



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER - DISTRITO JUDICIAL DE CÚCUTA
JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CUCUTA
PALACIO DE JUSTICIA - CUARTO PISO - TELEFAX 5750063

ACTA DE AUDIENCIA PUBLICA - ARTICULO 373 DEL C.G.P.

REFERENCIA.	VERBAL - REIVINDICATORIO
Demandante:	JOSE DEL CARMEN LAGUADO BOADA
Demandado:	JOSE DEL CARMEN RODRIGUEZ RUEDA
Radicado:	54-001-31-53-006-2018 - 0215 - 00
Asunto:	AUDIENCIA ORAL ART. 372 C.G.P.
Link de acceso a audiencia:	<u>https://playback.lifsize.com/#/publicvideo/99472061-8734-4795-84df-4c531b70d80c?vcpubtoken=c51cf678-04fc-479d-896e-0696b2f464fd</u>

En San José de Cúcuta, a los once (11) días del mes de mayo de dos mil veintitrés (2023), siendo las 9:30 a.m. del día señalado por auto de fecha catorce (14) de julio de dos mil veintidós (2022), para llevar a cabo audiencia oral de que trata el artículo 373 del C. G. del P., dentro del proceso antes referenciado, la suscrita Juez Sexto Civil del Circuito de Cúcuta, en asocio de su Secretario Ad - Hoc, se constituyó en audiencia pública para tal fin y la declaró abierta.

Para los fines dispuestos en el artículo 372 del C. G. del P., se deja constancia en el acta de las siguientes actuaciones:

1º. IDENTIFICACION DE LOS SUJETOS PROCESALES

En la fecha y hora indicada, se hicieron presentes a la audiencia:

Demandante: JOSE DEL CARMEN LAGUADO BOADA

Apoderado : Dr. FANNY INMACULADA GOMEZ SANDOVAL

Demandado: JOSE DEL CARMEN RODRIGUEZ RUEDA (No asiste)

Apoderado: (No registra)

Previo a dar inicio a la audiencia de que trata el artículo 373 del C. G. del P., el Despacho procede a dejar las siguientes constancias:

1.- Que mediante auto de fecha 14 de julio de 2022, se ordenó notificar al demandado el contenido del Acta de la audiencia inicial que se celebró en esa misma fecha, con el objeto que justificara dentro del término concedido su inasistencia a la audiencia inicial, por Estado y por correo postal 472.

2.- Que mediante la comunicación contenida en el Oficio No. 1259 del 18 de julio de 2022 y las posteriores fueron devueltas por el Correo Postal 472, sin lograrse su entrega, el Despacho por auto de fecha diecinueve (19) de abril de dos mil veintitrés (2023) ordenó comisionar al Alcalde Municipal de Cúcuta para que por intermedio del Corregidor de Buena Esperanza, se logre notificar el contenido del acta de las actividades desplegadas en la diligencia de fecha 14 de julio de 2022, comisión que se encuentra en trámite.

3.- Que en el día 10 de mayo de 2023, no se logró comunicación con el demandado señor JOSE DEL CARMEN RODRIGUEZ RUEDA. En el día de hoy 11 de mayo se pudo comunicar la Secretaría del Despacho con el demandado en el abonado telefónico 314 - 5676890, quien manifestó no contar con medios tecnológicos (correo electrónico) para recibir Link de audiencia y poder hacer la conexión a la presente audiencia, dejándose constancia en la Secretaría del Despacho.

3.- Que en razón a lo expuesto, la audiencia de instrucción y juzgamiento queda suspendida hasta tanto no se le garantice al demandado señor JOSE DEL CARMEN RODRIGUEZ RUEDA sus derechos a la defensa y contradicción en el presente proceso. En aras de salvaguardar sus derechos a la defensa y contradicción se ordena fijar fecha y hora para audiencia en forma presencial en las instalaciones del Juzgado Sexto Civil del Circuito y ampliar la comisión para efectos de poder citar a audiencia presencial al demandado JOSE DEL CARMEN RODRIGUEZ RUEDA, ya que es persona que vive en un predio rural y no tiene medios tecnológicos para atender audiencias virtuales.

La decisión contenida en los puntos anteriores se notifica en estrados a los asistentes a la audiencia y por ESTADO a los ausentes para que ejerzan el derecho de defensa y contradicción.

2°. ETAPAS DE LA AUDIENCIA

a. SUSPENSION

Se ordena suspender audiencia de instrucción y juzgamiento conforme a lo expuesto en precedencia.

Se ordena ampliar la comisión para efectos de citar al demandante y demandado JOSE DEL CARMEN RODRIGUEZ RUEDA a la audiencia presencial al demandado a celebrarse el diecinueve (19 de marzo de dos mil veinticuatro (2024).

3.- FIJACION AUDIENCIA DE INSTRUCCIÓN Y JUZGAMIENTO:

En aplicación del Art. 373 del C. G. P., procede el Despacho a fijar fecha y hora para audiencia de instrucción y Juzgamiento, profiriendo el siguiente auto:

FIJESE COMO FECHA Y HORA PARA AUDIENCIA DE INSTRUCCIÓN Y JUZGAMIENTO DENTRO DEL PRESENTE PROCESO, **PARA EL 19 DE MARZO DE 2024, A PARTIR DE LAS 9: 30 A.M., MODALIDAD PRESENCIAL. Oficiar.**

Cumplido el objeto de la presente audiencia, se cierra la diligencia y se firma por la juez y Secretario Ad - hoc, se ordena subir a la plataforma para consulta por los apoderados judiciales para lo de su cargo.

La Juez,


MARIA ELENA ARIAS LEAL


El Secretario Ad - Hoc,


MIGUEL ANGEL CELIS FLOREZ

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER-DISTRITO JUDICIAL DE CUCUTA
JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO
PALACIO DE JUSTICIA-CUARTO PISO-TELEFAX 5750063

SENTENCIA POR ESCRITO

RADICADO: 54001-31-03-006-2011-00131-00

PROCESO: VERBAL- RESOLUCION DE CONTRATO COMPRAVENTA

San José de Cúcuta, Doce (12) de Mayo del dos mil veintitrés (2023)

Procede el Despacho a proferir la correspondiente sentencia por escrito dentro del presente proceso - **VERBAL- RESOLUCION DE CONTRATO DE COMPRAVENTA** interpuesto por **JESUS TORRES ORTEGA** y **CARLOS FUENTES GUERRERO**, por intermedio de apoderada judicial debidamente constituida, contra **MAURICIO REYES GARCIA, OSVALDO FRANCISCO BULLA FUENTES, JOSE ARISTOBULO FUENTES PERNIA COMO HEREDEROS DE JOSE ARGEMIRO FUENTES PERNIA (Q.E.P.D.), RUFINO BULLA FUENTES, JOSE ARGENIS FUENTES PERNIA, HANS DE JESUS FUENTES SOTO, NUBIA MARITZA FLOREZ FUENTES, GLADYS MARLENY FLOREZ FUENTES, NELLY AIDEE FLOREZ FUENTES, LUIS IVONNE FLOREZ FUENTES, SONIA FLOREZ FUENTES, EDGAR ANTONIO FLOREZ FUENTES, RICHARD JAVIER FLOREZ FUENTES, IVAN BERNARDO FUENTES DE LA PUENTE, JOSE ARGENIS FUENTES DE LA PUENTE, CLARISSE MARIA FUENTES DE LA PUENTE, OSCAR ARAMIS FUENTES DE LA PUENTE, ELIECER OSVALDO FLOREZ FUENTES, DAVID AGUSTIN FUENTES DE LA PUENTE Y LOS HEREDEROS DE GLORIA BULLA FUENTES (Q.E.P.D)**, que no fue proferida en audiencia celebrada el pasado veintisiete (27) de abril del dos mil veintitrés (2023), pero que acorde con los lineamientos del numeral 5 del artículo 373 del C. G. del P., se anunció que el sentido del fallo sería favorable para la parte actora y que se emitiría dentro del término allí previsto.

