



**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO  
VALLEDUPAR - CESAR**

*Valledupar, dieciocho (18) de Octubre de dos mil veintidós (2022)*

**Proceso: DECLARATIVO – RESOLUCIÓN CONTRATO DE COMPRAVENTA**

**Demandante: AMARILIS DEL SOCORRO BUSTAMANTE DE MONTERO**

**Demandado: YAIR EMILIO MOVIL JARAMILLO**

**Rad. 200014003004 2017 00585 01**

*Procede el Despacho a decidir sobre el Recurso de Apelación dentro del proceso en referencia, presentado por la parte demandante a través de apoderado judicial debidamente constituido contra la Sentencia de Primera Instancia adiada 21 de abril de 2021, proferida por el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Valledupar, teniendo en cuenta los siguientes precedentes;*

***HECHOS:***

*Como fundamento fáctico de la demanda, la parte demandante adujo, en síntesis, lo siguiente:*

*1° Que mediante Escritura Pública No. 1430 del 16 de diciembre de 2002, quien figura hoy como demandante, adquirió mediante compraventa el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 190-94132, por la suma de VENTICINCO MILLONES OCHENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS (\$25.087.453).*

*2° Que la Señora AMARILIS DEL SOCORRO BUSTAMANTE DE MONTERO, mediante contrato de promesa de compraventa realizado el 03 de noviembre de 2006, prometió en venta el referido inmueble al Señor JAIR EMILIO MOVIL JARAMILLO.*

*3° Que se pactó como precio de la de venta prometida la suma de VENTICINCO MILLONES DE PESOS (\$25.000.000), los cuales, conforme a lo acordado, deberían ser cancelados de la siguiente manera;*

- La suma de CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000), pagados a la fecha en que se suscribió el contrato.*
- La suma de SEISCIENTOS MIL PESOS (\$600.000), por cuotas mensuales hasta completar el valor total de la compraventa.*

4° Que el demandado, señor MOVIL JARAMILLO, solo efectuó el pago de 10 cuotas, siendo el total equivalente de estas la suma de SEIS MILLONES DE PESOS (\$6.000.000), adeudando a la demandante promitente vendedora, señora BUSTAMANTE DE MONTERO, a la fecha de presentación de la demanda la suma de CATORCE MILLONES DE PESOS (\$14.000.000).

5° Manifiesta la parte demandante, que producto de la pérdida de una copia del contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes, quien figura hoy como demandado solicitó a la demandante que le prestara el contrato original para sacar fotocopias de este. Sin embargo, el Señor JAIR EMILIO MOVIL JARAMILLO nunca devolvió el contrato a la Señora BUSTAMANTE sin dar ninguna explicación.

6° Que, como prueba de la existencia de un contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes, se recurrió al escrito de Denuncia ante la Secretaría Común de la Fiscalía de Ciénaga, Magdalena, presentado por JAIR EMILIO MOVIL JARAMILLO en contra de quien figura hoy como demandante, donde el mismo manifiesta la existencia de un contrato de promesa de compraventa de fecha 03 de noviembre de 2006.

#### **PRETENSIONES:**

En virtud de lo anterior situación fáctica, y tomando como causa para pedir el incumplimiento por parte del promitente comprador en el pago de las cuotas mensuales convenidas, la parte demandante solicita:

- Que se declare resuelto el contrato de promesa de compraventa, celebrado el 03 de noviembre de 2006 entre la señora AMARILIS DEL SOCORRO BUSTAMANTE DE MONTERO, en calidad de promitente vendedora, junto con el Señor JAIR EMILIO MOVIL JARAMILLO, en su calidad de promitente comprador, por el incumplimiento de las obligaciones del último con respecto al pago del saldo del precio acordado por los mismos.
- Que se ordene al demandado la restitución del inmueble, objeto de la demanda, junto con sus frutos civiles a partir de la fecha en que aquél recibió el bien.
- Que se condene al Señor JAIR EMILIO MOVIL JARAMILLO a indemnizar a la Señora AMARILIS DEL SOCORRO BUSTAMANTE DE MONTERO, por los perjuicios causados a raíz del incumplimiento.

