



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE EL CASTILLO - META

El Castillo (Meta), dieciocho (18) de julio de dos mil veintitrés (2023).

Ref.: Proceso Declarativo Ordinario de Resolución de Contrato No. 502514089001-2021-00043.

ASUNTO A DECIDIR

Rituado el trámite procesal, procede el despacho, a dictar sentencia que en derecho corresponda, dentro del Proceso Declarativo Ordinario de Resolución de Contrato de Arrendamiento Rural, instaurado por el señor **SEGUNDO RAFAEL QUITIAN**, contra **MIGUEL LEONIDAS QUITIAN TELLEZ**.

ANTECEDENTES

El señor **SEGUNDO RAFAEL QUITIAN**, a través de su apoderado judicial, Dr. **JAIRO ACOSTA MARTINEZ**, presentaron demanda Declarativo Ordinario de Resolución de Contrato de Arrendamiento Rural, en contra de **MIGUEL LEONIDAS QUITIAN TELLEZ**, para que, con su citación y audiencia, previos los términos legales propios del proceso ordinario de resolución de contrato de mínima cuantía, se hagan por este juzgado, en sentencia definitiva que pase a tránsito de cosa juzgada, las siguientes:

1.-PRETENSIONES.

Previos los trámites de un proceso verbal, reglamentado en los **Artículos 368 al 373 del CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO (LEY 1564 DE 2012)**, sírvase hacer en sentencia, las siguientes declaraciones y condenas:

PRIMERA: Que se declare que el demandado **MIGUEL LEONIDAS QUITIAN TELLEZ**, incumplió el contrato de arrendamiento de un predio rural suscrito el 01 de mayo de 2019, en su calidad de arrendador y que está obligado a resarcir los daños y perjuicios a favor del arrendatario **SEGUNDO RAFAEL QUITIAN**.

SEGUNDA: Que conforme a lo anterior el arrendador **MIGUEL LEONIDAS QUITIAN TELLEZ**, debe cancelar a partir de la fecha de la sentencia los valores discriminados en los hechos de la demanda y que ascienden a la suma **CATORCE MILLONES CERO TREINTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE (\$14.036.657)**.

Lo anterior conforme a los siguientes



2.-HECHOS

PRIMERO: Mi representado Segundo Rafael Quitian, pactó el 1 de mayo de 2019 un contrato de arrendamiento de un predio rural de una hectárea y siete mil quinientos metros (1 has + 750 m) de tierra del predio rural DENOMINADO LOTE 8, UBICADO EN LA VEREDA LA UNIÓN DE LA CAL, JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO EL CASTILLO, DEPARTAMENTO DEL META; Predio con Numero de Cedula Catastral 000300010055000 y bajo folio de Matricula Inmobiliaria No. 236-43138 cuyos linderos, medidas y demás especificaciones son como constan en la Escritura Publica No. 909 de fecha siete (07) de junio de 2019 de la Notaria 55 del Circuito de Bogotá D. C.

SEGUNDO: Mi poderdante, se obligó a hacer uso de una hectárea más setecientos cincuenta metros (1has + 750m) para la siembra de plátano con el compromiso de no darle otro uso, ni ceder ni transferir el arrendamiento sin la autorización escrita del Arrendador.

TERCERO: Se pactó igualmente que el incumplimiento de dicha cláusula daría derecho al arrendador para dar por terminado el contrato y exigir la entrega del predio arrendado, y que el arrendador podría celebrar un nuevo contrato con los usuarios reales sin necesidad de requerimiento judicial o privado, a los cuales renuncio el arrendatario.

CUARTO: Mi cliente, por el arrendamiento de dicho predio por acuerdo previo, le pagó al Arrendador Señor MIGUEL LEONIDAS QUITAN TELLEZ la suma de SIETE MILLONES DE PESOS MDA CTE (\$7.000.000) que el arrendador requería para terminar de pagar la compra de la finca.

QUINTO: El contrato de arrendamiento tenía una duración de tres (3) años desde el 1 de mayo de 2019 hasta el 1 de mayo de 2022.

SEXTO: Como pena por incumplimiento se pactó un canon de arrendamiento para cualquiera de las partes, esto es la suma de DOS MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS MDA CTE (\$2.233.333).Y la devolución del dinero invertido.

SEPTIMO: Mi poderdante realizó la siembra en el predio de 4.000 colinos y recogió la cosecha el 12 de julio del año 2020.