I. ANTECEDENTES:

En el proceso que nos ocupa la parte actora solicita se declara como pretensiones:

1. *Que se declare resuelto el contrato de promesa de venta celebrados con fecha 13 de octubre del año 2006 entre JESUS TORRES ORTEGA y CARLOS FUENTES GUERRERO, con el señor MAURICIO REYES GARCIA, por*

incumplimiento de las obligaciones del último, respecto de la NO entrega del inmueble.

- 2. Que como consecuencia de lo anterior se ordene la nulidad de las escrituras públicas números 5737, 5738 y 2815 protocolizadas en la notaria segunda de esta ciudad de diciembre del 2006 y junio 2007 respectivamente.*
- 3. Que se condene a la parte demandada a indemnizar a los demandantes los perjuicios causados por su incumplimiento, los cuales deberán liquidarse conforme el artículo 308 del Código de Procedimiento Civil.*
- 4. Que se condene a la parte demandada a devolver el valor pagado como precio del inmueble objeto del litigio actualizado al día que se dicte sentencia, junto con los frutos civiles, contados a partir de la fecha en que debieron recibir el bien.*
- 5. Que se condene a la parte demandada a pagar la suma cinco millones de pesos moneda legal (\$5.000.000), como clausula penal.*
- 6. Que se condene a la parte demandada a pagar los gastos efectuados en la conciliación efectuada en la Cámara de Comercio.*
- 7. Que se condene a la parte demandada al pago de las costas del proceso.*

La causa pretendida tiene fundamento en los hechos que se encuentran narrados en la demanda, tal y como se pasan a exponer a continuación:

1.- Que el señor **MAURICIO REYES GARCIA**, en su condición de vendedor y apoderado de los señores **JOSE ARISTOBULO FUENTES PERNIA, JOSE ARGEMIRO FUENTES PERNIA (Q.E.P.D), RUFINO BULLA FUENTES** y **OSWALDO FRANCISCO BULLA FUENTES**, se obligó a favor de los señores **JESUS TORRES ORTEGA** y **CARLOS FUENTES GUERRERO**, a enajenar el bien inmueble ubicado en el barrio el callejón sobre la calle 3 No. 7-67 de la actual nomenclatura urbana del municipio de Cúcuta, alinderado de la siguiente manera: **NORTE:** Con la Calle 3ª, **SUR:** con la casa y solar de Dolores Hernández; **ORIENTE:** con casa y solar de Demetrio Rojas y **OCCIDENTE:** con propiedad de Máximo González. Cuyo folio de matrícula inmobiliaria es 260-150208.

2.-Que tal compromiso fue adquirido mediante la suscripción de una promesa de compraventa entre las partes demandante y demandada con fecha 13 de octubre del 2006, con documento que fue firmado y además reconocidas sus firmas en la Notaria Segunda de este Círculo.

3.-Que conforme a la referida promesa de compraventa la parte promitente vendedora, se comprometió hacer entrega del bien al promitente comprador, libre de todo gravamen, pleitos pendientes, censos o pleitos judiciales.

4.-Que el precio total del inmueble fue acordado en **SESENTA MILLONES DE PESOS (\$60.000.000)**, pagaderos de la siguiente manera:

La suma de \$5,000.000 a la firma de la promesa de compraventa; 10.000.000 al otorgamiento de las 5/7; \$25.000.000, al momento de tomar posesión, \$20.000.000 al momento de otorgas los restantes 2/7.

5.-Indica que al momento de la firma de la promesa de compraventa, sus poderdantes efectivamente entregaron la suma de **CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000)**, suma recibido por el señor **MAURICIO REYES GARCIA** hoy demandado, según se desprende de la cláusula tercera del referido documento, pero junto con estos y sin respetar la promesa de compraventa les exige **OCHO MILLONES DE PESOS (\$8.000.0000)**, para cancelar impuesto predial, paz y salvo y otros, los restantes **CUARENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS (\$47.000.000)**, para completar los **SESENTA MILLONES DE PESOS**, indicados como valor total del negocio, los cuales se los exige el día en que se hizo firmar las escrituras 5737,. 5738 y 2815 otorgadas por la Notaria Segunda de este círculo.

De allí que manifieste, que el compromiso pactado entre las partes era la entrega del inmueble inmediatamente se cancelara la suma de **QUINCE MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$15.000.000)**, sin que a la fecha de la presentación de la demanda se hubiese entregado el inmueble.

6.- Expone que los demandados habían adquirido el inmueble por adjudicación de sucesión del causante **AGUSTIN FUENTS PERNIA** y **MARIA ENCARNACION PERNIA VIUDA DE FUENTES**, conforme al proceso de sucesión tramitado en el **JUZGADO CUARTO DE FAMILIA DE CUCUTA**, según sentencia del 09 de noviembre de 1998, registrada en el folio de Matricula Inmobiliaria No. 260-150208 del 15 de diciembre del 2006, en la Oficina de Instrumentos Públicos de esta Ciudad.

7.- Que los señores **MAURICIO REYES GARCIA, OSWALDO FRANCISCO BULLA FUENTES, JOSE ARISTOBULO FUENTES PERNIA, HEREDEROS DE JOSE ARGEMIRO FUENTES PERNIA (Q.E.P.D.), RUFINO BULLA FUENTES, JOSE ARGENIS FUENTES PERNIA, HANS DE JESUS FUENTES SOTO, NUBIA MARITZA FLOREZ FUENTES, GLADYS MARLENI FLOREZ FUENTES, NELLY AIDEE FLOREZ FUENTES, LUZ IVONNE FLOREZ FUENTES, EDGAR ANTONIO FLOREZ FUENTES, SONIA FUENTES SOTO, RICHARD JAVIER FLOREZ FUENTES, IVAN BERNARDO FUENTES DE LA PUENTE, JOSE ARGENIS FUENTES DE LA PUENTE, CLARISSE MARIA FUENTES DE LA PUENTE, OSCAR ARAMIS FUENTES DE LA PUENTE, ELIECER OSWALDO FLOREZ FUENTES, DAVID AGUSTIN FUENTES DE LA PUENTE**, no han cumplido con su obligación de entregar el inmueble, derivándose la existencia de una obligación actual, expresa, clara y exigible.

