, Y LA FRANCIA columnando su derecho, en un contrato denominado de arrendamiento de predios rurales, suscrito entre las partes con fecha 5 de noviembre del año 2016.
2. Argumento como causal de restitución, el **no pago de los cánones de arriendo.**
3. Por su parte los demandados propusieron las excepciones de:
 - Inexistencia de contrato de arrendamiento e improcedencia de la restitución- Sociedad de hecho

- Objeto ilícito- excepción de contrato no cumplido. - exceptio non adimpleti contractus. Art 1609 c.c.

- Pago de mejoras y ganancias o utilidades.

4. Una vez recaudado el material probatorio y celebrada audiencia oral de juzgamiento, el a-quo concluyo la instancia, con **sentencia que ordeno la restitución de predios por falta de pago del precio o canon y declaro no probadas las excepciones** propuestas por los demandados.

5. La parte demandada interpuso recurso de apelación y manifestó varios reparos a la sentencia impugnada , no obstante centrare la sustentación de la alzada en dos reparos capitales, ellos son:

EXPRESION DE LOS REPAROS FORMULADOS EN EL RECURSO DE APELACION Y SUSTENTACION DEMOSTRATIVA:

PRIMER REPARO A LA SENTENCIA IMPUGNADA:

a) ENUNCIACIÓN

El a-quo incurrió en aplicación e interpretación erróneamente de los art 714 y 1975 del Código civil colombiano, al concluir que el precio del contrato objeto de litis contenido en la CLAUSULA TERCERA era determinado y consistía en “**frutos naturales**”, declarando el incumplimiento en el pago del precio y la restitución de los predios

SUSTENTACION

El contrato de arriendo en que sustentaron la demanda de restitución los demandantes, establecido como precio en la cláusula tercera lo siguiente:

Clausula tercera- precio: para este contrato no se pacta pago en efectivo por mensualidades se hará por porcentaje de producción de las moliendas que se distribuirá por partes iguales en las **ganancias, previa valoración** de los costos de producción de la molienda, esto es, gasto de corte, transporte, encarrada de caña, molienda y gastos de mantenimiento de equipos, combustible, luz e insumos menores que se utiliza en la elaboración de la panela, comprometiéndose los arrendadores a venderle el porcentaje que les corresponde a los arrendatarios por los precios que se pacte cada seis meses o por los precios del mercado que existen a la fecha de conformidad con las ventas que estos acuerden y comprometan.(negrilla fuera del texto)

La parte demandada y apelante siempre ha argumentado que dicha cláusula es confusa, oscura y no contiene **un precio determinado** como lo exige el art 1973 del C. Civil, que reza:

Art 1973. Definición. El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un **precio determinado**.

Según la precitada ley, el precio es un *elemento esencial* del contrato de arrendamiento, y al no ser **determinado** o al menos **determinable**, el mismo carece de exigibilidad y llega a ser inexistente.

Sin embargo, y pese a la **ambigüedad** en el precio redactado en el contrato objeto de Litis, que **tampoco fue en dinero**, El a-quo concluyo erróneamente que el precio del contrato **era determinado** y que consistió en **frutos naturales**, fundamentado su decisión en el art 1975 y 714 del código civil, los cuales rezan:

ARTICULO 1975. PRECIO DEL ARRENDAMIENTO. El precio puede consistir ya en **dinero**; ya en **frutos naturales** de la cosa arrendada; y en este segundo caso puede fijarse una cantidad determinada o una cuota de los frutos de cada cosecha.

ARTICULO 714. FRUTOS NATURALES. Se llaman frutos naturales **los que da la naturaleza**, ayudada o no de la industria humana.

El a-quo interpreto erróneamente el art 714 ibidem, al considerar que la “panela” producida por los demandados, constituye un “fruto natural”, pues se ha demostrado que los demandados han ejecutado las siguientes labores en los predios y en los frutos

recolectados a fin de obtener el producto final, es decir la panela (*en bloque o granulada*): .

- a. Estudio de suelos y arada de la tierra.
- b. siembra de semilla,
- c. aplicación de cales y abonos,
- d. herbicidas; mantenimiento.

Estas labores conllevan inversión, tiempo y mano de obra hasta la obtención del **fruto natural** es decir **la caña**. Según las voces del art 715 ibidem.

Sin embargo, su labor ***no terminaba*** con el corte de la caña o fruto natural; Según el contrato objeto de litis y lo que se demostró en el proceso, los arrendatarios, proseguían con ***un proceso de transformación de la caña o fruto natural para convertirlo en panela, lo*** que implicaba entre otras labores:

- e. la molienda de la caña,
- f. la transformación de los jugos de la caña.
- g. la producción de panela solida o granulada,
- h. Empaque.