- *Que se condene en costas procesales al demandado. Señor JAIR EMILIO MOVIL JARAMILLO*

**SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:**

*El Juzgado Cuarto Civil Municipal, a quien correspondió por reparto el conocimiento del proceso en su primera instancia, desató ésta mediante proveído del 21 de abril de 2021; basó sus consideraciones teniendo en cuenta que para que se pueda proceder al estudio de la acción resolutoria debe existir, un contrato válido, y así mismo que un contratante haya cumplido con sus obligaciones convenidas, mientras que por parte del otro el cumplimiento de las propias.*

*Manifestó entonces, que el contrato de promesa de compraventa es bilateral, y por ende, las obligaciones son asumidas por ambas partes. Estableció que cuando la ejecución de dichas obligaciones no sea simultánea, sino sucesivas, el artículo 1609 del Código Civil esgrime que «[E]n los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos»; por lo que advierte, que la condición resolutoria tácita la ostenta legítimamente únicamente quien cumple o se encuentra allanado al cumplimiento de sus obligaciones debidamente; es decir, la acción solo procede para el contratante cumplido.*

*Luego de contextualizar el marco teórico jurisprudencial respecto de la denominada acción resolutoria, encuentra, en la valoración del material probatorio allegado al expediente, que no se logró recaudar prueba idónea y conducente, dada la naturaleza de contrato solemne que reviste a las promesas de contrato, que acreditase la promesa demandada, toda vez que no se allego al plenario el escrito contentivo de la misma, tal como lo exige solemnemente el numeral 1° del artículo 1611 de nuestra Codificación Civil, sin que pueda ser sometida a juicio por la falta de la prueba principal, siendo esta el elemento que acreditaría la procedencia de la acción.*

*Finalmente anotó que resolvería de manera negativa al demandante sus pretensiones, puesto que teniendo en cuenta los requisitos del contrato de promesa de compraventa, y no habiéndose aportado el escrito contentivo de la demandada, la misma no existía y no se podía denotar la claridad y exigibilidad de las obligaciones y/o demostrar el incumplimiento por parte del demandado.*

## **FUNDAMENTOS DEL RECURSO:**

*El demandante dentro del presente proceso, a través de su apoderado judicial, en oportunidad apeló la decisión anterior con el fin de que fuera revocada por esta Instancia Judicial, para lo cual se permitió exponer las siguientes argumentaciones de inconformidad:*

*1° Manifiesta que el Contrato de Promesa de Compraventa celebrado por las partes sí constó por escrito, sin embargo, quien figura hoy como demandado nunca lo devolvió, luego de que le fuera préstamo por la demandante, ante el hecho de haber extraviado el primero la copia que a éste correspondía del mismo; circunstancia que imposibilitó aportarlo, tal como fue manifestado en los hechos de la demanda.*

*2° De conformidad con lo anterior, reprocha que el Juez de Primera Instancia se limitó únicamente a la valoración de las normas legales y dejó a un lado la conducta procesal que tuvo el señor demandado JAIR EMILIO MOVIL JARAMILLO, debido a que este no contestó la demanda, y en general guardó un silencio absoluto en toda la actuación procesal. Igualmente, enuncia que las normas utilizadas para decidir no guardan coherencia con los hechos y las pretensiones de la demanda.*

*3° Por último esgrime, que, si bien no hubo forma de conseguir el contrato de promesa de compraventa en físico en la primera instancia, junto a la presentación del escrito de apelación lo aporta debido a que tuvo la oportunidad de obtenerlo, y, por ende, solicita que este Despacho lo analice y tenga en cuenta la prosperidad de las pretensiones de la demanda.*

## **CONSIDERACIONES DEL DESPACHO:**

### **PROBLEMA JURÍDICO**

*En el presente asunto, encuentra el Despacho la necesidad de determinar, primeramente, si efectivamente se logró demostrar a través de la prueba conducente para ello, la existencia de la demandada promesa de compraventa, para entonces sí, abordar la falta de pago de la obligación contenida en el contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes dentro del presente proceso, acusada como causa petendi, y así poder resolver el mismo declarando extinguida las obligaciones existentes, en efecto de la denominada condición resolutoria tacita, contenida en el artículo 1546, como un elemento natural del acto bilateral.*

## **FUNDAMENTO LEGAL**

*“El contrato de promesa de venta está regulado en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, constituyéndose en norma de orden público, por consiguiente, los requisitos de su estructuración son de estricto cumplimiento al terciar una regulación expresa por parte del legislador, limitando así el principio de la libertad de estructuración en el contenido de los contratos. Los requisitos para la eficacia de la promesa de celebrar un contrato son: a). Que conste por escrito; b). El contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaren ineficaces; c). La promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato; y, d). Se determine de tal suerte el contrato que para su perfeccionamiento sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales”. Expediente 2018 00166 J.6° C. Cto B/manga*

*Por su parte, el artículo 1546 del Código Civil enseña que en todos los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.*

*La acción resolutoria se rige bajo los principios de justicia e igualdad en las restituciones mutuas dentro de un contrato bilateral, esto debido a que las obligaciones deben ser recíprocas y así mismo deben ejecutarse sucesivamente; es decir, primero las de uno de los contratantes, y luego, las del otro.*

