



República de Colombia  
**Corte Suprema de Justicia**  
Sala de Casación Civil y Agraria

**AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO**  
Magistrado ponente

**SC194-2023**

**Radicación n.º 41001-31-03-003-2013-00285-01**

(Aprobado en sesión del dieciocho de mayo de dos mil veintitrés)

Bogotá D.C., dieciocho (18) de julio de dos mil veintitrés (2023).

Se decide el recurso de casación interpuesto por Carlos Enrique Quintero Solano frente a la sentencia del 29 de junio de 2021, proferida por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Neiva, Sala Civil - Familia - Laboral, dentro del proceso que adelantó contra Francisco y Carlos Romano Sefair López.

**ANTECEDENTES**

1. En la demanda con la que se dio inicio al proceso se solicitó, en síntesis, declarar «*resueltos por incumplimiento*» los contratos de arrendamiento celebrados por cada uno de los demandados, como arrendadores, y el actor, como arrendatario, y, en consecuencia, condenar al pago de perjuicios por \$2.051.532.893.80, a cargo de Francisco Sefair López, y \$246.600.800.00, de Carlos Romano Sefair López, junto con la indexación y los intereses legales

causados (folios 67 a 80 del cuaderno n.º 1 del expediente digital).

2. Como sustento de esas súplicas se plantearon los hechos que a continuación se compendian:

2.1. El 10 de marzo de 2010 se celebró contrato de arrendamiento entre Francisco Sefair López y el demandante, sobre los predios «*San Simón Uno*» y «*Simijaca*», ubicados en la vereda *El Gramal* del municipio de Alpujarra, Tolima, que totalizan un aproximado de 68 hectáreas, cuyo objeto fue la realización de seis (6) cosechas de arroz, dos (2) por año, a partir del 1º de abril de 2010, o de la fecha en que los terrenos contaran con el «*suministro de agua*», estipulándose como precio la suma de \$900.000 por hectárea cultivada, pagaderos por año adelantado, anticipándose el monto de \$40.000.000. Este negocio se modificó por «*otrosí*» del 25 de mayo de 2012.

2.2. El 26 de mayo siguiente, entre Carlos Romano Sefair López y el convocante, se firmó arrendamiento sobre el fundo «*San Simón Uno*», localizado en el mismo paraje, con un aproximado de 30 hectáreas, con la finalidad de cosechar arroz a partir «*del momento que entre en servicio el canal de riego Asogramal*», pactándose como precio \$800.000 por hectárea cultivada.

2.3. En ambos instrumentos se manifestó que los lotes arrendados tenían derecho a tomar el agua del distrito de riego de Asogramal, que se surte del «*río Cabrera*».

2.4. Previo a la suscripción de los contratos, los arrendadores manifestaron *«que ya estaban para terminar el distrito de riego para el suministro de agua, lo cual se haría a más tardar en 15 días, pues ya se había invertido para el efecto entre 950 y 1.100 millones de pesos»*.

2.5. Los inmuebles nunca se entregaron, toda vez que ninguno ha tenido, ni tienen, agua.

2.6. Encontró vulnerado el principio de la buena fe, como quiera que Francisco Sefair López sabía que los predios carecían de la posibilidad de surtirse de agua para el cultivo de arroz, sin que lo informara, ni aceptara terminar el contrato de mutuo acuerdo.

2.7. Con el fin de no sufrir más perjuicios se vio forzado a suscribir el otrosí del 25 de mayo de 2012, en el que se amplió el tiempo de duración, se ajustó la forma de pago y se estableció la obligación del arrendador de garantizar el suministro de agua para los cultivos.

2.8. En las convenciones, además, los arrendadores autorizaron al arrendatario *«para que contratara la ejecución de las obras necesarias para terminar de adecuar el canal de riego»*, en virtud de lo cual debía presentar a los primeros, para su aprobación, el presupuesto respectivo, quedando a cargo de Francisco Sefair López el pago del 60% y de Carlos Romano Sefair López el 40% restante; el valor a invertir sería suministrado por el arrendatario -hasta \$80.000.000-, los

cuales se compensarían con los futuros cánones de arrendamiento, más intereses a la tasa del 2% mensual.

2.9. Las partes previeron que, *«una vez terminada la obra y puesta el agua, se firmaría un acta entre las partes en la cual se haría constar la entrega de los inmuebles arrendados al arrendatario por parte del arrendador, y a partir de su fecha comenzaría a correr el tiempo de las cosechas y el pago estipulado en el contrato»*.

2.10. Para ejecutar las obras se contrató a John Fredy González Chaux, el 30 de mayo de 2012, siendo aprobadas por los hermanos Sefair López, quienes consintieron en su realización con un valor total de \$122.909.500.

2.11. Del referido monto el accionante sufragó la cantidad de \$80.000.000, sin que los demandados atendieran el pago del saldo -\$42.909.500-, como lo certificó John Fredy González Chaux el 11 de marzo de 2013, donde, adicionalmente, precisó que los trabajos que *«faltaban por ejecutar ascendían a la suma de ciento dos millones ciento siete mil quinientos pesos (\$102.107.500.00), situación que el señor Carlos Enrique Solano Quintero ha comunicado y requerido varias veces en forma verbal y escrita a los señores Sefair López sin obtener respuesta alguna»*.

2.12. El señor Carlos Romano Sefair López, *«ratificando el incumplimiento del contrato celebrado»*, mediante nota del 17 de mayo de 2013 reiteró su voluntad de entregar los lotes para ser cultivados con el agua de la quebrada *«San Pedro»*,

ofrecimiento que el actor no aceptó por ser insuficiente para el advertido propósito.

3. Después de agotado el proceso de enteramiento, los demandados, en escritos separados pero de similar contenido (folios 112 a 119 y 123 a 131 del cuaderno n.º 1 del expediente digital), respondieron oponiéndose al acogimiento de las pretensiones, pronunciándose de diversa manera sobre sus hechos y planteando las excepciones meritorias que denominaron «*inexistencia de dolo o mala fe*», «*inexistencia de incumplimiento del demandado*», «*incumplimiento exclusivo del actor*» y «*no corresponder la acción a la naturaleza del contrato celebrado*». Adicionalmente, objetaron la estimación de perjuicios efectuada por el actor.

4. El Juzgado Tercero Civil del Circuito de Neiva, en audiencia realizada el 8 de noviembre de 2018, profirió sentencia en la que declaró «*próspera la [o]bjeción por [e]rror [g]rave, formulada por la parte actora contra el dictamen pericial*», estimó «*probada la excepción de mérito denominada ‘incumplimiento exclusivo del actor’*», y negó las pretensiones de la demanda.

5. Recurrido en apelación dicho pronunciamiento por el demandante, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Neiva, Sala Civil - Familia - Laboral, dictó sentencia de segunda instancia el 29 de junio de 2021, en la que modificó el punto tercero de la parte resolutive de la providencia impugnada para «*declarar no probadas las excepciones de*

*mérito formuladas por los demandados»* (folios 45 a 59 del cuaderno del Tribunal del expediente digital).

### **LOS ARGUMENTOS DEL AD QUEM**

Luego de historiar lo ocurrido en el proceso, compendiar la acción y la defensa, sintetizar los planteamientos en los que se sustentó el *a quo* para resolver el conflicto, aludir a los fundamentos de la apelación, afirmar la satisfacción de los presupuestos procesales y referirse de manera general al contrato de arrendamiento, el sentenciador de segunda instancia abordó los reproches del inconforme.

1. Empezó por la nulidad que el censor esgrimió con base en los artículos 124 del Código General del Proceso y 9º de la ley 1395 de 2010, habida cuenta de la pérdida de competencia del juzgado de conocimiento por vencimiento del término máximo para fallar, en relación con la cual puso de presente que la misma fue denegada en primera instancia, encontrándose en firme el auto del 6 de septiembre de 2018 que así la resolvió, por lo que este cuestionamiento no corresponde *«técnicamente a un reparo de la sentencia»*.

2. Se ocupó luego de la ineficacia impetrada por el recurrente, fincada en el numeral 5º del artículo 133 del Código General del Proceso, respecto de la cual advirtió que la misma fue desatada previa y negativamente por el Tribunal, como aparece en auto del 10 de mayo de 2021.

3. Pasó a las quejas de fondo y, tras memorar el carácter resolutorio de la acción promovida y la naturaleza real del arrendamiento por la esencialidad de la entrega, observó que, en el caso, esta *«obligación... no se materializó, pues precisamente... quedó sujeta a los trabajos de adecuación del Canal de Riego precitado, y así quedó establecido en el documento examinado»*, esto es, en el otrosí al contrato celebrado por el demandante y Francisco Sefair López, cuestión corroborada con las declaraciones de los precitados intervinientes, quienes señalaron que *«los inmuebles no fueron entregados y que no serían sembrados hasta que no tuvieran habilitado el Canal de Riego de Asogramal, pues el demandante no cultivaría con el sistema de riego de la quebrada San Pedro por ser insuficiente»*.

En este orden de ideas y como *«el contrato de arrendamiento se encontraba supeditado a la realización de las obras de adecuación del Canal de Riego, como claramente se expresó en la cláusula atrás referida, por lo que dada esa condición suspensiva»*, estimó que el contrato *«aún no se había celebrado y por tanto no generaba efectos jurídicos»*.

Previa invocación del mandato contenido en el artículo 1546 del Código Civil, añadió que el convenio ajustado entre el actor y Francisco Sefair López, correspondió a *«unas condiciones precontractuales al verdadero contrato de arrendamiento, al punto que supeditaron la suscripción del acta de entrega de los inmuebles y en últimas el inicio del contrato de arrendamiento a la terminación de las obras de adecuación de riego y el suministro de agua, momento a partir*

*del cual iniciaría la ejecución de las cosechas y el pago estipulado, por lo que para esta instancia judicial no era admisible formular la demanda bajo la premisa de una resolución de contrato por incumplimiento sino, por el contrario, si la intención era obtener el pago de perjuicios materiales (daño emergente y lucro cesante), debió intentarse precisamente el cumplimiento del contrato por parte del demandado Francisco Sefair López, dada la entrega anticipada de dineros de conformidad con lo previsto en el artículo 1546, inciso 2º del Código Civil».*

Soportado en la previsión del artículo 281 del Código General del Proceso, aseveró que *«no es dable al fallador en materia civil condenar por causa diferente a la pretendida en la demanda»* y que, por lo tanto, en el presente caso, *«no resulta viable condenar la resolución del contrato por incumplimiento del demandado Sefair López, cuando lo acreditado en el dossier, reveló unas tratativas precontractuales que finalmente sujetaron la celebración del contrato de arrendamiento a una condición suspensiva de terminación de los trabajos de adecuación del sistema de riego, que según se revela nunca se concretaron».*

4. Desde otra perspectiva estimó que, *«si en gracia se admitieran las pretensiones del demandante, tampoco gozarían de prosperidad dado el éxito de la objeción por error grave [del dictamen pericial] declarada en primera instancia, circunstancia que significó que los perjuicios materiales (daño emergente y lucro cesante) reclamados no fueron finalmente probados».*



5. Para terminar, estableció que el contrato celebrado entre el actor y Carlos Romano Sefair López «*corre la misma suerte*» del ajustado entre aquél y el otro demandado, toda vez que, según su cláusula sexta, quedó «*sujet[o] a la misma condición suspensiva de la disposición del canal de riego para su celebración*», por lo que es aplicable el «*análisis jurídico*» consignado frente al «*convenio celebrado entre Carlos Enrique Quintero Solano y Francisco Sefair López*».

### **LA DEMANDA DE CASACIÓN**

De los tres (3) cargos que contiene el escrito de sustentación, mediante providencia AC1142 del 27 de abril de 2022, la Sala inadmitió el primero y el último, de modo que sólo se impulsó a estudio el intermedio.

### **CARGO SEGUNDO**

Acusó la sentencia de ser violatoria, por aplicación indebida, de los artículos 1536 y 1973 del Código Civil y, por falta de aplicación, del canon 1546 del mismo estatuto, lo que conllevó a la desatención de los preceptos «63, 769, 1502, 1516, 1602, 1603, 1604, 1609, 1610, numeral 3º, 1614, 1615, 1616, 1618, 1621, 1622, 1982 numeral 1º, 1983, 1984, 1993, y 2036 de la misma obra, los artículos 20 numeral 2º, 822, 823, 863, 870, 871 del Código de Comercio, 164, 167, 176, 191, 206, 225, 243, 250, 260, 281 del C.G.P. y... 83, 229 y 230 [de la Constitución Política]».

1. De un lado, por cuanto el juzgador estimó que las partes negociales, en los contratos de arrendamiento *sub judice*, se encontraban en la etapa precontractual, por no haber realizado la entrega de los bienes arrendados, «*aplicando para el efecto el artículo 1973 del Código Civil*», sin advertir que, por recaer la convención sobre predios rústicos, están sujetos a normas especiales, que atemperan el rigor de la entrega y permiten su diferimiento en el tiempo, «*sin que necesariamente se considere que se trata de una obligación suspensiva, que condiciona el surgimiento del (sic) contrato de arrendamiento a dicha entrega*».

Señaló que, según el artículo 2036 del estatuto privado, forma parte de la autonomía de la voluntad fijar las condiciones de la entrega, sin que ésta condicione el nacimiento del contrato. Insistió: «*no resulta procedente condicionar la eficacia del mismo, como lo hizo el Tribunal, a la entrega física de los inmuebles*», haciendo improcedente la resolución, por fuerza de las normas especiales que gobiernan la materia.

Enfatizó que se desatendió el canon 1546 del Código Civil, que permite al contratante cumplido tanto la ejecución como la resolución, pues el *ad quem* acotó la posibilidad de la demandante a la ejecución.

Concluyó, por fuerza de los errores mencionados, que el sentenciador dejó de aplicar las disposiciones que regulan la responsabilidad contractual, en particular, el deber de información.

2. También criticó que, en la decisión de instancia, no se analizaran las pruebas demostrativas de que los arrendadores fueron omisivos en el cumplimiento de sus obligaciones, *«por una parte, con el deber de información real y objetivo frente a las condiciones técnicas del canal de riego que impedía la llegada de aguas a los predios objeto de arrendamiento y por otra parte, las de sufragar una cuota parte de los gastos que eran necesarios para el despliegue de las obras constructivas que debían emprenderse sobre dicho canal de riego... y fue esa omisión determinante, para hacer fallido el cumplimiento de las obligaciones previstas en dichos contratos de arrendamiento».*

Encontró que, desde la fase precontractual, existieron comportamientos de los arrendadores orientados a defraudar al arrendatario, los que, si bien fueron convalidados con el otrosí del 25 de mayo de 2012, menoscabaron la buena fe, en concreto, *«no habersele informado al arrendatario las dificultades técnicas reales que recaían sobre el canal de riego, que imposibilitaría el despliegue de cualquier obra para garantizar la llegada del agua de manera oportuna... [incumpliendo] con el deber de suministrar información y a cambio de ello desinformaron».*

Para fundamentar su tesis se refirió a los siguientes instrumentos persuasivos:

2.1. Contrato de arrendamiento del 10 de marzo de 2010, demostrativo de que recayó sobre un predio rústico y de que el agua para cultivo sería tomada del *Distrito de Riego*

*Asogramal*, lo que trasluce una garantía del arrendador de su disponibilidad.

Extrajo de sus cláusulas que la intención del arrendatario era acceder a un predio con adecuado suministro de agua, siendo conminado a suscribir un otrosí, dos (2) años después de la firma del documento inicial, sin recibir las fincas y pese al pago anticipado del precio, en descrédito de que el contrato no surgió a la vida jurídica.

Además *«la entrega de los inmuebles quedó condicionada al suministro de aguas, que a través del Distrito de Riego se iba hacer (sic) y que, de acuerdo a lo señalado por los arrendadores, estaba próxima a culminarse, no obstante, ello no fue así y determinó que dicha demora propiciase en el arrendatario, la decisión de resolver el contrato y a pesar de ello, fue persuadido para suscribir otro sí»*.

2.2. Otrosí del 25 de mayo de 2012, el cual reafirma el incumplimiento de los arrendadores en el suministro de agua para dicha data, imponiéndosele el deber de prestar su colaboración.

Enfatizó en la mala fe del contratante, pues el demandante siempre fue informado de la proximidad de operaciones del distrito de riego, a pesar de las dificultades técnicas que impedían su culminación.

Criticó que no se tuviera en consideración que la obligación relativa a las obras del canal era compartida, al

punto que los costos estaban distribuidos entre todos los contratantes, siendo incumplidas por los demandados, como fue declarado por el ingeniero John Fredy González Cháux.

Manifestó que fue desacertado el colofón de que la entrega de los inmuebles era un elemento esencial del contrato y que, *«al no operar dicha entrega, por la inejecución de las obras, se concertaron unas condiciones precontractuales al verdadero contrato de arrendamiento»*.

2.3. Contrato del 28 de mayo de 2012, suscrito entre Carlos Romano Sefair y Carlos Enrique Quintero, que da cuenta del carácter rústico del predio arrendado y de la responsabilidad del arrendador en el suministro de agua de Asogramal, por ser el móvil o causa del contrato, como se infiere de la cláusula cuarta.

Remarcó la declaración del demandado, en la que aceptó que el agua disponible correspondía a la proveniente de la quebrada San Pedro, diferente a la fuente hídrica pactada -Asogramal-.

El otrosí, en su criterio, demuestra la mala fe de los arrendadores, pues fue impuesto para evitar la resolución del contrato y atemperar su deber de garantizar el acceso a las aguas pactadas.

2.4. Interrogatorio del señor Francisco Sefair López, en el cual asintió en que las obras del distrito de riego, según la información de los contratistas, concluirían 15 días después

del contrato, punto en el que fue coincidente con Carlos Enrique Quintero, razón para contratar.

También relievó la aceptación que hizo de la ausencia de agua para el riego en el lote de su propiedad y las obras realizadas por el demandante, en reafirmación del otrosí del 25 de mayo de 2012.

Echó de menos la valoración de estas afirmaciones por el Tribunal, bajo la excusa de que el contrato no surgió a la vida jurídica, *«postura que termina siendo desacertada, pues se desconoce de plano, las particularidades que suelen rodear los contratos de arrendamiento de predios rústicos destinados a labores agrícolas, en la medida en que en ellos existe un amplio margen de discrecionalidad por cuenta de los contratantes para fijar el derrotero en el que deben ceñir sus compromisos y que de acuerdo a el otro si suscrito el 25 de mayo de 2012, atendiendo el contenido del parágrafo de la cláusula séptima, la intención de los contratantes, fue la de contribuir de manera solidaria para la ejecución de unas obras que facilitasen que el Distrito de Riego ASOGRAMAL quedara habilitado para el suministro de aguas; sin haberse percatado el Tribunal de que quienes a la postre incumplieron con el deber de sufragar los gastos que les correspondía, lo fueron precisamente los arrendadores, Sefair López»*.