Labores que conlleva ***un costo de mano de obra, maquinaria e insumos***, pero además de todas estas labores debían hacer la:

- i. La comercialización o venta del producto en el mercado.

luego de todos estos pasos, las partes debían hacer el **reparto de ganancias o utilidades de la venta en proporciones iguales, pero nunca en frutos naturales**, de otro lado y para colmo de males, la ***cláusula tercera (precio)*** es oscura y confusa, pues habla de ganancias pero no dejó claro si los gastos **se descontarían**, nótese que la pluricitada clausula solo dice “ **previa valoración de los costos de producción de la molienda** ” lo cual deja un gran vacío en la redacción del precio, que lo hace indeterminable, inexigible pues “***valorar***” es muy diferente a “***descontar***”; y no puede el fallador de instancia ***llenar ese vacío contractual***, interpretando y argumentando que el precio del contrato consistió en “frutos naturales” de la cosa arrendada, y que **todas las labores efectuadas dentro del proceso de transformación del fruto** (etapas e,f,g,h,i, precitadas), se encuentran comprendidas en el art 714 del C. civil. porque en dicha norma se usa la expresión “***ayudada o no de la industria humana***”.

Es evidente que la juzgadora va más allá del tenor literal de la norma y la sana interpretación, pues sin lugar a dudas cuando la norma se refiere a la **“ayuda o no de la industria humana”**, se está refiriendo a los trabajos que se efectúan **antes o hasta** el corte del fruto natural, y así lo establece el art **715 ibidem** cuando define como **fruto natural percibido** aquel **“que ha sido separados de la cosa productiva”**..... ir más allá, constituye una errónea interpretación y aplicación de la ley, máxime si tan sesgado análisis se utilizó, para llenar el evidente **vacío** que hay sobre el precio del contrato y ordenar la injusta e improcedente restitución por no pago del **“precio”**,No se puede declarar un incumplimiento de una obligación que no es clara, exigible o inexistente.

Ahora bien, la ley civil establece que si existe **ambigüedad** en el **precio** del contrato, debía denegarse la acción restitutoria a fin de que las partes dieran aplicación al art 2001 del Código civil, esto es establecer el **justiprecio por perito**, pero no llenar la ambigüedad contractual aplicando erróneamente el art 714 y 1975 del estatuto civil, **para ordenar la restitución por la causal de falta de pago del precio**, causando claro está, un gran perjuicio a los arrendatarios pues han invertido tiempo, dinero y fuerzas en los cultivos que ahora le están siendo arrebatados por un decisión judicial errónea.

SEGUNDO REPARO A LA SENTENCIA IMPUGNADA:

a) ENUNCIACION.

El a-quo incurrió en aplicación e interpretación errónea de los art 1993 y 1994 del código civil y en desconocimiento de la **norma especial** que rigen los contrato rurales o agrarios, al concluir que el establecimiento de los cultivos de caña efectuados por los demandados en los predios de los demandantes y existentes a la fecha, **no constituyen mejoras necesarias, ni útiles y que no es procedente su reconocimiento**, dejándolos injustamente en poder de los dueños de los predios.

SUSTENTACION.

El a-quo al fallar la **excepción denominada Pago de mejoras y ganancias o utilidades**, consideró erróneamente que los **cultivos de caña de azúcar** efectuados por los demandados a los predios objeto de Litis , **y existentes a la fecha, no constituyen mejoras ni necesarias, ni utiles**, basó su decisión en una jurisprudencia sobre

mejoras en “edificaciones” dentro de un contrato de naturaleza comercial¹, y solamente en la **normas generales** que fijan los artículos 1993 y 1994 del código civil, **apartándose de la normatividad especial sustantiva** ², **que rigen los contratos de arrendamiento de “predios rurales o agrarios”**, desconociendo además lo pactado por las partes en la cláusula SEPTIMA del contrato, sobre la normatividad aplicable, notemos como reza dicha cláusula:

SEPTIMA: Este contrato de arrendamiento no genera posesión y se regirá por las normas del **código civil** y sobre las **leyes que existan para los contratos agrarios**.....