OCTAVO: A finales de julio de 2020 el Arrendador MIGUEL LEONIDAS QUITIAN TELLEZ procedió de manera inconsulta y arbitraria a cortar todos los colinos existentes en ese momento y los sacó del predio y también agredió al Arrendatario física y verbalmente.

NOVENO: Al momento de ser sacado del predio el arrendatario tenía un inventario de Herramientas y bienes que el arrendador no le ha entregado a mi poderdante y que a continuación relaciono:



- 1 motobomba de 3 pulgadas de salida que se avalúa en \$600.000
- 1 electrobomba de 1 pulgadas de salida que se avalúa en \$200.000
- 1 fumigadora que se avalúa en \$150.000
- 4 machetes \$60.000
- 30 metros de enchape que se avalúan en \$600.000
- 25 tablas de madera de 20x20 que se avalúan en \$20.000 cada una
- 1 escalera de 5 metros en lamina de aluminio que se avalúa en \$200.000
- 10 rollos de Manguera salida 1 pulgada que se avalúa en \$300.000
- 1 rollo de manguera de 3 de salida y sus accesorios que se avalúa en \$500.000
- 1 maquina corta baldosas que se avalúa en \$90.000

Igualmente, a mi poderdante le cortaron aproximadamente 5.000 colinos que cada uno tiene un costo de \$1.000 o sea por todo CINCO MILLONES DE PESOS MDA CTE (\$5.000.000).

DECIMO: Al incumplir el ARRENDADOR el contrato de arrendamiento que tenía vigencia del 1 de mayo de 2019 al 1 de mayo de 2022 mi poderdante no pudo hacer uso del predio durante 21 meses que faltaba para finalizar el contrato lo que equivale a CUATRO MILLONES OCHENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS VEINTICUATRO PESOS MDA CTE (\$4.083.324).

UNDECIMO: Como es lógico mi poderdante le hizo el reclamo al ARRENDADOR por el hecho del incumplimiento del contrato, situación ésta que originó una agresión física y verbal por parte del ARRENDADOR MIGUEL LEONIDAS QUITIAN TELLEZ.

DUODECIMO: Como consecuencia de lo anterior mi cliente se vio en la necesidad de acudir ante el Personero Municipal de El Castillo (Meta) y el 19 de agosto de 2020 se citó al Arrendador a una conciliación que fue fallida porque no se llegó a ningún acuerdo debido a que el ARRENDADOR se opuso.

DECIMO TERCERO: Argumenta mi cliente que el arrendador debe de pagarle los siguientes valores por los siguientes conceptos:

- 1 motobomba de 3 pulgadas de salida que se avalúa en.....\$600.000
- 1 electrobomba de 1 pulgadas de salida que se avalúa en.....\$200.000
- 1 fumigadora que se avalúa en\$150.000
- 4 machetes.....\$60.000
- 30 metros de enchape que se avalúan en..... \$600.000
- 25 tablas de madera de 20x20 que se avalúan cada una en..... \$20.000
- 1 escalera de 5 metros en lamina de aluminio que se avalúa en..... \$200.000



10 rollos de Manguera salida 1 pulgada que se avalúa en..... \$300.000
1 rollo de manguera de 3 de salida y sus accesorios que se avalúa en..... \$500.000
1 maquina corta baldosas que se avalúa en.....\$90.000

Igualmente, a mi poderdante le cortaron aproximadamente 5.000 colinos que cada uno tiene un costo de \$1.000 o sea por todo.....\$5.000.000

Por pena por incumplimiento.....\$2.233.333

Por valor de los 21 meses que faltaban para finalizar el contrato.....\$4.083.324

TOTAL, ADEUDADO: CATORCE MILLONES CERO TREINTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE (\$14.036.057)

3. CONTESTACIÓN

La parte demandada realizo contestación de la demanda el 24 de noviembre de 2021, por medio de apoderado judicial, quedando así notificado por conducta concluyente.

El apoderado de la parte demandada, Doctor Orlando Ibarra Rodríguez, respondió la demanda de la siguiente forma:

Yo, Orlando Ibarra Rodríguez, mayor de edad, vecino y domiciliado en Granada, identificado con la cédula de ciudadanía número 7.495.356, abogado titulado, portador de la tarjeta profesional 24.134 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado del señor Miguel Leónidas Quitian Téllez, dentro del proceso de la referencia, atentamente me permito contestar la demanda en los siguientes términos:

A LOS HECHOS:

Al hecho primero: - Es cierto que existió contrato de arrendamiento entre el demandante y el demandado con el propósito que el primero obtuviera un préstamo en el banco Agrario de Granada.

