



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCO MUICPAL DE TÁMARA – CASANARE

INFORME SECRETARIAL: Támara primero (1) de febrero de dos mil veinticuatro (2024).

En la fecha pasan las presentes diligencias al Despacho del señor Juez, para que se sirva proveer,

LIDIA MARVEL URIBE MORENO
Secretaria



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCO MUICPAL DE TÁMARA – CASANARE
Támara, primero (1) de febrero de dos mil veinticuatro (2024)

PROCESO	EJECUTIVO DE ALIMENTOS
DEMANDANTE	SEBASTIÁN DAVID CELY TORRES Y DIEGO ANDRÉS CELY TORRES
DEMANDADO	FREDY EDUARDO CELY CRISTANCHO
RADICADO	854004089001 – 2023 – 00294 – 00
INSTANCIA	PRIMERA
DECISIÓN	APRUEBA LA LIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO

Vencido el término de traslado de la liquidación del crédito que antecede, sin objeción alguna de la parte demandada, se aprueba en todas sus partes.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

OSCAR RAÚL RIVERA GARCÉS
JUEZ

JUZGADO PROMISCO MUICPAL DE TÁMARA – CASANARE -
ESTA PROVIDENCIA SE NOTIFICA EL DÍA DOS (2) DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTICUATRO (2024) POR ANOTACIÓN EN ESTADO No 004 Y SE PUBLICÓ EN EL PORTAL WEB DE LA RAMA JUDICIAL. LEY 270 DE 1996, ARTICULO 95 Y ARTICULO 103 C.G.P.

LIDIA MARVEL URIBE MORENO
Secretaria



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE TÁMARA – CASANARE

INFORME SECRETARIAL: Támara primero (01) de febrero de dos mil veinticuatro (2024).

En la fecha pasan las presentes diligencias al Despacho del señor Juez, para que se sirva proveer, informando que las partes en litigio demandante y demandada presentaron sus alegatos de conclusión y que por la Secretaría se elaboró la liquidación de costas y se corrió traslado a las partes en la forma que prevé el artículo 110 del Código General del Proceso, dando cumplimiento a lo ordenado por el señor Juez Segundo Promiscuo del Circuito de Paz de Ariporo en autos de fecha 23 y 30 de noviembre de 2023, proferidos dentro del proceso radicado en esté Juzgado con el número **854004089001 – 2023 – 00019 – 00**, el término venció en silencio, no solicitaron aclaración ni adición.

LIDIA MARVEL URIBE MORENO
Secretaria



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE TÁMARA – CASANARE

Támara, primero (1) de febrero de dos mil veinticuatro (2024)

PROCESO	VERBAL RESOLUCIÓN DE CONTRATO
DEMANDANTE	MARTHA GONZÁLEZ MONTOYA
DEMANDADO	SERGIO PÉREZ MARTÍNEZ
RADICADO	854004089001 – 2023 – 00019 – 00
INSTANCIA	PRIMERA
DECISIÓN	SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Proferir la sentencia que en derecho corresponda, dentro del presente proceso.

0. ANTECEDENTES

1.1. Partes y clase de proceso

Presentación de las partes

DESCRIPCIÓN	DEMANDANTE	DEMANDADO
NOMBRE	Martha Isabel González Montoya	Sergio Alexander Pérez Martínez
CÉDULA DE CIUDADANIA No.	46.358.264	7.228.741
DIRECCION	calle 5 # 9-27, Tamara Casanare – Municipio Residente	finca Costa Rica, vereda Guaseque, del Municipio de Támara

Clase de proceso: Proceso Verbal, Resolución de Contrato de Compraventa.

1.2. *Petitum*

Las pretensiones se extractan, en lo siguiente:

1.2.1. Declarar que el señor SERGIO ALEXANDER PÉREZ MARTÍNEZ, incumplió el contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes el día 20 de diciembre de 2021, dicho acuerdo de voluntades se celebró entre: MARTHA ISABEL GONZÁLEZ MONTOYA, quien obra como vendedora y el señor PEREZ MARTINEZ, quien actúa como comprador del bien inmueble y quien a la fecha no ha cumplido con la obligación de pagos pactado.

1.2.2. Que, como consecuencia del incumplimiento, se declare resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado el día 20 de diciembre de 2021, entre Martha Isabel González Montoya, en su calidad de promitente vendedora y; Sergio Alexander Pérez Martínez, en su condición de promitente comprador.

1.2.3. Que se ordene al señor SERGIO ALEXANDER PÉREZ MARTÍNEZ, restituir a la demandante el inmueble objeto la negociación, con todas las mejoras que le fueron entregadas, como son pastos, cultivo de café, plancha de piso y una vivienda en madera, que cuenta con los servicios domiciliarios de agua, gas y energía.

1.2.4. Que se condene al demandado, a pagar en favor de la parte demandante la suma TRES MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS (\$3'879.847) mensuales, desde el 20 de diciembre de 2021 -fecha en que recibió la finca Costa Rica- hasta la fecha en que se realice la devolución del predio, por

concepto de la producción de café, según el reporte emanado de la Cooperativa de Caficultores de Támara.

1.2.5. Que se condene a la parte demandada, a pagar en favor de la parte actora los perjuicios causados a raíz del incumplimiento.

1.2.6. Que se condene a la parte demandada, a pagar en favor de la parte demandante la suma de VEINTISÉIS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$26'400.000), por concepto de las arras pactadas.

1.2.7. Que se condene a la parte demandada al pago de las costas del proceso y agencias en derecho.

1.2.8. “(...) Que se le advierta al demandado, que no opera a su favor la posibilidad de consignar lo dejado de pagar como lo contempla el artículo 1937 del Código Civil, por haber pactado en el contrato de promesa de compraventa que no hay lugar a la aplicación de esta norma (...)”

1.3. La causa petendi

Los hechos estribo del *petitum* se compendian:

1.3.1. Mediante documento de promesa de compraventa, suscrito el día 20 de diciembre de 2021, la demandante señora Martha Isabel González Montoya prometió en venta al señor Sergio Alexander Pérez Martínez, un predio cuya ubicación y linderos se encuentran debidamente descritos en el contrato que obra en el acervo probatorio, así como la identificación del predio con el folio de matrícula número 475-5760.

1.3.2. Que la demandante, promitente vendedora, entregó al prometiente comprador, un lote de terreno rural de 15 hectáreas y 1.000 metros cuadrados, sembrado con café, plancha de piso y una vivienda de madera con servicios de agua, gas y energía.

1.3.3. Que las partes, para pactar el precio acordado del lote, fijaron que las medidas correspondientes eran de 15 hectáreas y 1000 metros cuadrados, dejando la claridad y salvedad de la existencia de 4 hectáreas de siniestro por deslizamientos, que no se pueden utilizar. Se comprometieron que después que el topógrafo verifique, se descuenta el cobro de este sector. El área real en venta es de 11 hectáreas y 1.000 metros cuadrados.

1.3.4. Se reconfirma la cláusula quinta del contrato (11 ha 1.000 m²), cuando se estipula

como valor de la hectárea de ocho millones, el valor a pagar es de ochenta y ocho millones ochocientos mil pesos, la suma a pagar por el promitente comprador.

1.3.5. Se pacto entre las partes un pago total de OCHENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS MIL pesos m/cte. (\$88.800.000), el cual se debía pagar en los siguientes plazos: 20 millones para el 10 de septiembre de 2021, 5 millones el 25 de septiembre de 2021, 5 millones el 7 de octubre de 2021, 10 millones el 23 de diciembre de 2021 y 10 millones el 2 de marzo de 2022, todos ellos pagados.

1.3.6. Existió incumplimiento parcial por parte del promitente comprador, frente al pago del 2 de junio de 2022, solamente canceló la suma de \$ 7 millones de pesos, cuando el valor correspondía a 10 millones de pesos.

1.3.7. Incumplimiento total del promitente comprador, frente al pago pactado para el 2 de septiembre de 2022, estimado en 10 millones de pesos.

1.3.8. El 5 de diciembre de 2022, la promitente vendedora, se presenta en la Notaría única de Paz de Ariporo, para firmar la escritura pública del bien mueble. Contrario a esto, el comprador no comparece; dejando constancia registrada en recepción de declaración extrajuicio.

1.3.9. El día 23 de noviembre de 2022, la demandante acude a la personería del Municipio de Támara, para solicitar audiencia de conciliación, no obstante, para la fecha y hora señalada de dicha actuación el demandado no compareció.

1.3.10 Ante el incumplimiento por parte del promitente comprador, a la promitente vendedora MARTHA ISABEL GONZÁLEZ MONTOYA, solo le queda solicitar el cumplimiento o la resolución del mismo, en uno u otro caso con la indemnización de perjuicios.

1.3.11. La prometente vendedora hará exigible las arras, en valor al 30% de OCHENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS m/CTE (\$88.800.000), monto total del precio del contrato.

1.3.12 El promitente comprador, deberá restituir el bien inmueble en las mismas condiciones que le fue entregado, con las mejoras existentes: plantas de café, plancha de piso, vivienda en madera con servicios públicos domiciliarios de agua, luz y energía.

1.3.13. Como resultado de la venta del café producido en la finca Costa Rica, entre el 17

de noviembre de 2021 al 23 de diciembre de 2021, se recibió ganancia de \$3'879.847, certificada por el señor WILMER ARTURO HEREDIA VERGARA, quien trabaja como Contador Público de la Cooperativa de Caficultores de Támara. Valor a pagar el promitente comprador mensualmente, desde el 20 de diciembre de 2021, hasta que realice la devolución del inmueble.

1.3.14. Al resolverse el contrato de promesa de compraventa, la promitente vendedora, deberá devolver las sumas recibidas descontando la cláusula arras y el producido del inmueble según se señaló en punto anterior.

1. 4. La actuación procesal

El libelo fue admitido a trámite, por auto de fecha 16 de marzo de 2023, notificado en forma personal y surtido el traslado de la actuación al demandado señor Sergio Alexander Pérez Martínez, quien dio contestación a la demanda, oponiéndose a todas y cada una de las pretensiones, manifestando que quien incumplió el contrato fue la vendedora señora Martha Isabel González Montoya, exponiendo las siguientes razones:

1. Incumplimiento de la señora Martha Isabel González Montoya, frente a la cláusula 4 del contrato de compraventa de fecha 20 de diciembre de 2022.
2. Incumplimiento de la señora Martha Isabel González Montoya, al obtener de manera ilegal el bien inmueble objeto de venta, mediante escritura 0817 de fecha 3 de marzo de 2022, con la INVERSORA GONZALEZ MONTOYA & CIA
3. Incumplimiento de la señora Martha Isabel González Montoya, frente a la cláusula séptima de saneamiento.

Respecto a los hechos manifestó que:

Primero: Es cierto, de acuerdo a la prueba documental.

Segundo: No es cierto. Indica que la demandante falta a la verdad y actúa de mala fe, al manifestar al Despacho que le entregó al promitente vendedor un lote de terreno de 15 hectáreas y 1000 metros cuadrados de la finca denominada costa Rica. Hasta la fecha no ha hecho entrega material y con la demanda no aportó el plano del topógrafo, donde el señor William Ferney Achagua Barreo, determinó que el predio consta de 14 hectáreas + 777.19 m2 y aclaró la necesidad de trabajar con un equipo especializado, con una estación total, la cual mide milimétricamente arrojando valores exactos, ya que el GPS tiene margen de error de 3 a 5 metros. A renglón seguido, se indica que una parte del predio esta invadido por JACKSON JAVIER

RODRIGUEZ, aspecto no informado al momento de la venta. De los demás se desconocen los nombres.

Tercero: Es cierto parcialmente frente al precio acordado, no se cumplió con el compromiso de la medición real del predio con un topógrafo, ya que se pudo verificar que nos son 11 hectáreas y 1000 metros cuadrados, que se le entregó en posesión. El promitente comprador contrató los servicios profesionales en topografía el día 26 de junio de 2022, donde arrojó como resultado que la medición es de 8has + 7199 M2 con escala 1:1000, al encontrar el predio invadido se calcula que el área aproximada es de 6 hectáreas aproximadamente.