2.5. Interrogatorio de Carlos Romano Sefair López, demostrativo del incumplimiento, pues las aguas del río Cabrera no estaban disponibles. También aceptó que *«la causa que motivó la suscripción del contrato de arrendamiento*

*con Carlos Romano Sefair López de fecha 26 de mayo de 2012 y... [del] otro si suscrito con Francisco Sefair López... [fue que] la producción que del arrendamiento del predio se obtuviera por concepto de una cosecha lo era para sufragar los gastos que[,] en parte de la culminación de obras, debía asumir el arrendatario Carlos Enrique Quintero».*

2.6. Interrogatorio de Carlos Enrique Quintero Solano, en el que se admitió que el contrato se celebró bajo la manifestación de que el distrito de riego estaría terminado en 15 días; así como su compromiso de aportar hasta \$80.000.000 para enterrar seis (6) tubos, sin asumir la responsabilidad sobre el agua para los predios.

2.7. Testimonio de Jaime Díaz Chavarro, quien aceptó que las obras tendientes a la finalización del distrito de riego se realizaron por el arrendatario, en una cuantía máxima de \$80.000.000.

2.8. Declaración de Luis Francisco Joven Cabrera, inspector de la obra, quien develó que el citado distrito no fue concluido por problemas con la bocatoma, daños en ductos y obstrucciones.

2.9. Declaración de Jesús Antonio Barrios, socio del demandante, quien aceptó ser informado de que las obras culminarían en 15 o 20 días, después de celebrado el contrato, sin que se le suministraran datos reales.

2.10. Testimonio de John Fredy González Chaux, contratista seleccionado para realizar las obras faltantes, que aceptó la existencia de la autorización de los hermanos Sefair para ejecutar las actividades y la no solución del saldo del precio.

2.11. Testimonio de Ricardo Avendaño Avendaño, quien asintió en que el distrito de riego se paralizó y que para sembrar con el agua de la quebrada era imperativo hacerlo de forma escalonada.

2.12. Testimonio de Jairo Vásquez, relativo a la disponibilidad por turnos del agua de la quebrada.

2.13. Testimonio de Olveín Méndez Lara, nuevamente sobre las limitaciones del líquido vital para plantaciones.

2.14. Estimó que las declaraciones, valoradas en conjunto, desvelan que desde el año 2008 no se tenían las condiciones técnicas adecuadas para llevar agua al predio, sin que la dispuesta de la quebrada fuera suficiente para el cultivo de arroz.

3. Reprochó que no se valorara que la objeción al juramento estimatorio se hizo sin fundamentos razonables, más allá de indicar que era exagerada, pues por sí misma servía para soportar la sentencia de condena, como fue reconocido por la Corte Constitucional en la sentencia C-157 de 2013 y por la Corte Suprema de Justicia en el fallo STC5797 de 2017.



Por lo anterior, afirmó que debió accederse a las pretensiones; o, de considerarse necesario, designarse oficiosamente un perito antes de proferir sentencia sustitutiva.

## **CONSIDERACIONES**

### **1. Anotaciones preliminares.**

1.1. Prorrumpe que la acusación bajo estudio se adentra en cuestiones tanto por la senda directa, como por la indirecta, tocantes al perfeccionamiento del contrato de arrendamiento y al alcance de las convenciones celebradas, orientadas a censurar la negativa a decretar la resolución pretendida.

Esta conjunción, en el caso concreto, encuentra justificación en la completitud que deben observar los cargos en casación (numeral 2º del artículo 344 del Código General del Proceso), pues, el fallo que pretende derruirse, acudió al unísono a cuestiones de puro derecho y de valoración probatoria, siendo imperativo atacarlos de forma holista.

No obstante, para fines propedéuticos, en este proveído se analizarán inicialmente de forma separada, interconectándolas al final para arribar a una conclusión única.

1.2. Por otra parte, visto que la sentencia del Tribunal del 29 de junio de 2021 desarrolla, como argumentos

decisionales, (I) la ausencia de requisitos para la nulidad del proceso, (II) la naturaleza precontractual de la relación jurídica entre las partes y (III) la falta de prueba del daño, estaba en manos del recurrente cuestionarlas, en caso de que quisiera derruirla de forma integral.

Sin embargo, como la crítica extraordinaria se enderezó sólo frente al tópico del nacimiento de los contratos de arrendamiento y el cumplimiento de sus obligaciones, es claro que únicamente ataca una parte de las resoluciones de la sentencia, haciendo que los demás aspectos del veredicto queden inmutables y, por tanto, se clausure de manera definitiva cualquier debate sobre ellos, por fuerza del principio dispositivo, según el cual, *«las partes tienen la iniciativa de la acción, el impulso del proceso, la disposición del derecho material, la fijación de los límites de la decisión, la formulación de los recursos, e incluso, los efectos de la cosa juzgada»* (SC1641, 8 jun. 2022, rad. n.º 2016-00522-01).

Significa que, los puntos tocantes a (I) la validez del juicio con ocasión del agotamiento del término para fallar o la (II) ausencia de práctica de prueba, así como (III) falta de demostración de los perjuicios por lucro cesante, quedaron clausurados, sin que esta Corporación pueda entrar a su estudio, máxime por no advertirse de forma evidente cuestiones que ameriten un pronunciamiento oficioso.

La Corte, entonces, sólo analizará la pretensión *resolutoria* de los contratos de arrendamiento, con las

consecuentes restituciones mutuas, en caso de que aquélla se abra paso.

1.3. Es cierto que en el embate se planteó una censura relativa al juramento estimatorio, con el fin de justificar la indemnización pretendida. No obstante, este reproche deviene contrario a la precisión que se exige en el canon 344 del estatuto adjetivo en vigor, pues, el sentenciador de segundo grado, rechazó los perjuicios por una razón diferente, a saber: *«dado el éxito de la objeción por error grave declarada en primera instancia, circunstancia que significó que los perjuicios materiales (daño emergente y lucro cesante) reclamados no fueron finalmente probados»*.

Trasluce que el fundamento judicial giró alrededor de la prueba pericial y su necesidad para establecer el demérito reclamado en el caso concreto, mientras que la acusación anduvo un camino diferente, lo que devela el desenfoque en que incurrió el promotor de la casación. Idea aquélla que, al margen de que la Corte la comparta o no, quedó intacta y abrigada por las presunciones de legalidad y acierto que son connaturales a los fallos judiciales.

1.4. Ahora bien, la definitividad de la decisión jurisdiccional sobre la ausencia de prueba de los perjuicios, de ninguna manera impide que se estudie lo relativo a la resolución contractual y las consecuentes restituciones mutuas, pues aquélla no es una condición de esta última. En verdad se trata de acciones que son independientes, sin

ningún tipo de subordinación, aunque pueden conjuntarse para fines de economía procesal.

Así lo tiene doctrinado la jurisprudencia:

**La indemnización de perjuicios** derivada de la inexecución -total o parcial- de prestaciones asumidas por una de las partes en un contrato bilateral, así como de su cumplimiento imperfecto o tardío, puede ser solicitada de forma directa, autónoma e independiente al **no estar subordinada a la acción resolutoria o de cumplimiento** que de forma alternativa prevén los artículos 1546 del Código Civil y 870 del Código de Comercio, conforme lo expuso esta Corporación en CSJ SC 3 nov. 1977, G.J. Tomo CLV n.º 2396, pág.320 a 339, CSJ SC 28 mar. 1979, SC 26 nov. 1986, G.J. Tomo CLXXXIV n.º 2423, SC 14 mar. 1996, rad. 4738, SC 4 sept. 2000, rad. 5420, SC 9 mar. 2001, rad. 5659, SC 7 nov. 2003, rad. 7386, SC 19 oct. 2009, rad. 2001-00263-01 y SC 31 may. 2010, rad. 2005-05178-01, entre otras, hermenéutica que constituye doctrina probable, de conformidad con el artículo 4 de la Ley 169 de 1896 (negrilla fuera de texto, SC1962, 28 jun. 2022, rad. n.º 2017-00478-01).

## **2. El perfeccionamiento del contrato de arrendamiento de bienes rurales.**

### **2.1. El arrendamiento y su régimen jurídico.**

2.1.1. Conforme al artículo 1973 del Código Civil, «[e]l 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».

Destáquese, de la definición legal, que el contratante se compromete, de forma temporal, a privarse de la detentación

de una cosa, o de la disposición de su fuerza material o intelectual, en favor del arrendatario, quien lo compensará con el pago de una contraprestación.

La norma «*indica, que son de su esencia, de un lado, una cosa, cuyo uso o goce concede una de las partes a la otra o la prestación de un servicio o la ejecución de una obra, y del otro, el predio que se debe pagar por ese goce, obra o servicio*» (SC, 25 feb. 1976).

Por esta diferencia de objetos, el vínculo se clasifica en arrendamiento de cosas, obra y servicios. El primero recae sobre bienes «*corporales o incorpóras, que puedan usarse sin consumirse*» (artículo 1974 *ibidem*); el segundo sobre una actividad eminentemente física, tendiente a la «*confección de una obra material*» (artículo 2053); y el último sobre un encargo «*en que predomina la inteligencia sobre la obra de mano*» (artículo 2063), como cuando se «*ejerce un oficio o profesión, o [se] ejecuta un trabajo en su nombre propio*» (SC, 3 oct. 1939, G.J. XLVIII, n.º 1950).

2.1.2. Adentrados en el arrendamiento de cosas, por ser el que interesa al *sub lite*, el legislador estableció un marco normativo común, contenido en los cánones 1974 a 2027 del Código Civil, tocante a sus elementos, obligaciones y formas de extinción.

Sin embargo, y dependiendo del bien sobre el que recaiga, se aplican de forma preferente las normas que para cada caso se han proferido, como sucede, por ejemplo, con

edificaciones -artículos 2028 a 2034 *idem*-, locales comerciales -artículos 518 a 524 del Código de Comercio-, naves -artículos 1678 a 1687 *ibidem*-, aeronaves -artículos 1890 a 1892 *ejusdem*- e inmuebles urbanos destinados a vivienda -ley 820 de 2003-.

## **2.2. Arrendamiento de fundos rurales.**

2.2.1. Los bienes rústicos tienen como particularidad que, por su ubicación y destinación, son aptos para la producción de frutos naturales<sup>1</sup>, ora de forma espontánea, como «*yervas de un campo, la madera y fruto de los árboles*» (artículo 659 del Código Civil), o por la realización de actividades agropecuarias, tales como la agricultura, forestación, cría de aves, apicultura, cunicultura, horticultura, floricultura, fruticultura, ganadería, artesanías relacionadas y similares.

Tal rasgo distintivo concita situaciones que requieren de definición legal, en particular, la propiedad sobre los frutos, y el alcance y limitaciones del arrendatario para la explotación de la finca, para no afectar las especies existentes -vegetales o animales- o la capacidad productiva futura.

En respuesta, nuestra codificación civil estableció unas pocas directrices, contenidas en los artículos 2036 y siguientes, a saber:

---

<sup>1</sup> Artículo 714 del Código Civil: «*Se llaman frutos naturales los que da la naturaleza, ayudada o no de la industria humana*».

(I) la facultad de las partes de regular el contenido de la obligación de entregar el fundo;

(II) la aplicación de las reglas de la venta por cabida, en los casos en que la mensura real del bien rentado sea diferente a la declarada en el contrato;

(III) los deberes especiales del arrendatario de: usar adecuadamente el bien rural, acorde con el estándar de un buen padre de familia; conservar los árboles, bosques y ganado que se han dejado en el fundo; devolver a la finalización del contrato igual número de semovientes que los puestos a su disposición; y proteger el terreno arrendado contra actos de terceros; y

(IV) el término del desahucio de un (1) año para la terminación del contrato, en caso de que los contratantes no lo hayan estipulado.

2.2.2. Empero de lo comentado, los cambios experimentados en la sociedad, fruto de los más variados procesos y que terminaron con una subvaloración del campo, concitaron nuevas regulaciones para el arrendamiento de los predios allí ubicados.

2.2.2.1. Total, con el fin de satisfacer las necesidades, inicialmente de la colonización, y después de la consolidación de los procesos de industrialización, se promovió una *«frecuente y masiva llegada de campesinos a las ciudades»* (SC4649, 26 nov. 2020, rad. n.º 2001-00529-01), lo que se

tradijo en la trivialización de la actividad agropecuaria y la concentración de la inversión estatal en las urbes, con el fin de mejorar el saneamiento básico y el acceso a servicios públicos esenciales.

Lo que fue por muchos siglos el núcleo de la sociedad - el campo-, por permitirle su subsistencia, pasó a un plano secundario, bajo la idea de que las ciudades eran el motor de la economía, convirtiéndose en el centro de la vida política, cultural y social.

El resultado fue la progresiva reducción de los trabajadores agrarios, esto es, aquellos cuyo «*escenario principal [es] el campo (hábitat rural) e involucra una variada gama de tareas que se relacionan con la preparación y combinación de los recursos naturales, la conservación y cuidado de esos elementos naturales que actúan en el proceso de producción, las actividades de recolección y extracción de los frutos y conservación inmediata de los mismos*»<sup>2</sup>; así como un déficit sistemático en la infraestructura rural.

Así se describió en un estudio de la Comisión Económica para América Latina y el Caribe -CEPAL-, organismo dependiente de la Organización de las Naciones Unidas, refiriéndose a la historia de la ciudad y el campo en Colombia:

---

<sup>2</sup> Héctor Zapirain, *Régimen jurídico del trabajo rural*. En *Revista de la Facultad de Derecho*, n.º 31, Montevideo, julio-diciembre 2011.



*Estos años, de 1880 a 1930, ven también un gran cambio en los servicios culturales y educativos de las ciudades y pueblos. Aunque desde 1808 o 1810 se había propuesto que en cada pueblo debía haber una escuela de primeras letras, esto no se logró, y sólo los pueblos grandes las tenían. Pero a partir de 1880 no sólo se establecen escuelas de primeras letras, sino bachilleratos, escuelas normales, escuelas de artes y oficios, y universidades en las grandes capitales, donde se estudia ingeniería, medicina o derecho.*

*Finalmente, estos años son también los de formación de la industria, que crea nuevas oportunidades de empleo en las ciudades, y refuerza la capacidad de los comerciantes. En este ambiente, todo se refuerza: hay que construir edificios, “tanto almacén enorme” como dice León de Greiff. La producción industrial crea nuevos mercados y nuevas oportunidades para los tenderos, y abre nuevas formas de consumo, que incluyen a veces máquinas elementales, pero de gran impacto sobre la vida hogareña, como el molino de maíz que libera a las mujeres de un trabajo abrumador...*

*Para 1930 la ciudad era incomparablemente más atractiva que el campo. Su crecimiento natural era mayor y, sobre todo, los ricos de los pueblos veían ya, desde hacía algunos años, la migración a las ciudades grandes como una oportunidad para educar a sus hijos o para buscar empleos más productivos. Vivir en las ciudades es la única forma digna de vivir, en forma civilizada o urbana...*

*[En contraposición] parece evidente que hacia 1950, a pesar de la migración a las ciudades, muchos poblados pequeños, tenían formas de vida rurales, por no tener escuela ni médico, ni un sistema de electricidad que permitiera teléfonos domiciliarios, ni acueductos o alcantarillados que garantizaran una provisión de agua sana<sup>3</sup>.*

2.2.2.2. Los campesinos quedaron relegados a zonas distantes, con predios de difícil explotación debido a su tamaño, condiciones físicas o ubicación; y los que buscaron

---

<sup>3</sup> Jorge Orlando Melo González, *Ciudad y campo en Colombia hasta comienzos del siglo XX, De la utopía urbana a la ruralización, y a la urbanización acelerada*, Oficina de la CEPAL en Bogotá, Naciones Unidas, 2021.

mejorar sus condiciones, tuvieron que negociar, en un evidente plano de desigualdad, con los latifundistas.

Esto permitió consolidar una *«estructura agraria caracterizada por la inequidad y, como respuesta de los afectados, la violencia, pues los aparceros y arrendatarios salieron de las haciendas; unos porque los propietarios les compraron las mejoras que habían levantado, otros con desalojos violentos una vez se declaraban poseedores de las tierras que labraban y demandaban la declaratoria de prescripción adquisitiva del dominio»* (SC877, 27 ab. 2022, rad. n.º 2011-00255-01).

De esta forma el campesino perdió su condición de actor relevante de la sociedad, rol que de tanto en tanto reivindicaron, así como apaciguados con cambios normativos *«formales»* y con poca eficacia en la realidad.

Las condiciones mencionadas, sumada a la alta concentración de la propiedad, fruto de su inequitativo acceso y *«[l]as inestables políticas relativas a la propiedad agraria»*, conllevó al *«surgimiento del conflicto social entre los colonos (compelidos a desarrollar una agricultura campesina de subsistencia) y terratenientes (que propendían por grandes latifundios productores para el comercio interno y externo), a raíz de una contraposición de intereses entre los pequeños industriales y los propietarios en punto al acceso a la tierra, privada o resultante del dominio preminente del Estado sobre los fundos que carecían de propietario reconocido»* (SC877, 27 ab. 2022, rad. n.º 2011-00255-01).

La indiferencia estatal para resolver estos conflictos, llevó a la radicalización de las reclamaciones, incluso con el uso de la violencia. Y es que, «[p]ara lograr sus peticiones, los diferentes actores del movimiento agrario han ido desde la negativa a desalojar las haciendas donde trabajaban en las primeras décadas del siglo XX; hasta la vinculación con o la constitución de grupos armados, en los años cincuenta y sesenta, que luego darían origen a las FARC, ELN y EPL; la invasión y toma de fincas en los setenta; los paros cívicos, las tomas de oficinas, los bloqueos de carreteras o los éxodos para defender su vida que comienzan a difundirse en todo el país a partir de los ochenta. Las acciones colectivas de hecho les permiten a los campesinos y demás movimientos sociales generar cierta legitimidad ante el gobierno y la opinión pública»<sup>4</sup>.

2.2.2.3. Aceptado que el «campesino» es una «persona que vive esencialmente de la tierra y de su trabajo; es pobre y padece de estrechas –y muchas veces precarias- condiciones de vida; requiere medios de trabajo, entre ellos la tierra, la asistencia y la protección por parte de las autoridades del Estado, administrativas y judiciales, y de la sociedad misma» (AC1020, 20 mar. 2019, rad. n.º 2019-00660-00).

La respuesta que se planteó desde el derecho consistió en reconocerles una doble dimensión: social e individual. Por la primera, cobra relevancia el contexto socioeconómico en

---

<sup>4</sup> Isaías Tobasura Acuña, *Las luchas campesinas en Colombia en los albores del siglo XXI: de la frustración a la esperanza*. En OSAL, Observatorio Social de América Latina, año VI, n.º 16, ene-abr 2005, p. 62.

que interactúan, con el fin de promover acciones afirmativas que permitan solventar la desigualdad materia, fruto de la indiferencia histórica a la que fueron sometidos. Por la segunda, se reclama reconocerlos como sujetos de derecho especiales, que pueden actuar de forma aislada o coordinada.