Al hecho segundo: - Es cierto.

Al hecho tercero: - Es un concepto. No estoy obligado a contestarlo.

Al hecho cuarto: - Es una afirmación. Que se pruebe.

Al hecho quinto: - Es cierto.

Al hecho sexto: - No es cierto. Que se pruebe.



Al hecho séptimo: Es cierto parcialmente. Explico: según expertos cultivadores de plátano en una hectárea solo caben 2.500 colinos. El accionante plantó 3.500 de los mismos, dejando botados el resto.

Al hecho octavo: - No es cierto. Que se pruebe. Explica el demandado que Segundo Rafael Quitian, demandante, recogió la plantación y la comercializó con el señor Aldemar Rodríguez, un comisionista de Granada.

Al hecho noveno: - No es cierto. Que se pruebe. Comenta el demandado que los implementos o herramientas se encuentran en la finca donde tuvo la plantación. El demandado dejó tales utensilios abandonados y allí se encuentran. Solo resta que los recoja.

Al hecho décimo: - Es un concepto. No estoy obligado a contestar.

Al hecho once: - Es otro concepto. No estoy obligado a contestar.

Al hecho doce: - Al igual que los dos anteriores no estoy obligado a contestar conceptos.

Al hecho trece: - No es cierto. Mi mandante no le debe suma alguna al accionante. Que se pruebe este hecho.

A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA:

Expresamente y a nombre del demandado me **OPONGO** a las pretensiones de la demanda y solicito a la señora Juez negar las mismas, toda vez que el contrato fue cumplido por mi mandante: el demandado lo utilizó durante el periodo pactado en la promesa, lo cual se proba a través del proceso.

Solicito se condene en costas y perjuicios al demandante.

EXCEPCIONES:

A nombre del demandado propongo las siguientes:

1.-INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN: Consiste en que como el demandado hizo uso del terreno mediante cultivos de plátano la obligación frente a mi defendido desapareció por sustracción de materia.

2.EXCEPCIÓN DE COBRO DE LO NO DEBIDO: La hago consistir en que el señor Miguel Leónidas Quitian Téllez no le adeuda suma alguna al accionante, pues aceptando en gracia de discusión que recibió \$7.000.000 para la adquisición de una finca esta suma es el valor de lo arrendado.

3.EXCEPCIÓN GNERICA: Todo hecho que resulte probado en favor del demandado.

Le hago consistir en que cuando el Juez de la causa encuentra probada una excepción la declarara probada, de oficio, aunque no haya sido propuesta por el demandado.



PRUEBAS:

TESTIMONIAL: Sírvase recibir testimonio a las siguientes personas sobre los hechos de la demanda y su contestación y sobre los siguientes puntos a). Lo de ley y generales b). Diga el declarante como es cierto, sí o no, ¿que usted conoce al demandante y demandado y en caso afirmativo cuente todo lo que sabe respecto del contrato de arrendamiento de 1 hectárea y 750 MTS del inmueble ubicado en la vereda La Unión de la Cal de El Castillo? c). ¿Como es cierto que el contrato fue redactado para que el Banco Agrario de Granada le prestara un dinero al señor Segundo Rafael Quitian con el fin de sembrar una cosecha? d). Las demás preguntas que surjan de las respuestas y las que la señora Juez considere convenientes para esclarecer la verdad.

LOS TESTIGOS SON: 1) Wilmer Yesid Espitia Quitian (C.C 1.099.342.935), teléfono 320 496 4412, residente en la finca objeto del proceso de El Castillo. 2) Carlos Efraín Espitia Espitia (C.C 5.662.843) sin teléfono. 3) Nubia Betulia Quitian Téllez (C.C 28.190.922), teléfono 311 880 2289, residente en la finca materia del juicio. 4) Yesid Edilberto Jiménez Ocampo (C.C 1.051.502.684), teléfono 3214945597 residente en la vereda "La Unión de la Cal" de El Castillo. 5) José Aldemar Rodríguez (C.C 86.003.946) residente en Granada en la calle 15 No. 8-58 barrio "Belén" de Granada Meta y teléfono 3222041845. Ninguno de los declarantes posee canal digital y/o correo electrónico. 6) Ricardo Escalante Poveda, Asesor Comercial Agropecuario Regional Bogotá, residente carrera 13 No. 16-02 "Centro" de Granada Meta, teléfono 3132883195, E-mail: Ricardo.escalante@bancoagrano.gov.co.