(negrilla y subrayado fuera del texto)

La doctrina sobre el tema, también coincide en señalar la aplicación de normas especiales en el caso de restitución de contratos de arrendamiento **rurales o de aparcería**, notemos como lo dicen los tratadistas **LUZ AMANDA SAEN FONSECA, MANUEL ENRIQUE CABRERA Y HILDEBRANDO LEAL PERES** en su obra **EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y EL DE RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE-** Editorial Leyer- pag **269** “ sobre el particular hay que destacar que por medio del decreto 2303 de 1989 a través del cual se creó la jurisdicción agraria, fueron señalados algunos criterios procedimentales al respecto, pero además tendrá que observarse alguna normatividad sustancial relacionada en la ley 200 de 1936, ley 100 de 1944, ley 135 de 1968, ley 4 de 1973, ley 6 de 1975 y decreto 2815 de 1975. *(subrayado fuera del texto)*

No obstante lo anterior, el a-quo baso su decisión sobre mejoras únicamente en los art 1993 y 1994 del código civil (norma sustancial general), llegando a la errada conclusión que los cultivos establecidos en los predios objeto de Litis no son mejoras, ni necesarias ni útiles, violando las normas especiales y contractuales que rigen la materia.

Ahora bien, dentro de las normas sustanciales especiales aplicables al caso, tenemos que la Ley 6 de 1975, regula el contrato de aparcería³, y según el artículo 1, lo define como aquel mediante el cual una parte que se denomina el **propietario** acuerda con otra, que se llama **aparcero**, explotar en mutua colaboración un fundo rural o una porción de este, con el fin de **repartirse entre si los frutos o utilidades que resulten de la explotación**; Como se

¹ Sentencia SC1905-2009. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA- M.P. Dra MARGARITA CABELLO BLANCO.

² la ley 200 de 1936 art 20,21,22,23, ley 100 de 1944, y la ley 6 de 1975,

³ Contrato de aparcería: la aparcería es un contrato mediante el cual una parte que se denomina propietario acuerda con otro que se denomina aparcero, explotar en mutua colaboración un fundo rural o una porción de este con el fin de repartirse entre sí los frutos o utilidades que resulten de la explotación. (art 1 ley 6 de 1975)

observa, en este contrato se cede la tierra para cultivarla a cambio de un precio **que no es fijo**, sino que corresponde a una **participación en sus beneficios**.

De otro lado, el art 22 de ley 200 de 1936, define lo que se entiende por ***“mejoras en un predio rural”*** y lo que comprende, notemos como dice la norma:

1. Es ***mejora*** de predio rural, toda obra o **labor producida por el esfuerzo humano que tenga valor económico, considerada en sí misma y en relación con el terreno en donde se ha realizado**.

2. El avalúo de las mejoras **comprende** los siguientes factores, a los cuales deben sumarse: a) El valor comercial al tiempo del avalúo, de las edificaciones, **plantaciones**, cercas acequias, caminos y **demás obras o labores útiles existentes**, incluyendo, cuando los haya el valor de **los frutos pendientes**, y b) El ***mayor valor efectivo*** que la tierra haya adquirido por el esfuerzo de quien realizó las mejoras.

Por su parte el art 18 de la ley 6 de 1975 establece que el arrendatario u aparcero podrá ejercer el derecho de retención sobre el predio *por utilidades, mejoras, suministro de insumos, salarios a terceros o participaciones que correspondan al propietario*, dice la precitada norma lo siguiente:

Artículo 18. El aparcero podrá ejercer el derecho de retención sobre el predio y lo que corresponda al propietario por utilidades, en garantía del pago de lo que se le adeuda por concepto de **mejoras, suministro de insumos, salarios a terceros o participaciones**.

Se ha demostrado con dictamen pericial *practicado por el Ingeniero BERNARDO MORENO ORTIZ el cual obra dentro del expediente*, que los demandados han sembrado a la fecha **64 hectáreas de caña de azúcar en los predios objeto de litis**, y el valor de la inversión que han hecho para obtener el fruto inicial **por hectárea fue de \$13.389.500**, que comprende ***arada con tractor, estudio de suelo, medición de terrenos, abonada, aplicación de cales, semillas, compra y siembra de semillas, mantenimiento y herbicidas, mano de obra, alimentación de obreros, entre otros***, lo cual indudablemente ha **valorizado** dichas tierras, como quiera que

“estaban vacías”, y ahora “tienen” plantaciones y frutos pendientes, toda vez que los cultivos de caña de azúcar pueden **perdurar muchos años con buen mantenimiento y resiembra**⁴, pues el cultivo de caña después del corte, “**retoña o vuelve a crecer**” hasta el cuarto o quinto corte y es por esa razón que el contrato se había celebrado a 10 años y no superior a 12 años, según la cláusula segunda del contrato objeto de Litis..