8.- Que sus apoderados entregaron al Dr. **MAURICIO REYES GARCIA** como se demuestra la suma de **SESENTA MILLONES DE PESOS (\$60.000.000)**, los cuales se terminaron de entregar en el mes de junio del año 2007, y hasta la fecha no han recibido, el inmueble que fue cancelado en su totalidad, perjudicándolos notablemente.

9.-Que el 06 de diciembre del año 2006, el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CUCUTA**, mediante oficio 2421, ordeno medida cautelar en contra de inmueble descrito en el hecho primero, por demanda de pertenencia, bajo el radicado No. 189 de 2006 de **GLORIA SOFIA BULLA FUENTES (Q.E.P.D.)** contra los señores **JOSE ARGENIS, JOSE ARISTOBULO, JOSE ARGEMIRO FUENTES PERNIA** y herederos determinados de **AGUSTIN FUENTES PERNIA** y demás personas indeterminadas.

10.- Que el 15 de diciembre del año 2006, en el folio de matrícula del inmueble previamente identificado se registra la sentencia sin número del **JUZGADO CUARTO DE FAMILIA DE CUCUTA**, por adjudicación de la sucesión de **FUENTES AGUSTIN** a **BULLA FUENTES RUFINO 50% DE 1/7, BULLA FUENTES OSWALDO FRANCISCO 50% de 1/7, FUENTES DE LA PUENTE JOSE ARGENIS 1/5 de 1/7, FUENTES DE LA PUENTE CLARISSE MARIA 1/5 de 1/7, FUENTES DE LA PUENTE IVAN BERNARDO 1/5 de 1/7, FUENTES DE LA PUENTE OSCAR ARAMIS 1/5 de 1/7, FUENTES DE LA PUENTE DAVID AGUSTIN 1/5 de 1/7, FUENTES PERNIA BERTA 1/7 PARTE, FUENTES TULIO ERNESTO 1/7 PARTE, FUENTES PERNIA JOSE ARGEMIRO 1/7, FUENTES PERNIA JOSE ARGENIS 1/7, FUENTES PERNIA JOSE ARISTOBULO**.

11.-Que el 29 de diciembre de 2006, mediante escritura pública No. 5737 y 5738, en la Notaria Segunda de Cúcuta, se protocoliza la venta de 6/7 partes del inmueble, entregando por parte de los demandantes la cuota parte del precio prometido, pero el apoderado vendedor no entregaba el inmueble, manifestándoles que no se preocuparan que eso era un hecho, una vez saliera efectiva la sentencia a favor de ellos (parte demandada) se lo entregaban, además dentro de la demanda se había solicitado perjuicios y todo era para los compradores.

12.-Que ante la seguridad que les manifestaba el profesional del derecho quien actuaba como apoderado vendedor y apoderado judicial en el proceso de pertenecía, se efectuó en la Notaria Segunda de la Ciudad de Cúcuta, el día 15 de junio del año 2007, la protocolización de la venta de la última cuota parte, según Escritura Publica número 2815, indicando que de esa forma los señores TORRES ORTEGA y FUENTES GUERRERO, cancelan la totalidad del precio sin que le entregaran el inmueble.

13.-Que el proceso de pertenencia adelantado por la señora GLORIA BULLA FUENTES (Q.E.P.D.), continuo tramitándose en el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO, por esta razón el apoderado vendedor y apoderado judicial de los demandados, solicita a los señores TORRES ORTEGA y FUENTES poder para que se hagan parte dentro del proceso como litis consorcio necesario, es así como el 13 de febrero del 2008, en audiencia de conciliación manifiesta *“El apoderado de la parte demandante en la demanda de reconvención (Dr. MAURICIO REYES GARCIA) se ratifica de todos los hechos de dicha demanda, además manifiesta al Despacho que todas aquellas personas que no comparecieron a la presente audiencia no lo hicieron en razón de que se enajenaron todos sus derechos y cuota partes del bien objeto de la presente demanda a los señores CARLOS FUENTES GUERRERO, JESUS TORRES ORTEGA, quienes asumido la calidad de demandantes dentro de la presente demanda y demandado dentro de la demanda de pertenencia es por eso que aquí en adelante respetuosamente solicito al Despacho los tenga como demandantes principales y los demás personas que aparecen dentro del proceso al igual que en el acápite de pruebas serán para el proceso testigos de los hechos de la demanda quienes responderán que el bien pertenece a los señores CARLOS FUENTES GUERRERO y JESUS TORRES”*.

14.-Que el día 09 de febrero del 2009, el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CUCUTA, dicto sentencia en el proceso antes mencionado, declarando a la señora GLORIA BULLA FUENTES propietaria del inmueble por

prescripción extraordinaria de dominio, sentencia que fue apelada por el apoderado vendedor.

15.-Que el día 15 de abril del año 2009, se presenta denuncia penal por falso testimonio en contra de los testigos de la parte demandante del proceso de pertenencia antes descrito ante la FISCALIA PRIMERA SECCIONAL, ley 904 de 2004, bajo el radicado número 540016001131200901556, el cual todavía está en investigación.

16.-Que el día 16 de abril del año 2009, se presentó denuncia penal por **ESTAFA e INFIDELIDAD DE LOS DEBERES PROFESIONALES** contra el Dr. **MAURICIO REYES GARCIA**, ante la **FISCALIA 18 LOCAL DELEGADA ANTE LOS JUECES PENALES**, radicado bajo el número 159987, quienes señalaron indagatorio para abril del 2011.

17.-Que, en abril del 2009, se presentó denuncia ante la sala disciplinaria del Consejo Seccional de la Judicatura, radicado 198/2009 contra MAURICIO REYES GARCIA, el cual se encuentra en audiencia de pruebas y calificación fijándose fecha para continuarla el próximo 12 de agosto del 2011.

18.- Que el 16 de septiembre del 2009, se dictó sentencia de segunda instancia del proceso de pertenencia radicado 189 de 2006 de Juzgado Primero Civil del Circuito de Cúcuta, por el Honorable Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cúcuta, Sala Civil Rad. 2009-00075-01, confirmado totalmente la sentencia de primera instancia.