2) INTERROGATORIO DE PARTE: solicito, señora Juez, decretar interrogatorio de parte del demandante, señalando día y hora.

3) DOCUMENTAL: El mismo contrato de arrendamiento.

NOTIFICACIONES:

Demandado: finca objeto del proceso, si teléfono ni Correo electrónico.

El suscrito abogado las oíré en la secretaria de su Despacho o en mi escritorio de abogado situado en la carrera 15 N° 23-73 de Granada (Meta), teléfono 3112484830, E-mail: orlandoibarrarodriguez@hotmail.com (fl 25 y s.s.).

(m)

4. ACTUACIÓN JUDICIAL

4.1.1. Mediante auto de fecha 10 de septiembre de 2021 (fl. 24), el Juzgado admitió la demanda Declarativa Ordinaria de Resolución de Contrato, incoada por el señor **SEGUNDO RAFAEL QUITIAN**, contra **MIGUEL LEONIDAS QUITIAN TELLEZ**, dándole el procedimiento verbal de que trata el capítulo I, título I, artículos 368 y s.s. del C. G. del P., y el Decreto 806 de 2020.



4.1.2. El demandado, señor **MIGUEL LEONIDAS QUITIAN TELLEZ**, dio contestación a la demanda en referencia el 24 de noviembre de 2023, por medio de apoderado judicial, allegando dicha respuesta por correo electrónico, dándose por notificado por conducta concluyente. (fl 25 y s.s.)

4.1.3. Por medio de auto de fecha 17 de junio DE 2023, se resolvieron las excepciones previas radicadas por el apoderado de la parte demandada.

4.1.4. Por medio de auto de fecha 12 de abril de 2023, se fijó como fecha el 18 de mayo de 2023, a las 8:00 a.m., para llevar acabo las audiencias de que tratan los artículos 372 y 373 del C.G.P. (fol. 55).

4.1.5. Siendo el dieciocho (18) de mayo del 2023, fecha y hora fijada por auto nombrado anteriormente, se llevó a cabo la práctica de las siguientes etapas:

4.1.6. CONCILIACIÓN, la cual no fue viable, pues a las partes no les asiste animo conciliatorio.

4.1.7. INTERROGATORIO DE PARTE, se llevan a cabo el respectivo interrogatorio de parte, iniciando por la parte demandante, señor **SEGUNDO RAFAEL QUITIAN**, seguido de testimonios o declaraciones de los señores **JOAN ROSERO, MARIA TRANSITO MURCIA BRAVO, YUDI DAYAN QUITIAN MURCIA y JHON LOZADA**, INTERROGATORIO DE PARTE, se llevan a cabo el respectivo interrogatorio de parte, a la parte demandada, señor **MIGUEL LEONIDAS QUITIAN TELLEZ**, seguido de testimonios o declaraciones de los señores **WILMER YESID ESPITIA QUITIAN, CARLOS EFRAIN ESPITIA ESPITIA y NUBIA BETULIA QUITIAN TELLEZ**.

4.1.8. Se deja constancia que el **APODERADO DE LA PARTE DEMANDADA** no hizo uso del contrainterrogatorio de los testigos de la parte demandante ni de sus testigos.

4.1.9. DECRETO Y PRÁCTICA DE PRUEBAS, se decretan las siguientes pruebas documentales solicitadas por la parte demandante; Se decretan e incorporan al proceso los documentos vistos a folios 1 al 23, 33 al 35 y del 47 al 53 del expediente.

4.2.1. PRUEBAS PARTE DEMANDADA, se decretan las siguientes pruebas documentales solicitadas por la parte demandante; Se decretan e incorporan al proceso los documentos vistos a folios 25 al 31 del expediente.



4.3. FIJACIÓN DEL LITIGIO, Se tuvieron por demostrados todos los hechos de la demanda.

Por tanto, el debate probatorio se remitirá a los hechos que sustentan el medio exceptivo de fondo propuesto por la demandante y la parte demandada representada por curador.