Cuarto: No es cierto. Al no cumplir con el compromiso establecido en la cláusula cuarta del contrato de compraventa de fecha 20 de diciembre de 2021, no puede quedar supuestamente reconfirmada el área, atendiendo que el Señor Pérez Martínez, le manifestó a la promitente vendedora, las discrepancias existentes en el predio y sobre el área.

Quinto: Es parcialmente cierto. En el contrato de compraventa se estableció un lote de terreno que contiene quince (15) hectáreas + 1000 M2 y que cada hectárea tenía un precio de ocho millones de pesos moneda corriente (\$8.000.000), es así como el demandado, actuó bajo el principio de la buena fe, creyendo en la palabra de la señora MARTHA ISABEL GONZALEZ MONTOYA, que cumpliría con el compromiso de medir el área, con el fin de precisar el área total del terreno vendido y evitar cualquier conflicto. Esto reflejado en la cláusula séptima del contrato. Por ello debía sanearlas, vislumbrando mala fe y demostrando que la demandante está incumpliendo el contrato.

Por ello el promitente comprador canceló la totalidad del precio pactado según la cláusula cuarta, equivalente a CUARENTA Y OCHO (\$48.000.000) millones de pesos por 6 hectáreas de tierra, a su vez la promitente vendedora tiene pendiente la devolución de nueve millones (\$9.000.000) de pesos, monto pagado además por parte del señor Pérez Martínez.

Sexto: Parcialmente cierto. De acuerdo al hecho 5 es la promitente vendedora quien incumplió.

Séptimo: No es cierto, el promitente comprador no estaba obligado a cancelar dicha suma, ya que pagó la totalidad del precio pactado, conforme la cláusula

cuarta, teniendo en cuenta que son 6 hectáreas que tiene en libre de posesión, equivalente a un valor de CUARENTA Y OCHO (\$48.000.000) millones de pesos, dejando un saldo a favor de NUEVE (9.000.000) millones al promitente comprador.

Octavo: No es cierto, debido a que el conflicto surgió el 28 de agosto de 2022, día en que la promitente vendedora se negó a socializar la información de las coordenadas del supuesto levantamiento topográfico con el GPS, efectuado por William Ferney Achagua. A su vez, se adjunta pantallazos de conversación entre la señora Norma Esperanza González Montoya y el topógrafo William Ferney Achagua.

Noveno: Parcialmente cierto, adjunta acta de conciliación No. 500.02.006.-019 de fecha 20 de septiembre de 2022, donde las partes se presentaron, sin llegar acuerdo alguno. Posteriormente se cita nuevamente y el señor Sergio Alexander Pérez Martínez, radica escrito manifestando no estar dispuesto a conciliar.

Decimo: No es cierto. Existe incumplimiento de la señora Martha Isabel González Montoya, frente a la cláusula cuarta y séptima del contrato de compraventa de fecha 20 de diciembre de 2021, además por obtener de manera ilegal el bien inmueble objeto de venta, mediante la escritura 0817 de 3 de marzo de 2017 con la inversora González Montoya & CIA.,.

Decimo primero: No es cierto, la demandante Martha Isabel González Montoya, no puede asegurar que el señor Sergio Alexander Pérez Martínez haya incumplido los términos contractuales.

Décimo segundo: No es cierto, según contestación de hechos anteriores.

Décimo tercero: No le consta, la demandante tiene que probar con perito, no soporta el usufructo con documentación.

Décimo Cuarta No es cierto, según contestación de hechos anteriores.

Propuso como excepciones de fondo:

INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES POR PARTE DE LA PROMITENTE VENDEDORA MARTHA ISABEL GONZALEZ MONTOYA- POR NO ACREDITAR PLENO CUMPLIMIENTO DE LO ACORDADO.

Para que las pretensiones puedan prosperar, debe cumplir con el siguiente presupuesto: que el contrato sea bilateral y válido (Art. 1546) C.C, quien promueve la acción cumpla sus obligaciones o se haya dispuesto a cumplirlas, y que el contratante haya cumplido las obligaciones que le corresponden.

Frente a ello, considera que la promitente vendedora, no ha cumplido tales presupuestos, reiterando el incumplimiento de la señora Martha Isabel González Montoya.

Frente a la cláusula cuarta, señaló que, una vez verificada la medida confirmada por topógrafo, el área se descontaría. Considera por ello, mala fe de la promitente vendedora, al no informar que ella no tenía posesión de la totalidad del área del predio, y no entregar las coordenadas. Reitera el argumento expuesto en el hecho tercero de la contestación.

Hace una relación respecto a la forma de adquisición del predio, que por demás lo considera ilegal.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CUMPLIDO POR PARTE DEL COMPRADOR.

El fundamento principal se desliga del precio fijado por hectárea de ocho millones de pesos (\$8.00.000), las cuales debían estar saneadas. Sin embargo, solo se puede disponer de seis hectáreas, equivalentes a CUARENTA Y OCHO (48.000.000) millones de pesos y un saldo pendiente de NUEVE (9.000.000) millones a devolver por la promitente vendedora. Esta se demuestra con el dictamen pericial que contenga levantamiento topográfico de rectificación de hectáreas

MALA FE POR PARTE DEL PROMETIENTE VENDEDOR Y COBRO DE LO NO DEBIDO,

Bajo los argumentos antes expuestos se demostraría mala fe al actuar de la demandante, ya que no estaría legitimada para realizar cobros al demandado.

Excepciones Genérica

Cualquier otra que enerve la demanda.

El día 7 de septiembre de 2023, se realizó la audiencia inicial que prevé el artículo 372 s.s. del Código General del Proceso, declarándose clausurada la etapa

conciliatoria por falta de acuerdo entre las partes, asimismo y teniendo en cuenta que no se plantearon excepciones previas, ni había lugar a saneamiento, se procedió a fijar el litigio. Posteriormente se decretaron las pruebas, realizando interrogatorios de parte, efectuando el control de legalidad y recauda material probatorio.

Mediante auto de fecha 25 de septiembre de 2023, se decretó de oficio prueba pericial por intermedio de perito experto.

La parte demandante y demandada presentaron sus alegatos de conclusión, defendiendo su posición planteada en la demanda y en la contestación.

PRUEBAS RECAUDADAS

Reposa dentro del proceso las siguientes:

Documentales:

1. Copia del contrato de promesa de compraventa celebrado por la parte demandante y demandada el día 20 de diciembre del 2021.,
2. Acta de Conciliación número 50002006019, suscrito en la personería del municipio de Tamara el 20 de septiembre del 2022, entre las partes,
3. Certificado catastral del inmueble,
4. Certificado de tradición y libertad del inmueble
5. Declaración extrajuicio de Martha Isabel Gómez Montoya.
6. Certificación de la cooperativa de Caficultores de Tamara.
7. Pantallazos de las conversaciones entre el señor Sergio Pérez y la señora Martha Isabel González, el pantallazo de la conversación entre Sergio Pérez y el Topógrafo William Ferney Achagua.
8. Levantamientos topográficos realizados por Miguel Ángel Hernández y William Ferney Achagua,.
9. Escrito radicado de fecha 22 de diciembre del año 2022, ante la inspección de policía de Támara.
10. Cámara de Comercio de Inversiones González Montoya & CIA.
11. Escritura pública de Constitución de inversiones González Montoya y CIA.
12. Escritura pública 817 de fecha 23 de marzo de 2017.

Testimoniales:

- William Ferney Achagua Barrero, Manifestó haber concurrido a la finca denominada Costa Rica a verificar el área del perímetro, arrojando un metraje de 14 hectáreas +778.19 M2 y procede hacer una exposición técnica del levantamiento topográfico.
- José Bernel Becerra Mendivelso, afirmó conocer la finca hace 76 años y considera ser colindante por casi todos los lados con la finca costa Rica, ratifica que la señora Martha vendió la finca al señor Sergio, aseguro la existencia de la casa, pues vivía gente en dicho lugar quienes cultivaban banano y café.
- Rodrigo Isadier Montoya Rodríguez, vive en Guaseque en la finca el espejo, manifiesta que una parte de la finca colinda con el predio Costa rica, y otra parte con el señor Javier Rodríguez, asegura que ningún miembro de su familia ha invadido la finca Costa rica. Finalmente, indico que en dicha finca tenían una casa construida en la que habitaba la Señora Carmen junto a su familia, pero que la misma fue demolida, por lo que a la fecha es un terreno libre y de monte.
- Bernabel Carreño Gualdron, expresa que estuvo en la finca del señor Javier Rodríguez, pero no sabe el nombre de la finca donde laboró cogiendo café, argumenta que la misma estaba ubicada llegando al cerro y limita con el predio que es objeto de litis. Por último, dio a conocer que él estuvo el día del levantamiento topográfico ejecutado por el señor Miguel Ángel Hernández y realizó todo el recorrido.
- Miguel Ángel Hernández, manifiesta haber realizado el trabajo de medición en campo para determinar el área real del predio objeto de compra, y que como resultado de dicho levantamiento topográfico se determina que el polígono es de 8 hectáreas +7199 metros.
- Norma Esperanza González Montoya, el apoderado de la parte activa solicita la tacha del testimonio de la declarante, en razón al vínculo sentimental con el demandado, quien es su actual pareja y a que la demandante es su hermana, con quien existe actualmente confrontación.

Acepta haber recibido la finca el 20 de diciembre y aduce que esa finca le pertenecía a su hermana como resultado de un proceso de sucesión. A renglón seguido, dirige su intervención con el fin de decir que las medidas del predio no eran las mencionadas en la escritura, que nunca se hizo entrega y que existe una invasión de terceros a la finca. Señala haber ido con el topógrafo a realizar la medición del lugar, según las medidas que enuncio el señor Bernel Becerra. Frente a los perjuicios, aduce que la casa recibida se

estaba cayendo, y por la destinación que se convirtió en un “motel”, por lo que acepta haber tumbado la casa.

2. CONSIDERACIONES

2. 1. Fundamentos supralegales

En el Estado constitucional y social de derecho, la función del juez debe estar guiada necesariamente por los principios, valores y derechos previstos en la Carta Magna e incorporados a ella por el bloque de constitucionalidad. En este sentido la actividad judicial está sometida a su imperio, por virtud de la regla 230. Para el caso en concreto, el artículo 29 de la Constitución, es la norma rectora del proceso, así como las disposiciones que amparan la autonomía de la voluntad dentro del marco de control y la intervención del Estado. Además, el artículo 58 como garante de los derechos adquiridos, y aquellas reglas civiles como la realización de los contratos, el cumplimiento de las obligaciones inmersas en él propiedad y el derecho a la propiedad privada.

2. 2. Presupuestos procesales

Los presupuestos procesales intuidos por Oscar Von Bulow¹, se hallan satisfechos. La demanda fue presentada en legal y debida forma, surtiendo el trámite adecuado, con plena capacidad para ser parte, ejecutar actos procesales con eficacia jurídica, en la jurisdicción correspondiente encontrándose satisfechos, por lo que no merecen reparo alguno; en el caso en particular, la demanda cumple con todas las exigencias establecidas en los artículos 82,83 y 84 del C. G. P., y las especiales requeridas para esta clase de negocios.

2.3. Sanidad Procesal

Este Despacho, de manera concomitante a lo expresando enantes, no encuentra configurado ningún vicio procesal que atente contra la validez de lo actuado en primera instancia, ni acción alguna que afecte el debido proceso, ni el derecho de defensa, lo cual permite al Juzgado efectuar un pronunciamiento libre de nulidades o vicios que puedan dañar el actuar procesal y se defina la *Litis* en esta instancia.