Así lo consagró la Constitución Política de 1991, como se extrae de los artículos 64, 65 y 66, los cuales otorgaron «*al trabajador del campo y en general al sector agropecuario, un tratamiento particularmente diferente al de otros sectores de la sociedad y de la producción[,] que encuentra justificación en la necesidad de establecer una igualdad no sólo jurídica sino económica, social y cultural para los protagonistas del agro, partiendo del supuesto de que el fomento de esta actividad trae consigo la prosperidad de los otros sectores económicos y de que la intervención del Estado en este campo de la economía busca mejorar las condiciones de vida de una comunidad tradicionalmente condenada a la miseria y la marginación social*» (CC, C-066/02).

2.2.2.4. Entonces, se abrió paso un «*tratamiento diferenciado*» para el campesinado, con el propósito de «*enfrentar la desigualdad que persiste entre las condiciones de vida en las ciudades y en las zonas rurales, donde los índices de pobreza multidimensional son casi tres veces mayores (2,8 en 2019, según el DANE), lo cual limita de manera inaceptable los derechos de los habitantes del campo y corroe el Estado social de derecho*» (CC, SU288/22).

Fruto de este tratamiento, se le reconocieron derechos y garantías propias, dentro de las cuales se destacan, por su importancia para este caso, las siguientes:

(I) El reconocimiento de garantías sociales tendientes «[a]l acceso progresivo a la propiedad de la tierra de los trabajadores agrarios, en forma individual o asociativa, y a los servicios de educación, salud, vivienda, seguridad social, recreación, crédito, comunicaciones, comercialización de los productos, asistencia técnica y empresarial, con el fin de mejorar el ingreso y calidad de vida de los campesinos» (artículo 64 de la Constitución Política);

(II) «[L]a explotación económica [del campo, para fines] más que [de] subsistencia familiar» (SC, 30 mar. 1998, exp. n.º 5022). Preocupación que encontró eco, de forma general, en el artículo 4º de la *Declaración sobre los derechos de los campesinos y de otras personas que trabajan en las zonas rurales*, de la Asamblea General de las Naciones Unidas, según el cual:

1. Los campesinos tienen derecho a poseer tierras, a título individual o colectivo, para su vivienda y sus cultivos.
2. Los campesinos y su familia tienen derecho a trabajar su propia tierra y a obtener productos agrícolas, criar ganado, cazar, recolectar y pescar en sus territorios.
3. Los campesinos tienen derecho a trabajar las tierras no utilizadas de las que dependen para su subsistencia y a disponer de esas tierras.
4. Los campesinos tienen derecho a administrar y preservar los bosques y las zonas pesqueras y a obtener beneficios.
5. Los campesinos tienen derecho a una tenencia de tierras segura y a no ser desalojados por la fuerza de sus tierras y territorios. No debería procederse a ningún traslado sin el consentimiento libre,

*previo e informado de los campesinos interesados, ni sin un acuerdo previo sobre una indemnización justa y equitativa y, siempre que sea posible, la opción del regreso.*

*6. Los campesinos tienen derecho a beneficiarse de la reforma agraria. No se deben permitir los latifundios. La tierra debe cumplir con su función social. Se deben aplicar límites de propiedad en la tenencia de la tierra cuando sea necesario con el fin de asegurar un acceso equitativo a las tierras.*

(III) La obligación de los jueces de aplicar los postulados y principios del *Derecho Agrario* a los procesos que versen directa o indirectamente sobre las relaciones de tenencia y explotación del campo, según el artículo 281 del Código General del Proceso. Rama que *«tiene por finalidad tutelar los derechos de los campesinos, de los resguardos o parcialidades indígenas y de los miembros e integrantes de comunidades civiles indígenas» (idem).*

Por derecho agrario se entiende *«el conjunto de normas, de derecho privado o de derecho público, que rigen a las personas, los bienes, los actos y las relaciones jurídicas en la esfera de la agricultura, o bien las normas que tienen por objeto inmediato y directo la reglamentación jurídica de la agricultura»*<sup>5</sup>.

2.2.3. Las normas tuitivas del campesinado también comprendieron al arrendamiento de bienes rurales, por corresponder a uno de los instrumentos para acceder a la tierra, en los casos en que no es posible hacerlo a título de dominio o posesión.

---

<sup>5</sup> Ageo Arcangeli, *El derecho agrario y su autonomía*.

La doctrina especializada reconoce:

*Cuando el contrato de arrendamiento tiene por objeto un bien inmueble, que puede calificarse de predio rústico, implica serias y complicadas cuestiones de carácter social y económico, cuya consideración y análisis exceden más allá de los simples intereses de los contratantes. De aquí parte la necesidad de establecer una legislación especial que le dé al arrendamiento de predios rústicos un tratamiento propio y adecuado. Esa legislación especial, según Juan José Sanz Jarque, obedece a una marcada corriente de carácter social, dirigida a proteger justamente al cultivador de la tierra, procurando su estabilidad y dignidad, y buscando incluso hacerlo propietario<sup>6</sup>.*

2.2.3.1. El primero de los intentos se concretó en la ley 100 de 1944, aplicable a los arrendamientos para el cultivo y producción agrícola cuando exista «*alguna especie de sociedad o de coparticipación en los productos, entre el arrendador o dueño de tierras y el cultivador*» (artículo 1º).

Para estos fines se reconoció, como **de conveniencia pública**, el incremento de la productividad en el campo (artículo 3º); de allí que se previera que «*[l]as cláusulas principales de un contrato de esta naturaleza son de orden público económico, por lo cual no podrán ser renunciadas por el respectivo arrendatario*»<sup>7</sup>. Preceptos dentro de los cuales se resaltan:

(I) La duración mínima del contrato será equivalente al ciclo natural más largo de los cultivos previstos en el

---

<sup>6</sup> Román José Duque Corredor, *Régimen Jurídico Del Arrendamiento De Predios Rústicos En El Derecho Agrario Venezolano*, Caracas: Sucre, 1972.

<sup>7</sup> Arturo Valencia Zea, *Derecho Civil, Tomo IV, De los contratos*, Temis, 1975, p. 385.

contrato, salvo tratándose de industria pecuaria o de sembradíos con ciclos superiores;

(II) La permisión para sembrar cultivos de pronto rendimiento, destinados a la manutención de los cultivadores, siempre que no superen la décima parte de la parcela;

(III) La posibilidad de terminar anticipadamente el contrato, de existir graves alteraciones económicas por circunstancias imprevisibles, que afecten el equilibrio de la relación;

(IV) La prohibición de convenir multas, excluida la cláusula penal;

(V) La obligación del arrendador de pagar las mejoras realizadas por el arrendatario, salvo aquellas expresamente prohibidas, quien tendrá derecho de retención sobre el fundo para garantizar su solución;

(VI) La obligación del arrendador de construir una casa habitación para el arrendatario, salvo pacto en contrario; y

**(VII) La oponibilidad del contrato de arrendamiento a los subadquirentes del bien raíz, siempre que conste por escrito y haya sido registrado.**

2.2.3.2. Adicionalmente, con la ley 6ª de 1975, se dictaron «*normas sobre contratos de aparcería y otras formas*



*de explotación de la tierra», dando contenido a lo que era una simple enunciación en el artículo 2041 del Código Civil, al referirse a «colono aparcerero».*

El artículo 1º de la ley definió la aparcería como el contrato *«mediante el cual una parte que se denomina propietario acuerda 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».*

Asimismo, se establecieron las siguientes directrices imperativas (artículo 2º del decreto 2815 de 1975<sup>8</sup>):

(I) El propietario deberá aportar, en dinero o en especie, los insumos y utensilios requeridos para la explotación del fundo, sin perjuicio de que el aparcerero concurra a su solución, previa autorización de la autoridad competente;

(II) El propietario anticipará al aparcerero un valor equivalente al salario mínimo legal diario vigente, por cada día de trabajo, descontable de la remuneración de éste;

(III) El aparcerero es obligado a explotar personalmente la heredad, realizando actos de dirección, administración, conservación y manejo de las plantaciones y productos;

---

<sup>8</sup> Compilado en el artículo 2.14.5.1.2. del decreto 1071 de 2015.

(IV) En el aprovechamiento del predio deberán observarse las «*normas y prácticas sobre conservación de los recursos naturales renovables*»;

(V) La duración mínima del contrato es de tres (3) años, contados a partir de la celebración del contrato, o, tratándose de cultivos permanentes o semipermanentes, desde que el cincuenta por ciento (50%) de las plantaciones entren en producción;

(VI) La convención, vencido el término de duración, se entenderá prorrogada automáticamente por períodos anuales, siempre que no se informe sobre su terminación con tres (3) meses de antelación;

(VII) A la finalización del contrato el aparcerero tiene derecho a un plazo adicional para recolectar los frutos pendientes, tanto de los cultivos principales, como de pronto rendimiento;

(VIII) Salvo estipulación en contrario, la venta de la cosecha o de los productos se hará de forma conjunta;

(IX) La cesión del contrato por el arrendatario, subarriendo o cualquier permisión de explotación en favor de un tercero, sin previa autorización, constituye incumplimiento contractual y da lugar a su terminación;

(X) El contrato es oponible a los subadquirentes del bien raíz, quienes se subrogan en los derechos y obligaciones del arrendador;

(XI) *«Para la distribución de utilidades entre el propietario y el aparcerero, se seguirá el siguiente procedimiento: del precio de la cosecha, cuando hubiere sido vendida, o del valor asignado a la misma, cuando se distribuya en especie, se deducirá en primer término a favor del aparcerero, lo que éste hubiere invertido en insumos, y mano de obra de terceros, y luego a favor del propietario, los jornales que éste hubiere pagado al aparcerero y a terceros, y, en general, los gastos efectuados... El remanente, si lo hubiere, se distribuirá entre el propietario y el aparcerero conforme a los porcentajes que al efecto señale el Ministerio de Agricultura mediante resoluciones periódicas de carácter general»;*

(XII) El contrato termina por: vencimiento de su duración, mutuo acuerdo, muerte o incapacidad permanente del aparcerero, e incumplimiento de las obligaciones de cualquiera de las partes;

(XIII) **Si el contrato no consta por escrito, debidamente autenticado, se entenderá sometido exclusivamente a los dictados legales, sin perjuicio de que puedan probarse cláusulas más beneficiosas para el aparcerero;** y

(XIV) Está prohibido al propietario: imponer multas al aparcerero, obligarlo a participar en los gastos, retener los

bienes de su propiedad, o cobrar una remuneración diferente a la participación en los frutos de la cosa.

2.2.3.3. En este momento estamos frente a retos novedosos, fruto del aseguramiento alimentario del país -y de la sociedad en su conjunto-, puesto en riesgo por el incremento exponencial de la población, la ausencia de trabajadores agrarios, los efectos de la mercantilización del agro y el cambio climático.

Total, la quema de combustibles fósiles, la deforestación, el cambio en el uso de suelo, la agricultura industrializada y expansiva, entre otros, han llevado a un aumento del promedio de la temperatura del planeta y a la pérdida de competitividad de la agricultura tradicional, afectando los ciclos naturales, lo que ha dificultado respuestas oportunas a las necesidades alimentarias de la población.

Se reclama, como solución, que la explotación del campo sea económica y ambientalmente sostenible, con garantías de estabilidad en la detentación y de viabilidad financiera. Exigencias que encuentran fundamento convencional, especialmente, en el artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, aprobado por la Asamblea General de Naciones Unidas el 16 de diciembre de 1966, y en vigor desde el 3 de enero de 1976, el cual prescribe:

1. Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a **un nivel de vida adecuado para sí y su familia**, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia...

2. Los Estados Partes en el presente Pacto, reconociendo el **derecho fundamental de toda persona a estar protegida contra el hambre**, adoptarán, individualmente y mediante la cooperación internacional, las medidas, incluidos los programas concretos, que se necesitan para:

a) **Mejorar los métodos de producción**, conservación y distribución de **alimentos** mediante la plena utilización de los conocimientos técnicos y científicos, la divulgación de principios sobre nutrición y el perfeccionamiento o la reforma de los regímenes agrarios de modo que se logren la explotación y la **utilización más eficaces de las riquezas naturales**;

b) Asegurar una distribución equitativa de los alimentos mundiales en relación con las necesidades, teniendo en cuenta los problemas que se plantean tanto a los países que importan productos alimenticios como a los que los exportan (negrilla fuera de texto).

Recuérdese, «[l]a protección del medio ambiente es una preocupación creciente en las sociedades contemporáneas, amén de las consecuencias indeseables que, sobre los ecosistemas y sus individuos, provocan la degradación y contaminación de aquél. Y es que, si bien por muchos años se puso el énfasis en el progreso y desarrollo tecnológico, sin importar los costos asociados, lo cierto es que con el tiempo se hicieron patentes las consecuencias indeseables de la industrialización irresponsable y del consumismo, por medio de daños irremediabiles sobre la biosfera, el subsuelo y la capa de ozono» (CSJ, SC1256, 27 may. 2022, rad. n.º 1999-00227-01).

### **2.3. Perfeccionamiento del arrendamiento.**

El anterior recorrido normativo, además de mostrar las peculiaridades del arrendamiento de bienes rurales, e ilustrar las razones del tratamiento diferenciado que debe dispensarse a los campesinos, sirve para decantar su forma de perfeccionamiento.

2.3.1. Delanteramente conviene señalar que, según el régimen general de la *locatio conductio rei*, itérese, marco residual aplicable a todas las formas de renta, estas convenciones nacen a la vida jurídica con el simple acuerdo de voluntades entre las partes. Regla que se extrae de la ausencia de prescripciones que ordenen una formalidad, haciéndose aplicable el principio general del derecho contractual del consensualismo.

Así lo reconoció recientemente la jurisprudencia: «*no habiendo previsto el legislador solemnidad especial alguna para el contrato de arrendamiento, **el mismo es meramente consensual, de donde su perfeccionamiento acaece cuando quienes lo celebran, convienen** en el objeto y el precio, que son sus elementos esenciales*» (negrilla fuera de texto, SC5185, 26 nov. 2021, rad. n.º 2013-00038-01).

De antaño afincó: «**Característica del contrato de arrendamiento, entre otras, es la de ser consensual y bilateral; la primera lo exceptúa de solemnidad alguna para su celebración, la segunda le tutela al contratante cumplido pretensión para pedir la resolución del contrato por**

*incumplimiento del otro, junto con la indemnización de perjuicios» (negrilla fuera de texto, SC023, 11 feb. 1992).*

Tesis compartida por la doctrina:

*En cuanto al carácter consensual del contrato, debe observarse que dicha **consensualidad** es característica suya **sea cual fuere la naturaleza mueble o inmueble del bien arrendado**. Como no se trata de un contrato destinado a transferir o construir derecho real alguno sobre el bien arrendado, sino que sus efectos son siempre puramente personales, el solo acuerdo de voluntades acerca de la cosa y el precio es suficiente para perfeccionarlo... (negrilla fuera de texto)<sup>9</sup>.*

2.3.2. A su vez, como el arrendamiento de predios rústicos carece de normas particulares relativas a su perfeccionamiento, deviene como consecuencia su sujeción al consensualismo propio del régimen común.

Máxime porque la imposición de una formalidad dificultaría el acceso a la tierra, en contravía de la flexibilidad que históricamente ha caracterizado en este ámbito, precisamente por la movilidad de los trabajadores agrarios.

De allí que el legislador, al regular los contratos en que exista alguna especie de coparticipación entre el arrendador y el arrendatario sobre los frutos de la cosa, dispusiera que la necesidad del escrito -debidamente inscrito- tiene como único propósito dotarlo de oponibilidad a los adquirentes

---

<sup>9</sup> César Gómez Estrada, *De los principales contratos civiles*, 4ª Ed., Temis, 2008, p. 197.

posteriores de la cosa arrendada, sin condicionar su nacimiento a la vida jurídica.

Lo mismo hizo tratándose de la aparcería, porque la ausencia de escrito tampoco afecta su existencia, sino que conduce a que la convención se tenga en todo ceñida a los preceptos legales, salvo que se prueben condiciones más beneficiosas para el colono.

Descuella de lo expuesto que, en ningún caso, el contrato pierde su condición de consensual, pues la exigencia de la formalidad, aunque excepcional, sólo busca otorgar validez frente a terceros.

2.3.3. Con mayor razón se descarta que este acuerdo de voluntades pueda ser un contrato real, en el sentido de que la entrega constituya una condición para su nacimiento a la vida jurídica; tal razonamiento en verdad confunde su perfeccionamiento con la ejecución: uno es el momento en que es fuente de obligaciones -para lo cual basta consentimiento-, y otro en el que el arrendador cumple su obligación nuclear -entregar la cosa arrendada-.

#### **2.4. El caso concreto.**

Aplicado el anterior estado del arte al caso bajo escrutinio reluce que el Tribunal incurrió en el dislate imputado, en tanto su decisión se asentó en la premisa de que el arrendamiento de fundos rurales sólo produce efectos a partir de la entrega de la cosa.



2.4.1. Para claridad, conviene recordar las palabras literales empleadas por el sentenciador:

*[S]in la concurrencia de los anteriores requisitos [cosa y precio] no puede predicarse la existencia del contrato de arrendamiento. Es así que, sobre los anteriores elementos se traban las obligaciones de cada parte en el contrato, por lo que **sin la entrega de la cosa para su goce y disfrute y sin el pago del precio (canon), es imposible hablar de contrato de arrendamiento** (folio 56 del archivo digital 13. CUADERNO TRIBUNAL).*

Razón para aseverar que, como en el litigio los inmuebles arrendados no fueron entregados, ante la no conclusión de las obras de adecuación del canal de riego, «*aún no se había celebrado y por lo tanto no generaba efectos jurídicos*» (folio 60 *ibidem*).

Dedujo de lo expuesto que entre los negociantes «*se concertaron unas condiciones precontractuales... al punto que supeditaron la suscripción del acta de entrega de los inmuebles y en últimas el inicio del contrato de arrendamiento a la terminación de las obras*» (*idem*).

2.4.2. Obsérvese que la manifestación inicial, que sirvió de guía al racionamiento judicial, está por completo distante de los artículos 1973, 1974 y 2036 del Código Civil, por elevar la entrega de la cosa a una condición para que el contrato nazca a la vida jurídica, en olvido de lo explicado sobre el consensualismo.

De haberse dado valor al acuerdo de voluntades, expresado en los documentos firmados por las partes, el

Tribunal habría tenido que colegir que los contratos de arrendamiento invocados efectivamente existieron, al punto que algunas de sus prestaciones se cumplieron de forma real y efectiva, como se mostrará al acometer el estudio del *error facti in judicando*.

Esto descarta los tratantes se quedaran en una mera etapa precontractual; por el contrario, estando demostrado el acuerdo de voluntades, con la firma de los escritos del 10 de marzo de 2010 y 26 de mayo de 2012, está claro que se está frente a un contrato vinculante.