La decisión se notificó en estrados, sin oposición por parte de los intervinientes.

5. ALEGATOS DE CONCLUSIÓN. Agotado el probatorio, por auto del 12 de abril de 2023, (fol. 55) se dio traslado a las partes para alegar de conclusión.

La parte demandante presenta sus alegatos de conclusión, a través de su apoderado, el cual hace un recuento de las circunstancias que rodearon la relación contractual y los inconvenientes presentados entre las partes a título personal y familiar, igualmente rechaza la duda que se pueda crear respecto del Notario ante quien se firmó y reconoció el contrato de arrendamiento.

Interviene alegando lo dispuesto en los artículos 1602 y 1603 del Código Civil, así mismo hace referencia a la sentencia 3366 de 2019, proferida por la Honorable Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, dentro de la cual también se toma en cuenta el artículo 1546 del Código General del Proceso.

Hace referencia a las pruebas allegadas y practicadas dentro del proceso y solicita se profiera sentencia a favor de su poderdante.

La parte demandante presenta sus alegatos de conclusión, a través de su apoderado, el cual se reitera en sus hechos y pretensiones, hace un recuento de los antecedentes que rodearon conforme a su parecer, el incumplimiento por parte del demandante pues dice que él, fue quien desistió del cultivo, no pago salarios y dejó abandonados los implementos y herramientas de propiedad del demandante.

Agotado, como se hallan los trámites legales propios de la instancia y no observándose causal alguna de nulidad que invalide lo actuado y obligare a su declaración oficiosa, se procede a resolver la controversia dictándose sentencia que se estime del caso y en derecho corresponda conforme a lo pedido, alegado y probado en el proceso, previa a las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. DEL PROCESO. Revisado el plenario se tiene que, los presupuestos procesales, elementos esenciales para el regular desenvolvimiento de la relación jurídica



procesal y decidir de fondo el litigio sometido a consideración de la instancia, se encuentran satisfactoriamente reunidos. En efecto:

2. Jurisdicción y Competencia. Conforme a los factores y reglas generales que determinan la competencia, este juzgado, es el competente para conocer y decidir el asunto que nos ocupa teniendo en cuenta la ubicación del inmueble donde que se ve envuelto dentro del contrato de arrendamiento, cuantía, su naturaleza y domicilio de la demandada.

3. Demanda en Forma. La demanda instaurada es idónea para el fin propuesto, reúne los requisitos procesales de forma y contenido exigidos por los artículos 82, 368 y s.s. del C. G. P.

4. Capacidad para ser parte y para comparecer al Proceso. El demandante como persona natural y el demandado como persona natural, cobijados bajo la presunción de capacidad que los ampara para comparecer al proceso conforme a la ley sustancial, la cual no fue desvirtuada, artículo 1503 C.C., y haciendo uso de esa capacidad, **SEGUNDO RAFAEL QUITIAN**, mediante apoderado legalmente constituido, instaura esta acción contra **MIGUEL LEONIDAS QUITIAN TELLEZ**, quien igualmente se encontró debidamente representado en el presente proceso.

De este modo los presupuestos procesales no merecen reparo alguno y habilitan al Despacho para desatar la controversia.

DE LA ACCIÓN.

Sea lo primero señalar, que los presupuestos procesales se hallan presentes en el sub lite. La competencia, de acuerdo a los factores que la determinan recae en los Juzgados Promiscuos Municipales de esta localidad; la demanda reúne los requisitos legales exigidos, razón por la cual fue admitida; las partes son personas mayores e idóneas para comparecer al proceso, y estuvieron representadas judicialmente a través de togado debidamente reconocido.

Así pues, para resolver el problema jurídico planteado, tenemos que el Art. 1546 del C.C., establece "*En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.*

Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios."

En el presente caso, la parte actora ha optado por la resolución del contrato teniendo con fundamento en el incumplimiento del demandado al no permitirle terminar el contrato de arrendamiento del inmueble rural de una hectárea y siete mil quinientos



metros (1 has + 750 m) de tierra del predio rural DENOMINADO LOTE 8, UBICADO EN LA VEREDA LA UNIÓN DE LA CAL, JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO EL CASTILLO, DEPARTAMENTO DEL META; Predio con Numero de Cedula Catastral 000300010055000 y bajo folio de Matricula Inmobiliaria No. 236-43138 cuyos linderos, medidas y demás especificaciones son como constan en la Escritura Publica No. 909 de fecha siete (07) de junio de 2019 de la Notaria 55 del Circuito de Bogotá D. C., el cual se arrendo por tres (03) años, desde el 01 de mayo de 2019 hasta el 01 de mayo de 2022, contrato visto a folios 4 y 5 del C.P.