II. ACTUACION PROCESAL

Presentada la demanda, mediante auto de fecha veintinueve (29) de julio del dos mil once (2011), se admitió la demanda, notificando personalmente a los señores **RUFINO BULLA FUENTES** y **MAURICIO REYES GARCIA**, el 27 de mayo y 05 de junio del 2013, respectivamente, y siendo emplazados los Herederos Indeterminados y Determinados de los señores **NELLY AIDDE FLOREZ FUENTES, NUBIA MARITZA FLOREZ FUENTES, JOSE ARGEMIRO FUENTES PERIA, y GLORIA BULLA FUENTES**, así como también los señores **HANS DE JESUS FUENTES SOTO, LUZ IVONNE FLOREZ FUENTES, SONIA FUENTES SOTO, RICHARD JAVIER FLOREZ FUENTES, IVAN BERNARDO FUENTES DE LA PUENTE, JOSE ARGENIS FUENES DE LA PUENTE, CLARISSE MARIA FUENTES DE LA PUENTE, OSCAR ARAMIS FUENTES DE LA PUENTE, OSWALDO FLOREZ FUENTES, DAVID AGUSTIN FUENTES DE LA PUENTE,**

OSWALDO FRANCISCO BULLA FUENTES, JOSE ARISTOBULO FUENTES PERNIA, JOSE ARGENIS FUENTES PERNIA, GLADYS MARLENY FLOREZ FUENTES, EDGAR ANTONIO FLOREZ FUENTES, ELIECER OSWALDO FLOREZ FUENTES. Así como **JOSE ARGEMIRO FUENTES PERNIA, GLORIA BULLA FUENTES, NUBIA MARITZA FLOREZ FUENTES y NELLY AIDEE FLOREZ FUENTES**, quienes contestaron la demanda dentro del término, tal y como se detalla de la constancia secretarial de fecha 15 de septiembre del 2017, formulándose únicamente por parte del señor **MAURICIO REYES GARCIA**, la excepción de mérito que denominó

1. **EXCEPCION DE PRESCRIPCION DE LA ACCION.** La cual sustenta bajo el entendido de que para el presente caso se configura la prescripción extintiva de la acción de conformidad en lo dispuesto en los artículos 2512 del Código Civil, en armonía con los artículos 2513 y 2535 ibídem, como quiera que la tradición del bien inmueble en cuestión se efectuó con el otorgamiento de la escritura pública 2815 de 15 de junio del 2007, debidamente registrada, habiendo transcurrido desde entonces un periodo superior a seis años, sin que la parte demandante ejercerá la acción correspondiente.

De los anteriores medios exceptivos se le corrió traslado a la parte demandante sobre el cual no realizó ningún pronunciamiento, conforme lo detalla la constancia secretarial del 26 de septiembre del 2017.

Posterior a ello, se tiene que el 26 de junio del 2018, se llevó a cabo audiencia del 101 del C.P.C., y mediante auto de fecha 26 de agosto del 2019, se decretaron pruebas y se fijó fecha para llevar a cabo la audiencia de que trata el artículo 373 del C.G.P., el 05 de mayo del 2020, siendo reprogramada debido a la suspensión de términos ocasionados por la pandemia generada por el **COVID-19**, para el día 03 de febrero del 2022, la cual debido a la justificación a la inasistencia presentada por fuerza mayor presentada por parte del Dr. Carlos Vianey Aguilar Pérez, se aplazó para el 21 de julio de 2022, la cual fue evacuada quedando pendientes pruebas por practicar, programando su continuación para el 27 de abril de 2023, en donde se declaró precluido el periodo probatorio. Se dio traslado a las partes para alegar de conclusión, derecho al que hizo uso la parte demandante y demandada, la primera solicitando que se acceda a las pretensiones de la demanda, y la segunda en representación del demandado **RUFINO BULLA FUENTES**, indicando que según lo estipulado en el contrato de venta que se adoso por la parte demandante no fue dominio sino derechos y acciones sucesorales, por lo que nunca se pudo comprometer a la venta de una

cosa que nunca se tuvo el dominio del mismo, por lo que solicita se le exonere civilmente de la responsabilidad de entrega del bien inmueble.

III. CONSIDERACIONES:

Una de las fuentes de las obligaciones la constituye el ejercicio de la autonomía de la voluntad privada, en virtud de la cual, las partes pueden celebrar convenciones o contratos de los cuales emanen obligaciones. El contrato o convención, se ha definido como el acto por el cual una parte se obliga para con otra, a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Es decir, que es el concurso real de voluntades de dos o más personas, encaminado a la creación de obligaciones.

Sobre el contrato de compraventa, se tiene que es una figura jurídica concebida como un acuerdo bilateral por la cual una persona llamada compradora se obliga a entregar una cantidad de dinero a otra denominada vendedora, con el fin de que esta última entregue una cosa a cambio por la contraprestación recibida.

En el marco del derecho civil, se observa que el artículo 1849 del Código Civil, estipula la compraventa como el *“contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquella se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio.”*, de la lectura de la normativa antes transcrita se detallan dos elementos esenciales:

1). **La cosa:** La cual puede ser un objeto único o plural, la cual debe tener como requisitos que:

- ❖ Que se trate de una cosa real o posible, en la actualidad o futuro.
- ❖ Que sea algo determinado o que pueda llegar a determinarse en un futuro sin necesidad de un convenio.
- ❖ Que sea del comercio lícito.
- ❖ Que sea propiedad del vendedor.

2). **El precio:** Consistente en el dinero que se obliga a pagar el comprador y se entrega a cambio de otra cosa.

De allí que, una vez se encuentre establecido por las partes el precio y la cosa objeto del contrato de compraventa, surge una serie de obligaciones, en cabeza del vendedor consistente en entregar la cosa vendida y saneada, y por el comprador la del pago del precio.

De manera que, dichos contratos bilaterales vienen envueltos de una condición resolutoria respecto de la hipótesis en la que alguno de los contratantes incumpla, evento en el cual el otro puede exigir, a su selección, el cumplimiento o la resolución del contrato, junto con su correspondiente indemnización de perjuicios derivada del incumplimiento (Código Civil, Arts. 1546 y 1930; Código de Comercio, Art. 870).

No obstante, y previo a continuar con el estudio de los elementos de la resolución del contrato de compraventa, se hace necesario decidir sobre la única excepción de mérito formulada por la parte demandada.

Al respecto, se debe indicar que la parte demandada únicamente propone como medio exceptivo de mérito la denominada **“EXCEPCION DE LA PRESCRIPCION DE LA ACCION”**, el cual sustento indicado que con el otorgamiento de la escritura pública 2815 de 15 de junio del 2007, debidamente registrada, había transcurrido un periodo superior a seis años, sin que la parte demandante ejercerá la acción correspondiente.

En cuanto al fenómeno de la prescripción como mecanismo para extinguir las acciones judiciales, según lo establecido en los artículos 2535 y 2536 del Código Civil, requiere únicamente del paso de cierto lapso de tiempo y de la falta de interés del titular del mecanismo judicial, para que pueda configurarse.

En lo que tiene que ver al requisito de temporalidad, la última de las normas citadas fijó un término de veinte (20) años para la acción ordinaria, el cual después fue reducido a Diez (10) años conforme lo indicado en los artículos 1 y 8 de la Ley 791 del 2002.

Para el presente caso, y conforme a la normativa antes referida, se tiene que los contratos de compraventa No. 5738 y 5737 son del 29 de diciembre del 2006, y el contrato No. 2.815 data del 15 de junio del 2007, teniéndose como fecha de presentación de la demanda del 25 de mayo del 2011, por lo que al momento de ejercitarse la acción civil interpuesta por el extremo demandante en busca de la resolución del contrato de compraventa no había fenecido el termino para el ejercicio de la acción, tal y como lo indica el artículo 2536 del Código Civil, el cual señala que:

“Artículo 2536. Prescripción de la acción ejecutiva y ordinaria: La acción ejecutiva se prescribe por cinco (5) años. Y la ordinaria por diez (10).