2.4.3. Entendimiento que no sufre afectación, frente a la tesis del *ad quem*, en el sentido de que la conclusión del distrito de riego era una condición suspensiva, pues es pacífico en la jurisprudencia que

*...por lo común sobre la duración o estabilidad de sus efectos, no así sobre la calidad jurídica de estos ni menos aún sobre la validez del mismo acto o contrato del cual emergen, criterio éste por cierto acogido con firmeza por la doctrina científica predominante al sostener, Messíneo por ejemplo (Doctrina General del Contrato, Cap. III, num. 1), que considerados como un conjunto la condición, el plazo y el modo ‘...se califican como autolimitaciones o autodeterminaciones de la voluntad, para indicar que a los mismos queda subordinada la eficacia, pero no la validez, del contrato. No es que queden influenciadas las declaraciones de las partes; el influjo lo ejercen sobre lo que es querido, es decir sobre el contenido de la voluntad...’, lo que equivale a decir que se trata de restricciones voluntarias por cuya virtud el contrato a ellas subordinado, existente y dotado de plena validez, queda desviado del que habría de ser su normal desarrollo de no mediar las modalidades en cuestión, modalidades que en consecuencia sólo en situaciones particulares de escasa*

*ocurrencia en la práctica y por obra de mandatos expresos de la ley como son los contenidos en los artículos 1533 (condición negativa moralmente imposible) y 1535 (condición puramente potestativa dependiente del querer del deudor) del Código Civil, alcanzan a comprometer la validez de la relación contractual integralmente considerada” (negrilla fuera de texto, SC, 28 jun. 1993, rad. n.º 3680).*

2.4.4. Decantada la existencia de las convenciones y amén de su naturaleza bilateral, fruto de las obligaciones recíprocas entre arrendadores y arrendatario, dable era reclamar la aplicación del artículo 1546 del Código Civil, que habilita a cualquiera de los contratantes, advertido el incumplimiento de su contraparte, acudir a la acción resolutoria o de ejecución, a su arbitrio, para lo cual debía acometerse el estudio de las cargas negociales que emanaron de los negocios con el fin de establecer su exigibilidad y, de serlo, su cumplimiento.

Se encuentra admitido que:

*El contratante cumplido puede válidamente ejercitar las acciones alternativas de que trata el artículo 1546 del Código Civil. En efecto, paralela a la acción de cumplimiento (por la vía ejecutiva o la ordinaria, según el caso), el contratante cumplido, o que estuvo presto a cumplir, tiene en su haber -frente al contratante incumplido y a su arbitrio- la posibilidad de acudir al juez para que declare la resolución de la respectiva negociación, en orden a satisfacer su legítimo derecho a que no preserve vigencia dicho negocio jurídico bilateral, ni por eso, a permanecer sujeto indefinidamente a las obligaciones contraídas en virtud de su celebración (SC, 22 oct. 2013, exp. n.º 7451).*

Posibilidad que también está abierta incluso de existir incumplimiento recíproco, conforme a reciente precisión jurisprudencial de este órgano de cierre:

*[E]s del caso señalar que el incumplimiento del contrato por parte de los dos extremos que lo integran, es cuestión no regulada por el comentado artículo 1546 del Código Civil...*

*En procura de establecer el régimen legal que por analogía es aplicable al caso del incumplimiento recíproco... son premisas..., en primer lugar, que el artículo 1546 del Código Civil, regulativo del caso más próximo al incumplimiento recíproco de las obligaciones de un contrato bilateral, esto es, la insatisfacción proveniente de una sola de las partes, prevé como solución, al lado del cumplimiento forzado, la resolución del respectivo contrato; y, en segundo lugar, que en el precitado ordenamiento jurídico, subyace la idea de que frente a toda sustracción de atender los deberes que surgen de un acuerdo de voluntades, se impone la extinción del correspondiente vínculo jurídico.*

*De esos presupuestos se concluye que en la hipótesis que ocupa la atención de la Corte, se reitera, la insatisfacción de las obligaciones establecidas en un contrato bilateral por parte de los dos extremos de la convención también es aplicable la resolución del contrato, sin perjuicio, claro está, de su cumplimiento forzado, según lo reclame una cualquiera de las partes.*

*Esa visión, tanto del reducido marco de aplicación del artículo 1546 del Código Civil, como del régimen disciplinante del incumplimiento recíproco de las obligaciones sinalagmáticas, exige modificar el criterio actual de la Sala, conforme al cual, en la referida hipótesis fáctica, no hay lugar a la acción resolutoria del contrato (SC1662, 5 jul. 2019, rad. n.º 1991-05099-01).*

Acción que, tratándose de contratos de ejecución sucesiva, reviste el alcance de terminación, amén de que los efectos de la extinción negocial se proyectan hacia el futuro - *ex nunc*-, en tanto las prestaciones no sean susceptibles de retrotraerse, en garantía de los principios de buena fe,

confianza legítima y evitación de enriquecimiento sin justa causa.

De vieja data la jurisprudencia doctrinó:

*Los efectos de la resolución tienen íntima relación con la naturaleza del contrato y miran al pasado y al futuro si está destinado, al perfeccionarse, a producir un hecho jurídico inmediato y definitivamente, como la venta. Pero en los pactos destinados a producir una serie de efectos escalonados, llamados por eso de tracto sucesivo, como el de concesión administrativa de servicios privilegiados, sería imposible restablecer la situación originaria y el efecto retroactivo no se produce por la naturaleza misma de la convención y la imposibilidad de volver las cosas al estado anterior. En el primero de los casos enunciados se trata de una resolución ex tunc, llamada a tener efectos en el pasado; en el segundo, se está en presencia de una terminación del contrato, que no obra sino para el porvenir, salvo el caso de indemnización de perjuicios, si hay lugar a ello por la parte de las obligaciones que queda sin ejecución. En tal evento, el deber legal de pagar el perjuicio es una consecuencia de la resolución, ya sea ex tunc o ex nunc, pero no una obligación contractual surgida de las estipulaciones del contrato. Es la declaración judicial de resolución surgida de la inejecución total o parcial del pacto la que hace nacer la indemnización (SC, 29 sep. 1944, G.J. LVII n.º 2010 a 2014).*

Tesis reiterada recientemente en los siguientes términos:

*Los **contratos de tracto sucesivo**, precisamente, por tener esa naturaleza, desde la perspectiva jurídica, **no son susceptibles de resolverse -disolución con efectos ex tunc- sino de terminarse -disolución con efectos ex nunc-**, en el entendido que estas formas de finalización son diferentes y, por ende, no pueden confundirse.*

Como desde vieja data lo tiene establecido la Corporación:

*“La Corte ha señalado ya con toda precisión los efectos de la resolución y de la terminación de los contratos en la forma que*

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

*‘No así la resolución judicial. Por ésta, el contrato cesa para lo futuro; se extingue retroactivamente desde su nacimiento, y -como anotaba el Magistrado Luis Eduardo Villegas, siguiendo a Rogron, Maourlont, Laurent y Baudry Lacantinerie- ‘se borra’; se desatan todos los derechos y obligaciones que del contrato emanaron; se vuelven las cosas al estado en que se hallaban antes de celebrarse; se tiene la convención por no celebrada.... La resolución obra doblemente sobre el contrato: para lo futuro, quitándole su fuerza; para lo pasado, deshaciendo sus efectos. La cesación solamente produce el primer resultado...’ (SC3951, 16 dic. 2022, rad. n.º 2016-00862-01).*

2.4.5. De esta forma quedan comprobados los errores jurídicos en que incurrió el sentenciador de segundo grado en el fallo censurado, aspecto que, conjuntado con los defectos *facti in iudicando* que se explicarán en lo sucesivo, conducirá a que la casación se abra paso.

### **3. Errores de hecho probatorios.**

#### **3.1. Reglas generales.**

Según el artículo 344 del Código General del Proceso, los errores de apreciación suasoria, que dan lugar a la casación del veredicto de segunda instancia, deben ser *manifiestos y trascendentes*, en el sentido de que refuljan sin complicadas elucubraciones y tengan la entidad suficiente para cambiar el sentido de la decisión.

Esta corporación tiene decantado:

*El error de hecho por indebida apreciación de medios de convicción se configura cuando el vicio emerge abrupto y ostensible, de manera que, analizado el contenido material de las pruebas, en contraste con las conclusiones a las que arribó el juzgador por efecto de su valoración, salte de bulto la disconformidad. Para demostrar la existencia de un defecto de ese calado, es preciso que la apreciación probatoria que propone la censura sea la única admisible, toda vez que «no resulta suficiente presentar deducciones antagónicas a las expuestas en la sentencia, porque ellas solas no tienen entidad para demostrar desacierto alguno» (SC11294-2016) (SC047, 16 mar. 2023, rad. n.º 2016-00156-01).*

No se trata de proponer nuevas hermenéuticas probatorias, ni de mostrar que existe una mejor que la plasmada por el sentenciador de alzada, en tanto la casación no es una instancia adicional. El exabrupto probatorio debe ser ostensible, en punto a la materialidad o contenido de las pruebas, que, por sí mismo, contradiga la interpretación realizada en la sentencia de instancia.

La jurisprudencia de la Sala tiene fijado:

*Como bien se sabe, el recurso de casación como medio de impugnación extraordinario no constituye una instancia adicional, ni atañe al aspecto fáctico de la controversia judicial (thema decidendum), por tanto, no es una nueva oportunidad para reabrir el debate sobre lo que se probó o no en el curso de las instancias, amen que su finalidad primordial y directa lo constituye la sentencia recurrida como thema decissum, es decir el contenido del fallo proferido por el ad-quem, con el fin de dilucidar si en éste el juzgador incurrió en desaciertos reprochables..., cuya ocurrencia y trascendencia pueda imponer el quiebre de la providencia, la cual arriba a la Corte amparadas de la doble presunción de legalidad y acierto (SC065, 27 mar. 2023, rad. n.º 2010-00259-01).*

### **3.2. El caso concreto.**

En el cargo bajo estudio, recuérdese, el demandante invocó yerros hermenéuticos respecto a trece (13) medios demostrativos, con el fin de sustentar su tesis, en el sentido de que los demandantes incumplieron con sus obligaciones respecto a la puesta en funcionamiento del sistema de riego.

A continuación, se hará una revisión de los instrumentos suasorios enumerados, con el fin de determinar su contenido ontológico y verificar su armonía con la sentencia de alzada.

3.2.1. Contratos celebrados entre las partes y su valoración.

3.2.1.1. Fuera de discusión se encuentra que Francisco Sefair López, como arrendador, y Carlos Enrique Quintero Solano, como arrendatario, el 10 de marzo de 2010, celebraron un contrato sujeto a las siguientes reglas -en cuanto interesan-:

*Primera.- Objeto del contrato: El arrendador entrega al arrendatario a título de arrendamiento los siguientes predios rurales: A) San Simón Uno... con una extensión... 40 hectáreas y 6000 m2... B) Simijaca... de veintiocho (28) hectáreas...*

*Segunda.- Destinación: Los inmuebles San Simón y Simijaca... deben ser dedicados... única y exclusivamente al cultivo de arroz...*

*Cuarta.- Uso de agua: Los predios **tienen derecho a tomar el agua del Distrito de Riego** – Asociación de Usuarios de la*



*Vereda Vega del Gramal (Asogramal) que sus aguas vienen del Rio Cabrera...*

*Sexta.- Duración: las partes acuerdan que el tiempo de duración del presente contrato es de cuatro (4) cosechas..., contado a partir del primero (1) de abril de dos mil diez (2010)...*

***Parágrafo: En el evento en que el distrito de riego no esté listo para el suministro de agua en la fecha inicial aquí indicada, el inicio de este contrato se correrá a la fecha en que se provea el servicio; así mismo se correrá su fecha de terminación. Constancia de lo anterior deberá quedar en otrosí suscrito entre las partes...***

*Séptima.- Precio: el canon de arrendamiento pactado... será de... \$900.000 por hectárea cosechada... pagaderos... de la siguiente forma: (i) Las dos (2) primeras cosechas en forma anticipada así: el día dos (2) de marzo de dos mil diez (2010) **un valor de cuarenta millones... que el arrendador manifiesta haber recibido a satisfacción...***

*Novena.- Mantenimiento... el canal de riego estará a cargo de Asogramal y los usuarios del canal; en este caso el arrendatario. Parágrafo primero: **Los trabajos extras o especiales requeridos para el riego estarán a cargo de El Arrendador cuyo trabajo podrá adelantar el arrendatario y descontar el costo del arrendamiento de cosecha futura, previa aprobación por escrito de El Arrendador en este sentido...***

*Décima séptima.- Entrega y restitución: El arrendatario declara haber recibido el inmueble a su entera satisfacción... (negrilla fuera de texto).*

Reluce de esta convención:

(I) El arrendador se obligó a entregar dos (2) inmuebles para el cultivo de arroz, carga que quedó diferida para el momento en que estuviera operativo el distrito de riego.

Así se extrae, no sólo de la redacción del párrafo de la cláusula sexta, sino de una lectura armónica de las estipulaciones cuarta, séptima y novena, que desmienten lo señalado en la décima séptima.

Y es que, si bien en la última se indicó que los fundos fueron *entregados*, esto en realidad no sucedió, como reluce de la primera, en la que expresamente se previó que la duración del contrato principiaría a correr en el momento en que la fuente de irrigación y drenaje entrara en funcionamiento, lo que trasluce la determinación para aplazar el cumplimiento de la prestación de entregar; además, advertido de forma expresa el derecho de acceder al agua de Asogramal, queda fuera de duda su importancia para los contratantes, lo que explica su consagración como hito para la desposesión; se agrega que, como la renta debía pagarse por períodos semestrales anticipados, sin que así se reclamara, esto sólo resulta explicable por la retención de la tenencia por parte del arrendador; por último, ante el reconocimiento de que se estaban adelantado las obras de adecuación de los canales, las que incluso podrían requerir recursos adicionales, no encuentra razón económica que hubiera una entrega efectiva de los fundos.

(II) El contrato, una vez perfeccionado, se cumplió parcialmente, pues se pagó a título de precio anticipado un equivalente a \$40.000.000, como expresamente se declaró en la cláusula séptima.

(III) Según el párrafo primero de la cláusula novena, el arrendador se comprometió a realizar las actividades «*extra*» o «*adicionales*» que fueran necesarias para la operatividad del distrito de riego de Asogramal.

Con todo, se facultó al arrendatario para asumir sus erogaciones, pudiendo descontar su valor de los cánones de arrendamiento futuros, siempre que se emitiera autorización por el arrendador.

(IV) De este contexto refulge que, si bien la finalización del sistema de irrigación fue elevada a la calidad de condición suspensiva, se hizo, no respecto al contrato en su conjunto, sino frente a algunas de sus prestaciones.

Total, este hecho futuro e incierto se constituyó en un requisito para que el arrendador debiera entregar las haciendas y, para el arrendatario, pagar la renta convenida, sin que sucediera lo mismo respecto al precio anticipado, pues éste se satisfizo de forma inmediata, lo cual demuestra que del contrato emanaron obligaciones inmediatas, que, por demás, fueron cumplidas.

Dicho en otras palabras, el nacimiento del contrato resulta evidente, frente al hecho comprobado de que se impuso al arrendatario el deber de pagar \$40.000.000 a título de precio anticipado, carga que se cumplió sin objeción de ninguna de las partes; que los demás deberes se difieran en el tiempo, de acuerdo a la culminación de las obras de

Asogramal, no desdice sobre el perfeccionamiento de la convención.

Estipulación que encuentra fundamento en el artículo 1536 del Código Civil, según el cual, la condición suspensiva, «*mientras no se cumple, suspende la adquisición de un derecho*», huelga decirlo, «*mientras el acontecimiento se encuentre latente, la obligación contraída carece de efectos jurídicos*» (SC10881, 18 ag. 2015, rad. n.º 2001-01514-01). Consecuencia que puede predicarse del contrato en su conjunto o de determinadas cargas, según la voluntad de los contratantes, como bien lo ha señalado la Sala refiriéndose a esta institución jurídica:

***[S]on circunstancias objetivamente inciertas, previstas como de realización hipotética por los contratantes e investidas también por ellos de la función de decidir acerca del perfeccionamiento del negocio jurídico celebrado, es decir del nacimiento en todo o en parte de los efectos a cuya creación tiende dicho negocio, sea que se trate de la adquisición de derechos o ya de la asunción de obligaciones, todo esto debido a que no obstante encontrarse la condición en estado de pendencia, la verdad es que el acto en cuestión quedó completo al concertarse, desde este momento se formó válidamente pero hasta tanto la condición no se cumpla sus efectos normales no se producen, razón por la cual se ha sostenido con evidente acierto por la doctrina que en los eventos de modalidades suspensivas de los que viene haciéndose mérito, es el acuerdo válido de las partes el que las establece, al paso que es su cabal cumplimiento el elemento fáctico que le imprime vigencia definitiva a la relación obligatoria que en dicho acuerdo tiene su título, luego si falta ese elemento y llega a ser cierto que el acontecimiento, previsto no podrá ocurrir, el negocio sin embargo existe, es por lo demás válido y lo menos produjo un efecto, el que por voluntad explícita de quienes lo celebraron no hay obligaciones que en él puedan tomar***

**causa legítima...** (negrilla fuera de texto, SC, 28 jun. 1993, rad. n.º 3680).

En el presente caso, y a riesgo de hastiar, queda fuera de dubitación que el contrato se formó e impuso obligaciones de cumplimiento inmediato, pero la exigibilidad de otras se difirió al acaecimiento de un hecho futuro e incierto.

3.2.1.2. El 25 de mayo de 2012, Francisco Sefair López y Carlos Enrique Quintero Solano suscribieron otrosí al arrendamiento antes firmado, con las subsiguientes estipulaciones:

*Cláusula cuarta. Uso de agua: El arrendador tiene derecho a tomar el agua del canal de riego transportada por el distrito Asogramal... cuya obligación de suministrar el agua es del distrito Asogramal y de sus asociados.*

*Parágrafo primero de la cláusula cuarta...: Toda la responsabilidad de la cosecha, el manejo del agua **siempre que se cuente con el agua suficiente** para la siembra de todos los lotes y el cultivo son del arrendatario... El arrendatario podrá sembrar escalonadamente los inmuebles materia de este contrato de arrendamiento, pero deberá hacer dos cosechas por año...*

*Cláusula séptima.- Precio... De todas formas el área útil para la siembra de las siguientes cosechas **se determina por el agua que llegue a los lotes** objeto del arrendamiento necesaria para cultivar y por ende el canon respectivo. Esta área se pagará de acuerdo a lo estipulado inicialmente, es decir, de forma anticipada, **empezando por las dos primeras cosechas al momento en que esté listo el suministro de agua** y cuyo valor del arriendo será descontado de las obligaciones que tiene el arrendador con el arrendatario... que corresponde **al valor del anticipo** y préstamo que el arrendador adeuda al arrendatario... **El valor adeudado... es la suma de... \$137.822.000... discriminados así: cuarenta millones de pesos (\$40.000.000) por concepto de***

**anticipo** de este contrato... y... \$55.782.000 por concepto de los intereses generados hasta la fecha...

Una vez se suscriba el acta de entrega del inmueble arrendado, la cual forma parte integral de este contrato, el arrendatario descontará el valor del canon correspondiente a las dos primeras cosechas, y continuará el arrendador cancelando intereses del dos por ciento (2%) mensual, sobre el saldo adeudado del préstamo y del anticipo hasta la terminación del pago de las obligaciones...