2.4. La legitimación en la causa

¹ Autor de la *Teoría de las excepciones procesales y de los presupuestos procesales*. La teoría de los presupuestos procesales nació en el año de 1868 y fue expuesta por Von Bülow en su libro *Die Lehre von Prozesseinreden und Prozessvoraussetzungen*. Bülow es uno de los procesalistas de mediados del siglo XIX, primero en explicar el proceso como una relación jurídico procesal de derecho público que se desarrolla progresivamente entre tribunal y partes. Como alemán, sigue las pautas de Hegel. Esta línea es desenvuelta por Hollweg, Kohler y Adolfo Wach, todos alemanes; pero esta teoría es seguida luego en Italia, por Giuseppe Chiovenda, Hugo Rocco y Piero Calamandrei.

La institución de la legitimación en la causa, es una cuestión de derecho sustancial, la cual determina que la persona que pone en marcha el aparato judicial tiene la titularidad del derecho que se busca proteger con aquella frente a la cual se puede exigir la obligación correlativa. Para el caso que nos ocupa, la legitimación en la causa por activa, es correcta, toda vez que, la parte demandante señora Martha Isabel González Montoya invocó la calidad de titular del derecho sustancial con fundamento en una promesa de contrato de compraventa arrimada al plenario, allegando prueba documental para respaldar su afirmación; y la parte demandada señor Sergio Alexander Pérez Martínez es el extremo al cumplir la obligación compulsiva.

2.5. La promesa de contrato

La demandante, señora Martha Isabel González Martínez pretende dejar sin efecto el contrato de promesa de compraventa que la une jurídicamente con el demandado señor Sergio Alexander Pérez Martínez, para lo cual incoa la acción resolutoria consagrada en el artículo 1546 del Código Civil, cuyo ejercicio requiere que entre las partes exista una relación obligatoria válida de carácter sinalagmático y que uno de los obligados no cumpla los compromisos adquiridos.

La promesa de celebrar un contrato o precontrato, es un negocio jurídico o convención sustancial debidamente determinada dirigida a la conclusión o celebración de un contrato principal o prometido, formalmente definido, por medio del cual una o varias partes se obligan a celebrarlo en el futuro, hasta que se perfeccione el negocio jurídico prometido. En nuestro derecho es contrato solemne, porque una de sus exigencias, es el que conste por escrito, de modo que sus requisitos más allá de representar condiciones *ad probationem*, lo son *ad substantiam actus* como exigencia esencial para su validez.

Para el derecho colombiano el art. 1611 del C. C. subrogado por el 89 de la Ley 153 de 1887, exige para que produzca efectos:

- “1. Que la promesa conste por escrito.
- “2. Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 (sic) del Código Civil.
- “3. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato;
- “4. Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales”.

Saltan como elementos esenciales, respecto de la promesa de compraventa inmobiliaria:

1. Que reúna los requisitos de validez para que una persona se obligue a otra por una declaración de voluntad, y para el caso colombiano, previstos en el artículo 1502 del C. C.

2. Que contenga la promesa de celebrar un contrato futuro de compraventa inmobiliaria, debiendo llenar, además los requisitos del art. 89 de la Ley 153 de 1887.

3. Solemnidad. Debe aparecer por escrito la promesa de contrato.

4. La fijación de un plazo o condición, tal como se infiere del numeral tercero del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, que acertadamente exige "(...) que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato (...)", introduciendo, un elemento que suministra seriedad a la expectativa inherente a la promesa, porque evita que la intención mutuamente asegurada de celebrar un contrato futuro quede sujeta a la arbitrariedad de las partes, imponiéndoles una época en la que con certeza han de cumplir sus obligaciones, con un plazo o con una condición determinada.

5. Indicación de la notaría a otorgar la escritura pública o de celebración del contrato. Se trata de una exigencia para los contratos que requieren para su perfeccionamiento el otorgamiento de escritura pública, como en este caso, por tratarse de compraventa inmobiliaria, a fin de que no haya indeterminación.

6. Determinación del contrato prometido. El contrato prometido debe determinarse de tal suerte que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales, según el prenombrado artículo 89, porque no puede llegarse al absurdo de que las partes celebren un contrato con el objeto indeterminado, dejando abierta la posibilidad de promesas de contratos indefinidos y abstractos.

De esta manera, cuando en un caso dado, en la celebración de una promesa de contrato, se dan todas las exigencias de la preceptiva legal citada, el acto es fuente jurídica de obligaciones. *A contrario sensu*, si falta alguna de las exigencias legales, la promesa será ineficaz, pues no producirá obligación alguna. Por lo tanto, es presupuesto indiscutido, la validez del contrato para enfrentar la resolución contractual.

2.6. La acción resolutoria

La filosofía del artículo 1184 del C.C. francés para desligar a los contratantes aparece en el derecho civil colombiano en tres normas diversas que consagran la acción resolutoria², en

² El artículo 1536 del C. C., consigna la condición resolutoria ordinaria, cuando por el cumplimiento de la

caso de mora o de simple incumplimiento por parte de uno de los contratantes, sea por no pagar el precio o por no entregar la cosa. En materia mercantil, se regula en el art. 870 del Código de Comercio, y en los artículos 1536, 1546 y 1930 del Código Civil.

De conformidad con el Art. 1546 citado: “En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.

“Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios”, el legislador colombiano recoge la acción resolutoria para los negocios jurídicos bilaterales de carácter instantáneo.

2.7.- Características de la acción resolutoria

Dentro de la bilateralidad, reciprocidad e interdependencia obligacional que surge de muchos contratos, cuando una de las partes deja de cumplir lo pactado, si la otra lo ha cumplido o se allana a cumplirlo, puede la cumplida demandar la resolución o el cumplimiento del contrato, en ambos supuestos con indemnización de perjuicios.

Esta acción opera para los contratos instantáneos como la compraventa, más no para los contratos de ejecución de *tracto sucesiva* como el arrendamiento, el contrato de trabajo o el de suministro, supuesto en los cuales, lo pertinente es solicitar la terminación del contrato o negocio jurídico, pues en los primeros los efectos son *ex tunc*, mientras que para los segundos *ex nunc*, es decir, en los primeros los efectos de la resolución son retroactivos o desde su origen porque se vuelven las cosas al estado que tenían antes de celebrarse, al paso que para los segundos son futuros. De ahí la diferencia radical entre resolución y terminación en materia contractual. En la primera el contrato queda retroactivamente anulado.

Un contrato bilateral implica reciprocidad de obligaciones, que no siempre simultaneidad en ellas, pues de la “celebración de un contrato bilateral nacen obligaciones recíprocas e interdependientes para las partes. Cada una de ellas es acreedora y deudora de la otra, aunque las obligaciones no siempre deban cumplirse simultáneamente. Esta reciprocidad de derechos y obligaciones es fundamento de la acción resolutoria en el caso de que una de las partes deje de cumplir lo pactado, si la otra lo ha cumplido o se allana a cumplirlo, pudiéndose pedir la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios. La acción resolutoria supone la perfección y validez del contrato que por su medio se pretende aniquilar.

condición se extingue el derecho, instituto que difiere de la cláusula resolutoria tácita de que trata el 1546 de esta controversia, y del pacto comisorio simple y calificado de las reglas 1935 y 1937 del mismo ordenamiento.

2.8.- Elementos o presupuestos de la acción resolutoria

De lo expuesto se deduce que la prosperidad de la acción resolutoria por causa de la condición resolutoria tácita de los contratos requiere:

- a. Que el contrato sea bilateral y válido;
- b. Que quien promueva la acción haya cumplido con sus obligaciones o que haya estado dispuesto a cumplirlas, y,
- c. Que el otro contratante haya incumplido las obligaciones que le corresponden, pues como lo tiene dicho la jurisprudencia, desde antaño "(...) la viabilidad de la acción de que se trata requiere *sine qua non* que el contratante contra el cual se promueve haya incurrido en mora y que el actor por su parte, haya cumplido o allanado a cumplir las obligaciones a su cargo "en la forma y tiempo debidos"³ .

El primer presupuesto axiológico es connatural al análisis para la prosperidad de la acción, así no se haya propuesto, pues además de ser bilateral debe verificarse si es válido o no el negocio jurídico, puesto que ello forma parte del *thema* de decisión y como objeto de juzgamiento, debe ser analizado por el Juez por tratarse de una cuestión de orden público.

2.9.- El problema jurídico en el caso concreto. Análisis particular

El problema jurídico que deberá entrar a resolver este Juzgado es el siguiente, ¿Existe incumplimiento a las obligaciones pactadas en el contrato de compraventa por las partes ?, lo anterior lo debemos resolver bajo la luz del acervo probatorio del expediente.

Análisis

De las pretensiones y hechos de la demanda se deduce que la parte demandante aspira a la resolución del contrato de promesa de compraventa por incumplimiento y solicita declarar resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado el día 20 de diciembre de 2021, este Despacho Judicial observa la existencia de un contrato bilateral válido suscrito y aceptado entre la señora Martha Isabel González Montoya, quien obra en calidad de vendedora y Sergio Alexander Pérez Martínez, como comprador, por medio del cual se celebró una promesa de compraventa, en virtud del cual la demandante señora Martha Isabel prometió vender un lote de terreno rural de 15 hectáreas y 1.000 metros cuadrados, comprendido dentro de los siguientes linderos: PUNTO DE PARTIDA. Se tomó como tal el punto delta No.9, situado al noroeste donde concurren las colindancias de Juvenal Parra

³ Cas., abril 21 de 1939. G.J. N° 1947, pág. 58; febrero 2 de 1940, G. J. N° 1953, pág. 54; enero 30 de 1963, G. J. N° XCVIII, pág. 30

Mora, Jorge González y el interesado, colindando así: Jorge González, en 59.03 mts; del delta 9 al 11 Norte, pendiente superior al 40% en 325 mts.; del delta 11 al delta 4, Noreste : David Valderrama en 102 mts; del delta 4 al delta 25 Este: Juvenal Parra Mora, en 54 mts; del delta 25 al delta 26 con camino en medio con Bernal Becerra en 414.15 mts; del delta 26 al 42, con camino en medio en parte Sur: Plutarco Cuadra, en 400.75 mts; del delta 42 al 6, con caño al medio en parte. Oeste: Juvenal Parra Mora, en 292 mts y, del delta 6 al 9, PUNTO DE PARTIDA Y ENCIERRA. Este predio se halla ubicado en la vereda Guaseque, del Municipio de Támara, Departamento del Casanare, denominado Costa Rica y, se entregó sembrado en café, con plancha de piso y una vivienda en madera, con servicios públicos de agua, gas y energía.

Las partes pactaron el precio total del predio por una suma de OCHENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS, y estipularán la forma de pago con los siguientes plazos estipulados: 20 millones el 10 de septiembre de 2021, 5 millones el 25 de septiembre de 2021, 5 millones el 7 de octubre de 2021, 10 millones el 23 de diciembre de 2021, 10 millones el 2 de marzo de 2022, 10 millones el 2 de junio de 2022, 10 millones el 2 de septiembre de 2022 y, el excedente que sería cancelado el 2 de diciembre de 2022 para proceder de esta manera a la firma de la escritura pública fijada para el 5 de diciembre de 2022 en la Notaría única de Paz de Ariporo – Casanare-. Es de anotar que esta cláusula fue fijada de común acuerdo por el vendedor y comprador y la misma es aceptada con la firma del contrato.

Pues bien, verificado el contenido del contrato de promesa de compraventa, encuentra el despacho que se cumplen a cabalidad los requisitos señalados para la validez del mismo, los cuales son: 1) consta por escrito. 2) establece de manera clara las partes, es eficaz, en tanto concurren los requisitos que establece el artículo 1502 del Código Civil, ya que los contratantes tenían capacidad legal para actuar, no hay vicios del consentimiento y tampoco objeto y la causa son ilícitos, 3) En relación con el momento en que debía celebrarse el contrato prometido, los contratantes estipularon, que la escritura pública correspondiente sería otorgada el día 5 de diciembre de 2022 en la Notaría única de Paz de Ariporo – Casanare, a las diez de la mañana; este requisito, impone a los contratantes señalar con precisión la época en la que ha de perfeccionarse el acuerdo de voluntades prometido, se encuentra cumplido a calidad, y finalmente, 4.) en tratándose de la promesa de compraventa de inmuebles, las partes pactan y aceptan las obligaciones de hacer y dinerarias, sin que a la fecha se haya presentado tacha alguna sobre el acuerdo de voluntades.