La acción ejecutiva se convierte en ordinaria por el lapso de cinco (5) años, y convertida en ordinaria durará solamente otros cinco (5).

Una vez interrumpida o renunciada una prescripción, comenzará a contarse nuevamente el respectivo término.” (Subrayado fuera de texto).

Normativa que conforme a lo reseñado en el caso concreto no se configura, pues del cómputo de la fecha en la que se celebraron los contratos, esto es, 29 de diciembre del 2006 y 15 de junio del 2007, a la fecha de la interposición de la demanda 25 de mayo del 2011, momento desde el cual se entiende interrumpido el fenómeno de la prescripción, no ha transcurrido un lapso de tiempo superior a los 5 años, lo cual deja en evidencia el fracaso de este medio exceptivo. Y en gracia de discusión tampoco transcurrió este lapso de tiempo prescriptivo desde la notificación del demandado MAURICIO REYES GARCIA se materializó el 05 de junio de 2013.

Una vez determinado el fracaso del único medio exceptivo formulado, esta operadora judicial procederá al estudio de cada uno de los elementos para establecer si es viable la resolución de los contratos de compraventas celebrado por las partes aquí en contienda, tal y como se podrá detallar a continuación.

Para ello, es necesario traer a colación cuando la voluntad de la parte demandante se enfila por la resolución del contrato, lo expuesto por la H. Corte Suprema de Justicia, en Sentencia SC1662-2019 del 05 de julio del 2019, Rad. 1991-05099-01, en donde señala que:

“... como reacción a los casos de incumplimiento contractual, el legislador previó la resolución o la terminación del contrato, mecanismos que al tiempo de constituir la sanción para reprimir tal infracción, se erigen en el instrumento a través del cual se provee sobre la extinción del nexo convencional y se conjura la injusticia que, como consecuencia de dicha omisión, sobreviene al contrato y a quienes lo celebraron, en tanto que los despoja del deber de cumplirlo y, cuando ello es pertinente, les brinda la posibilidad de retraer los actos que en desarrollo del acuerdo hubieren verificado, v.gr. el pago de dinero o la entrega de bienes.

3.3.5. Factible es sostener, por consiguiente, que la resolución ostenta diversa naturaleza. Por una parte, se trata de una “sanción dispuesta por el ordenamiento como una medida aflictiva para los intereses de la parte incumplidora, por la violación culpable en que ella habría incurrido, del deber primario que pone a su cargo la norma contractual violada. Esta medida se caracterizaría por la imposición al deudor incumpliente del deber secundario de sufrir la pérdida de la contraprestación que le debía

su cocontratante, y debe distinguirse netamente de la otra sanción que se concreta en la ejecución forzosa por equivalente (daños y perjuicios)”.

Por otra, es una medida de recomposición del equilibrio perdido, puesto “que es contrario a la equidad que el contrato bilateral sea ejecutado por una de las partes cuando la reciprocidad de las obligaciones ha sido rota y desequilibrada por el incumplimiento de la otra parte. (...). Cuando se ha establecido firmemente el principio de interdependencia de dos obligaciones recíprocas - dice RIPERT-BOULANGER- no hay más que sacar una consecuencia lógica: que el contrato debe desaparecer si su ejecución incompleta ha creado una injusticia. (...). El art. 1184 del CC francés -dice RIPERT- es pues la consagración legal de la idea de justicia contractual. Y, más adelante, añade: la idea profunda (que se aprecia en las diversas teorías que explican la resolución por incumplimiento) es siempre la misma: el contrato es respetable cuando ha sido concluido, porque responde a fines legítimos; posteriormente a su conclusión ha sido desequilibrado, ya por falta de una de las partes, ya por un evento puramente fortuito. Ejecutar este contrato cojo, sería simplemente inmoral...”

En atención a ello, se puede concluir que para la procedencia de la acción resolutoria se requiere la **i)** existencia y validez del contrato que se pretende resolver, **ii)** el cumplimiento del demandante o allanamiento a cumplir las obligaciones que para el generó el pacto en la forma y tiempo debido, y, **iii)** el incumplimiento total o parcial de las obligaciones a cargo del demandado.

Sobre el primer elemento antes referido, y una vez observado los contratos que originan el conflicto, se tiene que se trata de contratos consensuales, los cuales se perfeccionan por el acuerdo de voluntad entre las partes sobre sus elementos esenciales (cosa y precio), correspondiéndole al vendedor la obligación de efectuar la tradición mediante la inscripción del título en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Siendo necesario para que se consolide la tradición o transferencia del dominio de un inmueble la inscripción del correspondiente acto jurídico ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, donde se encuentre inscrito. (Art. 756 del Código Civil).

Al respecto la H. Corte Suprema de Justicia, en Sentencia SC10882-2015, se pronunció de la siguiente manera:

“(…) Tratándose de bienes raíces, memórese, el justo título por imposición del art. 756 del Código Civil, requiere la tradición, mediante la inscripción del título en la oficina de registro competente.

Y la tradición es el “modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte facultad e intención de transferir el dominio y por otra la capacidad e intención de adquirirlo”(art. 740, ibídem), de modo que si el tradente no es dueño no traspasa derecho real alguno, es una pseudotradición, presunta tradición o falsa tradición; pues se exige en el tradente la condición subjetiva de propietario de la cosa, es decir, que provenga del verus domino, único sujeto que tiene la facultad de transferirlo, mediante cualquiera de los títulos autorizados por la ley, de ahí que el numeral 1º del artículo 765 señale que no es justo título “el falsificado, esto es, no otorgado realmente por la persona que se pretende”; y el numeral 2º, “El conferido por una persona en calidad de mandatario o representante legal de otra, sin serlo”, pues ninguno de ellos tiene la virtualidad de transferir el derecho de propiedad, porque nemo plus iure transfere potest quam ipso habet, es decir, quien no es dueño no puede transmitir esa calidad, y nadie puede recibir lo que no tiene su presunto tradente.

(…) La tradición de inmuebles se realiza por la inscripción del título en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Y el de la propiedad inmueble en Colombia, ha venido siendo regulado por el Decreto 1250 de 1970, y ahora por la Ley 1579 del 2012, derogatoria del Decreto 1250 de 1970, y el folio real o de matrícula inmobiliaria fuera de demostrar la tradición de derechos reales conforme al artículo 756 del Código Civil, sirve de publicidad a las mutaciones del dominio y de medio probatorio, así como de solemnidad”

Vuelto el estudio al caso concreto, se registra que las escrituras públicas objeto de este proceso 5737, 5738 del 29 de diciembre de 2006 y 2815 del 15 de junio de 2007, son instrumentos mediante los cuales se realizó la transferencia del inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 260- 150208 debidamente registrados e inscritos en la Oficina de Registro de Instrumento Públicos de Cúcuta, configurándose que la existencia y validez de los contratos que se pretenden resolver, acreditada dicha tradición dentro del plenario.