De otro lado, siendo el contrato ley para las partes, conforme lo dispone el art. 1602 ibídem, el mismo no puede ser invalidado si no por su consentimiento o por causas legales; conforme lo señala la Corte Suprema Justicia, en Sentencia del 27 de enero de 1981, al señalar para que sea viable y procedente la acción resolutoria contractual requiere: *"a). Existencia de un contrato bilateral valido; b). Incumplimiento del demandado, total o parcial de las obligaciones que para él genero el pacto, porque en eso consiste la realización de la condición tacita; y c). Que el demandante, por su parte haya cumplido los deberes que le impone la convención, o cuando menos que se haya allanado a cumplirlos en la forma y tiempo debidos."*, igualmente, en la medida en que sea bilateral, respecto del contrato de compraventa y cuando una de las partes incumple con las obligaciones a su cargo, procede sin duda el ejercicio por parte de la otra de la facultad resolutoria.

En el presente asunto, y según lo enunciado por los apoderados y lo escuchado en el interrogatorio de parte y testimonios, existen dos contratos de arrendamientos sobre el mismo bien inmueble rural, ellos son; el contrato de fecha 01 de mayo de 2019, autenticado en la notaria segunda del círculo de Villavicencio – Meta, y el contrato de fecha 02 de octubre de 2019, el cual no se encuentra autenticado por ninguna entidad legal que lo respalde, adicional a ello las partes coincidieron que el segundo contrato se generó solo para solicitar un préstamo en el Banco Agrario de Colombia, pero el mismo no tiene efectos legales.

Del contrato que se allega al Juzgado y por medio del cual se inicia la presente acción, se tiene que decir que se trata del contrato de fecha 01 de mayo de 2019, autenticado en la notaria segunda del círculo de Villavicencio – Meta, el dentro del cual se encuentra identificado biométricamente el señor MIGUEL LEONIDAS QUITIAN TELLEZ, el cual dentro de la audiencia inicial dice desconocer, he insinúa que no es el quien realizó la autenticación del mismo, lo anterior sin allegar si quiera prueba sumaria de una posible denuncia penal por falsedad en documento privado.

Como ya se relaciono y para continuar con la presente sentencia, se deja constancia de que se resolverá en derecho conforme al contrato fecha 01 de mayo de 2019, autenticado en la notaria segunda del círculo de Villavicencio – Meta, donde se evidencia el tiempo de duración del arrendamiento del terreno de cultivo, el cual es por tres (03) años, iniciando desde el 01 de mayo de 2019, hasta el 01 de mayo de 2022, valor del contrato, el cual se pacta en siete millones de pesos mcte (\$7.000.000), destinación, clausula de pago entre otros.



El incumplimiento alegado por el demandante radica en que el arrendador, no le dejó cumplir con la totalidad del tiempo estimado de arrendamiento del terreno pactado para siembra o cultivos, estando estipulado un total de treinta y seis meses (36), y solo siendo efectivo quince (15) meses, dejando un tiempo restante de veintiún (21) meses para completar la totalidad del contrato.

Adicional a lo anterior, el demandante alega que había sembrado dentro del terreno arrendado un total de cuatro mil (4.000) colinos de plátano, informando que recogió cosecha, pero alega a su vez que el demandado arranco un total de cinco mil (5.000) colinos de plátano de la siembra realizada.

Por otra parte, informa que el demandado no le permitió sacar de la propiedad las siguientes herramientas; 1 motobomba de 3 pulgadas de salida, 1 electrobomba de 1 pulgadas de salida, 1 fumigadora, 4 machetes, 30 metros de enchape, 25 tablas de madera de 20x20, 1 escalera de 5 metros en lamina de aluminio, 10 rollos de Manguera salida 1 pulgada, 1 rollo de manguera de 3 de salida y sus accesorios y 1 maquina corta baldosas.

Si bien es cierto el demandado, respondió la demanda, se observa que, dentro de la respuesta de demanda radicada y declaraciones brindadas al Despacho dentro del interrogatorio de parte, se contradice en su respectiva defensa.