*En los contratos bilaterales, cualquiera de las partes puede demandar la resolución del mismo. Para que exista la acción resolutoria, indiscutiblemente debe haber un contratante que se haya allanado a cumplir con sus obligaciones, respectivamente. Así las cosas, este será legitimado activamente para sacudir la administración de justicia en busca de garantizar sus derechos encontrados en el contrato.*

*A través de la Resolución de un Contrato Bilateral, se busca que se deje sin efecto el mismo, que, por lo general, tiene efectos retroactivos que hacen cesar todo efecto futuro del contrato por cuanto este se deshace. Bajo este sentido, la jurisprudencia ha destacado lo siguiente:*

*«El efecto propio de la declaración de resolución del contrato es regresar las cosas a su estado anterior, lo cual se cumple a través de las restituciones mutuas que –en términos generales– surgen para los contratantes en virtud del conjunto de normas que regulan las prestaciones en materia de reivindicación. Y, para el caso específico de la condición resolutoria tácita del contrato de compraventa, las contempladas en los artículos pertinentes que rigen tal materia.» Corte Suprema de Justicia - Sentencia SC 11287 17/082016*

*Del acápite señalado se tiene entonces, que, en virtud de la ley, el contrato resuelto se reputa no haber existido jamás, consecuencia de que la parte recupere lo que en virtud entregó a la otra, o viceversa, considerándose que las cosas vuelven al estado que tenían antes de la celebración del contrato resuelto.*

*Ahora, es bueno advertir, que si bien el artículo 1545 del código Civil establece como regla general, ante la verificación de la condición resolutoria, la no restitución de frutos; es lo cierto que, de los efectos de la resolución de un contrato bilateral, por el no pago del precio convenido, se encuentra en primera medida que, según el artículo 1932 del Código Civil, como excepción legal a la citada regla general, tendrá derecho el vendedor a que se le restituya la cosa, en segundo lugar podrá retener las arras o exigirlas dobladas además de los frutos civiles, y por último, tiene derecho el vendedor a que, si en caso de deterioros a la cosa, se le remunere los daños que sufra la misma en poder del comprador. Claro que todas estas restituciones deben acreditarse probatoriamente a fin de su reconocimiento.*

*Sin embargo, no se debe dejar de reconocer que al comprador también se le deben examinar una serie de derechos y garantías cuando se declara resuelto un contrato bilateral. Cuando por falta de pago el Juez decreta la resolución de un contrato, compromete al vendedor a restituir la parte del precio que fue pagado en principio de razón del contrato, así como las expensas que fueron necesarias de invertir para la conservación de la cosa.*

## **CASO CONCRETO**

*Descendiendo al caso en concreto, debe advertirse ab initio, se tiene un panorama totalmente distinto al de la primera instancia, puesto que el primer ente Juzgador basó su tesis en la inexistencia de un contrato de promesa de compraventa, ante la ausencia del escrito contentivo del demandado acto jurídico, requisito este que corresponde a la sustancialidad del mismo. En esta situación, para una segunda valoración pudo la parte actora encontrar y aportar debidamente al expediente el memorado escrito de promesa de compraventa, el cual, conforme a las facultades de oportunidad probatoria que de manera limitada brinda esta segunda instancia, pudo aducirse y asumirse como medio probatorio documental de forma regular y oportuna, para que esta segunda instancia, teniendo ahora por acreditado suficientemente la celebración del acto, valorara el incumplimiento del mismo por parte del demandado.*

*Así las cosas, no existe duda alguna de que, en efecto, si hubo un contrato de promesa de compraventa realizado por las partes quienes figuran hoy dentro del presente proceso.*

*Bajo el mismo hilo conductor, resulta menester hablar sobre la carga de la prueba en los procesos de resolución de un contrato bilateral por el no pago del precio convenido; ello en el entendido de que el contenido material que compone la carga de la prueba se determina según la posibilidad que tienen las partes de obrar libremente para conseguir un resultado jurídico, no solo de condena, sino que también puede ser constitutivo o declarativo, esperado de un proceso para que así el Juez, frente a la ausencia de pruebas que confieran certeza frente al asunto de conocimiento, pueda fallar.*

*De esta manera, dentro del ámbito procesal emana la actividad probatoria, y la noción de la carga se puede desprender de la relación que mantienen las partes y de los indicios que el Juez pueda denotar de su actividad procesal. Esto genera un punto de partida bajo el entendido de que corre por cuenta de cada una de ellas desvirtuar, procurar o allegar la aportación al expediente de aquella prueba de ciertos hechos para su interés.*