De otro lado se ha demostrado dentro del incidente de objeción de cuentas, que paradójicamente aun **NO HA RESUELTO EL A-QUO**, que de las 64 hectáreas sembradas a la fecha, se ha cosechado aproximadamente el 50%, del **segundo corte, faltando cosechar lo correspondiente al tercer, cuarto y quinto corte** que se realiza antes de la resiembra, **es decir que existen frutos pendientes por recolectar que pertenecen a los cultivadores o demandados**

Dicho dictamen pericial se encuentra en firme y no fue objetado por la parte demandante, toda vez que los mismos centraron su contradicción en un dictamen emitido por un profesional⁵ que estaba incurso en una causal de inhabilidad o recusación por tener **pleito pendiente** con los demandados al tenor del art 235 en concordancia con el art 141 núm. 6 del CGP y así se probó, sin embargo la falladora guardo silencio y no se pronunció sobre el asunto.

Es evidente su Señoría que el fallo impugnado es injusto con los demandados, pues de un lado **ordena la restitución de los predios con base en un contrato sin precio determinado o determinable**, y de otro lado **desconoce todas sus inversiones, mejoras y cosechas pendientes, dejándoselas en manos de los demandantes para que las siga aprovechando y beneficiando**, cuando es un hecho probado que los predios rurales objeto de litis, hoy en día se encuentra totalmente sembrados y mejorados,yo me pregunto es esto justicia?.....indudablemente constituye un enriquecimiento sin causa a favor de los propietarios y en detrimento del cultivador, luego lo más justo y equitativo es permitir al menos a los arrendatarios ejerzan el derecho a ***recolectar los frutos pendientes, de conformidad con el art 16 de la ley 6 de 1975 (norma especial) o incluso el art 1994 del C.CIVIL***, o que los dueños de las tierras reconozcan y paguen las **mejoras** efectuadas por los demandados a los predios, entendidas como los gastos e inversiones efectuadas para establecer los cultivos, las cuales fueron

⁴ **Resiembra:** según la práctica agrícola la resiembra en el cultivo de caña consiste en reponer el material de siembra que no germino o donde la caña no retoña después del corte y de tal manera, mantener una población de tallos con densidad adecuada. (Evaluación económica de la práctica de resiembra de caña de azúcar- German Leonardo toruño Castro)

⁵ **Ingeniero** CESAR AUGUSTO MEDINA RUEDA.

hechas con **autorización de los propietarios** de conformidad con el dictamen pericial aportado y con la CLAUSULA QUINTA donde se estipulo sobre el particular lo siguiente:

CLAUSULA QUINTA: **obligaciones de los arrendadores.** Estos entregaran a partir de la fecha en que se firme el presente documento los predios dados en arrendamiento a los arrendatarios para que ellos en un periodo no superior a tres años **establezcan los cultivos de caña de azúcar.....**

Obligaciones de los arrendatarios. Se comprometen a **sembrar las hectáreas de tierra que no se estén cultivadas** en los lotes anteriormente descritos, abonar las cultivos para una mejor producción pelarlos y conservarlos en buen estado hasta la época del corte; así como la aplicación de limpieza bien sea como fumigar o con controles biológicos como lo consideren.
.....

CONCLUSION Y PETICION:

Se configura la errónea aplicación e interpretación de la ley por parte del a-quo al fallar las excepciones señaladas, razón por la cual solicitamos al Juzgado Primero Civil del circuito del Socorro **REVOCAR** el fallo impugnado, por ser **improcedente la restitución de los predios rurales**, señalando el alcance de la impugnación y las costas a cargo de la parte demandante.

Con el respeto de Siempre,

De Su Señoría.

Cesar Augusto Herrera Herrera.

ABG CESAR AUGUSTO HERRERA HERRERA.

C.C.79.752.546 BTA.- T.P. 127.994 C.S.

SEÑORA.

JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

SOCORRO SANTANDER.

E.S.D.

Referencia: PROCESO VERBAL

Demandante: MERCEDES MADRID DE VIDAL Y OTROS.

Demandado: JESUS ANUNDO ARANDA Y OTROS

Radicación: 2019-204.