Parágrafo primero: **El arrendador autoriza al arrendatario para que contrate la ejecución de las obras necesarias para terminar de adecuar el canal de riego** que surte de aguas a los predios arrendados, para lo cual el arrendatario presentará los presupuestos requeridos para la terminación de la obra al arrendador para su previa aprobación, quedando a cargo del arrendador, el 60% del valor presupuestado y aprobado, por corresponder el 40% restante al asociado... Carlos Romano Sefair, la suma de dinero que corresponda a esta obra **será cancelado por el arrendatario, quien invertirá la suma de... \$80.000.000**, y le cobrará al arrendador lo correspondiente al sesenta por ciento (60%) de esta suma, descontándolo de los cánones de arrendamiento, incluyendo intereses del dos por ciento (2%) mensual, causados sobre el valor cancelado por el arrendatario para la ejecución de estas obras. Este interés del 2% se causará desde el momento del inicio comprobado de las obras, que se estima el 29 de mayo de 2012, salvo que ocurra otra cosa, hasta el pago total del 60% de esta suma...

Parágrafo tercero: **una vez terminada la obra y puesta el agua, se firmará un acta entre las partes en la cual se hará constar la entrega de los inmuebles arrendados al arrendatario por parte de el arrendador y también, a partir de la fecha de dicha acta, comenzará a correr el tiempo de las cosechas y los pagos estipulados en el mismo...**

Cláusula décima séptima.- Entrega y restitución... el arrendatario declara conocer el estado de los inmuebles materia del arriendo y **una vez firmada el acta de recibo de los predios se entenderá que lo recibe a entera satisfacción...** (negrilla fuera de texto).

Descuella de esta modificación:

(I) Los contratantes: a) ratificaron la necesidad de acceder al líquido vital desde el canal de Asogramal, haciendo de éste el motivo determinante de la convención -cláusula cuarta-; b) corrigieron la afirmación tocante a que las fincas habían sido entregadas, para señalar que esta prestación fue postergada en el tiempo -cláusula séptima-; y c) reafirmaron que se pagó, de forma efectiva, \$40.000.000 a título de precio anticipado, suma sobre la que se causaría un interés equivalente al 2% mensual -cláusula séptima-.

(II) Se reiteró que la puesta en funcionamiento del distrito de riego constituye una condición suspensiva de las obligaciones principales, en concreto, de la desposesión de las heredades, pago del precio e inicio de las plantaciones -parágrafo tercero de la cláusula séptima y cláusula decimoséptima-; y

(III) Reconocido que el distrito hídrico estaba sin concluir, se previó un procedimiento para finiquitarlo, que supuso nuevas obligaciones de cumplimiento escalonado: a) El arrendatario financiaría las obras hasta un monto de \$80.000.000; b) este valor sería compensado con cánones de arrendamiento futuros, en un 60% por Francisco Sefair y en un 40% por Carlos Sefair; c) las obras a realizar serían autorizadas por los arrendadores, previa contratación del artífice por parte del arrendatario; d) terminadas las adecuaciones se firmaría un acta de entrega, la cual servirá de punto inicial para la ejecución de las demás obligaciones contractuales; y e) sobre el total de la inversión se pagará un interés del 2% mensual.

(IV) No se previó la forma de financiación en caso de que se agotaran los dineros comprometidos por el arrendatario para finiquitar el sistema de conducción de agua; sin embargo, como la cláusula novena siguió inalterada -a la cual únicamente se le adicionó un párrafo sobre tala de árboles-, deviene que el arrendador mantuvo la carga de efectuar las obras adicionales o «*extras*», sin perjuicio de que el arrendatario decidiera hacerlo por su cuenta, previa autorización de aquél, con la facultad de descontar su valor de las rentas futuras.

3.2.1.3. El 26 de mayo de 2012 se suscribió una convención entre Carlos Enrique Quintero Solano, como arrendatario, y Carlos Romano Sefair López, como arrendador, sujeta a las siguientes cláusulas relevantes:

*Primero. Objeto del contrato: El arrendador... entrega al arrendatario a título de arrendamiento el siguiente predio rural: A-San Simón...*

*Cuarto.- Uso de agua: **garantiza el arrendador los derechos de usuario de las aguas del río Cabrera** y usuario del distrito de riego de la asociación (Asogramal) **y con el agua suficiente para llevar a cabo la explotación del área cultivable...***

*Sexta.- Duración: Las partes acuerdan que el tiempo de duración del presente contrato es de una (1) cosechas (sic), para el cultivo de arroz, **contado a partir del momento que entre en servicio el canal de riego** Asogramal (sic), cuyos lotes se entregaran (sic) a través (sic) de una (sic) acta firmada por las partes...*

*Séptima.- Precio... Párrafo primero: El arrendador autoriza al arrendatario para que contrate la ejecución de las obras necesarias para terminar de adecuar el canal de riego... para lo cual el arrendatario presentará los presupuestos requeridos para la terminación de la obra al arrendador para su previa aprobación,*



*quedando a cargo del arrendador, el 40% del valor presupuestado y aprobado, por corresponder el 60% restante al asociado del distrito de riego Asogramal, Francisco Sefair López. La suma de dinero que corresponda a esta obra será cancelada por el arrendatario, quien invertirá la suma de... \$80.000.000, y le cobrará al arrendador lo correspondiente al... 40% de esta suma, descontándolo de los cánones de arrendamiento, incluyendo intereses del dos por ciento (2%) mensual, causados sobre el valor cancelado por el arrendatario para la ejecución de estas obras... El arrendador se compromete aportar la suma de \$10.000.000... adicionales a los \$80.000.000 para la terminación de la obra del canal de riego...*

De lo transcrito se extrae:

(I) El arrendador se comprometió a entregar una heredad rústica al arrendatario, para ser destinada al cultivo de arroz, prestación que efectuaría en el momento en que el sistema de riego de Asogramal estuviera listo;

(II) El acceso al canal de irrigación se consagró como una condición suspensiva de las obligaciones de entrega de la tenencia y pago de la renta;

(III) Ante la falta de conclusión de las obras del distrito hídrico, en el contrato se hizo eco de lo previsto en la convención celebrada entre Francisco Sefair López y Carlos Enrique Quintero Solano, en el sentido de que éste se comprometía a disponer de \$80.000.000 para su terminación y a contratar al artífice; obras que serían autorizadas por los arrendadores. Sobre el valor empleado se pagarían intereses del 2% mensual.

El monto invertido sería compensado con los cánones de arrendamiento futuros, en un 60% del contrato celebrado con Francisco Sefair, y en un 40% del correspondiente con Carlos Sefair.

(IV) El arrendador garantizó, de forma expresa, el derecho de acceso a los canales de riego, así como la suficiencia del agua, aunque bajo la consideración de que se encontraba en construcción.

3.2.1.3. Del anterior recuento refulgen los yerros de juzgamiento del *ad quem*, quien arribó a conclusiones alejadas a la realidad que emana de los contratos suscritos. Esto al concluir que las partes pactaron una condición suspensiva del nacimiento de las convenciones, pues con este entendimiento se desconoció su perfeccionamiento y los efectos jurídicos inmediatos que produjeron, en concreto, el pago de un precio anticipado por \$40.000.000 -según el primero de los contratos-, la disposición de recursos para la finalización del sistema de riego -según se previó en el otrosí y en el segundo contrato-, y la puesta en marcha de esta última actividad.

3.2.2. De los demás instrumentos persuasivos y su valoración.

3.2.2.1. Los interrogatorios de parte dan cuenta de que los demandados reconocieron, en su condición de arrendadores, que no efectuaron la entrega de los lotes al arrendatario.

En efecto, Francisco Sefair López expresó que no tuvo ocurrencia, *«porque eso estaba supeditado a que el Distrito nos entregara el agua, entonces [é]l no quiso sembrar con la quebrada y él dijo que esos poquitos no le servían y lo del Distrito se paró la obra y no le dieron término[,] por lo tanto no le dieron agua[,] por lo tanto no le hicieron entrega del Distrito y el lote estaba supeditado a que le entrara agua»*.

Frente al mismo cuestionamiento, Carlos Romano Sefair López expresó que *«[y]o en varias oportunidades le hice saber por escrito que estaba en disposición para que él iniciara y nunca estuvo disponible[,] por el contrario una vez me dijo que no recibía sino cuando estuviera el agua para sembrar, yo le dije que no estaba en posibilidad de sembrar todo el lote, pero sí parte del lote, la respuesta fue cuando me enteré de la denuncia»*.

Los interrogados, entonces, dejaron en claro que la entrega de las fincas dependía de la terminación del canal de riego de *«Asogramal»*, en ratificación de lo que emana de los contratos celebrados; igualmente, según la atestación de Francisco Sefair, la anterior regla no resultaba aplicable al pago del precio anticipado, pues éste se solucionó para asegurar *«la tenencia de esas tierras, que fue el contrato inicial»*.

El actor siguió la misma línea expositiva, pues al ser preguntado por el apoderado de los demandados sobre *«la condición pactada contractualmente para contar el momento a partir del cual usted podría explotar los predios»*, respondió:

*«El señor Carlos Romano Sefair López me manifestó que con solo enterrar los seis tubos mencionados anteriormente se contaba o pasaba el agua para poder regar los predios e iniciar inmediatamente la explotación agrícola, lo cual asumí y me comprometí a hacer la inversión correspondiente», tras lo cual clarificó que, «[c]omo lo he manifestado, el señor Carlos Romano Sefair o la familia Sefair me aseguraron que con solo enterrar los seis tubos se podía contar con el riego, por consiguiente estuve de acuerdo que se podía contar con el agua inmediatamente después de realizar el trabajo encomendado por los arrendatarios».*

3.2.2.2. La prueba documental da cuenta de que el arrendatario contrató las obras para concluir el canal de riego, pagando el valor a su cargo, aunque el mismo resultó insuficiente para concluir tamañas actividades.

(I) En efecto, el 30 de mayo de 2012 se firmó contrato de obra civil entre Carlos Enrique Quintero Solano y John Freddy González Chaux, para excavación y colocación de tubería, por valor de \$55.001.150, pagaderos un 50% al inicio de la obra y el remanente a la finalización. El tiempo de ejecución pactado fue de 45 días.

(II) Según el informe del 6 julio de 2012, el contratista principió actividades el 1º de junio de ese año, relatando la necesidad de efectuar trabajos adicionales a los previstos inicialmente, tales como la adecuación de vías de acceso, retiro de material, nuevas excavaciones, mejora en los

ángulos de los taludes, tubería suplementaria, etc., que incrementaron el valor pactado.

(III) De acuerdo con misiva del 19 de julio del mismo año, Carlos Enrique Quintero Solano advirtió a Francisco y Carlos Sefair que el total de actividades autorizadas y ejecutadas suman \$123.207.500, quedando por pagar la cifra que excede los \$80.000.000 pagados por aquél; además, con el fin de concluir todas las actividades, se requiere una adición por \$61.297.500. Este escrito se reiteró por correo electrónico del 20 de septiembre de 2012.

(IV) El documento del 28 de enero de 2013, suscrito por John Freddy González, da cuenta de que: *«recibí del señor Carlos Enrique Quintero la suma de ochenta millones de pesos Mcte (\$80.000.000) quedando un saldo pendiente de cuarenta y dos millones setecientos cuatro mil quinientos pesos Mcte (\$42.704.500) los cuales no he recibido».*

3.2.2.3. Los testimonios recaudados ratifican que las obras para concluir el distrito de riego se pusieron en marcha, con la intervención de los señores Francisco y Carlos Sefair, Carlos Enrique Quintero Solano sufragó una parte significativa de las actividades realizadas, quedando pendiente un remanente, y, dado el aumento de actividades, éstas se suspendieron, sin que el distrito entrara en operación.

(I) Luis Francisco Joven Cabrera, ingeniero residente, relató que los mayores costos se originaron en excavaciones

adicionales, reparación de la vía de acceso y empalmes de la tubería, así como que las adecuaciones «*no fueron concluidas por falta de presupuesto para financiarlas*». También refirió «*el aval de los hermanos Sefair*» sobre las actividades que se realizaron y el seguimiento a la ejecución, así como el pago parcial de éstas por parte de Carlos Enrique Quintero Solano.

(II) Jesús Antonio Barrios, refiriéndose a la negociación del primero de los contratos de arrendamiento, manifestó que «*[h]ablamos con don Francisco de que cuanto (sic) se demoraría de él (sic) poner el agua en los lotes que se iban a cultivar arroz. Don Carlos nos dijo que eso se demoraría entre 15 o 20 días; entonces, él nos dijo que si nosotros estábamos interesados en cultivar (sic) esos lotes, que teníamos que hacer un contrato y adelantarle una plata que él necesitaba. Entonces, nosotros con don Carlos Quintero, nos pusimos de acuerdo para haber (sic) como (sic) rejuntábamos la plata para darle a don Paco Sefair. Y hablamos con don Paco y él nos exigió que le diéramos \$40.000.000*».

(III) John Freddy González Chaux explicó que «*los señores Sefair autorizaban [las] obras*», con quienes se reunió «*para finiquitar los trabajos, el inicio y las discusiones técnicas*». Y, frente a la pregunta «*sírvase decir si los señores Francisco y Carlos Romano Sefair López, fueron interventores permanentes de los trabajos que fueron contratados con usted de don Carlos Enrique Quintero Solano*», respondió: «*Sí, por la comunicación de mi Inspector... al cual le daban instrucciones de las diferentes actividades que debían hacer diariamente*». Frente al precio de la obra remarcó que «*una parte me la pagó*

*el señor Carlos Enrique Quintero y la otra parte fue aprobada por los señores Sefair que es la deuda que en este momento tienen conmigo. Como fue alquiler de equipo, ellos iban dirigiendo los trabajos y como el alquiler es por horas, ellos ordenaban trabajos que se pasaron del contrato original o de la negociación original».*

(IV) Ricardo Avendaño, residente de la vereda Vega del Gramal, refiriéndose a las actividades para conducir agua del río Cabrera, sostuvo Carlos Quintero «*tuvo maquinaria y estuvo trabajando pero no terminó... de un momento a otro paró la obra y desde entonces esta así, sin terminar... don Carlos [Quintero] nunca terminó el pedazo*». Además, relató que los predios Simijaca y San Simón podían sembrarse de forma escalonada, al punto que de forma reciente se utilizaron 13 hectáreas para plantar arroz, con el agua que por turnos se tiene de la quebrada San Pedro.

(V) Jairo Vásquez, mayordomo de Francisco Sefair, también rememoró que los fundos contaban «*con el riego de la quebrada San Pedro que como todo se conoce es muy poca y tiene un reglamento por turnos para los diferentes usuarios*», huelga enfatizarlo, «*la fuente de agua no es suficiente para regar todas las tierras*»; y frente el río Cabrera dijo que «*la obra no se terminó... [pues] el presupuesto que había hecho el ingeniero de confianza de él [se refiere a Carlos Quintero] no alcanzó[,] por lo tanto la obra nunca se culminó y no tiene en este momento los terrenos de agua*».

(VI) Olvein Méndez Lara expuso que los predios Simijaca y San Simón *«ha[n] sido regado[s] con agua de la quebrada para el arroz pero es por turnos, pero entonces cuando los otros no necesitan el agua los otros se los dejan y no hay problema por eso»*.

(VII) Armando Perdomo declaró que el estado del sistema de riego de la quebrada San Pedro *«es bueno porque yo saqué la cosecha»*.

(VIII) Heriberto Osorio explicó que el sistema de la quebrada se caracteriza porque *«el agua se utiliza para el riego de algunas labranzas de cacao y para los cultivos en San Simón, cuando por el invierno las labranzas no la utilizan entonces toda el agua corre por San Simón, cuando yo cultivé la interrupción fue muy poca porque los años eran llevaderos (sic)»*.

(IX) Iván Darío Trujillo relató haber cultivado 13 hectáreas en el fundo San Simón y opinó que, con la disponibilidad de líquido de la quebrada, *«se puede efectuar cosecha de arroz de la totalidad del predio»*.

3.2.2.4. Estas probanzas, ignoradas por el sentenciador de alzada, ante la errada conclusión de que entre las partes existió un simple acto precontractual, eran de la mayor valía, por mostrar lo sucedido respecto a las cargas que asumieron las partes frente a la conclusión de las obras de Asogramal, información indispensable para establecer si existió un incumplimiento que abriera paso a la resolución:



(I) Carlos Quintero, en desarrollo de los contratos de arrendamiento, contrató a John Freddy González, encargándolo de enterrar los tubos que permitieran la conducción del agua desde el río Cabrera hasta los predios arrendados;

(II) El contratista coordinó con los señores Sefair la realización de las actividades constructivas, encontrándose dificultades de diverso orden que aparejaron mayores costos, los cuales fueron aprobados por éstos;

(III) El arrendatario pagó la suma de \$80.000.000 al artífice, quedando insoluto un saldo, así como la contratación de nuevas obras que permitieran poner en marcha la bocatoma y los canales de agua; y

(IV) Los hermanos Sefair fueron informados sobre las necesidades presupuestales adicionales, sin que emitieran directrices para solucionar esta dificultad, lo que finalmente condujo a la paralización de las obras.

### 3.2.3. Análisis conjunto de las pruebas.

Revisadas las probanzas de forma coordinada se arriba a los subsiguientes colofones, los que nuevamente fueron olvidados por el sentenciador de segundo grado en su veredicto:

(I) Los contratos de arrendamiento celebrados por las partes, en el punto que es objeto de análisis, impusieron a

los arrendadores: garantizar la disponibilidad del agua por medio de Asogramal, autorizar obras civiles, realizar «*los trabajos extra o especiales requeridos para el riego*» - Francisco Sefair-, y aportar \$10.000.000 adicionales, en caso de requerirse -Carlos Sefair-. A su vez el arrendatario debía destinar \$80.000.000 para su puesta en funcionamiento, contratar al responsable de las obras de adecuación, y obtener autorización de las actividades a ejecutar.

(II) Carlos Quintero Contrató al profesional -John Freddy González- encargado de efectuar las adecuaciones, dejando a disposición de sus arrendadores el proyecto y la dirección material;

(III) Francisco y Carlos Sefair se ocuparon de la interventoría de las adecuaciones, autorizando *adicionales* y emitiendo directrices de ejecución;

(IV) El arrendatario pagó al artífice el monto de recursos a que se comprometió en sus contratos de arrendamiento, esto es, \$80.000.000;

(V) Carlos Quintero informó a los hermanos Sefair sobre la parálisis de las labores de adecuación, soportado en el agotamiento de los recursos que tenía disponibles;

(VI) Ninguno de los arrendadores tomó medidas financieras o materiales para impedir la detención de las obras, más allá de cruzarse información y pedir un aumento de la inversión a su arrendatario;

(VII) El saldo insoluto del contrato de obra no ha sido solucionado, ni siquiera de forma parcial, de lo cual es dable inferir que Carlos Sefair faltó al deber de aportar los \$10.000.000 a que se comprometió en el contrato;

(VIII) El distrito de riego no se terminó, lo que evidencia que el Francisco Sefair no satisfizo su compromiso de realizar **«[l]os trabajos extras o especiales requeridos para el riego»**.