Esto se traduce en que, ineludiblemente, los interesados convinieron el objeto de compra, que el mismo sería transferido y el precio que se pagaría por ella. Se concluye entonces

que, el negocio jurídico del que se reclama la resolución es apto jurídicamente para generar las obligaciones que se reclaman por vía judicial.

Así las cosas, verificada como se encuentra la validez del contrato de promesa de compraventa, corresponde analizar si la contratante, señora Martha Isabel González Montoya, quien propuso la acción, cumplió o se allanó a cumplir las obligaciones que asumió.

Teniendo en cuenta que en este proceso se determinó la existencia y operatividad del contrato de compraventa y que el mismo es ley para las partes, procederemos a extraer el objeto del contrato y las obligaciones de las partes, de la siguiente forma:

Objeto de compraventa: dentro del contrato de compraventa, las partes manifiestan que el negocio se realizará sobre un “(...)LOTE DE TERRENO RURAL DE QUINCE (15) HECTÁREAS y MIL (1.000 M²) METROS CUADRADOS identificado con MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 475-5760 con el CÍRCULO REGISTRAL: 475 DE PAZ DE ARIPORO, DEPARTAMENTO DE CASANARE, MUNICIPIO DE TÁMARA VEREDA GUASEQUE, que corresponde a MARTHA ISABEL GONZÁLEZ MONTOYA sobre el área total de QUINCE HECTÁREAS (15) Y MIL (1.000 M²) METROS CUADRADOS DEL PREDIO DENOMINADO COSTA RICA (...)”

Obligaciones del vendedor: que la promitente vendedora, se compromete según las cláusulas 2, 3, 6, 7 y 8 del contrato, a entregar el inmueble materialmente al comprador señor Sergio Alexander Pérez Martínez, y posteriormente a realizar el saneamiento de lo prometido conforme a la Ley, firmar y suscribir la correspondiente escritura pública que formalice el contrato de compraventa, en la hora y fecha fijada por las partes.

Obligaciones del comprador: el pago del precio en la forma acordada y la comparecencia al otorgamiento de la escritura pública en el lugar, día y hora señalados, 5 de diciembre de 2022 a la hora de las 10 de la mañana en la Notaría Primera o única de Paz de Ariporo – Casanare.

Valoración de la prueba

Una vez extraídas las obligaciones, este despacho Judicial procede analizar el material probatorio preconstituidas o circunstanciales, el cual nos ha llevado a lo siguiente:

Primero: es menester indicar que ninguna de las partes solicitó tacha alguna sobre el contrato de compraventa, por lo que se determina la aceptación en la totalidad del

clausulado.

Segundo: de las obligaciones del vendedor se determina que las mismas fueron cumplidas en su totalidad, debido a que la promitente vendedora, señora Martha Isabel González Montoya, dio cumplimiento a su obligación entregar materialmente el inmueble, al promitente comprador señor Sergio Alexander Pérez Martínez, desde el día 20 de diciembre de 2021, tal y como se demostró con las respuestas dadas dentro del interrogatorio de parte contestado por el señor Pérez Martínez quien acepto haber recibido el predio en la fecha mencionada, así mismo es un hecho notorio que la dirección de notificación del demandado en el presente proceso, es la misma del bien inmueble objeto de litigio, lo que asegura que el inmueble está siendo usufructuado y se encuentra bajo su tenencia actualmente.

Igualmente, está probado y obra dentro del expediente la declaración extrajuicio, suscrita por la señora Dinna Lizette Leal González, la cual cumple con todos los requisitos legales y obra en calidad de Notaria encargada, quien da fe de la comparecencia de la señora Martha Isabel Gómez Montoya, por medio de cotejo biométrico, en la fecha y hora señalada en el contrato de compraventa para dar cumplimiento a su obligación de hacer, respecto a la suscripción de la escritura, situación que no se pudo realizar por la inasistencia del promitente comprador.

De esta manera, queda probado que la demandante cumplió con las obligaciones a su cargo, pactadas en el contrato de promesa de compraventa que se celebró el día 20 de diciembre de 2021.

Tercero: respecto a las obligaciones del comprador, se pudo determinar que efectivamente incumplió lo pactado en la cláusula quinta y octava del contrato, las cuales rezan lo siguiente:

*(...) **CLÁUSULA QUINTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.** El precio del lote aquí descrito con sus servicios y prestaciones es de **OCHENTA Y OCHO MILLONES (88.800.000) OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE** fijando el precio de OCHO MILLONES (8.000.000) la hectárea. EL PROMITENTE COMPRADOR CANCELARÁ AL PROMITENTE VENDEDOR LA SUMA DE OCHENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$88.800.000), pagaderos de la siguiente manera: 1. VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000) efectivamente cancelados el día 10 de septiembre de 2021, 2. CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000) pagados efectivamente el 25 de septiembre de 2021, 3. CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000) pagados efectivamente el día 07 de octubre de 2021, 4. El día 23 de diciembre de 2021 pagará el valor de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000), 5. Para el 02 de marzo de 2022, pagará el valor de DIEZ MILLONES DE*

PESOS M/CTE (\$10.000.000), 6. Para el 02 de junio de 2022, pagará el valor de DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE, (\$10.000.000), 7. Para el 02 de septiembre de 2022, pagará el valor de DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE (\$10.000.000), 8. Para el 02 de diciembre de 2022, pagará el valor de DIEZ MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$10.800.000). (...) **CLÁUSULA OCTAVA: FIRMA DE LA ESCRITURA.** La escritura pública de compraventa se otorgará una vez EL PROMITENTE COMPRADOR haya cumplido todas las obligaciones a su cargo el 5 de diciembre de 2022 a las 10 am en la notaría primera o única de Paz de Ariporo Casanare. No obstante lo anterior, la firma de la escritura podrá aplazarse o adelantarse por acuerdo previo y escrito de las partes, sin perjuicio de que continúen causándose intereses de mora sobre el saldo pendiente por cancelar por EL PROMITENTE COMPRADOR por la prórroga que LA PROMITENTE VENDEDORA le conceda. (...)"

Tal incumplimiento se da, ya que como el mismo demandado asevero en el interrogatorio de parte, no dio cabal cumplimiento a lo establecido frente a los pagos, específicamente a las obligaciones correspondientes al 2 de junio de 2022, la cual se había tasado en 10 millones y solo cancelo siete (7) millones de pesos, y dejo de cancelar en su totalidad los saldos restantes para las fechas del 2 de septiembre y el excedente del 2 de diciembre de 2022, ya que según él, consideraba no estar obligado a pagar dicha suma, pues en su concepto había cancelado el precio pactado conforme a la cláusula cuarta, argumentando el incumplimiento frente a la entrega material del área real del lote objeto del negocio; por lo que decidió no acudir a la Notaría Única de paz de Ariporo, a realizar la respectiva escrituración del bien inmueble prometido.

Sin embargo, el Despacho no encuentra razón alguna que soporte el incumplimiento de las obligaciones pactadas por parte del demandado, de igual forma no se allega dentro de la contestación, ni se menciona en ninguna parte del proceso, algún tipo de modificadorio al clausulado del contrato de compraventa, por lo que las partes están obligadas a dar cabal cumplimiento a lo acordado.

A su vez, el demandado manifiesta que no realizó labores de verificación del predio, en lo que corresponde al metraje y el estado del mismo, por el grado de familiaridad, tesis no válida por este Despacho y que causa gran extrañeza, pues la verificación del mismo, es el punto de partida para determinar la intención de la adquisición del lote y posteriormente ofrecer una suma de negociación del precio por hectárea; es por esto que los linderos y metraje de la finca son un aspecto primordial para llegar a un acuerdo de voluntades.

De la información dada por la parte demandada, se evidencia la falta de diligencia, pericia y prudencia toda vez que en la cláusula 4ª de la promesa, las partes establecieron que de

las 15 hectáreas, 4 no pueden ser utilizadas debido al riesgo de remoción en masa y fallas geológicas de ese terreno, alertando al comprador sobre un peligro inminente el cual puede desencadenar una emergencia por intervención, debido el tipo de suelo y topografía que se tiene en dicha zona, por ello en cierta medida exonera al vendedor de cualquier responsabilidad, al haber determinado a tiempo la situación del lugar, el cual debió ser plenamente identificado por las partes involucradas en el contrato de compraventa y descontadas del valor final, no puede el Despacho menos que considerar la existencia de una extensión utilizable de once hectáreas (11) y 1000 metros cuadrados que fue lo pactado en la promesa; toda vez que si bien cada uno procedió a realizar medición, la misma difiere entre las partes, ya que la parte demandante considero una extensión de 14 hectáreas + 777.19 m2, pero la parte demandada estableció una extensión de 8 hectáreas + 7199 m2, y calcula a motu proprio, según versión de terceros que lo utilizable correspondiente a 6 hectáreas aproximadas. Aspecto que pudo haber sido corroborado con la prueba pericial.

Corolario de lo anterior, se concluye que se cumplieron a cabalidad los presupuestos para declarar la resolución del contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes, al existir prueba suficiente de manera fehaciente el incumplimiento de las obligaciones según lo expuesto anteriormente.

RESTITUCIONES MUTUAS Y PERJUICIOS.

Ahora bien, en punto a las restituciones mutuas procede la devolución a favor del demandado señor Sergio Alexander Pérez Martínez, no sin antes manifestar que se debe indexar con el IPC e intereses del 6% anual hasta que se realice la devolución del dinero recibido por parte de la parte demandada, determinando que los pagos entregados por el promitente comprador fueron los siguiente:

Fecha de entrega	Monto entregado a la prometiente vendedora
10 de septiembre de 2021	\$20.000.000 de pesos M/Cte.
25 de septiembre de 2021	\$5.000.000 de pesos M/Cte.
7 de octubre de 2021	\$5.000.000 de pesos M/Cte.
10 de diciembre de 2021	\$10.000.000 de pesos M/Cte.
2 de marzo de 2022	\$10.000.000 de pesos M/Cte.
2 de junio de 2022	\$7.000.000 de pesos M/Cte.

Corrección monetaria calculada de conformidad con el IPC.

INDEXACIÓN:

Se realiza aplicando el Índice de Precios al Consumidor, la fórmula aplicada por Tribunales y Altas Cortes en materia de Indexación, es la siguiente:

$$VA = K \times \frac{I.F.}{I.I.},$$

Desglosaremos la fórmula de la siguiente manera;

- VA: Valor Actualizado.
- K: Capital o valor a actualizar \$ 20'000.000
- I.F. Índice Final. A diciembre de 2023: 137,72
- I.I. Índice Inicial. A septiembre de 2021: 110,04

Procedimiento de la aplicación de la fórmula:

A. Primera suma: 20'000.000-

$$VA = \$ 20'000.000 \times \frac{137,72}{110,04}$$

VA= \$20'000.000 x 1,251544893
VA = \$ 25'030.897,85
Valor indexado: VEINTICINCO MILLONES TREINTA MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS M/CTE CON 85 CVS (\$ 25'030.897,85).

B. Segunda suma: \$ 5'000.000-

$$VA = \$ 5'000.000 \times \frac{137,72}{110,04}$$

VA= \$5'000.000 x 1,251544893
VA = \$ 6'257.724,46
Valor indexado: SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS VEINTICUATRO MIL PESOS M/CTE CON 46 CVS (\$ 6'257.724,46).

C. Tercera suma: 5'000.000-

$$VA = \$ 5'000.000 \times \frac{137,72}{110,06}$$

VA= \$ 5'000.000 x 1,251317463
VA = \$ 6'256.587,31
Valor indexado: SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS M/CTE CON 31 CVS (\$ 6'256.587,31).

D. Cuarta suma: 10'000.000-

$$VA = \$ 10'000.000 \times \frac{137,72}{111,41}$$

VA= \$10'000.000 x 1,236154744

VA = \$ 12'361.547,44
Valor indexado: DOCE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y UN MIL QUINIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS M/CTE CON 44 CVS (\$ 12'361.547,44).