CESAR AUGUSTO HERRERA HERRERA, mayor de edad, con domicilio y residencia en la ciudad del Socorro Santander, identificado con cedula de ciudadanía No 79.752.546 de Bogotá, Abogado con T.P. No 127.994 del C.S. de la Judicatura, en calidad de apoderado de la parte demandada, respetuosamente y dentro del término legal, me permito **SUSTENTAR** el RECURSO DE APELACION, interpuesto contra el fallo de primera instancia, proferido por el JUZGADO PRIMERO PROMISCOUO MUNICIPAL DE OIBA SANTANDER, de conformidad con el art 322 del CGP y el art 12 de la ley 2213 del 2022, el cual se concreta en los siguientes términos y argumentos:

SINTESIS PROCESAL.

1. La parte demandante solicito la restitución de ***predios rurales*** denominados EL PEDREGAL, MATA DE CAÑA, EL SUCHE, LA ESMERALDA, LA RIBERA, Y LA FRANCIA columnando su derecho, en un contrato denominado de arrendamiento de predios rurales, suscrito entre las partes con fecha 5 de noviembre del año 2016.
2. Argumento como causal de restitución, el **no pago de los cánones de arriendo.**
3. Por su parte los demandados propusieron las excepciones de:
 - Inexistencia de contrato de arrendamiento e improcedencia de la restitución- Sociedad de hecho

- Objeto ilícito- excepción de contrato no cumplido. - exceptio non adimpleti contractus. Art 1609 c.c.

- Pago de mejoras y ganancias o utilidades.

4. Una vez recaudado el material probatorio y celebrada audiencia oral de juzgamiento, el a-quo concluyo la instancia, con **sentencia que ordeno la restitución de predios por falta de pago del precio o canon y declaro no probadas las excepciones** propuestas por los demandados.

5. La parte demandada interpuso recurso de apelación y manifestó varios reparos a la sentencia impugnada , no obstante centrare la sustentación de la alzada en dos reparos capitales, ellos son:

EXPRESION DE LOS REPAROS FORMULADOS EN EL RECURSO DE APELACION Y SUSTENTACION DEMOSTRATIVA:

PRIMER REPARO A LA SENTENCIA IMPUGNADA:

a) ENUNCIACIÓN

El a-quo incurrió en aplicación e interpretación erróneamente de los art 714 y 1975 del Código civil colombiano, al concluir que el precio del contrato objeto de litis contenido en la CLAUSULA TERCERA era determinado y consistía en “**frutos naturales**”, declarando el incumplimiento en el pago del precio y la restitución de los predios

SUSTENTACION

El contrato de arriendo en que sustentaron la demanda de restitución los demandantes, establecido como precio en la cláusula tercera lo siguiente:

Clausula tercera- precio: *para este contrato no se pacta pago en efectivo por mensualidades se hará por porcentaje de producción de las moliendas que se distribuirá por partes iguales en las **ganancias**, **previa valoración** de los costos de producción de la molienda, esto es, gasto de corte, transporte, encarrada de caña, molienda y gastos de mantenimiento de equipos, combustible, luz e insumos menores que se utiliza en la elaboración de la panela, comprometiéndose los arrendadores a venderle el porcentaje que les corresponde a los arrendatarios por los precios que se pacte cada seis meses o por los precios del mercado que existen a la fecha de conformidad con las ventas que estos acuerden y comprometan.*(negrilla fuera del texto)

La parte demandada y apelante siempre ha argumentado que dicha cláusula es confusa, oscura y no contiene **un precio determinado** como lo exige el art 1973 del C. Civil, que reza:

Art 1973. *Definición. El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un **precio determinado**.*

Según la precitada ley, el precio es un *elemento esencial* del contrato de arrendamiento, y al no ser **determinado** o al menos **determinable**, el mismo carece de exigibilidad y llega a ser inexistente.

Sin embargo, y pese a la **ambigüedad** en el precio redactado en el contrato objeto de Litis, que **tampoco fue en dinero**, El a-quo concluyo erróneamente que el precio del contrato **era determinado** y que consistió en **frutos naturales**, fundamentado su decisión en el art 1975 y 714 del código civil, los cuales rezan:

ARTICULO 1975. *PRECIO DEL ARRENDAMIENTO. El precio puede consistir ya en **dinero**; ya en **frutos naturales** de la cosa arrendada; y en este segundo caso puede fijarse una cantidad determinada o una cuota de los frutos de cada cosecha.*

ARTICULO 714. *FRUTOS NATURALES. Se llaman frutos naturales **los que da la naturaleza**, ayudada o no de la industria humana.*

El a-quo interpreto erróneamente el art 714 ibidem, al considerar que la “panela” producida por los demandados, constituye un “fruto natural”, pues se ha demostrado que los demandados han ejecutado las siguientes labores en los predios y en los frutos

recolectados a fin de obtener el producto final, es decir la panela (*en bloque o granulada*): .