(IX) Los predios arrendados son susceptibles de explotación económica con el agua proveniente del afluente San Pedro, pero esto debe hacerse de forma escalonada y según disponibilidad, la que dependerá de los turnos asignados, el consumo de los predios *aguas arriba* y de las condiciones meteorológicas.

4. El material probatorio, entonces, no sólo fue tergiversado por el Tribunal, en punto al nacimiento a la vida jurídica de los contratos de arrendamiento, sino pretermitido en punto a las obligaciones asumidas por los contratantes y su cumplimiento.

Estos yerros jurídicos y materiales conducen a la casación del fallo censurado, como se reconocerá en la parte resolutive de esta providencia, siendo procedente emitir sentencia sustitutiva.

Conforme al inciso final del artículo 349 del Código General del Proceso, ante la prosperidad de la impugnación propuesta, no se impondrá condena en costas.

## **SENTENCIA SUSTITUTIVA**

### **1. Advertencia inicial.**

Para iniciar conviene recordar que la presente determinación se acotará a las materias que sirvieron a la casación, sin adentrarse en otras, por cuanto, frente a éstas, las reflexiones del Tribunal quedaron enhiestas y, por ende, pacíficas para todos los sujetos procesales.

Por tanto, ninguna acotación se hará respecto al vencimiento del término para fallar, la falta de práctica de la prueba pericial y la procedencia de condenar a los perjuicios reclamados, tópicos que, si bien fueron invocados al apelar, son extraños al remedio extraordinario y sobre las cuales se entiende agotada la jurisdicción.

### **2. Decisión de primera instancia.**

En el fallo de grado inicial, después de resolver lo tocante al dictamen pericial, se declaró «*probada la excepción de mérito denominada ‘incumplimiento exclusivo del actor’*», razón para «*negar las pretensiones de la demanda*».

En fundamento sostuvo que, según las convenciones y los testimonios recolectados, el arrendatario se comprometió

a hacer las gestiones para llevar agua a los lotes y sembrarlos de forma escalonada, lo cual no satisfizo, haciéndolo un contratante incumplido y cerrando la puerta a la resolución promovida. Máxime porque era conocedor del estado del sistema de riego y, a pesar de esto, decidió asumir su terminación, sin acudir al líquido de la quebrada San Pedro, cuyo funcionamiento por turnos ha permitido sembrar arroz en el pasado.

Desestimó una transgresión al principio de buena fe pues, el convocante, con plena consciencia, asumió las consecuencias del suministro y manejo del agua.

Se abstuvo de estudiar las demás excepciones, en aplicación del artículo 282 del Código General del Proceso.

### **3. Del recurso de apelación.**

Como reparos contra el fallo se propusieron:

(I) El incumplimiento del contrato es imputable a los hermanos Sefair, como fue expuesto por el contratista encargado de los trabajos de adecuación, quien actuó con autorización y supervisión de aquéllos;

(II) Riñe con la evidencia probatoria, así como con los contratos, que fuera deber del demandante tomar agua de la quebrada San Pedro, pues las partes se refirieron expresamente al distrito de riego de Asogramal y, en todo

caso, aquélla era insuficiente para sembrar todas las hectáreas, como lo reconoció Francisco Sefair.

(III) Se vulneró el principio de la buena fe en la contratación, lo que constituye un vicio, pues los arrendadores no brindaron información adecuada al momento de celebrar los contratos, en punto al funcionamiento del distrito de agua, que estaba inoperativo desde el año 2006; y

(IV) Se obvió que el otrosí pretendió solventar el incumplimiento del demandado Francisco Sefair, para lo cual las partes se comprometieron, al unísono, a la culminación de las obras, dando lugar a obligaciones compartidas, que únicamente fueron satisfechas por el demandante.

#### **4. Consideraciones.**

##### **4.1. De la pretensión enarbolada.**

4.1.1. El orden lógico para la resolución del litigio impone al juzgador que, en primer lugar, evalúe si se configuran los requisitos para reconocer el derecho reclamado por el demandante y, sólo frente a su prosperidad, descienda a las defensas del convocado, cuya finalidad es precisamente limitar o extinguir los efectos de aquél.

Este órgano de cierre tiene decantado:

*La excepción de mérito es una herramienta defensiva con que cuenta el demandado para desmerecer el derecho que en principio le cabe al demandante; su función es cercenarle los efectos. Apunta, pues, a impedir que el derecho acabe ejercitándose.*

*A la verdad, la naturaleza de la excepción indica que no tiene más diana que la pretensión misma; su protagonismo supone, por regla general, un derecho en el adversario, acabado en su formación, para así poder lanzarse contra él a fin de debilitar su eficacia o, lo que es lo mismo, de hacerlo cesar en sus efectos; la subsidiariedad de la excepción es, pues, manifiesta, como que no se concibe con vida sino conforme exista un derecho; de lo contrario, se queda literalmente sin contendor.*

*Por modo que, de ordinario, en los eventos en que el derecho no alcanza a tener vida jurídica, o, para decirlo más elípticamente, en los que el actor carece de derecho porque este nunca se estructuró, la excepción no tiene viabilidad.*

*De ahí que la decisión de todo litigio deba empezar por el estudio del derecho pretendido “y por indagar si al demandante le asiste. Cuando esta sugestión inicial es respondida negativamente, la absolución del demandado se impone; pero cuando se halle que la acción existe y que le asiste al actor, entonces sí es procedente estudiar si hay excepciones que la emboten, enerven o infirmen” (G. J. XLVI, 623; XCI, pág. 830) (SC, 11 jun. 2001, exp. n.º 6343).*

*Total, «más bien parece de puro sentido común: se trata tan solo de la inutilidad de entrar a valorar la consistencia y fortaleza de una defensa que se desplegó para enfrentar un ataque a la postre inofensivo; porque si la acción sencillamente no se consolidó, la defensa esgrimida para contrarrestarla pierde su razón de ser, y mal haríase entonces en pasar a definir su viabilidad (CSJ, SC del 28 de noviembre de 2000, Rad. n.º 5928)» (SC16891, 23 nov. 2016, rad. n.º 2006-00112-01).*

4.1.2. Así las cosas, sigue la Sala al estudio de la acción, en el entendido que, de no hallar comprobados los presupuestos axiales que la estructuran, se impondría el fracaso de las pretensiones, sin entrar a pronunciarse sobre las excepciones, y, solamente en el caso contrario, procederá al estudio de las últimas.

4.1.2.1. Es bien sabido que el artículo 1546 del Código Civil consagra la condición resolutoria tácita en los contratos bilaterales, esto es, aquéllos en que «*las partes contratantes se obligan recíprocamente*» (artículo 1496 del Código Civil), «*en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado*», caso en el cual se faculta al otro negociante a «*pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios*».

Refiriéndose a esta norma, esta Corporación tiene dicho:

*De acuerdo con la prescripción contenida en los artículos 1546 del Código Civil y 870 del estatuto mercantil, **si el deudor de la prestación no cumple en la forma y tiempo previstos, el contratante que ha cumplido las obligaciones de su cargo o se ha allanado a cumplirlas tiene a su favor la posibilidad de reclamar la terminación o su resolución, o su cumplimiento, alternativas acompañadas de indemnización de perjuicios, debiéndose acreditar respecto de esta la existencia del daño, su monto y la conexión causal entre aquellos*** (negrilla fuera de texto, SC3972, 15 dic. 2022, rad. n.º 2019-00014-01).

Son entonces tres (3) los requisitos para que proceda la resolución o terminación -por incumplimiento- de un contrato bilateral: (I) que sea válido; (II) que el demandante



sea un contratante cumplido o se haya allanado a cumplir; y (III) que el demandado sea incumplido.

Según la jurisprudencia: «*el buen suceso de la acción resolutoria está sujeto a la concurrencia de las siguientes condiciones: a) que verse sobre contrato bilateral válido; b) que el demandante haya dado cumplimiento a las obligaciones a su cargo, o se haya allanado al cumplimiento, y c) que el demandado se haya separado de sus compromisos contractuales total o parcialmente*» (CSJ, SC del 11 de marzo de 2004, Rad. n.º 7582) (SC3366, 23 ag. 2019 rad. n.º 2011-00109-01).

4.1.2.2. En el caso concreto se satisfacen los requerimientos enlistados, por cuanto:

(I) Entre Francisco Sefair López, como arrendador, y Carlos Enrique Quintero Solano, como arrendatario, se celebró un contrato de arrendamiento el 10 de marzo de 2010, sobre los predios San Simón Uno y Simijaca, el cual nació a la vida jurídica fruto del consentimiento de los interesados, sin que se adviertan vicios que conduzcan a su invalidez.

Lo mismo acontece respecto a la convención del 26 de mayo de 2012, suscrita entre Carlos Enrique Quintero Solano, como arrendatario, y Carlos Romano Sefair López, como arrendador, sobre el fundo San Simón.

Negocios que, valga la pena señalarlo, tienen la condición de bilaterales, por cuanto generan prestaciones a cargo de ambos contratantes, esencialmente, para el arrendador, entregar la cosa y salir al saneamiento, y, para el arrendatario, usar adecuadamente el bien arrendado y pagar la renta.

(II) Los deberes cuyo cumplimiento debe evaluarse son aquellos que, contenidos en los contratos, no estaban sujetos a la condición suspensiva de la terminación del distrito de riego, para lo cual basta considerar lo dilucidado al resolver la casación, que se entiende reproducido en gracia de discusión.

Allí se explicó que se pactó, tanto una remuneración anticipada, como una corresponsabilidad frente a la puesta en funcionamiento del sistema hídrico proveniente del río Cabrera, como reluce de la interpretación armónica de los párrafos primero de las cláusulas séptima del otrosí del 25 de mayo de 2012 y del contrato del 26 de mayo del mismo año, y de la cláusula novena del contrato del 10 de marzo de 2010, expresada en que el **arrendatario** debía disponer de \$80.000.000, contratar al artífice y pedir la autorización de los **arrendadores** para establecer las obras a ejecutar, mientras que éstos se comprometieron a aprobar los trabajos, hacerles seguimiento, aportar \$10.000.000 -Carlos Sefair- y a realizar las obras adicionales -Francisco Sefair-.

(III) Carlos Quintero satisfizo las cargas antes listadas, pues los instrumentos persuasivos demuestran que celebró

el contrato de obra con John Freddy González (contrato del 30 de mayo de 2012), coordinó con los demandados las actividades a ejecutar (comunicación del 28 de mayo de 2012) y pagó los \$80.000.000 a que se comprometió (testimonios de Luis Francisco Joven Cabrera y John Freddy González Chaux).

(IV) Por el contrario, los demandados se alejaron parcialmente de sus obligaciones contractuales. Y es que, si bien hicieron labor de interventoría (*ibidem* e interrogatorios de parte), lo cierto es que Carlos Sefair se abstuvo de pagar los \$10.000.000 que indicó en su contrato, y Francisco Sefair no realizó los trabajos adicionales que permitieran arreglar el sistema de irrigación, máxime porque las actividades agregadas eran diferentes a las previstas en el contrato inicial, relativas a la reparación de la bocatoma, instalación de válvula de control del agua, remoción de obstrucciones y rectificación de canales dañados.

(V) La tesis de los demandados, y compartida por el sentenciador de primera instancia, de que Carlos Enrique Quintero debía proveer la totalidad de los recursos para confeccionar las obras faltantes, desatiende el tenor de los contratos, pues allí se limitó expresamente su inversión a un máximo.

En efecto, en las convenciones se estipuló que «*la suma de dinero que corresponda a esta obra será cancelado por el arrendatario, **quien invertirá la suma de ochenta millones (\$80.000.000)***» (negrilla fuera de texto); la literalidad de la

cláusula muestra que el deber del arrendatario no era indeterminado, sino que, fruto de la autonomía de la voluntad, se acotó a un límite superior.

El exceso sobre este *quantum*, en aplicación del párrafo primero de la cláusula novena del contrato del 10 de marzo de 2010 y séptima del contrato del 26 de mayo de 2012, debía ser solventado por los arrendadores, pues Francisco Sefair se comprometió, reitérese y a riesgo de saturar, a asumir «*los trabajos extras o especiales requeridos para el riego*», y Carlos Sefair a «*aportar la suma de \$10.000.000 diez millones de pesos adicionales a los \$80.000.000 para la terminación de la obra del canal de riego Asogramal, en el evento de que se requiera hacer esta inversión*».

Entendimiento que encuentra fundamento adicional en la forma cómo se ejecutaron las obras, pues los hermanos Sefair se encargaron de coordinarlas y supervisarlas, como fue relatado por los testigos Luis Francisco Joven Cabrera y John Freddy González Chaux, rol que les permitió direccionar la forma de agotamiento del presupuesto y, de ser procedente, tomar medidas oportunas para evitar una desfinanciación, sin limitarse a esperar pasivamente a que el artífice no cobrara su remuneración o que el demandante girara nuevos recursos sin protesta alguna.

Bien ha dicho la Corte:

*[E]n nuestro derecho es admitida la existencia del deber de colaboración, en el sentido de que «[que] se orienta a la satisfacción*

*del interés de su cocontratante, lo que específicamente supone, según reconocida doctrina jusprivatista, una dinámica cooperación en beneficio ajeno» (SC, 2 ag. 2001, exp. n.º 6146, reiterada en SC5327, 13 dic. 2018, rad. n.º 2008-00193-01); sin embargo, esta carga no se traduce en que el obligado simplemente aguarde pacientemente a su acreedor, sin realizar ninguna gestión para satisfacer su prestación, como si dejara de ser exigible. Por el contrario, corresponde al solvens realizar los actos que se encuentren a su alcance para satisfacer el interés contractual del acreedor y, de ser necesario, propiciar su intervención por medio de las herramientas contractuales y legales a que haya lugar, las que después de agotadas sí conducirán a que cese su responsabilidad ante la abulia del acreedor (SC4670, 9 nov. 2021, rad. n.º 2015-00370-01).*

Se echa de menos, entonces, una actitud proactiva de los demandados para solucionar el tema del distrito hídrico, a pesar de ser los más concernidos, no sólo como respuesta de buena fe al arrendatario que había satisfecho las cargas a que se comprometió, sino porque, al final de cuentas, el sistema de conducción de agua redundaba en beneficio de los predios de los cuales eran propietarios.

4.1.3. Trasluce que están satisfechos los requisitos del artículo 1546 del Código Civil, como se pretendió en la demanda. Sin embargo, por tratarse de contratos de tracto sucesivo, lo procedente es acceder a su terminación, con la consecuencia de que las partes se entiendan desligadas a partir de la fecha y cesen sus deberes negociales.

Recuérdese lo que se explicó en precedencia: *«la terminación se encuentra reservada para aquellos contratos con prestaciones de **ejecución periódica**, sucesiva o continuada, también llamados contratos de duración, pues*

*precisamente, dada la ejecución de las obligaciones en el tiempo y su aprovechamiento por el acreedor, no resulta posible deshacerlas respecto del pasado sino sólo hacia el porvenir -efectos ex nunc-, o en otras palabras, ellas adquieren plena firmeza con ocasión de su autonomía y consolidación jurídica y económica, que se van dando a lo largo del tiempo» (SC, 26 ag. 2011, rad. n.º 2002-00007-01)*

Claro está, respecto a prestaciones susceptibles de ser restablecidas, deberán decretarse las restituciones mutuas a que haya lugar, para hacer realidad los efectos extintivos de la terminación y evitar cualquier tipo de aprovechamiento indebido. Bien se sabe que *«la retroactividad o irretroactividad de la resolución [o terminación]... depende... de la naturaleza de la prestación que este produce y de la imposibilidad de reversarlas»*<sup>10</sup>.

Deviene de lo expuesto que, tratándose de prestación cuyos efectos materiales y jurídicos pueden ser removidos, deberá ordenarse que las partes vuelvan a un estado equivalente al prenegocial, por medio de las restituciones recíprocas. En caso contrario, es menester que la relación cese hacia delante, surgiendo para el deudor el derecho a ser indemnizado por el acreedor.

## **4.2. Análisis de las excepciones formuladas.**

4.2.1. Decantada la prosperidad de la pretensión, en aplicación del artículo 282 del Código General del Proceso,

---

<sup>10</sup> Guillermo Ospina Fernández, et. al, *Teoría General del Contrato del Negocio Jurídico*, Temis, 2009, p. 550.

procede estudiar las excepciones propuestas por los convocados.

4.2.2. Recuérdese que Francisco Sefair planteó como defensas las que se sintetizan a continuación:

(I) Inexistencia de dolo o mala fe: rechazó que hubiera actuado de mala fe, por cuanto el promotor conoció los predios y el estado del sistema de riego, lo que hace improcedente la condena por perjuicios;

(II) Inexistencia de incumplimiento: argumentó que el convocante se obligó a realizar las obras para poner en servicio el sistema de riego, sin que los demandados lo hicieran;

(III) Incumplimiento exclusivo del actor: *«la obligación de garantizar el suministro de agua para el riego de los lotes está en cabeza del actor y si a la fecha no [ha] ocurrido se debe única y exclusivamente a su actuar negligente»*; y

(IV) no corresponder la acción a la naturaleza del contrato: el negocio celebrado por las partes realmente es una forma de pago de un mutuo con interés de plazo. *«En consecuencia el actor no puede demandar la resolución del contrato y otro sí, no solo porque está sujeto a condición sino además, que por que ha debido acudir a la vía ejecutiva para cobrar las sumas adeudadas y no a la ordinaria»*.

Carlos Sefair, en escrito separado, propuso defensas equivalentes, aunque con estas precisiones: (I) su contrato se firmó dos (2) años más tarde, momento para el cual el demandante era conecedor de la región; y (II) el predio San Simón pudo regarse con aguas de la quebrada San Pedro.

4.2.3. A continuación se desatarán las excepciones, en el mismo orden de formulación:

4.2.3.1. La inexistencia de dolo o mala fe, por estar referida al pago de perjuicios, no requiere consideración alguna, ya que este pedimento tiene cerrada su vocación de prosperidad por las razones ya explicadas en esta providencia, haciéndose anodino mayores elucubraciones.

4.2.3.2. El cumplimiento de los convocados resulta desmentido por el análisis probatorio efectuado en casación y al analizar los supuestos de la resolución, en tanto los hermanos Sefair, a pesar de adquirir deberes respecto al funcionamiento del sistema de riego, los desatendieron parcialmente.

4.2.3.3. La culpa exclusiva de la víctima también resulta contradicha porque, como se expuso con detenimiento al resolver la impugnación casacional, cuyos razonamientos se entienden integrados al proveído sustitutivo, no se aviene con la realidad probatoria afirmar que Carlos Enrique Quintero era el único obligado a poner operativo el distrito de riego, como erradamente lo señaló el *a quo*.