E. Quinta suma: 10'000.000-

137,72
VA = \$ 10'000.000 x -----
116,26
VA= \$10'000.000 x 1,184586272
VA = \$ 11'845.862,72
Valor indexado: ONCE MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS M/CTE CON 72 CVS (\$ 11'845.862,72).

F. Sexta suma: 7'000.000-

137,72
VA = \$ 7'000.000 x -----
119,31
VA= \$7'000.000 x 1,154303914
VA = \$ 8'080.127,39
Valor indexado: OCHO MILLONES OCHENTA MIL CIENTO VEINTISIETE PESOS M/CTE CON 39 CVS (\$ 8'080.127,39).

Como resultado de las anteriores operaciones, registraremos en la siguiente tabla el valor de la indexación para cada uno de los valores pagados, discriminándolos por la fecha de entrega así:

Fechas Relacionadas	Valor Indexación a Dic./ 2023-
10 de septiembre de 2021	\$ 25'030.897,85
25 de septiembre de 2021	\$ 6'257.724,46
7 de octubre de 2021	\$ 6'256.587,31
10 de diciembre de 2021	\$ 12'361.547,44
2 de marzo de 2022	\$ 11'845.862,72
2 de junio de 2022	\$ 8'080.127,39

Respecto a los Intereses del 6% anual, para cada una de las fechas de entrega, hasta enero de 2024, se realiza la siguiente liquidación:

Primera suma: \$ 20'000.000 10 de septiembre de 2021 a enero de 2024.

Año	Meses	Capital	Tasa Interés	Interés x año	Inte. Liquidado
2021	3.66	\$20.000.000	6% año	1.200.000	\$366.000
2022	12	\$20.000.000	6% año	1.200.000	\$1.200.000
2023	12	\$20.000.000	6% año	1.200.000	\$1.200.000
2024	1	\$20.000.000	6% año	1.200.000	\$100.000
Total, Intereses del periodo					\$ 2.866.000

Segunda suma: \$ 5'000.000 25 de septiembre de 2021 a enero de 2024.

Año	Meses	Capital	Tasa Int.	Intereses año	Inter. Liquidados
2021	3.166	\$5.000.000	6% año	300.000	\$ 79.150
2022	12	\$5.000.000	6% año	300.000	\$300.000
2023	12	\$5.000.000	6% año	300.000	\$300.000
2024	1	\$5.000.000	6% año	300.000	\$25.000
Total, intereses del periodo					\$704.150

Tercera suma: \$ 5´000.000 7 de octubre de 2021 a enero de 2024.

Año	Meses	Capital	Tasa Int.	Intereses año	Inter. Liquidados
2021	2.766	\$5.000.000	6% año	300.000	\$ 69.150
2022	12	\$5.000.000	6% año	300.000	\$300.000
2023	12	\$5.000.000	6% año	300.000	\$300.000
2024	1	\$5.000.000	6% año	300.000	\$25.000
Total, intereses del periodo					\$694.150

Cuarta suma: \$ 10´000.000 10 de diciembre de 2021 a enero de 2024.

Año	Meses	Capital	Tasa Int.	Intereses año	Inter. Liquidados
2021	0.66	\$10.000.000	6% año	600.000	\$ 33.000
2022	12	\$10.000.000	6% año	600.000	\$600.000
2023	12	\$10.000.000	6% año	600.000	\$600.000
2024	1	\$10.000.000	6% año	600.000	\$50.000
Total, intereses del periodo					\$1.283.000

Quinta suma: \$ 10´000.000 2 de marzo de 2022 a enero de 2024.

Año	Meses	Capital	Tasa Int.	Intereses año	Inter. Liquidados
2022	9.933	\$10.000.000	6% año	600.000	\$ 496.650
2023	12	\$10.000.000	6% año	600.000	\$600.000
2024	1	\$10.000.000	6% año	600.000	\$50.000
Total, intereses del periodo					\$1.146.650

Sexta suma: \$ 7´000.000 2 de junio de 2022 a enero de 2024.

Año	Meses	Capital	Tasa Int.	Intereses año	Inter. Liquidados
2022	6.933	\$7.000.000	6% año	420.000	\$ 242.655
2023	12	\$7.000.000	6% año	420.000	\$420.000
2024	1	\$7.000.000	6% año	420.000	\$35.000
Total, intereses del periodo					\$697.655

Perjuicios materiales

Sobre la noción de los perjuicios materiales, el artículo 1614 del Código Civil, dispone:

(...) *“Entiéndase por daño emergente el perjuicio o la pérdida que proviene de no haberse*
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL TAMARA CASANARE 23
Carrera 11 No 4-27. Barrio Centro, Cel: 3027498763, E-mail:
j01prmpaltamara@cendoj.ramajudicial.gov.co
Página 23 de 38

cumplido la obligación o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado su cumplimiento; y por lucro cesante, la ganancia o provecho que deja de reportarse a consecuencia de no haberse cumplido la obligación, o cumpliéndola imperfectamente, o retardado su cumplimiento” (...)

De acuerdo con lo anterior, el daño emergente supone un menoscabo sufrido al patrimonio de la demandante. Por su parte, el lucro cesante hace referencia a la ganancia que deja de percibirse, o la expectativa cierta económica de beneficio o provecho que no se realizó como consecuencia del incumplimiento del demandado.

Ha reiterado invariablemente la jurisprudencia, que sólo pueden ser materia de indemnización aquellos perjuicios que tengan las características de ser ciertos, aunque puedan ser actuales o futuros, y no los eventuales o hipotéticos. Bajo esta precisión, es palmario, cualquier cuestión sobre el particular, si conjetural y desligada del hecho dañoso, escapa al reconocimiento judicial, porque la cuantía del daño no puede presumirse; pues ello, tiene que ver con la fijación de la exacta extensión del daño, de manera que la cuantía impuesta coincida con la disminución del patrimonio padecido por el demandante, de modo que su monto signifique únicamente, en su justa medida, el retorno de su situación económica al estado anterior.

Los perjuicios deben tener las siguientes características:

1. Que sea cierto, es decir, que haya lesionado un derecho del perjuicio (presente o futuro cierto).
2. Que sea particular, es decir, referido a la persona que solicita reparación.
3. Que verse sobre una situación jurídicamente protegida

Por regla general el perjuicio con sus cualidades, como cualquier otro hecho procesal, es materia de prueba. La Ley establece que incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran los efectos jurídicos que ellas persiguen. En consecuencia, quien pretende judicialmente la reparación de un daño, debe probarlo toda vez que este elemento, como está explicado, es presupuesto indispensable de la obligación de indemnizar.

Conforme a lo expuesto, se analizará los perjuicios materiales deprecados en la demanda así:

De la “(...)PRETENSION CUARTA: Como consecuencia de la declaración de la resolución del contrato de compraventa, se condene al promitente comprador a pagar en favor de la promitente vendedora la suma TRES MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS (\$3’879.847) mensuales, desde el 20 de diciembre de 2021 -fecha en que recibió la finca Costa Rica- hasta la fecha en que se realice la devolución del predio, por concepto de la producción de café, según el reporte emanado de la Cooperativa de Caficultores de Támara.(...)”

Sobre este concepto, no existe prueba si quiera sumaria en el expediente donde se determine que el comprador señor Sergio Alexander Pérez Martínez, hubiera recibido la suma “(...) TRES MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS (\$3'879.847) mensuales, desde el 20 de diciembre de 2021 (-fecha en que recibió la finca Costa Rica-) hasta la fecha en que se realice la devolución del predio, por concepto de la producción de café, según el reporte emanado de la Cooperativa de Caficultores de Támara. (...)”. Motivo por el cual no hay lugar a dicho reconocimiento; como consecuencia, se denegará la pretensión cuarta, en el entendido que no acredito de la suma recibida, ya que la certificación obrante dentro del expediente figura la señora EVIATILA MONTOYA, no la parte demandada.

Respecto de la pretensión quinta de la demanda, dice textualmente lo siguiente: “(...) QUINTA. Como consecuencia de la declaración de la resolución del contrato de compraventa, se condene al promitente comprador a pagar en favor de la prometiente vendedora los perjuicios que se hayan ocasionado en el inmueble, los cuales a la presentación de la demanda no son posible de determinar, por no tener acceso de ingreso al inmueble (...)”, no se probó ningún perjuicio, ya que la parte actora omitió cuantificarlos y explicar el perjuicio; razón por la cual se denegará la pretensión quinta, atendiendo que no se acredito por parte de la demandante, tales perjuicios, solo se presentaron de forma indicativa, y si bien acepta el señor haber incurrido en modificaciones a la finca, no se detalle a que hace referencia.

La parte demandante, no adjunto la carga de la prueba suficiente para establecer el monto de los perjuicios, pues, en el supuesto de que no se pudiese fijar su importe, por ausencia de medios demostrativos, forzosamente se impone denegar la pretensión.

Como anteriormente se explicó, de cara al haz probatorio, tenemos que, si bien la demandante solicitó se reconozca los daños y perjuicios, no lo es menos que el daño y perjuicios sobre el que edifica las pretensiones, ya que, al no existir la prueba idónea en tal sentido, solo se infiere una expectativa sujeta a una prueba pericial, la cual nunca se adjuntó al expediente.

En esas condiciones, no es procedente el reconocimiento de la pretensión cuarta y quinta.

Respecto al tema de la compensación, debemos tener en cuenta el artículo 1714 del Código Civil, en concordancia con el artículo 1625 ibidem, prevé que la compensación es uno de los modos de extinción de las obligaciones, que opera cuando dos personas son deudores una de otro, recíprocamente.

La compensación, según el artículo 1715 de la normativa citada, opera por ministerio de la ley y aun sin el consentimiento de los deudores, disolviéndose las deudas recíprocas hasta la concurrencia de sus valores, desde el momento en que una y otra reúnan las siguientes calidades: i) Que ambas tengan por objeto dinero o cosas fungibles o indeterminadas de igual género y calidad; ii) Que ambas deudas sean líquidas, y iii) Que ambas sean actualmente exigibles. Agrega el artículo 1716 ibídem, que para que haya lugar a la compensación es preciso que las dos partes sean recíprocamente deudoras, de suerte que el deudor principal no puede oponer a su acreedor, por vía de compensación, lo que el acreedor deba al fiador.

Conforme a las citadas normas, constituyen requisitos o presupuestos de la compensación, de un lado, la reciprocidad de las obligaciones, esto es, las partes han de ser mutuamente y actualmente acreedoras y deudoras; de otro, la homogeneidad de las prestaciones, y finalmente, la liquidez y exigibilidad de las obligaciones: la obligación es líquida cuando de manera explícita manifiesta qué, cómo y cuánto se debe, y es exigible, cuando es cierta y está definida y, por lo mismo, ha llegado la oportunidad de hacer el pago.

Como en el caso de estudio se reúnen los presupuestos de la compensación entre las partes en litigio, se ordenará en la parte resolutive ordenar COMPENSAR las sumas de dineros entre la demandante y demandado para establecer un saldo insoluto.

Finalmente, se estudiará la pretensión “(...) SEXTA. - Como consecuencia de la declaración de resolución del contrato de promesa de compraventa, se condene al prometiende comprador incumplido SERGIO ALEXANDER PÉREZ MARTÍNEZ, a pagar en favor de la promitente vendedora la suma de VEINTISÉIS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$26´400.000), por concepto de las arras pactadas (...)”

En el contrato promesa de compraventa se pactó la “.... **CLÁUSULA DÉCIMA: ARRAS.** - Las partes acuerdan fijar como arras del negocio, que se registrarán por lo establecido en el artículo 866 del Código de Comercio, para el evento de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones aquí pactadas, una suma equivalente al treinta por ciento (30%) del valor del precio de venta pactado, suma que se impute a las cuotas pagadas del precio. PARÁGRAFO. Las partes podrán hacer efectivo el pacto de arras sin necesidad de acudir a la vía judicial, evento en el cual LA PROMITENTE VENDEDORA queda en libertad absoluta de vender el inmueble, sin necesidad de que haya lugar a dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 1937 del Código Civil...”.