- a. Estudio de suelos y arada de la tierra.
- b. siembra de semilla,
- c. aplicación de cales y abonos,
- d. herbicidas; mantenimiento.

Estas labores conllevan inversión, tiempo y mano de obra hasta la obtención del **fruto natural** es decir **la caña**. Según las voces del art 715 ibidem.

Sin embargo, su labor ***no terminaba*** con el corte de la caña o fruto natural; Según el contrato objeto de litis y lo que se demostró en el proceso, los arrendatarios, proseguían con ***un proceso de transformación de la caña o fruto natural para convertirlo en panela, lo*** que implicaba entre otras labores:

- e. la molienda de la caña,
- f. la transformación de los jugos de la caña.
- g. la producción de panela solida o granulada,
- h. Empaque.

Labores que conlleva ***un costo de mano de obra, maquinaria e insumos***, pero además de todas estas labores debían hacer la:

- i. La comercialización o venta del producto en el mercado.

luego de todos estos pasos, las partes debían hacer el **reparto de ganancias o utilidades de la venta en proporciones iguales, pero nunca en frutos naturales**, de otro lado y para colmo de males, la ***cláusula tercera (precio)*** es oscura y confusa, pues habla de ganancias pero no dejó claro si los gastos **se descontarían**, nótese que la pluricitada clausula solo dice “ **previa valoración de los costos de producción de la molienda** ” lo cual deja un gran vacío en la redacción del precio, que lo hace indeterminable, inexigible pues “***valorar***” es muy diferente a “***descontar***”; y no puede el fallador de instancia ***llenar ese vacío contractual***, interpretando y argumentando que el precio del contrato consistió en “frutos naturales” de la cosa arrendada, y que **todas las labores efectuadas dentro del proceso de transformación del fruto (etapas e,f,g,h,i, precitadas)**, se encuentran comprendidas en el art 714 del C. civil. porque en dicha norma se usa la expresión “***ayudada o no de la industria humana***”.

Es evidente que la juzgadora va más allá del tenor literal de la norma y la sana interpretación, pues sin lugar a dudas cuando la norma se refiere a la **“ayuda o no de la industria humana”**, se está refiriendo a los trabajos que se efectúan **antes o hasta** el corte del fruto natural, y así lo establece el art **715 ibidem** cuando define como **fruto natural percibido** aquel **“que ha sido separados de la cosa productiva”**..... ir más allá, constituye una errónea interpretación y aplicación de la ley, máxime si tan sesgado análisis se utilizó, para llenar el evidente **vacío** que hay sobre el precio del contrato y ordenar la injusta e improcedente restitución por no pago del **“precio”**,No se puede declarar un incumplimiento de una obligación que no es clara, exigible o inexistente.

Ahora bien, la ley civil establece que si existe **ambigüedad** en el **precio** del contrato, debía denegarse la acción restitutoria a fin de que las partes dieran aplicación al art 2001 del Código civil, esto es establecer el **justiprecio por perito**, pero no llenar la ambigüedad contractual aplicando erróneamente el art 714 y 1975 del estatuto civil, **para ordenar la restitución por la causal de falta de pago del precio**, causando claro está, un gran perjuicio a los arrendatarios pues han invertido tiempo, dinero y fuerzas en los cultivos que ahora le están siendo arrebatados por un decisión judicial errónea.

SEGUNDO REPARO A LA SENTENCIA IMPUGNADA:

a) ENUNCIACION.

El a-quo incurrió en aplicación e interpretación errónea de los art 1993 y 1994 del código civil y en desconocimiento de la **norma especial** que rigen los contrato rurales o agrarios, al concluir que el establecimiento de los cultivos de caña efectuados por los demandados en los predios de los demandantes y existentes a la fecha, **no constituyen mejoras necesarias, ni útiles y que no es procedente su reconocimiento**, dejándolos injustamente en poder de los dueños de los predios.

SUSTENTACION.

El a-quo al fallar la **excepción denominada Pago de mejoras y ganancias o utilidades**, consideró erróneamente que los **cultivos de caña de azúcar** efectuados por los demandados a los predios objeto de Litis , **y existentes a la fecha, no constituyen mejoras ni necesarias, ni utiles**, basó su decisión en una jurisprudencia sobre

mejoras en “edificaciones” dentro de un contrato de naturaleza comercial¹, y solamente en la **normas generales** que fijan los artículos 1993 y 1994 del código civil, **apartándose de la normatividad especial sustantiva**², **que rigen los contratos de arrendamiento de “predios rurales o agrarios”**, desconociendo además lo pactado por las partes en la cláusula SEPTIMA del contrato, sobre la normatividad aplicable, notemos como reza dicha cláusula:

SEPTIMA: Este contrato de arrendamiento no genera posesión y se regirá por las normas del **código civil** y sobre las **leyes que existan para los contratos agrarios**.....