En verdad se pactó una corresponsabilidad, caracterizada por deberes conjuntos entre arrendadores y arrendatarios, en descrédito de la irresponsabilidad izada por los demandados como defensa.

4.2.3.3. Tampoco se configura la supuesta incuria del arrendatario, por no haber acudido a la quebrada San Pedro para cultivar los fundos. Total, el móvil que sirvió al contratista fue acceder al líquido conducido por el río Cabrera, en garantía de una explotación integral de las fincas, por lo que exigirle que lo hiciera de otra fuente desatiende la finalidad del vínculo.

(I) Efectivamente, en el contrato del 10 de marzo de 2010, las partes previeron con absoluta claridad que «*[l]os predios tienen **derecho a tomar el agua del Distrito de Riego – Asociación de Usuarios de la Vereda Vega del Gramal***» (negrilla fuera de texto), al punto que mientras «*no esté listo para el suministro de agua... **el inicio de este contrato se correrá a la fecha en que se provea el servicio***» (negrilla fuera de texto).

Además, en el otrosí del 25 de mayo de 2012, se reiteró que «*[e]l arrendatario tiene **derecho a tomar el agua del canal de riego trasportada por el distrito Asogramal, aguas del río Cabrera y cuya obligación de suministrar el agua es del distrito Asogramal y de sus asociados***» (negrilla fuera de texto). Además, se previó un proceso para terminar las obras del sistema de agua, al final del cual debía suscribirse un acta de entrega.

De forma similar, en el negocio del 26 de mayo de 2012, se garantizó el derecho de acceso a los canales de Asogramal, condicionándose la entrega de las fincas y el inicio de las plantaciones a esta eventualidad, así como previendo un procedimiento para la culminación de las obras.

De este recuento se descubre que, para el arrendatario, la disponibilidad del distrito de riego era un elemento *esencializado* del contrato, no sólo por la mención insistente que se hizo del mismo, sino porque se reconoció como un derecho, de cuya operatividad dependía de que fueran exigibles las obligaciones connaturales a todos los arrendamientos, tales como la entrega de los fundos y el pago del precio.

Luego, la referencia al sistema hídrico no fue accidental o tangencial, de suerte que pudiera omitirse de la ecuación contractual sin derivar consecuencias; por el contrario, fue un aspecto central, del cual se derivaron efectos concretos.

De allí que exigir la sustitución del sistema alimentado por el río Cabrera, por la quebrada San Pedro, desatiende el objetivo y finalidad de los negocios jurídicos, yerro en el que incurrió el sentenciador de primera instancia.

(II) Se suma a lo explicado que, conforme a las pruebas recaudadas, las aguas de la quebrada eran escasas para el cultivo de arroz en todo el terreno arrendado, o por lo menos existían dudas fundadas sobre su suficiencia, lo que sin duda redundaba sobre los resultados económicos de la

explotación agrícola que pretendía acometerse, razón valedera para que el arrendatario se abstuviera de acudir a ella.

Así se extrae de la declaración de Jairo Vásquez, quien atestiguó que «*el riego de la quebrada San Pedro que como todo se conoce **es muy poca***» y, por ende, «*no es suficiente para regar todas las tierras*». De forma similar Heriberto Osorio, arrendatario del predio San Simón, aseguró que «*cuando yo cultivé **la interrupción fue muy poca porque los años eran llevadores*** (sic)», por lo que, *a contrario sensu*, en años de limitada pluviosidad, era esperable que no fuera suficiente.

El demandado Carlos Sefair reiteró este colofón, pues al ser preguntado «*esas treinta hectáreas que usted arrendó al demandante a la fecha en que ustedes hicieron el contrato, tenían riego*», respondió: «*Tenían riego de la quebrada del San Pedro, la totalidad no era conveniente, la mitad de ellas era perfectamente viable sembrarlas*».

Situación explicable por cuanto, esta quebrada, abastecía a múltiples predios por un sistema de turnos, de allí que el agua utilizable estaba condicionada por las necesidades de los demás usuarios y de los remanentes. Explicó el testigo Olvein Méndez Lara, refiriéndose a los predios Simijaca y San Simón, que «*ha[n] sido regado[s] con agua de la quebrada para el arroz **pero es por turnos, pero entonces cuando los otros no necesitan el agua los otros se los dejan*** y no hay problema por eso».

Ahora bien, es cierto que los testigos Armando Perdomo y Ricardo Avendaño aseguraron que era posible sembrar arroz con el agua del citado afluente hídrico; empero, ninguno de ellos fue contundente en indicar que esta posibilidad estaba abierta para la totalidad del terreno arrendado, equivalente a 98 hectáreas, muy lejos de las 13 hectáreas que, años atrás, sembró Iván Darío Trujillo, plantación que sirvió de ejemplo para los declarantes para mostrar la suficiencia del agua.

Dable es inferir de lo expuesto que, en un escenario de normalidad, una parte del terreno podía sembrarse con el agua de la quebrada. Empero, esta eventualidad estaba sometida al albur de la situación climática, con el fin de que los predios superiores no absorbieran todo el líquido y pudieran dejarlo a disposición de «*San Simón Uno*», «*Simijaca*» y «*San Simón*», sin que haya prueba alguna que permita deducir que alcanzaría para regar casi un centenar de hectáreas.

Incertidumbre que no podía asumir el arrendatario, no sólo porque traslucía una rentabilidad inferior a la esperada, sino, además, en tanto asumió los riesgos por la insuficiencia de agua, razón para ser cuidadoso con su disponibilidad antes de empezar a sembrar y obligarse a pagar el precio. Así se previó en el parágrafo segundo de la cláusula cuarta del contrato celebrado entre Carlos Quintero y Francisco Sefair: *«el arrendatario, antes de comenzar a preparar para cultivar, debe cerciorarse del agua que dispone para no tener problemas en el desarrollo del cultivo. El arrendatario podrá*

*sembrar escalonadamente los inmuebles materia de este contrato de arrendamiento, pero deberá hacer dos cosechas por año».*

Además, en el párrafo segundo de la cláusula cuarta del contrato suscrito entre Carlos Quintero y Carlos Sefair se dispuso que *«toda la responsabilidad de la cosecha y del cultivo y manejo del agua es del arrendatario por lo que no será (sic) ser excusa (sic) para el no pago del arriendo».*

Por lo explicado se descarta que el arrendatario estuviera forzado a auxiliarse de la quebrada, en sustitución de los canales de riego de Asogramal, en el caso concreto, lo que excluye la culpa exclusiva de la víctima como causal impeditiva de la extinción contractual promovida.

4.2.3.4. Sobre la tipología del contrato celebrado, que según los convocados excluye la acción de resolución, cumple señalar que de las pruebas que yacen en el expediente se advierte que entre Carlos Quintero y Francisco Sefair se celebró un arrendamiento, al cual, después de dos (2) años después de ejecución, coligaron un mutuo, para que éste se pagara con las rentas futuras de aquél, sin que se advierta la decisión de reemplazar un contrato por el otro o de faltar a la verdad.

Tratándose del contrato entre Carlos Quintero y Carlos Sefair, se advierte que las partes quisieron rentar una finca, con el compromiso de realizar unas mejoras, distante de una operación crediticia con la cual pudiera confundirse.

(I) Para explicar conviene transcribir las siguientes cláusulas:

a) Convención del 10 de marzo de 2010:

*Séptima.- Precio: El canon de arrendamiento pactado... será de novecientos mil pesos (\$900.000) por hectárea de cosecha. El área de los terrenos es aproximadamente de sesenta y ocho (68) hectáreas para un total de sesenta y un millones doscientos mil pesos M/Cte (\$61.200.000) por cosecha, los cuales serán pagaderos... de la siguiente forma: (i) Las dos (2) primeras cosechas de forma anticipada así: el día dos (2) de marzo de dos mil diez (2010) un valor de cuarenta millones de pesos M/Cte (\$40.000.000) que el arrendador manifiesta haber recibido a satisfacción, y el resto del monto... se pagará el primero (1º) de abril de dos mil diez (2010) o a la fecha en que el distrito de riego suministre el caudal de suficiente para el cultivo de arroz riego agua (sic).*

b) Otrosí del 25 de mayo de 2012:

*Cláusula séptima.- Precio... El canon de arrendamiento se obtendrá multiplicando el valor de la hectárea que es de novecientos mil pesos (\$900.000) por el número de hectáreas o área sembrada... para determinar el monto del canon a pagar anticipado... Esta área se pagará de acuerdo a lo estipulado inicialmente, es decir, de forma anticipada, empezando las dos primeras cosechas al momento en que esté listo el suministro del agua y cuyo valor del arriendo será descontado de las obligaciones que tiene el arrendador con el arrendatario, en la forma prevista en el artículo 1653 del Código Civil; es decir primero se abonará a intereses y después a capital que corresponde al valor del anticipo y préstamo que el arrendador adeuda al arrendatario quien acepta el pago con los cánones de arrendamiento de este contrato. El valor adeudado... a 15 de mayo de 2012 es la suma de... \$137.822.000... por concepto de anticipo, préstamo e intereses discriminados así: \$40.000.000... por concepto de anticipo de este contrato;... \$42.040.000... por concepto de préstamo respaldado en su momento por dos cheques girados... y... \$55.782.000... por concepto de intereses hasta la fecha indicada.*

*Una vez se suscriba el acta de entrega... continuara el arrendador cancelando intereses al dos por ciento (2%) mensual, sobre el saldo adeudado del préstamo y del anticipo hasta la terminación del pago de las obligaciones...*

*El arrendador autoriza al arrendatario para que contrate la ejecución de las obras necesarias para terminar de adecuar el canal de riego... el arrendatario... el cobrará al arrendador lo correspondiente el sesenta por ciento (60%) de esta suma, descontándolo de los cánones de arrendamiento, incluyendo intereses del dos por ciento (2%) mensual, causados sobre el valor cancelado... Este interés del 2% se causará desde el momento de inicio comprobado de las obras (sic)*

c) Contrato del 26 de mayo de 2012:

*Séptima. - Precio: el canon de arrendamiento por hectárea cosechada es de... \$800.000... hectárea[,] el área de terreno aproximada es de 30 hectáreas para un gran total de \$24.000.000..., los cuales serán pagados por el arrendatario al arrendador en el momento de la entrega de los lotes...*

*El arrendador autoriza al arrendatario para que contrate la ejecución de las obras necesarias para terminar de adecuar el Canal de Riego... quien invertirá la suma de... \$80.000.000..., y le cobrará el cuarenta por ciento (40%) de esta suma, descontándolo de los cánones de arrendamiento, incluyendo intereses del dos por ciento (2%) mensual... Este interés se causará desde el momento de su autorización...*

(II) La lectura de estas disposiciones, en el contexto de las convenciones, deja entrever que:

a) Las partes previeron la forma de determinación de la remuneración, basados en una conjunción entre el precio por hectárea cultivada y el número de ellas, con el expreso señalamiento, en el caso de Francisco Sefair, que se pagó un precio anticipado de \$40.000.000.

Esta forma de remuneración no riñe con la naturaleza del contrato de arrendamiento sobre predios rústicos, pues nada se opone a la fijación de un canon por períodos semestrales anticipados, como se extrae de los artículos 1975 y 1976 del Código Civil.

El pago de un anticipo tampoco cuestiona la determinación de los contratantes de querer un arrendamiento, pues estas prestaciones, por reconocida doctrina jurisprudencial, son «*desarrollo de la autonomía privada dispositiva, libertad contractual o de contratación reconocida por el ordenamiento jurídico a las partes*» (SC, 30 jul. 2010, rad. n.º 2005-00154-01), de allí que la misma no desdice sobre el negocio celebrado.

b) En el otrosí del 25 de mayo de 2012 se hizo una conexión, entre el arrendamiento celebrado por Francisco Sefair y Carlos Quintero, y el mutuo preexistente entre las mismas partes, resultante de un préstamo soportado con dos (2) cheques.

Esta ligazón no sugiere, por sí misma, que las partes abandonaran el arrendamiento y decidieran quedarse atados únicamente por el mutuo; por el contrario, los contratantes insistieron en las cargas y prestaciones propias de la renta, precisamente con el objeto de que sirviera para solucionar el crédito insatisfecho a esa data.

Itérese, la mención realizada al préstamo sólo sirvió para clarificar su forma de extinción, que no sería otra que



la compensación con los cánones de arrendamiento futuros, una vez se hicieran exigibles todas las prestaciones de este vínculo. Mecanismo que encuentra expreso reconocimiento legal en los preceptos 1714 y 1715 del estatuto civil.

Las partes formaron una verdadera coligación contractual entre los citados arrendamiento y mutuo, pues se reconoció una causa económica común entre los dos (2) negocios jurídicos, a la postre independientes. Y es que, la puesta en funcionamiento de aquél sería la fuente de recursos que serviría para extinción el último. Pero de este colofón no se extrae que el arrendamiento se fusionara o perdiera identidad frente al mutuo, pues, por el contrario, se mantuvieron coexistentes.

c) En este punto conviene enfatizar que carece de soporte probatorio, más allá del dicho propio del demandante, que lo realmente pretendido por los tratantes era un mutuo y no un arrendamiento; por el contrario, el contenido mismo del contrato, la forma en que se ejecutó, los documentos cruzados entre las partes y las declaraciones de los testigos, analizados con detenimiento al resolver la casación y a los que se remite por concreción, muestran que había interés en celebrar y ejecutar un arrendamiento.

d) La consagración de que el arrendatario financiaría, hasta por \$80.000.000, las obras para concluir que el sistema de riego de Asogramal, en el contexto jurídico, realmente constituye una autorización para realizar una mejora útil en las heredades, esto es, aquéllas que aumentan

su valor venal; laborío que, ciertamente, fue sometido a unas reglas determinadas, con el fin de que los arrendadores fueran obligados a restituir su valor, junto a una retribución por la privación en el uso de su dinero tasada en intereses remuneratorios.

Precepto que tiene asidero en el canon 1994 del Código Civil, según el cual: *«[e]l arrendador no es obligado a reembolsar el costo de las mejoras útiles, en que no ha consentido con la expresa condición de abonarlas»*.

Rebuscado resulta encontrar, en la facultad otorgada al arrendatario para que realice una obra, la fuente de un mutuo, no sólo porque tienen finalidades socioeconómicas diferentes, sino porque el pago del precio se hizo directamente al artífice, lo que es totalmente extraño a una operación crediticia.

El entendimiento planteado por los demandados dista de la lógica comercial que gobernó a las partes, que realmente desvela una alegación vacua que pretende impedir el ejercicio de un derecho legítimo, como es obtener la resolución o terminación de un contrato por el incumplimiento de su contraparte.

(IV) Los razonamientos precedentes sirven para rehusar la excepción propuesta, ante la comprobación de que las partes quisieron un arrendamiento, que no se confunde con el mutuo existente entre ellas.

### **4.3. Restituciones mutuas.**

Encontrándose satisfechos los requisitos de la terminación reclamada, y clausurada la prosperidad de las defensas, debe proveerse lo que corresponda frente a los efectos de aquella, considerando que se está frente a negocios civiles, celebrados por personas naturales que se dedican a actividades agrícolas, distantes del campo mercantil.

4.3.1. Ciertamente, en el libelo genitor, se pretendió la resolución de las convenciones, que, por fuerza de los cánones 1544 y 1545 del Código Civil, impone a las partes *«restituirse lo que se hubiere recibido bajo tal condición»*, pero no se deberán *«los frutos percibidos en el tiempo intermedio, salvo que... los contratantes... hayan dispuesto lo contrario»*; no obstante, como los contratos celebrados son de tracto sucesivo, corresponde interpretar la demanda para entender que lo suplicado fue la terminación, en el sentido de que la extinción tenga efectos hacia el futuro, sin perjuicio de que, tratándose de prestaciones susceptibles de retrotraerse, se ordenen las restitución mutuas.

La Sala, como ya explicó, tiene dicho:

*[R]esulta pertinente recordar que la referida disolución apareja, como regla de principio, por aplicación del artículo 1544 del Código Civil, el regreso de los contratantes a la situación precedente a la celebración del convenio, lo que impone la restitución material y jurídica -si a esto hubiera lugar- de todo lo que las partes han recibido o percibido con motivo del acuerdo...*

*Asunto bien conocido es, en efecto, que **la resolución del contrato, a la vez que apareja como principal consecuencia la extinción del conjunto de obligaciones surgidas del mismo –efectos ex nunc–, tiene además eficacia retroactiva –ex tunc– en aquellos eventos en que, no siendo negocios de tracto sucesivo, verifican actos de cumplimiento entre las partes...*** (negrilla fuera de texto, SC2307, 25 jun. 2018, rad. n.º 2003-00690-01).

En consecuencia, se declara que, a partir de la fecha, los arrendamientos se extinguen, quedando las partes libradas de cumplir con las obligaciones a su cargo.

4.3.2. Adicionalmente, dado que se ejecutaron algunas de las prestaciones convenidas, procede restarles efectos jurídicos con ocasión de la terminación contractual, como se hará en cada caso.

*(I) Arrendamiento suscrito entre Francisco Sefair y Carlos Quintero.*

(a) Precio anticipado:

(a.1.) Comprobado que Carlos Quintero pagó \$40.000.000 a título de remuneración anticipada, sin que pudiera disfrutar los fondos arrendados como contraprestación, procede ordenar a Francisco Sefair su restitución.

(a.2.) Para estos fines, con el fin de mantener el poder adquisitivo del dinero y evitar una restitución envilecida, será indexada con base en el índice de precios al consumidor,

considerando que el dinero se entregó el 10 de marzo de 2010, fecha en que se celebró el negocio jurídico.

Para la actualización se empleará la siguiente fórmula: «la suma actualizada (Sa) es igual a la suma histórica (Sh) multiplicada por el índice de precios al consumidor del mes hasta el que se va a realizar la actualización (índice final) dividido por el índice de precios al consumidor del mes del que se parte (índice inicial)» (CJS SC, 16 Sep. 2011, Rad. 2005-00058-01):

$$VA = (k) \frac{IPC \text{ FINAL}}{IPC \text{ INICIAL}}$$

Que, en el caso concreto, para fines explicativos, se expresa así<sup>11</sup>:

$$VA = (\$40.000.000) \frac{132,80}{72,46} = \$73.309.413$$

(b) Intereses remuneratorios sobre el precio anticipado:

(b.1.) En la cláusula séptima del contrato se dispuso que sobre el *anticipo* se cancelaría un «*interés del dos por ciento (2%) mensual... hasta la terminación del pago de las obligaciones*». Estipulación que, en puridad, corresponde a una retribución por la privación del dinero.

---

<sup>11</sup> Se acuden a los índices de la serie de empalme del Departamento Administrativo Nacional de Estadística, actualizado al 5 de mayo de 2023. El índice inicial es el de la fecha de entrega de los recursos, mientras que el índice final corresponde a abril de 2023, por ser el último disponible a la fecha de discusión del proyecto en Sala.