Los negocios jurídicos como fuentes de las obligaciones, constituyen una manifestación de la autonomía de la voluntad privada, en cuya concertación los individuos pueden crear, modificar o extinguir derechos, por lo que el legislador ha dispuesto que estos, válidamente celebrados, constituyen ley para las partes, sin que puedan ser invalidados o modificados, sino por causas legales o el mutuo consentimiento (art. 1602 C.C.); de tal manera, que

todas y cada una de las obligaciones que en él se plasman serán de obligatorio cumplimiento para los contratantes, quienes adicionalmente estarán compelidos al acatamiento de las leyes vigentes al momento de su celebración, al entenderse éstas incorporadas al contrato (art. 38 ley 153 de 1887).

En el contrato promesa de compraventa, la vendedora señora Martha Isabel y el comprador señor Sergio Alexander, se obligaron recíprocamente al pago de las arras estipuladas en la cláusula decima; por ello, las arras se constituyen tanto en garantía de cumplimiento del contrato, como en una posibilidad de desistir de él pagando o perdiendo las arras.

Como se pactaron en el contrato de promesa las arras, para garantizar la celebración del contrato prometido, el nacimiento del prometido si queda sometido a una condición suspensiva negativa, que consiste en que los contratantes no ejerzan el derecho de retracto, término que venció en silencio.

Como consecuencia de lo anterior y por el incumplimiento del comprador demandado señor Sergio Alexander Pérez Martínez, este se hizo acreedor a la sanción que pactaron y que denominaron arras por el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones pactadas en el contrato promesa de compraventa.

ANÁLISIS DE LAS EXCEPCIONES PROPUESTAS POR LA PARTE DEMANDADA.

INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES POR PARTE DE LA PROMITENTE VENDEDORA MARTHA ISABEL GONZALEZ MONTOYA- NO ACREDITA SER PARTE CUMPLIDORA.

Para resolver sobre lo aquí pedido, es preciso analizar que conforme al artículo 1546 del C.C., el contratante cumplido podrá pedir a su arbitrio la resolución o el cumplimiento, en ambos casos con indemnización de perjuicios, pero obviamente en cuanto el contrato haya sido válidamente celebrado. Excepcionalmente, y en cuanto cumplan las exigencias del artículo 89 de la ley 153 de 1887, las promesas son fuente de obligaciones y admiten entonces acción de cumplimiento o resolución.

Antes de entrar a examinar la naturaleza de la promesa o contrato suscrito entre los partes que llegan a este proceso, vale la pena traer a colación la Sentencia de casación Civil de 22 de marzo de 1970, citada en la obra “Los Principales Contratos Civiles” del autor José Alejandro Bonivento Fernández, Séptima Edición 1987, págs 175 y 176. No pueden confundirse, por existir notorias y sustanciales diferencias, la promesa de celebrar un contrato de compraventa, con el contrato a que la promesa se refiere.

A título meramente enunciativo, difieren en los siguiente: a) La promesa es una convención siempre solemne, puesto que debe consignarse por escrito; el contrato de compraventa generalmente no requiere de solemnidades, pues en el común de los casos es consensual (art. 89 de Ley 153 de 1887 y 1857 del C.C.); b) La consignación escrita de la promesa no es una exigencia simplemente ad probationem sino ad solemnitatem o ad substantiam actus; lo propio no ocurre en todo contrato de compraventa (art. 265 C.P.C.); c) Es requisito para la validez de la promesa de contrato que contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato; esta exigencia no es propia del contrato de compraventa (art. 89 Ley 153 de 1887); d) La promesa de contrato no es rescindible por lesión enorme; el contrato de compraventa, aún el efectuado en desarrollo de la promesa, puede en determinados eventos y circunstancias ser atacado y rescindido por lesión enorme, según se desprende de la ley (arts. 1946, 1947, 1948 del C.C., 32 de la Ley 57 de 1887) y la doctrina de la Corte (Cas.Civ. 2 de Julio de 1969. CXXXI, 45, 9 de Julio de 1971, CXXXIX, 58 A 60); e) Según las diferentes especies de obligaciones, la promesa genera obligaciones de hacer; en cambio el contrato de compraventa produce obligaciones de dar. Ha dicho la Corte que “de la promesa de compraventa nace como obligación específica para cada una de las partes la de concurrir a la celebración eficaz del contrato prometido, en el término o al cumplimiento de la condición al efecto estipulados. Esto es que, como lo señala la doctrina, sólo produce obligaciones de hacer.

Tratándose de la promesa de compraventa quiere decir que los derechos y obligaciones que la promesa como tal encarna, no son los mismos que la compraventa genera, esto es, que la promesa no confiere al prometiende vendedor título alguno a pago del precio, ni al prometiende comprador título alguno a la entrega de la cosa, efectos que solamente originará la compraventa en cuanto sea celebrada, pero que no podrán ser subsumidos por la mera promesa cuyo poder vinculatorio no va más allá de obligar mutua y recíprocamente a las partes a la celebración del contrato prometido. f) La promesa de contrato no es título traslativo de dominio; en cambio el contrato de compraventa sí lo es (art. 765 del C.C.; g) La promesa no es un acto de “enajenación”, por cuanto no siendo título traslativo de dominio, ni generando obligaciones de dar, no va destinada a la mutación del derecho real; el contrato de compraventa sí va orientado al desplazamiento, con la concurrencia del modo, del derecho real, y por tanto, es una convención que resulta ser nula, por objeto ilícito, si al momento de celebrarse se encontraba embargado el bien sobre el cual recae (art. 1521 C.C.). Agrega que la doctrina ha sostenido que puede prometerse en venta un bien que a la fecha de la promesa estaba embargado, porque si el prometiende vendedor libera la cosa con antelación al perfeccionamiento del contrato prometido, se ha colocado en condiciones de cumplir esta última convención; si no lo desafecta de la traba, el contrato prometido no puede celebrarse y, por tanto, ha incumplido con las obligaciones contraídas

en la promesa, conducta que la ley sanciona con acciones diferentes de la nulidad (arts. 1610 y 1546 del C.C.).

De la prueba documental en primer término, pero de todas las pruebas **en conjunto**, se concluye que para el caso que nos ocupa, la demandante señora Martha Isabel González Montoya, dio cumplimiento a lo pactado en la promesa de compraventa, entregó el bien al señor Sergio Alexander Pérez Martínez, el día 20 de diciembre de 2021, quien lo recibe a santificación. También resulta probado que la demandante compareció ante la Notaría Primera o Única de Paz de Ariporo, para suscribir la escritura el día 5 de diciembre de 2022.

El litigio se presenta porque la demandante alega el “incumplimiento del comprador” por lo que tal acto debe ser resuelto, volviendo las cosas al estado anterior. El comprador, a través de su apoderada presentó la excepción que es objeto de estudio, pero omite realizar un estudio a la promesa de compra venta para demostrar cual fue la cláusula que la parte actora no cumplió, la promesa dice textualmente lo siguiente:

“(…) CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA LOTE DE TERRENO RURAL DE QUINCE (15) HECTÁREAS y MIL (1.000 M²) METROS CUADRADOS identificado con MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 475-5760 con el CÍRCULO REGISTRAL: 475 DE PAZ DE ARIPORO, DEPARTAMENTO DE CASANARE, MUNICIPIO DE TÁMARA VEREDA GUASEQUE, que corresponde a MARTHA ISABEL GONZÁLEZ MONTOYA sobre el área total de QUINCE HECTÁREAS (15) Y MIL (1.000 M²) METROS CUADRADOS DEL PREDIO DENOMINADO COSTA RICA

Entre los suscritos a saber, por una parte: **MARTHA ISABEL GONZÁLEZ MONTOYA**, mayor de edad. identificada con **cedula de ciudadanía 46.358.264 de Sogamoso (Boy)**, domiciliada en el municipio de Yopal, quien para los efectos legales que se deriven del presente contrato y de su ejecución se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR**; y de la otra parte **SERGIO ALEXANDER PÉREZ MARTÍNEZ**, identificado con **cédula de ciudadanía 7.228.741 de Duitama (Boy)**, domiciliado en el municipio de Támara quien obra en su propio nombre, que para la ejecución de este contrato se denominará **EL PROMITENTE COMPRADOR**, **hemos celebrado el siguiente CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA LOTE DE TERRENO RURAL DE (15) HECTÁREAS Y MIL (1.000 M²) METROS CUADRADOS con MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 475-5760 con el CÍRCULO REGISTRAL: 475 de PAZ DE ARIPORO, DEPARTAMENTO DE CASANARE, MUNICIPIO DE TÁMARA VEREDA GUASEQUE., PREDIO DENOMINADO COSTA RICA. CLÁUSULA PRIMERA:** Las partes manifiestan de común acuerdo que conforme al Art. 1502 del Código Civil (Ley 153 de 1887), se obligan a celebrar este negocio jurídico, es decir que son legalmente capaces, hay voluntad y consentimiento en las partes, que el presente negocio y la motivación de su celebración son lícitos. **CLÁUSULA SEGUNDA:** EL PROMITENTE VENDEDOR promete entregar en calidad de venta al PROMITENTE COMPRADOR y éste se obliga a pagar un **LOTE DE TERRENO RURAL DE (15) HECTÁREAS Y MIL (1.000 M²) METROS CUADRADOS con MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 475-5760 con el CÍRCULO REGISTRAL: 475 de PAZ DE ARIPORO, DEPARTAMENTO DE CASANARE, MUNICIPIO DE TÁMARA VEREDA GUASEQUE denominado COSTA RICA CON UNA PLANCHA DE PISO Y UNA VIVIENDA EN MADERA, CON SERVICIOS PÚBLICOS DE AGUA, GAS Y ENERGÍA** e individualizado par los siguientes linderos: SE TOMÓ COMO TAL EL PUNTO DELTA N. NUEVE (9) SITUADO AL NOROESTE DONDE CONCURREN LAS COLINDANCIAS DE JUVENAL PARRA MORA, JORGE GONZÁLEZ Y EL INTERESADO COLINDA ASÍ: JORGE GONZÁLEZ EN 59.03 MTS, DEL DELTA 9 AL 11 NORTE PENDIENTE SUPERIOR AL