(negrilla y subrayado fuera del texto)

La doctrina sobre el tema, también coincide en señalar la aplicación de normas especiales en el caso de restitución de contratos de arrendamiento **rurales o de aparcería**, notemos como lo dicen los tratadistas **LUZ AMANDA SAEN FONSECA, MANUEL ENRIQUE CABRERA Y HILDEBRANDO LEAL PERES** en su obra **EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y EL DE RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE-** Editorial Leyer- pag 269 “ sobre el particular hay que destacar que por medio del decreto 2303 de 1989 a través del cual se creó la jurisdicción agraria, fueron señalados algunos criterios procedimentales al respecto, pero además tendrá que observarse alguna normatividad sustancial relacionada en la ley 200 de 1936, ley 100 de 1944, ley 135 de 1968, ley 4 de 1973, ley 6 de 1975 y decreto 2815 de 1975. (subrayado fuera del texto)

No obstante lo anterior, el a-quo baso su decisión sobre mejoras únicamente en los art 1993 y 1994 del código civil (norma sustancial general), llegando a la errada conclusión que los cultivos establecidos en los predios objeto de Litis no son mejoras, ni necesarias ni útiles, violando las normas especiales y contractuales que rigen la materia.

Ahora bien, dentro de las normas sustanciales especiales aplicables al caso, tenemos que la Ley 6 de 1975, regula el contrato de aparcería³, y según el artículo 1, lo define como aquel mediante el cual una parte que se denomina el **propietario** acuerda con otra, que se llama **aparcero**, explotar en mutua colaboración un fundo rural o una porción de este, con el fin de **repartirse entre si los frutos o utilidades que resulten de la explotación**; Como se

¹ Sentencia SC1905-2009. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA- M.P. Dra MARGARITA CABELLO BLANCO.

² la ley 200 de 1936 art 20,21,22,23, ley 100 de 1944, y la ley 6 de 1975,

³ Contrato de aparcería: la aparcería es un contrato mediante el cual una parte que se denomina propietario acuerda con otro que se denomina aparcero, explotar en mutua colaboración un fundo rural o una porción de este con el fin de repartirse entre sí los frutos o utilidades que resulten de la explotación. (art 1 ley 6 de 1975)

observa, en este contrato se cede la tierra para cultivarla a cambio de un precio **que no es fijo**, sino que corresponde a una **participación en sus beneficios**.

De otro lado, el art 22 de ley 200 de 1936, define lo que se entiende por ***“mejoras en un predio rural”*** y lo que comprende, notemos como dice la norma:

1. Es ***mejora*** de predio rural, toda obra o **labor producida por el esfuerzo humano que tenga valor económico, considerada en sí misma y en relación con el terreno en donde se ha realizado**.

2. El avalúo de las mejoras **comprende** los siguientes factores, a los cuales deben sumarse: a) El valor comercial al tiempo del avalúo, de las edificaciones, **plantaciones**, cercas acequias, caminos y **demás obras o labores útiles existentes**, incluyendo, cuando los haya el valor de **los frutos pendientes**, y b) El ***mayor valor efectivo*** que la tierra haya adquirido por el esfuerzo de quien realizó las mejoras.

Por su parte el art 18 de la ley 6 de 1975 establece que el arrendatario u aparcero podrá ejercer el derecho de retención sobre el predio *por utilidades, mejoras, suministro de insumos, salarios a terceros o participaciones que correspondan al propietario*, dice la precitada norma lo siguiente:

Artículo 18. El aparcero podrá ejercer el derecho de retención sobre el predio y lo que corresponda al propietario por utilidades, en garantía del pago de lo que se le adeuda por concepto de **mejoras, suministro de insumos, salarios a terceros o participaciones**.