Observado lo anterior, y al abordar el estudio el segundo elemento de los citados, esto es, el cumplimiento o allanamiento del demandante a cumplir con sus

obligaciones contractuales, se observa que, en relación con el pago del precio, se debe indicar en primera medida que las Escrituras Públicas de ventas No. 5737 y 5738 del 29 de diciembre del 2006, y No. 2.815 data del 15 de junio del 2007, se encuentran suscritas por cada uno de los demandados, así como por el señor **MAURICIO REYES GARCIA**, quien como se establece en cada una de las escrituras de ventas actúa en representación de algunos de los vendedores, así mismo, se observa en segunda medida que si bien el valor establecido en cada una de las escrituras resulta inferior al determinado en la promesa de compraventa, se pudo determinar del interrogatorio practicado al señor **MAURICIO REYES GARCIA**, al momento de preguntarse por parte del Despacho “(...) *¿Cómo fueron las condiciones del negocio en cuanto al precio y a la fecha de entrega?*”, informando que “(...) *el precio fue acordado en la suma de Cincuenta y Cinco o Sesenta Millones ahí está dentro del contrato (...)*”, es decir, tal y como fue establecido en la promesa de compraventa.

De igual forma, se tiene que esta Unidad Judicial, en audiencia llevada a cabo el día 21 de julio del 2022, le preguntó al señor **MAURICIO REYES GARCIA**, si “(...) *¿efectivamente los compradores habían pago el precio? (...)*”, contestando **“(...) Ellos pagaron el precio poco a poco a medida que iban suscribieron las respectivas Escrituras Públicas (...)”**, “(...) *¿usted recibida y les entregaba a sus representados?*, respondiendo “(...) *recibí para algunos y otros recibieron personalmente, a los que yo representaba recibí para ellos y les depositaba porque estaba en otra ciudad o les hacía llegar el dinero (...)*”, situación con la que se puede constatar que el precio de los negocios jurídicos celebrados, esto es por la suma de **SESENTA MILLONES DE PESOS (\$60.000.000)**, fueron cancelados por la parte demandante, máxime si se tiene en cuenta que dentro del clausulado 3 de cada una de las escrituras de compraventas suscritas por las partes indica lo siguiente con relación al pago del precio:

“TERCERO-PRECIO: (...) los exponentes vendedores a nombre propio y de sus poderdantes manifiestan haber recibido de conformidad y a entera satisfacción de manos de los compradores en este mismo acto (...)”

Por lo que se podría inferir que se dio cumplimiento por el extremo demandante del pago del precio, dando aplicación a lo dispuesto en el artículo 1934 del Código Civil, el cual reza de la siguiente manera:

“ARTICULO 1934. <CLAUSULA SOBRE PAGO DEL PRECIO EN LA ESCRITURA DE VENTA>. Si en la escritura de ventas se expresa haberse pagado el precio, no se admitirá prueba alguna en contrario sino la nulidad o falsificación de la escritura, y sólo en virtud de esta prueba habrá acción contra terceros poseedores.”
(Subrayado fuera de texto).

Tal y como ocurrió para el caso objeto de estudio, a más de ello debe tenerse en cuenta que dicho pago nunca fue desconocido por el extremo demandado, situación por la que se concluye sin lugar a dudas que la obligación que se encontraba en cabeza de los demandantes, esto es, el pago del precio se cumplió a cabalidad por el extremo actor.

Por lo cual, se procederá a descender a la controversia que nos convoca en esta oportunidad, y que está relacionada con el tercer elemento enunciado, consistente en determinar si es jurídicamente viable tener por demostrado el incumplimiento de los demandados, en calidad de vendedores, al no realizar la entrega del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No.260-150208, sobre el cual se realizó la venta de los derechos y acciones que les podía corresponder sobre el bien inmueble antes descrito respectivamente.

Al respecto, se tiene que si bien se observa que en el folio de matrícula inmobiliaria No. 260-150208, fue transferido por parte de los señores **OSWALDO FRANCISCO BULLA FUENTES, RUFINO BULLA FUENTES, JOSE ARISTOBULO FUENTES PERNIA, JOSE ARGEMIRO FUENTES PERNIA, JOSE ARGENIS FUENTES PERNIA**, (Anotación No. 5); **GLADYS MARLENY FLOREZ FUENTES, EDGAR ANTONIO FLOREZ FUENTES, NUBIA MARITZA FLOREZ FUENTES, NELLY AYDEE FLOREZ FUENTES, RICHARD JAVIER FLOREZ FUENTES, LUZ IVONNE FLOREZ FUENTES, SONIA FUENTES SOTO, HANS DE JESUS FUENTES SOTO** (Anotación No. 6); **DAVID AGUSTIN FUENTES DE LA FUENTE, OSCAR ARAMIS FUENTES DE LA FUENTE, IVAN BERNARDO FUENTES DE LA FUENTE, CLARISE MARIA FUENTES DE LA FUENTE, JOSE ARGENIS FUENTES PERNIA** (Anotación No. 7) **ELIECER OSWALDO FLOREZ FUENTES** (Anotación 8) a favor de los demandantes el bien inmueble antes referenciado con ocasión de la venta de derechos y acciones de cuota parte que le corresponde respectivamente a cada uno de ellos, conforme a la adjudicación en la sucesión de los señores **AGUSTIN FUENTES** y **MARIA ENCARNACION PERNIA VIUDA DE FUENTES**, tal y como se observa en las anotaciones No. 5, 6, 7 y 8 del folio de matrícula inmobiliaria No. 260-15208, lo cierto es que se indica que a la fecha no ha sido posible su entrega.

En relación a ello, encuentra esta operadora que como se observa de los contratos de compraventas celebrados eran para la venta de derechos y acciones de la cuota parte que correspondía respectivamente a cada uno de los demandados propietarios, quienes se encontraban habilitados siendo dueños de un derecho en proindiviso, del cual podían disponer de él, esto es, transferir a un tercero su cuota parte sobre la cosa, sin consentimiento de los demás copropietarios, tal y como lo dispone los artículos 2322, 2323, 2340 y 1401 del Código Civil Colombiano.

Conforme a dicha facultad legal, para el presente caso se tiene que los comuneros transfirieron la totalidad de sus cuotas partes a los demandantes **JESUS TORRES ORTEGA** y **CARLOS FUENTES GUERRERO**, es decir, encontrándose en cabeza de estos el 100% de la propiedad del inmueble objeto de compraventa.

Siendo así, para el presente caso, se tiene que en el clausulado 4 de los contratos de compraventa celebrado entre las partes, en el mismo se pactó:

“CUARTO- ENTREGA-LIBERTAD Y SANEAMIENTO. *Manifiestan los vendedores que en este mismo hacen entrega real y material del inmueble vendido, el cual se encuentra libre de toda suerte de gravámenes, como pleitos, demandas, hipotecas, condiciones resolutorias del dominio, anticresis, patrimonio de familia, censo, uso, habitación, etc., y que en todo caso se obliga a salir al saneamiento de conformidad con la ley, ya responder por los vicios ocultos y redhibitorios por evicción que resultaren (...)*”

No obstante, y pese a lo allí dispuesto se tiene una vez verificado el folio de matrícula inmobiliaria No. 260-150208, en la anotación No. 02, que con anterioridad al negocio celebrado entre las partes se encuentra inscrita demanda de pertenencia formulada por la señora **GLORIA SOFIA BULLA FUENTES**, ante el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CÚCUTA**, bajo el Rad. 2006-00189-00, es decir, que al momento de la celebración de los negocios de compraventa aquí celebrados dicho inmueble no se encontraba en posesión material de ningún de los contratantes, proceso que como se observa salió a favor de la señora **GLORIA SOFIA BULLA FUENTES**, a quien le fue adjudicado con ocasión al Proceso de Pertenencia adelantado, conforme se puede ver de la anotación No. 10 del folio de Matrícula Inmobiliaria del Bien Inmueble objeto de compraventa.