Como la terminación que aquí se ordena tiene efectos *ex nunc*, se ordenará el reconocimiento de estos intereses convencionales, los cuales se calcularán sobre el valor histórico, valga decirlo, sobre \$40.000.000. Determinación que, adicionalmente, encuentra explicación en el hecho de que el arrendatario, de haber tenido el dinero a su disposición, lo hubiera podido invertir en otro tipo de actividades, siendo procedente reconocerle este demérito vía el cobro de intereses.

La fecha de inicio del cálculo será el 10 de marzo de 2010, momento en el que se hizo el desembolso efectivo del dinero. Interpretación que encuentra abrevadero en la referida cláusula séptima, en la que expresamente se admitió que al 15 de mayo de 2012 se habían causado y que, a partir de esta data, *continuarían* produciéndose.

Esta retribución se extenderá hasta la fecha de pago de la suma adeudada, conforme a la súplica contenida en la demanda para que se reconozcan «*intereses legales civiles*», que, por fuerza del artículo 1617 del Código Civil, serán «*los intereses convencionales, si se ha pactado un interés superior al legal*», como precisamente sucede en el caso, pues el 2% mensual es superior al 6% anual.

(b.2.) Aclárese que la orden de pagar intereses civiles resulta compatible con la indexación decretada, por estarse frente a un vínculo de linaje civil, como ha sido admitido por la Sala: «*la indexación de una suma de dinero no comporta un beneficio ni puede confundirse con los frutos civiles que ella*

*produce, porque simplemente constituye el ajuste de su valor para contrarrestar la pérdida de poder adquisitivo de la moneda, pues de lo contrario se estaría devolviendo al comprador una cantidad muy inferior a la que entregó en realidad»* (SC11287, rad. n.º 2007-00606-01).

Más aún porque en el caso resulta inaplicable la doctrina probable sobre indexación indirecta, según la cual el interés remuneratorio o moratorio es comprensivo de la indexación, pues ésta sólo tiene cabida en el ámbito mercantil, por acudir al interés bancario corriente, en el cual *«se fusionan los... factores de tiempo, riesgo, inflación y devaluación propios de las condiciones financieras y monetarias del mercado..., uno de los cuales procura recomponer el capital, es decir, compensar la depreciación que pueda experimentar»* (SC, 25 ab. 2003, exp. n.º 7140).

Tesis renovada insistentemente:

*Lo que sucede es que el interés legal comercial, el cual corresponde al interés bancario corriente al que alude el artículo 884 del estatuto mercantil, se certifica por la Superintendencia Financiera con base en las ponderaciones de los promedios de las tasas efectivamente cobradas por los establecimientos de crédito, operación ésta que atiende las condiciones de oferta y demanda de préstamo de los recursos; el riesgo inherente a la actividad; el fenómeno inflacionario de la economía y la devaluación que experimenta la moneda nacional en el mercado, de ahí que ese tipo de interés involucra un componente de corrección monetaria y otro de tasa pura... (SC11331, 11 ag. 2015, rad. n.º 2006-00119-01).*

Luego, en el campo civil, como es propio del caso nos ocupa, es posible que se ordene el pago, tanto de la pérdida

del poder adquisitivo del dinero, como de los intereses, según lo señalado por la Sala:

*Por supuesto que **en frente de obligaciones de linaje civil** y, puntualmente, en aquellos casos en que tan sólo se reconoce el denominado interés puro, como sucede con el interés legal civil (inc. 2 nral. 1 art. 1617 e inc. 2 art.2232 C.C.), **nada obsta para que se disponga que el pago se realice incluyendo, además de dichos réditos, la corrección monetaria, pues en este evento la tasa en cuestión únicamente refleja el precio adeudado por el uso del dinero, sin miramiento a su poder adquisitivo (unicidad funcional) (Cfme: cas. civ. de 15 de junio de 1995, CCXXXIV, pág. 873).***

*Puestas de ese modo las cosas, puede concluirse que **la compatibilidad originaria de la corrección monetaria y de los intereses, depende, fundamentalmente, de la naturaleza y tipología de éstos, puesto que, si ellos son los civiles, nada impide que, in casu, se ordene el reajuste monetario de la suma debida...** (negrilla fuera de texto, SC, 19 nov. 2001, exp. n.º 6094).*

En época cercana se recalcó:

*[L]a **compatibilidad de la indexación y de los réditos depende de la clase de estos últimos, pues si son los civiles nada impide la coexistencia de esos dos conceptos; en cambio, si se trata de los comerciales, en tanto ellos comprenden ese concepto (indexación indirecta) «imponer la corrección monetaria, per se, equivaldría a decretar una doble -e inconsulta-condena por un mismo ítem, lo que implicaría un grave quebranto de la ley misma, ya que ésta ha establecido, en forma imperativa, que la manera de hacer el ajuste monetario de las obligaciones dinerarias de abolengo mercantil, es por la vía de los intereses, por la potísima razón de que está entronizado en uno de los factores constitutivos o determinantes de la tasa reditual de mercado»** (negrilla fuera de texto, SC11331, 27 ag. 2015, rad. n.º 2006-00119-01).*



(b.3.) Sin embargo, con el fin de evitar abusos y observar las normas de orden público económico, se ordena que, al momento de hacer la liquidación respectiva por parte del sentenciador de instancia, se observen los límites del artículo 305 del Código Penal, o la norma que lo sustituya.

Total, la usura, es un límite a la «*utilidad o ventaja*» que puede recibir o cobrar el acreedor, sea civil o comercial, con ocasión del «*préstamo de dinero*» o la realización de operaciones «*a plazo*», que busca evitar un *incremento desbordado de «la cuantía de lo adeudado y... el abuso de los acreedores»* (SC10152, 31 jul. 2014, rad. n.º 2001-00457-01).

Significa que, para ninguno de los períodos mensuales o fracción de éstos, comprendidos desde el 10 de marzo de 2010, podrá superarse el porcentaje certificado por la entidad competente como tope de usura. De hacerlo, deberá reducirse a este último.

Así lo tiene decantado este órgano de cierre:

*[E]l criterio constante de la Corporación en el último decenio es que al determinar la tasa de interés el juzgador debe atenerse a las fluctuaciones que periódicamente surgen en su cálculo, reduciendo por ende el exceso cuando desborde el tope máximo señalado por la ley penal, porque es éste el sentido que lógicamente debe orientar materia tan delicada, donde, sobra recordarlo, de por medio está el interés público y el orden económico, y bien se sabe que “el Estado no puede incurrir en una conducta que prohíbe y sanciona en los particulares” (CCXL, página 709, en que cita sentencia C-549 de 1993) (SC, 2 mar. 2005).*

Ahora bien, para efectos del cómputo de cada mensualidad, el sentenciador deberá conjuntar el interés del 2% y la indexación decretada en precedencia -conforme a la variación del IPC para ese mes-; por tanto, la sumatoria de estas dos (2) variables no puede sobrepasar, en ningún mes, el porcentaje certificado para la usura.

Es cierto que la indexación y los intereses responden a finalidades diferentes, pues mientras aquél busca evitar la pérdida del poder adquisitivo, éste remunera al dueño del dinero por la privación en su uso y goce; sin embargo, su sumatoria, para fines de calcular la usura, responde a la necesidad de evitar el crecimiento excesivo de la deuda en cabeza del obligado, quien puede verse sorprendido con una multiplicación exponencial de lo adeudado.

Así lo tiene reconocido la jurisprudencia constitucional: *«si concurren la corrección monetaria y los intereses comerciales, la suma de los dos no puede superar el límite por encima del cual los intereses que cobran los particulares se consideran usurarios»* (CC, C549/1993).

(c) Valor de la mejora útil realizada:

(c.1.) Como el arrendador autorizó a su arrendatario para efectuar reparaciones tendientes a poner en funcionamiento el distrito de riego, hasta por cuantía de \$80.000.000, obligándose a pagar el 60% de este importe, deberá reconocerse su pago, así:

$$\text{Valor por pagar} = \$80.000.000 * 60\% = \$48.000.000$$

(c.2.) Nuevamente, por fuerza de procurar que la restitución sea integral, que en materia de obligaciones pecuniarias resulta afectada por la pérdida del poder adquisitivo, se ordenará la actualización monetaria.

Como fecha inicial se empleará el 20 de septiembre de 2012, por corresponder a la finalización de actividades del contratista, momento para el que se reconoció que había recibido los recursos de Carlos Quintero, según comunicación del 28 de enero de 2013, ratificada el 11 de marzo siguiente.

Aplicada la fórmula antes transcrita, el resultado se ilustra a continuación:

$$VA = (\$48.000.000) \frac{132,80}{77,96} = \$81.765.008$$

(c.3.) Siguiendo la convención celebrada entre las partes, así como el artículo 1617 del Código Civil, se ordenará el pago de intereses del 2% mensual sobre el importe histórico -\\$48.000.000-, tasado desde el 20 de septiembre de 2012.

Igual que en la pretérita condena, el sentenciador de primera instancia verificará que la sumatoria de indexación e interés del 2% mensual, no transgreda el límite de la usura para cada período, según la tasa certificada por la autoridad

competente, so pena que deba reducirlo al máximo legal permitido.

(d) Otras restituciones:

Por no haberse entregado las heredades, no es posible ordenar su restitución, ni condenar al pago de frutos.

*(II) Arrendamiento suscrito entre Carlos Sefair y Carlos Quintero.*

(a) Valor de la mejora útil realizada:

(a.1.) De la misma manera que se explicó en el ordinal anterior, procede condenar al pago del 40% del valor autorizado -\$80.000.000- para la realización de las mejoras útiles sobre el inmueble arrendado, esto es, la reparación del distrito de riego, a saber:

$$\text{Valor por pagar} = \$80.000.000 * 40\% = \$32.000.000$$

(a.2.) Monto que deberá ser indexado conforme al índice de precios al consumidor, desde 20 de septiembre de 2012, como se grafica en seguida:

$$VA = (\$32.000.000) \frac{132,80}{77,96} = \$54.510.005$$

(a.3.) También se reconocerá el interés del 2%, por lo explicado anteriormente, desde el 20 de septiembre de 2012, amén de la naturaleza civil de la convención.

Es deber del juez de primer grado verificar que no se desconozcan los límites de la usura para cada período mensual, conjuntando la indexación y los intereses ordenados para la mensualidad de que se trate, so pena que deba reducirlo al máximo legal permitido.

(b) Otras restituciones:

Por no haberse entregado las heredades, no es posible ordenar su restitución, ni condenar al pago de frutos. Por no haberse pagado el precio, tampoco es dable ordenar su reintegro.

4.3.2. Como en el libelo genitor se realizaron pedimentos que exceden las restituciones mutuas propias del arrendamiento, procede tomar decisiones respecto a las mismas:

*(I) Contrato de arrendamiento de Francisco Sefair y Carlos Quintero:*

(a) Valor adicional sobre la mejora útil: se negará el pago de \$25.745.700, correspondiente al 60% de los sobrecostos del contrato de John Freddy González, por cuanto el arrendador, en el contrato de locación, no permitió

reparaciones por valor superior a \$80.000.000, lo que excluye su reconocimiento en este trámite judicial.

Además, como según los testigos, los mayores valores son resultado de las autorizaciones de los hermanos Sefair como interventores del contrato de obra, se tiene que esta relación jurídica deberá evaluarse en el contexto de su propio contenido y los deberes que emanan para el encargante y el supervisor, materia extraña al litigio que ahora se resuelve. Esto explica, por ejemplo, que la cifra reclamada resulte incierta en este momento procesal, ante la ausencia de debate probatorio sobre su corrección.

(b) Se negará la pretensión encaminada a obtener la restitución del dinero prestado por Carlos Quintero a Francisco Sefair, pues en este proceso no se elevó pretensión alguna tendiente a juzgar el contrato de mutuo celebrado entre las partes, en punto a su existencia y exigibilidad, más allá de mencionarlo dentro del juramento estimatorio, sin mayores justificaciones.

Huelga explicarlo, como el *sub examine* siempre giró alrededor del contrato de arrendamiento y sus efectos, en la decisión que resuelva el litigio, so pena de incurrir en incongruencia, debe acotarse a esta materia y sus efectos, sin poder adentrarse en el negocio de mutuo.

Máxime por cuanto el préstamo de consumo, por su naturaleza unilateral, no es susceptible de gobernarse por la condición resolutoria tácita a que se refiere el artículo 1546

del Código Civil, que es precisamente la pretensión principal invocada por el actor, aunque, itérese, referida a los contratos de renta que suscribió.

(c) Por último, como se ha explicado insistentemente en este proveído, no es dable acceder a la condena por lucro cesante por la no explotación de las heredades.

*(II) Contrato de arrendamiento de Carlos Sefair y Carlos Quintero:*

(a) Valor adicional sobre la mejora útil: Dada la limitación contractual, no es dable ordenar el pago del 40% de los mayores costos del contrato de obra, mensurada en \$17.163.800.

Se agrega que, en puridad, la fuente de esta obligación es el contrato de obra, que resulta por completo ajeno al *thema decidendum* de este litigio, por no haber elevado pretensiones en torno al mismo, ni integrar la *causa petendi*, ya que las menciones a éste fueron para fines de demostrar el cumplimiento de las obligaciones del arrendatario y arrendadores.

(b) La condena al pago de perjuicios por lucro cesante resultó rehusada en antaño, por lo explicado en este proveído largamente.

## **5. Conclusión de cierre.**

5.1. Por lo dilucidado al resolver la casación, ante la anulación de la sentencia de alzada, procede emitir sentencia

de reemplazo, en la cual únicamente se abordarán las materias objeto del remedio extraordinario, esto es, la resolución o terminación de los contratos de arrendamiento y sus consecuencias ingénitas.

5.2. Como la apelación está llamada a prosperar, por haberse probado los supuestos de la terminación y denegado los fundamentos de las excepciones, acorde con el numeral 4º del artículo 366 del Código General del Proceso, Francisco y Calos Sefair serán condenados en costas de ambas instancias en favor de Carlos Quintero, aquél en un 70% y éste en un 30%, considerando el número y valor de las condenas.

Las agencias en derecho se tasarán, para la alzada, por el magistrado ponente, según el numeral 3º *ídem* y las tarifas establecidas por el Consejo Superior de la Judicatura.

## **DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

## **RESUELVE**

**Primero.** Casar la sentencia proferida el 29 de junio de 2021, proferida por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Neiva, Sala Civil - Familia - Laboral, dentro del proceso



que Carlos Enrique Quintero Solano promovió contra Francisco y Carlos Romano Sefair López.

**Segundo.** Abstenerse de imponer condena en costas en casación contra Carlos Enrique Quintero Solano, dada la prosperidad de su impugnación extraordinaria.

Además, la Corte situada en sede de instancia

### **RESUELVE**

**Primero.** Revocar en su integridad el fallo del 8 de noviembre de 2018, proferido por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Neiva.

**Segundo.** Declarar la terminación del contrato de arrendamiento celebrado el 10 de marzo de 2010 entre Francisco Sefair López y Carlos Enrique Quintero Solano, modificado el 25 de mayo de 2012, sobre los predios «*San Simón Uno*» y «*Simijaca*», ubicados en la vereda *El Gramal* del municipio de Alpujarra, Tolima, por el incumplimiento de las obligaciones de aquél.

**Tercero.** En consecuencia, se ordena que Francisco Sefair López pague a Carlos Enrique Quintero Solano las siguientes sumas por los conceptos que se especifican en cada caso:

3.1. \$73.309.413, correspondiente al precio pagado de forma anticipado, debidamente actualizado hasta la fecha de la Sala de Decisión.

3.2. Intereses del 2% sobre el monto de \$40.000.000, correspondiente al precio anticipado no actualizado, pagaderos desde el 10 de marzo de 2010.

3.3. \$81.765.008, correspondiente al valor de la mejora útil autorizada, debidamente actualizado hasta la fecha de la Sala de Decisión.

3.4. Intereses del 2% sobre el monto de \$48.000.000, correspondiente al valor histórico de la mejora autorizada, pagaderos desde el 20 de septiembre de 2012.

**Cuarto.** Declarar la terminación del contrato de arrendamiento celebrado el 26 de mayo de 2012 entre Carlos Sefair López y Carlos Enrique Quintero Solano, sobre el predio «*San Simón*», ubicado en la vereda *El Gramal* del municipio de Alpujarra, Tolima, por el incumplimiento de las obligaciones de aquél.

**Quinto.** En consecuencia, se ordena que Carlos Sefair López pague a Carlos Enrique Quintero Solano las siguientes sumas por los conceptos que se especifican:

5.1. \$54.510.005, correspondiente al valor de la mejora útil autorizada, debidamente actualizado hasta la fecha de la Sala de Decisión.

5.2. Intereses del 2% sobre el monto histórico de \$32.000.000, correspondiente al valor de la mejora autorizada, no actualizada, pagaderos desde el 20 de septiembre de 2012.

**Sexto.** La liquidación de intereses y de indexación posterior a la fecha indicada en este proveído, deberá hacerse con sujeción a los parámetros que se dejaron consignados en esta providencia y a los mandatos contenidos en los artículos 283 y 284 del Código General del Proceso.

**Séptimo.** El juzgador de instancia, al realizar el cálculo de intereses e indexación, verificará que la sumatoria de estos conceptos en cada período mensual, considerando la suma histórica, no exceda el límite de usura para cada período, so pena de reducirlo a éste.

**Octavo.** Rehusar los demás pedimentos de condenados por el demandante.

**Noveno.** Negar las excepciones propuestas por los demandados.

**Décimo.** Costas en ambas instancias a cargo de Francisco y Carlos Romano Sefair López, en un setenta por ciento (70%) y un treinta por ciento (30%), respectivamente, en favor de Carlos Enrique Quintero Solano. En la liquidación inclúyase la suma de cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes a la fecha de notificación de esta

providencia, que el Magistrado Sustanciador señala como agencias en derecho en segunda instancia.

**Décimo primero.** En su oportunidad remitir el expediente a la corporación judicial de origen.

**Notifíquese**

**MARTHA PATRICIA GUZMÁN ÁLVAREZ**

Presidente de Sala

**HILDA GONZÁLEZ NEIRA**

**AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO**

**LUIS ALONSO RICO PUERTA**

**OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE**

**FRANCISCO TERNERA BARRIOS**

## **Firmado electrónicamente por:**

**Martha Patricia Guzmán Álvarez**  
**Presidente de sala**

**Hilda González Neira**  
**Magistrada**

**Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo**  
**Magistrado**

**Luis Alonso Rico Puerta**  
**Magistrado**

**Octavio Augusto Tejeiro Duque**  
**Magistrado**

**Francisco Ternerá Barrios**  
**Magistrado**

**Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en artículo 103 del Código General del Proceso y el artículo 7 de la ley 527 de 1999**

**Código de verificación: AF5E23B2A2D93245BBA7D7CC94EAAD16B73E9D43F8997FF971A5A0F13F0062FF**

**Documento generado en 2023-07-18**