40% EN 325 MTS, DEL DELTA 11 AL DELTA 4 NORESTE: DAVID VALDERRAMA EN 102 MTRS, DEL DELTA 4 AL DELTA 25 ESTE: JUVENAL PARRA MORA EN 54 MTRS DEL DELTA 25 AL DELTA 26 CON CAMINO EN MEDIO BERNEL BECERRA EN 414,15 MTRS, DEL DELTA 26 AL 42 CON CAMINO EN MEDIO EN PARTE SUR: PLUTARCO CUADRA EN 400,75 MTRS, DEL DELTA 42 AL 6, CON CAÑO AL MEDIO EN PARTE. OESTE: JUVENAL PARRA MORA EN 292 MTRS Y DEL DELTA 6 AL 9 PUNTO DE PARTIDA Y ENCIERRA. **CLÁUSULA TERCERA. EL PROMITENTE VENDEDOR RATIFICA QUE LA ADQUISICIÓN DEL PREDIO SE HA DADO DE MANERA LEGAL CON LA ESCRITURA PÚBLICA 0817 de 03-04-2017 NOTARÍA PRIMERA DE YOPAL**, con modo de adquisición **COMPRAVENTA. CLÁUSULA CUARTA.** El precio acordado del LOTE de QUINCE HECTÁREAS (15) MIL Y 1.000 M² METROS CUADRADOS, propiedad del PROMITENTE VENDEDOR, se da teniendo en cuenta que existen 4 HECTÁREAS DE SINIESTRO POR DESLIZAMIENTOS QUE NO SE PUEDEN UTILIZAR, se llegó a un compromiso que después de la medida confirmada por un topógrafo, este perímetro sería descontado, no llevando a cabo el cobro de ese sector. **CLÁUSULA QUINTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.** El precio del lote aquí descrito con sus servicios y prestaciones es de **OCHENTA Y OCHO MILLONES (88.800.000) OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE** fijando el precio de OCHO MILLONES (8.000.000) la hectárea. EL PROMITENTE COMPRADOR CANCELARÁ AL PROMITENTE VENDEDOR LA SUMA DE OCHENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$88.800.000), pagaderos de la siguiente manera: 1. VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000) efectivamente cancelados el día 10 de septiembre de 2021, 2. CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000) pagados efectivamente el 25 de septiembre de 2021, 3. CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000) pagados efectivamente el día 07 de octubre de 2021, 4. El día 23 de diciembre de 2021 pagará el valor de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000), 5. Para el 02 de marzo de 2022, pagará el valor de DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE (\$10.000.000), 6. Para el 02 de junio de 2022, pagará el valor de DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE, (\$10.000.000), 7. Para el 02 de septiembre de 2022, pagará el valor de DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE (\$10.000.000), 8. Para el 02 de diciembre de 2022, pagará el valor de DIEZ MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$10.800.000). **CLÁUSULA SEXTA: ENTREGA. DEL INMUEBLE:** El inmueble prometido en venta, se entregará en posesión por EL PROMITENTE VENDEDOR al PROMITENTE COMPRADOR el día 20 de diciembre de 2021, una vez se perfeccione la venta se configurará la entrega real y material con todos sus usos y dominios. **CLÁUSULA SÉPTIMA: SANEAMIENTO.** Manifiesta EL PROMITENTE VENDEDOR, que la cuota parte prometida en venta del inmueble ya identificado que por medio de este documento, el cual se promete transferir en venta, es de su propiedad y ejerce sobre él, el derecho a dominio pleno que lo ha poseído quieta, pacífica, pública, materialmente y no ha prometido en venta, ni enajenado por actos anteriores al presente. En todo caso EL PROMITENTE VENDEDOR se compromete a salir al saneamiento legal de lo prometido en venta, de ser necesario y teniendo en cuenta los tiempos que para ello se requiera. **CLÁUSULA OCTAVA: FIRMA DE LA ESCRITURA.** La escritura pública de compraventa se otorgará una vez EL PROMITENTE COMPRADOR haya cumplido todas las obligaciones a su cargo el 5 de diciembre de 2022 a las 10 am en la notaría primera o única de Paz de Ariporo Casanare. No obstante lo anterior, la firma de la escritura podrá aplazarse o adelantarse por acuerdo previo y escrito de las partes, sin perjuicio de que continúen causándose intereses de mora sobre el saldo pendiente por cancelar por EL PROMITENTE COMPRADOR por la prórroga que LA PROMITENTE VENDEDORA le conceda. **CLÁUSULA NOVENA: GASTOS.** Los gastos correspondientes a derechos notariales del inmueble: serán en iguales proporciones, la retención en la fuente será a cargo del PROMITENTE VENDEDOR y el valor del registro y beneficencia estará a cargo del PROMITENTE COMPRADOR. **PARÁGRAFO PRIMERO.** Para el trámite de la escritura pública, las partes convienen establecer el valor catastral como valor de la compraventa. **CLÁUSULA DÉCIMA: ARRAS.** - Las partes acuerdan fijar como arras del negocio, que se regirán por lo establecido en el artículo 866 del Código de Comercio, para el evento de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones aquí pactadas, una suma equivalente al treinta por ciento (30%) del valor del precio de venta pactado, suma que se impute a las cuotas pagadas del precio. **PARÁGRAFO.** Las partes podrán hacer efectivo el pacto de arras sin necesidad de acudir a la vía judicial, evento en el cual LA PROMITENTE VENDEDORA queda en libertad absoluta de vender el inmueble, sin necesidad de que haya

lugar a dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 1937 del Código Civil. **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: LEGALIZACIÓN.** Para todos los efectos legales, este contrato se entiende perfeccionado y legalizado con la firma del **PROMITENTE VENDEDOR**, y por la firma del **PROMITENTE COMPRADOR** debidamente autenticadas. **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: MÉRITO EJECUTIVO.** El presente documento presta mérito ejecutivo para todos los efectos legales, en especial para exigir la suscripción de la escritura pública de transferencia de propiedad de los inmuebles prometidos y la entrega de los bienes, el cobro del precio de venta, el cobro de los intereses pactados, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 1610 del Código Civil y los artículos 500 y siguientes del Código de Procedimiento Civil. No se requerirá constitución en mora, ni requerimiento alguno, a lo cual renuncian las partes expresamente. **CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: NOTIFICACIONES.** Para tales efectos, las partes manifiestan recibir comunicaciones en sus respectivos domicilios y comunicación en sus respectivos domicilios y dirección electrónica. **PROMITENTE VENDEDOR:** Recibe comunicación en el teléfono celular 3104835306 E-mail martia64@hotmail.com. **PROMITENTE COMPRADOR:** Recibe comunicación en el teléfono celular 3135903100 E-mail yyc.ranch@gmail.com. **CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA.** De conformidad con el Art. 1602 del Código Civil el **CONTRATO DE COMPRAVENTA LOTE DE TERRENO RURAL DE QUINCE (15) HECTÁREAS (1.000) METROS CUADRADOS DEL PREDIO COSTA RICA.** El presente contrato se ha celebrado legalmente y constituye ley para las partes. **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: ANEXOS.** Hacen parte del presente contrato **1°** Certificado de Tradición y Libertad N° 475-5760 de fecha 09 de septiembre del 2021 **2°** Copia de escritura pública N° 0817 del 23 de marzo del 2017 de la Notaría 1 de Yopal **3°** Recibo de pago de impuesto predial hasta el 31 de diciembre del 2021 expedido el 10 de septiembre de 2021.

Leído el presente documento las partes declaran que recogen la voluntad libre de lo que han querido estipular y en virtud de esto firman este documento a los 20 días del mes de diciembre de 2021 en (2) ejemplares; quedando las partes cada una con un ejemplar, declarando que lo recibieron efectivamente.

PROMITENTE VENDEDOR: MARTHA ISABEL GONZÁLEZ MONTOYA
C.C. 46.358.264 de Sogamoso (Boy)

PROMITENTE COMPRADOR: SERGIO ALEXANDER PÉREZ MARTÍNEZ
C.C. 7.228.741 de Duitama (Boy)

TESTIGOS NORMA ESPERANZA GONZÁLEZ MONTO C.C. 52.022.861 de Bogotá
JOSÉ EZEQUIEL ALFONSO VARGAS C.C. 19.398.046 de Bogotá (...)"

El Despacho reitera que la promesa que nos ocupa, tiene eficacia, pues es fuente de obligaciones y no estaba afectada de nulidad.

El comprador señor Sergio Alexander Pérez Martínez, según su propio dicho, incumplió su principal obligación, pues **no pagó el precio total del valor de la venta y no asistió a la Notaría a suscribir la escritura.**

Con el interrogatorio se probó que el comprador no pudo cumplir lo acordado respecto al pago del valor total del inmueble. Eso es prueba de confesión, pero además hay reconocimiento de documento y testimonios sobre el incumplimiento del contrato.

Es claro entonces, que siendo **la de hacer**, la principal obligación en la promesa de compraventa, esta no se efectuó, porque el demandado no compareció ante la notaría para la celebración de la escritura.

Así las cosas, no existe ninguna duda sobre el incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de promesa de compraventa, atribuible al demandado.

La excepción propuesta no puede prosperar, porque la obligación contenida en el contrato promesa de compraventa, que está contenido en el texto transcrito del documento antes citado, fue cumplido en todas sus partes por la promitente vendedora y no hay prueba de que la demandante incumpliera las obligaciones.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CUMPLIDO POR PARTE DEL COMPRADOR.

Para definir la excepción, ha de verse si el señor Sergio Alexander Pérez Martínez, (promitente comprador), ¿Da cabal cumplimiento a las cláusulas pactadas en el contrato de promesa de venta, suscrito con la señora Martha Isabel González Montoya (promitente vendedora), el día 20 de diciembre de 2021? De la argumentación para que se anticipa una respuesta negativa fundamento en las siguientes razones:

Que analizado el contrato de venta que se somete a estudio en este proceso, suscrito el 20 de diciembre o de 2021. Advierte el despacho que reúnen los requisitos generales que define el Art. 1502 del C. C. para que las partes se obliguen. Esto es, se celebra por personas capaces (ya que no obra prueba en contrario que desvirtúe este supuesto), que han expresado libremente su consentimiento (como deriva del documento, con firma de cada uno de los intervinientes, como de la ausencia de controversia por los mismos) recae sobre un objeto lícito, específicamente determinado y dentro del comercio. Y finalmente, tiene una causa lícita, expresada por los contratantes.

Igualmente, y cumplidos los requisitos generales de validez del contrato, se obtiene así mismo, que se atienden las exigencias específicas que prescribe el Art. 1611 del C. C. respecto de la Promesa de Contrato. Es decir, tiene como objeto la venta de un lote de terreno rural con matrícula inmobiliaria número 475-5760 con el círculo registral: 475 de Paz de Ariporo, departamento de Casanare, municipio de Támara vereda Guaseque denominado Costa Rica. Consta por escrito 1). Luego su eficacia a la luz del Art. 1511 del C. C., no ha sido controvertida por ninguno de sus intervinientes. Y frente al dicha promesa se ha observado que el demandado señor Sergio Alexander Pérez Martínez incumplió con el pago total dado al inmueble y no compareció ante la Notaria suscribir la escritura.

El incumplimiento del demandado señor Sergio Alexander Pérez Martínez (comprador), se encuentra acreditado en el proceso. Pues conforme se narra, este recibe el inmueble el día 20 de diciembre de 2021. Y llegada la fecha acordada para el pago del saldo decide no hacer el pago total por concepto de compraventa y no comparece a la firma de la escritura. No se prueba por el promitente comprador y demandado la presentación a cumplir con sus obligaciones contractuales previstas para el día 5 de diciembre de 2022. Ni demuestra la disposición o llamamiento a cumplir.

Por las anteriores razones no prospera la excepción denominada contrato de promesa de compraventa cumplido por parte del comprador; no aporla ninguna prueba que probará su cumplimiento, todo lo contrario, obra en él informa pruebas que demostraron su incumplimiento.

MALA FE POR PARTE DEL PROMETIENTE VENDEDOR Y COBRO DE LO NO DEBIDO,

El ordenamiento jurídico reconoce a la persona atributos, derechos y libertades que la habilitan para disponer de sus intereses, satisfacer sus necesidades y lograr sus propósitos. La norma gobierna y ordena su esfera dispositiva en el tráfico jurídico del negocio jurídico y el contrato, siendo el acuerdo de voluntades ley para las partes conforme a los artículos 1495 y 1602 C.C., dentro del marco de la autonomía jurídica. La Corte Suprema de Justicia en la sentencia de 30 de agosto de 2011 destaca:

“Justamente, la autonomía privada en cuanto libertad contractual, comporta el razonable reconocimiento legal a toda persona de un cúmulo de poderes o facultades proyectadas en la posibilidad de disponer o abstenerse de la disposición (libertad de contratar o no contratar), seleccionar el sujeto con quien dispone (libertad de elegir parte o contratante), escoger o crear el tipo contractual (libertad de optar en el catálogo legis o en los usos y prácticas sociales por la especie singular de contrato o crearlo), celebrarlo de inmediato o previo agotamiento de una fase formativa (libertad de celebrar el contrato en forma inmediata o progresiva), hacerlo directamente o por mandatario, representante o apoderado, expresar el acto dispositivo (libertad de expresión o de forma), determinar el contenido (libertad de estipular el contenido), asegurar el cumplimiento, prevenir la terminación o disponerla, y garantizar, atenuar o ampliar la responsabilidad”⁴.