Actuar, con el que se deja en evidencia el incumplimiento de los aquí demandados **OSWALDO FRANCISCO BULLA FUENTES, RUFINO BULLA FUENTES, JOSE ARISTOBULO FUENTES PERNIA, JOSE ARGEMIRO FUENTES PERNIA, JOSE ARGENIS FUENTES PERNIA**, (Anotación No. 5); **GLADYS MARLENY FLOREZ FUENTES, EDGAR ANTONIO FLOREZ FUENTES, NUBIA MARITZA FLOREZ FUENTES, NELLY AYDEE FLOREZ FUENTES, RICHARD JAVIER FLOREZ FUENTES, LUZ IVONNE FLOREZ FUENTES, SONIA FUENTES SOTO, HANS DE JESUS FUENTES SOTO** (Anotación No. 6); **DAVID AGUSTIN FUENTES DE LA FUENTE, OSCAR ARAMIS FUENTES DE LA FUENTE, IVAN BERNARDO FUENTES DE LA FUENTE, CLARISE MARIA FUENTES DE LA FUENTE, JOSE ARGENIS FUENTES PERNIA** (Anotación No. 7) **ELIECER OSWALDO FLOREZ FUENTES** (Anotación 8), pues como se observa si bien a los mismos le fue adjudicado por sucesión la propiedad del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 260-15208, lo cierto es que no contaban con la posesión material del mismo al momento de realizar la venta del bien inmueble, imposibilitando así su entrega a los demandantes.

Planteado, así las cosas, se puede concluir, conforme a las pruebas obrantes en el expediente, que la parte demandada incumplió con las obligaciones a su cargo, consistente en la entrega del bien inmueble objeto de compraventa, el cual debía ser entregado a los demandantes con la suscripción de la última Escritura Pública, esto es, la Numero 2.815 del 15 de junio del 2007, de la Notaria Segunda del Circulo de Cúcuta, lo cual no ocurrió.

Por lo que se pueda concluir que para el presente caso se cumplen los presupuestos para declarar la resolución de los contratos de compraventa No. 5738 y 5737 del 29 de diciembre del 2006, y No. 2.815 del 15 de junio del 2007, celebrado entre las partes.

Situación por la cual se procederá a **ORDENAR** a los demandados **OSWALDO FRANCISCO BULLA FUENTES, JOSE ARISTOBULO FUENTES PERNIA COMO HEREDEROS DE JOSE ARGEMIRO FUENTES PERNIA (Q.E.P.D.), RUFINO BULLA FUENTES, JOSE ARGENIS FUENTES PERNIA, HANS DE JESUS FUENTES SOTO, NUBIA MARITZA FLOREZ FUENTES, GLADYS MARLENY FLOREZ FUENTES, NELLY AIDEE FLOREZ FUENTES, LUIS IVONNE FLOREZ FUENTES, SONIA FLOREZ FUENTES, EDGAR ANTONIO FLOREZ FUENTES, RICHARD JAVIER FLOREZ FUENTES, IVAN BERNARDO FUENTES DE LA PUENTE, JOSE ARGENIS FUENTES DE LA PUENTE, CLARISSE MARIA FUENTES DE LA PUENTE, OSCAR ARAMIS FUENTES DE LA PUENTE, ELIECER OSVALDO FLOREZ FUENTES, DAVID AGUSTIN FUENTES DE LA**

PUENTE Y LOS HEREDEROS DE GLORIA BULLA FUENTES (Q.E.P.D) , devolver a los demandantes **JESUS TORRES ORTEGA** y **CARLOS FUENTES GUERRERO**, la suma de **SESENTA MILLONES DE PESOS (\$60.000.000)**, que habían recibido como pago del precio de la compraventa de los derechos de cuota parte que les pertenecía sobre el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 260-150208, con su correspondiente corrección monetaria a la fecha, calculada de conformidad con el IPC, certificado por el **DANE**.

Se debe advertir que referente al demandado **MAURICIO REYES GARCIA** no se emite orden de reembolso de los dineros pagados como precio de venta del bien inmueble No. 260-150208, toda vez que si bien el mismo actuaba dentro de los negocios objeto de resolución como apoderado de algunos de los demandados que le confirieron poder para la celebración de dichos negocios jurídicos, este no era titular del derecho de dominio del inmueble y no recaía la obligación de la entrega del bien.

En cuanto a restitución inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 260-150208, se debe indicar que la misma no es posible ordenarla en favor de los demandados, por cuanto dicho incumplimiento sobre el cual se dio la resolución consiste precisamente en que el bien inmueble nunca les fue entregado a los demandantes, por encontrarse en posesión de la señora **GLORIA SOFIA BULLA FUENTES**, a quien le fue adjudicado y adquirido por Prescripción Extraordinaria de Dominio dentro del Proceso de Pertenencia Rad. **2006-00189-00**, tramitando ante el Juzgado Primero Civil del Circuito de Cúcuta, teniendo esta última el derecho de dominio y titularidad del bien inmueble.

Sobre la solicitud que se declare la nulidad de las Escrituras Públicas No. 5737, 5738 y 2815, protocolizadas en la Notaria Segunda de esta ciudad en diciembre del 2006 y junio del 2007, respectivamente, se debe precisar que dado el Proceso de Pertenencia adelantado por la señora **GLORIA SOFIA BULLA FUENTES**, identificado bajo Rad. **2006-00189-00**, adelantado en el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CUCUTA**, y como quiera que el mismo salió en favor de la allí demandante, siendo inscrita la sentencia en anotación No. 10 de Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 260-150208, por lo que dichas anotaciones como fueron con posterioridad a la inscripción de demanda de pertenencia quedaron sin efectos al momento de ser inscrita la sentencia de pertenencia, tal y como lo establece el inciso 4 del artículo 591 del código General del Proceso, por lo que no sea necesario dejar sin efectos las Escrituras Públicas sucritas antes relacionados, por cuanto las misma perdieron vigencia al momento en que se inscribió la sentencia del Proceso de Pertenencia.

Ahora, en lo relacionado con la condena en perjuicios solicitada por la demandante, debe indicarse que a la misma no se accederá toda vez que conforme lo dispone el artículo 206 del código General del Proceso, establece *“Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación.”* Por lo que al no encontrarse comprobado los perjuicios ocasionados por el extramando, no es procedente acceder al reconocimiento de los mismos.