Se evidencia también el incumplimiento por parte del demandado, pues existe un contrato de arrendamiento, el cual se encuentra autenticado ante una entidad idónea como lo es la Notaria Segunda del Circulo de Villavicencio – Meta, contrato que existe dentro del proceso a folios 4 y 5, el cual cuenta con el sello o marca de agua de la Notaria dentro de sus folios, y que adicional a esto existe la validación de la persona firmante mediante datos biométricos, lo que hace pensar al Despacho que no se trata de un contrato falsificado, adicional a ello la parte demandada no presento dentro del desarrollo del proceso o en la primera audiencia donde aún se podría alegar, una prueba si quiera sumaria de denuncia penal por falsificación que desvirtuara la validez del contrato de arrendamiento.

Dentro de la exposición del caso, pretensiones, defensa, pruebas allegadas, interrogatorio y testimonio de partes, se desvirtuarán por parte del Despacho y se tendrán por ciertas las siguientes pretensiones para la resolución del presente proceso:

Primero: Que **ES CIERTO** que existe un contrato de arrendamiento de fecha contrato fecha 01 de mayo de 2019, autenticado en la notaria segunda del círculo de Villavicencio – Meta, el cual reposa en el proceso a folios 4 y 5.

Segundo: Que el contrato pactado fue por el termino de tres años, contados desde el 01 de mayo de 2019 hasta el 01 de mayo de 2022, el cual se pacto por un valor de SIETE MILLONES DE PESOS MCTE (\$7.000.000).

Tercero: Que dentro del contrato de arrendamiento se pacto como clausula penal un canon de arrendamiento y la devolución del dinero invertido.



Cuarto: Que dentro del terreno arrendado se plantaron 4.000 colinos de plátano.

Quinto: Que, según lo estipulado en el contrato de arrendamiento, el canon de arrendamiento mensual pactado es de ciento noventa y cuatro mil pesos con cuarenta y cuatro pesos mcte (\$194.444).

Sexto: Que existieron o existen la siguientes herramientas; 1 motobomba de 3 pulgadas de salida, 1 electrobomba de 1 pulgadas de salida, 1 fumigadora, 4 machetes, 30 metros de enchape, 25 tablas de madera de 20x20, 1 escalera de 5 metros en lamina de aluminio, 10 rollos de Manguera salida 1 pulgada, 1 rollo de manguera de 3 de salida y sus accesorios y 1 maquina corta baldosas, las cuales aún se encuentran en propiedad de la parte demandada, como lo asegura el apoderado de dicha parte en su respuesta en el numeral noven citando: "Comenta el demandado que los implementos o herramientas se encuentran en la finca donde tuvo la plantación. El demandado dejo tales utensilios abandonados y allí se encuentran. **Solo resta que los recoja.**

De otro lado el art. 1973 del C.C., el cual dispone: *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.*

No puede negarse que el demandante no pudo cumplir con el uso o goce del terreno arrendado por cuenta del demandado, pues fue este quien lo saco del terreno arrendado y no lo dejo continuar con la ejecución del objeto del contrato de arrendamiento del terreno rural, de lo anterior, se evidencia una clara violación al artículo 1982 del código civil que reza: *El arrendador es obligado: 1.) A entregar al arrendatario la cosa arrendada. 2.) A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada. 3.) A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.*

Adicional a lo anterior como ya se evidencio, se está violando claramente también el artículo 1987 del C. C. que reza: *Si fuera de los casos previstos en el artículo precedente, el arrendatario es turbado en su goce por el arrendador o por cualquiera persona a quien éste pueda vedarlo, tendrá derecho a indemnización de perjuicios.* Es decir que como ya se dijo el arrendador fue quien perturbo el derecho o goce establecido a favor del arrendatario, por tal motivo el demandante tendrá derecho a la cláusula penal pactada.

En síntesis, procede la resolución del contrato por el incumplimiento unilateral por parte del demandado, señor MIGUEL LEONIDAS QUITIAN TELLEZ, quien fue quien perturbo el derecho de uso de goce del terreno arrendado al demandante, adicional a ello, saco al demandante de dicho terreno, y amenazo contra su vida o la familia si el o algún miembro ingresara de nuevo al terreno.