A la par, el artículo 1603 del C.C. colombiano, permea por medio de la buena fe la celebración y ejecución de los contratos y el cumplimiento de las obligaciones según su naturaleza, clase, características y del modo como se hayan incorporado en las

⁴ COLOMBIA, CSJ, Sala de Casación Civil. Sentencia de treinta (30) de agosto de dos mil once 2011, Expediente Ref. 11001-3103-012-1999-01957-01 M.P William Námén Vargas.

convenciones. El principio de la buena fe, demanda “(...) proceder conforme a la rectitud, honestidad, probidad (...)”⁵, generando la legítima confianza que “no es más que la esperanza; la aspiración firme y convencida de poder concretar la satisfacción mutua de algunos bienes o servicios, construida a partir de la presencia regular de una multitud de actos o hechos que se muestran constantes y coherentes”⁶, que posibilitan en los asociados seguridad, autorresponsabilidad y libertad contractual. La buena fe se presume desde la norma superior hasta la más envilecida en el ordenamiento jurídico, de modo que quien pregonara mala fe debe demostrarla.

Por ello y dadas las características del contrato de compraventa, el ejercicio del derecho consignado en el contrato, exige la exhibición del mismo. Por ello, se presume que el documento aportado con el libelo es de buena fe, razón por la cual en el estudio del documento se llegó a la conclusión que este reúne las exigencias exigidas por la ley, el cual se encuentra aceptado y firmado por la vendedora señora Martha Isabel González Montoya y por el comprador señor Sergio Alexander Pérez Martínez. Como la prueba de la obligación está contenida en el contrato de compraventa,

Así las cosas, el contrato de promesa de compraventa lote de terreno rural distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria número 475-5760, es la base de la demanda instaurada a través de apoderado judicial por la señora Martha Isabel González Montoya; razón por la cual este despacho judicial no comporta los argumentos expuestos por la parte demandada, cuando afirma que si llegará a probar el incumplimiento por la parte demandante, “...se demostraría la mala fe al actuar de la demandante, así mismo no estaría legitimada para realizar cobros de no debido al demandado.” y con relación a la presunta inexistencia de tal obligación, viene procedente manifestarse, que toda obligación presupone una causa, no solo con base en el principio filosófico de que no hay efecto sin causa; sino que también, toda obligación como vínculo jurídico, que presupone una prestación de dar, hacer o no hacer, viene a su vez precedida de una fuente que le da origen de acuerdo a la naturaleza de la misma: contrato, cuasicontrato o la misma ley.

En el sub examine se alega, por la parte demandada el incumplimiento del contrato promesa de compraventa por la demandante, pero omite probar sus afirmaciones, sin embargo, al proceso, no se allegó prueba alguna del mencionado incumplimiento, todo lo contrario, el demandado señor Sergio Alexander Pérez Martínez en el interrogatorio de parte que rindió aceptó que el fue quien incumplió el contrato de promesa de compraventa.

⁵ COLOMBIA, CSJ, Sala de Casación Civil. Sentencia del 2 de febrero de 2005, Expediente. 1997-9124 02.

⁶ COLOMBIA, CSJ, Sala de Casación Civil. Sentencia del veinticuatro (24) de enero de 2011, Expediente Ref. 11001 3103 025 2001 00457 01. M.P Pedro Octavio Munar Cadena

Es decir, que nada de lo que afirma la parte demandada a través de su apoderada judicial tiene soporte válido alguno en este evento.

De modo que no hallan camino fértil, las alegaciones propuestas en ese sentido por la parte demandada, pues debe admitirse, que la prueba consiste en llevar al juez la certeza o el conocimiento de la existencia o inexistencia de hechos, los cuales pueden coincidir o no con la realidad. ¿Quién corre con la carga de la prueba? “(...) a cada parte le corresponde la carga de probar los hechos que sirven de presupuesto a la norma que consagra el efecto jurídico perseguido por ella, cualquiera sea su posición procesal. Es decir, esa parte soporta el riesgo de la falta de tal prueba, el cual se traduce en una decisión desfavorable”⁷.

Quien pretenda la resolución del litigio favorable a sus intereses y sin importar su posición procesal, deberá procurar asistir a la administración de justicia, tributando los medios de convicción que pretenda hacer valer, *so pena* de no ver demostrado su derecho.

En el caso de estudio, la parte contó con las garantías probatorias, pudo solicitar y presentar pruebas, dictámenes, controvertir, conocer, y obtener valoración de las pruebas, luego debe concluirse sin más, que la excepción mala fe por parte del prometiende vendedor y cobro de lo no debido, no prospera.

Excepciones Genérica

Frente a la excepción de GENERICA, el despacho no encuentra circunstancias que puedan afectar el proceso verbal de resolución de promesa de compraventa aquí perseguido, máxime cuando se ha hecho un análisis pormenorizado de la demanda, la actuación y la defensa propuesta, por lo que se hace innecesario emitir un pronunciamiento al respecto.

COSTAS

La condena en costas es objetiva en contra de la parte vencida en el trámite: para su imposición es suficiente haber sido vencido en el proceso y demostrar su causación.

Las costas procesales se integran por los conceptos de expensas y agencias en derecho.

La condena en costas es por reconocerse que el actor realizó una actividad o gestión procesal que merece una razonable compensación. Sobre el punto se destaca como el numeral 4o del artículo 366 del C.G.P. indica, como regla para la fijación de agencias en

⁷ DEVIS ECHANDIA, Hernando. *Compendio de derecho procesal., Pruebas Judiciales*. Octava edición, Tomo II Bogotá, Editorial ABC 1984, Pág. 161

derecho (etapa posterior a la condena en costas), que el juzgador deberá atender, entre otras circunstancias, “la naturaleza, calidad y duración de la gestión realizada por el apoderado o la parte que litigó personalmente” (se subraya).

En la parte resolutive, se impondrá la condena en costas a la parte demandada.

Las agencias en derecho en el caso concreto.

En principio el juez no tiene absoluta libertad para fijar las agencias en derecho, pues se debe ceñir a los parámetros que contempla el Art. 366 numeral 4º del Código General del Proceso, atribuyéndole el deber de emplear, hitos y criterios como las tarifas que establezca el Consejo Superior de la Judicatura.

El Consejo Superior, señalan montos mínimos y máximos; y el juez, podrá fijar las agencias en derecho, teniendo en cuenta la cuantía del proceso, su duración, la naturaleza y la gestión realizada o cualquier otra circunstancia que pueda servir para la fijación de las agencias a favor de la parte vencedora, sin que exceda el máximo de dichas tarifas.

Para el caso objeto de examen se extrae que lo apropiado es aplicar el Acuerdo PSAA16-10554 del 05 de agosto de 2016 emanado del C.S de la J., que fija las tarifas para las agencias en derecho en el evento de los procesos declarativos en general, en primera instancia, es decir que se fijará el 5% del valor del contrato promesa de compraventa (OCHENTA Y OCHO MILLONES (88.800.000) OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE) También debe tenerse en cuenta, que como resultado de la acción se ordena la resolución del contrato, la naturaleza del litigio, la calidad y la duración de la gestión realizada por los togados, el valor de las indemnizaciones a favor de la parte vencedora, amerita fijar el monto de las agencias en derecho en la suma de \$4'440.000.

DECISION

Por lo anteriormente expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Támara - Casanare, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

R E S U E L V E:

PRIMERO. - Declarar no probada las excepciones de mérito invocadas por el demandado al contestar la demanda, según hechos y normas citadas.

SEGUNDO. - Acceder parcialmente a las pretensiones de la demanda; denegar la pretensión cuarta y quinta, por las razones expuestas en la parte motiva de esta sentencia.

TERCERO.- Declarar resuelto, por incumplimiento del comprador, señor Sergio Alexander Pérez Martínez, el contrato de promesa de compraventa sobre un lote de terreno rural, distinguido con la matrícula inmobiliaria número 475 – 5760 del Circulo Registral de Paz de Ariporo – Casanare, municipio de Támara, vereda Guaseque, suscrito y aceptado por **MARTHA ISABEL GONZÁLEZ MONTOYA**, identificada con cédula de ciudadanía 46.358.264 de Sogamoso (Boyacá), vendedor; y **SERGIO ALEXANDER PÉREZ MARTÍNEZ**, identificado con cédula de ciudadanía 7.228.741 de Duitama (Boyacá), comprador, cuya ubicación y linderos se dejaron anotados en la promesa, según hechos y pruebas citados.

CUARTO. - Condenar a la parte demandante, señora Martha Isabel González Montoya a restituir al demandado, señor Sergio Alexander Pérez Martínez, la suma de **\$77'224.352**, indexada desde la fecha de entrega de los dineros relacionados en la parte motiva de esta sentencia, como parte del precio hasta cuando se cumpla su devolución, junto con los intereses civiles del 5% anual, atendiendo lo dicho en la parte motiva.

QUINTO. - Condenar al demandado, señor SERGIO ALEXANDER PÉREZ MARTÍNEZ a pagar a la demandante, señora MARTHA ISABEL GONZÁLEZ MONTOYA, la suma **\$26.640.000**, por concepto de arras del negocio, de conformidad con lo pactado en la cláusula décima del contrato promesa de compraventa. y que se asimilan a indemnización de perjuicios, las cuales deberán ser canceladas dentro de los 10 días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

SEXTO. - Condenar al demandado, señor SERGIO ALEXANDER PÉREZ MARTÍNEZ a restituir a la demandante, señora MARTHA ISABEL GONZÁLEZ MONTOYA el inmueble que fuera objeto del contrato de promesa de compraventa, dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

SÉPTIMO.- Condenar a la parte demandada, señor SERGIO ALEXANDER PÉREZ MARTÍNEZ a pagar las costas procesales, por Secretaría tásense y practíquese en legal forma la liquidación, en la forma indicada en los artículos 361 y 366 del Código General del Proceso, incluidas las agencias en derecho que se fijan en esta instancia la suma **\$4'440.000** según las tarifas e indicaciones señaladas por el Acuerdo No PSAA16-10554

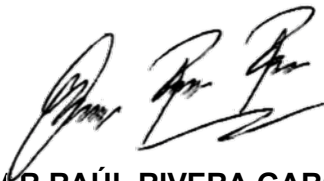
del cinco de agosto de dos mil dieciséis del Consejo de la Judicatura – Presidencia -, a favor de la parte actora.

OCTAVO.- Compensar las sumas a que hacen referencia los numerales cuarto de la parte resolutive, esto es, **\$77'224.352** a favor de la parte demandada señor Sergio Alexander Pérez Martínez y la parte demandante señora Martha Isabel González Montoya numeral quinto, la suma de **\$26'640.000** resultando a favor del demandado la suma de **\$50'584.352**, a este valor se debe restar el total de las liquidaciones de costas de primera y segunda instancias, sumas de dinero éstas que son a favor de la parte demandante y el saldo, una vez realizada esta operación, es lo que debe pagar la demandante señora Martha Isabel González Montoya al señor Sergio Alexander Pérez Martínez.

NOVENO. - De conformidad con la anterior constancia de Secretaría y vistas las anteriores liquidaciones de costas de segunda instancia, elaborada por Secretaría, el Juzgado le imparte su respectiva aprobación de conformidad con al Artículo 366 regla 1° del Código General del Proceso.

DECIMO. - Notificar por estados la presente providencia, en aplicación a lo dispuesto en el artículo 295 del Código General del Proceso.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



OSCAR RAÚL RIVERA GARCÉS
JUEZ PROMISCO MUNICIPAL
TÁMARA – CASANARE

JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE TÁMARA –
CASANARE -
ESTA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA SE
NOTIFICA EL DÍA DOS (2) DE FEBRERO DE DOS MIL
VEINTICUATRO (2024) POR ANOTACIÓN EN ESTADO
NO 004 Y SE PUBLICÓ EN EL PORTAL WEB DE LA
RAMA JUDICIAL. LEY 270 DE 1996, ARTICULO 95 Y
ARTICULO 103 C.G.P., A LAS PARTES EN LITIGIO
DEMANDANTE Y DEMANDADA.

LIDIA MARVEL URIBE MORENO
Secretaria