Por otra parte, en cuanto a la condena de la parte demandada a indemnizar a los demandantes por el valor de Cinco Millones de Pesos (\$5.000.000), por concepto de Clausula Penal, debe indicarse que revisada las Escrituras Públicas No. 5737 y 5738 del 29 de diciembre del 2006, y No. 2.815 del 15 de junio del 2007, estos instrumentos no contienen clausulado penal por incumplimiento, encontrándose únicamente estipulado al momento de la suscripción de la Promesa de Compraventa, el cual perdió su efecto al momento de celebrarse las Escrituras Públicas 5738 y 5737 del 29 de diciembre del 2006, y No. 2.815 del 15 de junio del 2007, quedando como vigente estas últimas obligaciones contraídas, razón por la cual no se accederá a la imposición de la misma.

Por último, se ordenará condenar en costas a la parte demandada a favor de la parte demandante y ordenar fijar las agencias en derecho, conforme lo dispuesto en los artículos 365 y 366 del C.G.P.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CUCUTA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR NO PROBADA la excepción de mérito formulada por la parte demandada **MAURICIO REYES GARCIA** denominada, **“EXCEPCION DE LA PRESCRIPCION DE LA ACCION”** en razón a lo anotado de la parte motiva.

SEGUNDO: DECLARAR la resolución de los contratos de compraventa suscrito por los señores **OSWALDO FRANCISCO BULLA FUENTES, JOSE ARISTOBULO**

FUENTES PERNIA COMO HEREDEROS DE JOSE ARGEMIRO FUENTES PERNIA (Q.E.P.D.), RUFINO BULLA FUENTES, JOSE ARGENIS FUENTES PERNIA, HANS DE JESUS FUENTES SOTO, NUBIA MARITZA FLOREZ FUENTES, GLADYS MARLENY FLOREZ FUENTES, NELLY AIDEE FLOREZ FUENTES, LUIS IVONNE FLOREZ FUENTES, SONIA FLOREZ FUENTES, EDGAR ANTONIO FLOREZ FUENTES, RICHARD JAVIER FLOREZ FUENTES, IVAN BERNARDO FUENTES DE LA PUENTE, JOSE ARGENIS FUENTES DE LA PUENTE, CLARISSE MARIA FUENTES DE LA PUENTE, OSCAR ARAMIS FUENTES DE LA PUENTE, ELIECER OSVALDO FLOREZ FUENTES, DAVID AGUSTIN FUENTES DE LA PUENTE Y LOS HEREDEROS DE GLORIA BULLA FUENTES (Q.E.P.D), como vendedores aquí demandados y los demandantes **JESUS TORRES ORTEGA y CARLOS FUENTES GUERRERO** como compradores contenidos en las Escrituras Públicas Nos. 5737 y 5738 del 29 de diciembre de 2006 y 2815 del 15 de junio de 2007, de acuerdo con lo motivado.

TERCERO: Como consecuencia de las anteriores declaraciones, **ORDENAR** a los señores **OSWALDO FRANCISCO BULLA FUENTES, JOSE ARISTOBULO FUENTES PERNIA COMO HEREDEROS DE JOSE ARGEMIRO FUENTES PERNIA (Q.E.P.D.), RUFINO BULLA FUENTES, JOSE ARGENIS FUENTES PERNIA, HANS DE JESUS FUENTES SOTO, NUBIA MARITZA FLOREZ FUENTES, GLADYS MARLENY FLOREZ FUENTES, NELLY AIDEE FLOREZ FUENTES, LUIS IVONNE FLOREZ FUENTES, SONIA FLOREZ FUENTES, EDGAR ANTONIO FLOREZ FUENTES, RICHARD JAVIER FLOREZ FUENTES, IVAN BERNARDO FUENTES DE LA PUENTE, JOSE ARGENIS FUENTES DE LA PUENTE, CLARISSE MARIA FUENTES DE LA PUENTE, OSCAR ARAMIS FUENTES DE LA PUENTE, ELIECER OSVALDO FLOREZ FUENTES, DAVID AGUSTIN FUENTES DE LA PUENTE Y LOS HEREDEROS DE GLORIA BULLA FUENTES (Q.E.P.D),** devolver a los señores **JESUS TORRES ORTEGA y CARLOS FUENTES GUERRERO,** la suma de **SESENTA MILLONES DE PESOS (\$60.000.000)** recibidos como pago de la compraventa de los derechos de cuota parte que les pertenecía sobre el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **260-150208,** con su correspondiente corrección monetaria a la fecha, calculada de conformidad con el IPC, certificado por el **DANE.**

CUARTO: NO ACCEDER a la restitución del bien inmueble identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria No. **260-150208,** a los demandados, conforme lo expuesto en la parte motiva.

QUINTO: NO ACCEDER a las demás pretensiones de la demanda, conforme a lo motivado.

SEXTO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Tásense por Secretaría de conformidad con el artículo 365 del C. G. del P.

SEPTIMO: FIJAR como agencias en derecho la suma de **UN MILLON OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$1.800.000) M/Cte.**, a favor de la parte demandante **JESUS TORRES ORTEGA** y **CARLOS FUENTES GUERRERO**, y a cargo de los demandados **OSWALDO FRANCISCO BULLA FUENTES, JOSE ARISTOBULO FUENTES PERNIA COMO HEREDEROS DE JOSE ARGEMIRO FUENTES PERNIA (Q.E.P.D.), RUFINO BULLA FUENTES, JOSE ARGENIS FUENTES PERNIA, HANS DE JESUS FUENTES SOTO, NUBIA MARITZA FLOREZ FUENTES, GLADYS MARLENY FLOREZ FUENTES, NELLY AIDEE FLOREZ FUENTES, LUIS IVONNE FLOREZ FUENTES, SONIA FLOREZ FUENTES, EDGAR ANTONIO FLOREZ FUENTES, RICHARD JAVIER FLOREZ FUENTES, IVAN BERNARDO FUENTES DE LA PUENTE, JOSE ARGENIS FUENTES DE LA PUENTE, CLARISSE MARIA FUENTES DE LA PUENTE, OSCAR ARAMIS FUENTES DE LA PUENTE, ELIECER OSVALDO FLOREZ FUENTES, DAVID AGUSTIN FUENTES DE LA PUENTE Y LOS HEREDEROS DE GLORIA BULLA FUENTES (Q.E.P.D)**, que corresponden al 3% del valor de las pretensiones de la demanda y que se encuentra debidamente reconocido, de conformidad con las directrices del Acuerdo 1887 de 2003, modificado por el Acuerdo 222 de 2003, proferidos por el Consejo Superior de la Judicatura.

OCTAVO: Comunicar que este fallo fue emitido por escrito a la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, conforme lo previsto en el artículo 322 inciso 2 Numeral 1 C.G.P. en concordancia con el artículo 373 Ibidem.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

La juez,



MARIA ELENA ARIAS LEAL



**JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO
DE CÚCUTA**

LA PRESENTE PROVIDENCIA, SE
NOTIFICA POR ANOTACIÓN EN ESTADO
No. **024** DE FECHA **15 DE MAYO DE**
2023

SECRETARIA