Se ha demostrado con dictamen pericial *practicado por el Ingeniero BERNARDO MORENO ORTIZ el cual obra dentro del expediente*, que los demandados han sembrado a la fecha **64 hectáreas de caña de azúcar en los predios objeto de litis**, y el valor de la inversión que han hecho para obtener el fruto inicial **por hectárea fue de \$13.389.500**, que comprende ***arada con tractor, estudio de suelo, medición de terrenos, abonada, aplicación de cales, semillas, compra y siembra de semillas, mantenimiento y herbicidas, mano de obra, alimentación de obreros, entre otros***, lo cual indudablemente ha **valorizado** dichas tierras, como quiera que

“estaban vacías”, y ahora “tienen” plantaciones y frutos pendientes, toda vez que los cultivos de caña de azúcar pueden **perdurar muchos años con buen mantenimiento y resiembra**⁴, pues el cultivo de caña después del corte, “**retoña o vuelve a crecer**” hasta el cuarto o quinto corte y es por esa razón que el contrato se había celebrado a 10 años y no superior a 12 años, según la cláusula segunda del contrato objeto de Litis..

De otro lado se ha demostrado dentro del incidente de objeción de cuentas, que paradójicamente aun **NO HA RESUELTO EL A-QUO**, que de las 64 hectáreas sembradas a la fecha, se ha cosechado aproximadamente el 50%, del **segundo corte, faltando cosechar lo correspondiente al tercer, cuarto y quinto corte** que se realiza antes de la resiembra, **es decir que existen frutos pendientes por recolectar que pertenecen a los cultivadores o demandados**

Dicho dictamen pericial se encuentra en firme y no fue objetado por la parte demandante, toda vez que los mismos centraron su contradicción en un dictamen emitido por un profesional⁵ que estaba incurso en una causal de inhabilidad o recusación por tener **pleito pendiente** con los demandados al tenor del art 235 en concordancia con el art 141 núm. 6 del CGP y así se probó, sin embargo la falladora guardo silencio y no se pronunció sobre el asunto.

Es evidente su Señoría que el fallo impugnado es injusto con los demandados, pues de un lado **ordena la restitución de los predios con base en un contrato sin precio determinado o determinable**, y de otro lado **desconoce todas sus inversiones, mejoras y cosechas pendientes, dejándoselas en manos de los demandantes para que las siga aprovechando y beneficiando**, cuando es un hecho probado que los predios rurales objeto de litis, hoy en día se encuentra totalmente sembrados y mejorados,yo me pregunto es esto justicia?.....indudablemente constituye un enriquecimiento sin causa a favor de los propietarios y en detrimento del cultivador, luego lo más justo y equitativo es permitir al menos a los arrendatarios ejerzan el derecho a ***recolectar los frutos pendientes, de conformidad con el art 16 de la ley 6 de 1975 (norma especial) o incluso el art 1994 del C.CIVIL***, o que los dueños de las tierras reconozcan y paguen las **mejoras** efectuadas por los demandados a los predios, entendidas como los gastos e inversiones efectuadas para establecer los cultivos, las cuales fueron

⁴ **Resiembra:** según la práctica agrícola la resiembra en el cultivo de caña consiste en reponer el material de siembra que no germino o donde la caña no retoña después del corte y de tal manera, mantener una población de tallos con densidad adecuada. (Evaluación económica de la práctica de resiembra de caña de azúcar- German Leonardo toruño Castro)

⁵ **Ingeniero** CESAR AUGUSTO MEDINA RUEDA.

hechas con **autorización de los propietarios** de conformidad con el dictamen pericial aportado y con la CLAUSULA QUINTA donde se estipulo sobre el particular lo siguiente:

CLAUSULA QUINTA: **obligaciones de los arrendadores.** Estos entregaran a partir de la fecha en que se firme el presente documento los predios dados en arrendamiento a los arrendatarios para que ellos en un periodo no superior a tres años **establezcan los cultivos de caña de azúcar.....**

Obligaciones de los arrendatarios. Se comprometen a **sembrar las hectáreas de tierra que no se estén cultivadas** en los lotes anteriormente descritos, abonar las cultivos para una mejor producción pelarlos y conservarlos en buen estado hasta la época del corte; así como la aplicación de limpieza bien sea como fumigar o con controles biológicos como lo consideren.
.....

CONCLUSION Y PETICION:

Se configura la errónea aplicación e interpretación de la ley por parte del a-quo al fallar las excepciones señaladas, razón por la cual solicitamos al Juzgado Primero Civil del circuito del Socorro **REVOCAR** el fallo impugnado, por ser **improcedente la restitución de los predios rurales**, señalando el alcance de la impugnación y las costas a cargo de la parte demandante.

Con el respeto de Siempre,

De Su Señoría.

Cesar Augusto Herrera Herrera.

ABG CESAR AUGUSTO HERRERA HERRERA.

C.C.79.752.546 BTA.- T.P. 127.994 C.S.