Como quiera que se aclararon ciertas pretensiones y se dejó en claro quien incumplió el contrato de arrendamiento, se informa el pago de las siguientes pretensiones al demandado desglosadas de la siguiente forma:

1 motobomba de 3 pulgadas de salida que se avalúa en.....	\$600.000
1 electrobomba de 1 pulgadas de salida que se avalúa en.....	\$200.000
1 fumigadora que se avalúa en	\$150.000
4 machetes.....	\$60.000
30 metros de enchape que se avalúan en.....	\$600.000
25 tablas de madera de 20x20 que se avalúan cada una en.....	\$20.000
1 escalera de 5 metros en lamina de aluminio que se avalúa en.....	\$200.000
10 rollos de Manguera salida 1 pulgada que se avalúa en.....	\$300.000
1 rollo de manguera de 3 de salida y sus accesorios que se avalúa en.....	\$500.000
1 maquina corta baldosas que se avalúa en.....	\$90.000
Por pena por incumplimiento.....	\$194.444
Por valor de los 21 meses que faltaban para finalizar el contrato.....	\$4.083.324

Lo anterior para un total de.....**\$6.997.768**

Los colinos alegados por la parte demandante no se exhortarán al pago, a la parte demandada, pues no se allegó prueba si quiera sumaria de la realización de este corte de colinos, y el demandado no lo acepta dentro del interrogatorio, es decir que el demandante tuvo el tiempo necesario tanto como para denunciar este hecho, como las amenazas de muerte recibidas por parte del demandado.

De otra parte, el demandado será condenado en agencias en derecho, por un valor de setecientos dos mil pesos (\$702.000) por cuanto a las actuaciones realizadas.

Como consecuencia de lo anterior y regreso a la situación preliminar a la celebración del contrato que se aniquila; de tal suerte, que en virtud de retrotraerse las cosas al status quo anterior, se producen los efectos que corresponden propiamente al cumplimiento de la condición resolutoria, restituyéndose las partes todo lo que han recibido o percibido por motivo del contrato.

En mérito de lo expuesto, la **JUEZ PROMISCO MUNICIPAL** de El Castillo (Meta), Administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: Declarar que **EXISTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, el cual se encuentra en estado de **INCUMPLIMIENTO**, contrato de arrendamiento de terreno



rural celebrado entre **SEGUNDO RAFAEL QUITIAN** –demandante- y **MIGUEL LEONIDAS QUITIAN TELLEZ** –demandado-, que fuera suscrito el de fecha 01 de mayo de 2019, creado en la Notaria Segunda del Circulo de Villavicencio – Meta, contrato de arrendamiento de un terreno rural de una hectárea y setecientos cincuenta metros (1 has + 750 m) de tierra del predio rural DENOMINADO LOTE 8, UBICADO EN LA VEREDA LA UNION DE LA CAL, JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO EL CASTILLO, DEPARTAMENTO DEL META; Predio con Numero de Cedula Catastral 000300010055000 y bajo folio de Matricula Inmobiliaria No. 236-43138 cuyos linderos, medidas y demás especificaciones son como constan en la Escritura Publica No. 909 de fecha siete (07) de junio de 2019 de la Notaria 55 del Circuito de Bogotá D. C.

SEGUNDO: Declarar el **INCUMPLIMIENTO** del contrato de arrendamiento celebrado el 1 de mayo de 2019 suscrito entre **SEGUNDO RAFAEL QUITIAN** –demandante- y **MIGUEL LEONIDAS QUITIAN TELLEZ** –demandado, el cual fue autenticado en la Notaria Segunda del Circulo de Villavicencio – Meta, lo anterior por el incumplimiento unilateral de las obligaciones derivadas del contrato.

TERCERO: Ordenar al demandado **MIGUEL LEONIDAS QUITIAN TELLEZ**, pagar al señor **SEGUNDO RAFAEL QUITIAN**, la suma de **SEIS MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$6.997.768)**, la anterior por lo ya expuesto, motivado y estipulado en la parte resolutive de la presente sentencia.

CUARTO: Condenar en agencias en derecho al demandado, por un valor de **SETECIENTOS DOS MIL PESOS (\$702.000)**, por cuanto a las actuaciones realizadas.

QUINTO: En firme esta providencia, se ordena el archivo del proceso previa desanotación en los libros.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

MARTHA INÉS PINTO ROJAS
JUEZ