*Consecuentemente con lo precedentemente anotado, encuentra el Despacho ineludible identificar cuáles son los presupuestos que se deben atribuir para la carga de la prueba dentro del incumplimiento de un contrato. Con este propósito, encontrando un contrato bilateral debidamente celebrado entre las partes, y revisadas las pruebas que se allegaron al expediente, evidencia esta Agencia Judicial que tiene elementos probatorios suficientes para que se pueda acreditar el no pago del acuerdo convenido entre las mismas. Evidentemente, tratándose la afirmación de la parte actora respecto de no haber recibido la totalidad del pago de las cuotas convenida, la causa de sus pretensiones es lo cierto, que se trata de una negación indefinida y por tanto exenta de prueba. Es de detenerse a pensar entonces, que, si el demandante pretende la resolución por la falta de pago del precio, le asiste el deber al demandado, dentro del ejercicio de su derecho a la contradicción, desvirtuar la causa que justifica el petitum del actor y de la misma manera, a partir de ese principio cambiar el panorama contractual y así llevar al juzgador la prueba que le permita valorar integralmente el cumplimiento de sus obligaciones dentro del negocio jurídico.*

*En congruencia con lo dicho, uno de los elementos estructurales de las cargas probatorias es la colaboración, lo que denota y faculta al Juez deducir indicios considerando el interés de parte en el contrato por su actuar procesal, inclusive cuando muere el vínculo negocial, o se mantiene; esto viene siendo fundamental para interpretar y abordar esas relaciones obligatorias y sus vicisitudes.*

*Finalmente, siguiendo el elemento estructural mencionado, y sirviendo éste de base para atribuir la carga de la prueba, el demandante aporta en esta Segunda Instancia un contrato de promesa de compraventa y peticiona la resolución del mismo. Anteriormente, no fue posible la ubicación del demandado por lo que fue procedente realizar un emplazamiento, al cual el mismo dentro del término de ley no se presentó al proceso y se le designó curador ad-litem. En el curso del proceso se realizó audiencia inicial y de instrucción y juzgamiento,*

*agotando sus etapas; en esta última se profirió decisión negativa en contra del demandante, desestimando sus pretensiones por lo anotado en el acápite correspondiente.*

*Como bien se dijo, sobre esta Instancia Judicial por competencia vertical recae un panorama distinto al existir un contrato de promesa de compraventa, donde se evidencia que efectivamente a la firma de este hubo una entrega de CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000) en favor de quien figura hoy como demandante, tal como se dejó expresado en el mismo contrato. De la misma forma, el apoderado de la parte demandante afirma en el libelo introductorio, como una negación indefinida tal como se advirtió, que, de acuerdo a lo convenido, sólo se recibió a satisfacción diez (10) cuotas de SEISCIENTOS MIL PESOS (\$600.000) cada una, que ascienden a la suma de SEIS MILLONES DE PESOS (\$6.000.000).*

*De lo anterior, se tiene entonces, que del total del precio convenido en la suma de VENTICINCO MILLONES DE PESOS (\$25.000.000), solamente recibió un pago parcial, adeudándosele un saldo de CATORCE MILLONES DE PESOS (\$14.000.000); incumpléndose así, por parte del hoy demandado promitente comprador, en el pago de las cuotas mensuales convenidas para el cumplimiento total de su obligación.*

*Por ende, al no existir una premisa de pago por la parte demandada, este Juzgado encuentra que le asistirá la razón a la parte demandante, en cuanto pretende la aplicación de los efectos de la condición resolutoria como elemento natural del contrato bilateral celebrado, al tenor de lo dispuesto en el artículo 1546 del Código Civil; y, decretará la resolución del contrato de promesa de compraventa, ordenando a la Señora AMARILIS DEL SOCORRO BUSTAMANTE a que le restituya la suma de ONCE MILLONES DE PESOS (\$11.000.000) al Señor YAIR EMILIO MOVIL JARAMILLO, debidamente indexados al momento de la restitución, de conformidad a certificación que para el caso expida el Banco de la Republica.*

*Ahora bien, una vez revisado el certificado de tradición y libertad del bien inmueble identificado con No. de matrícula 190-94132, en su última anotación, séptima, se evidencia que la demandante limitó el dominio con afectación familiar, por lo que procede únicamente es la restitución material del mismo, la cual se ordenara en su favor.*

*Por último, al no haberse acreditado probatoriamente a través del juramento estimatorio correspondiente, como prueba idónea establecida para ello en el artículo 206 del C.G.P., la cuantía de los frutos percibidos y la indemnización de perjuicios; por lo que este Despacho se abstendrá de ordenar a su restitución los primeros y condenar a los segundos.*

*Bajo este entendido, el Juzgado Segundo Civil del Circuito administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,*

## **RESUELVE**

**PRIMERO** - *Revocar la Sentencia de Primera Instancia adiada 21 de abril de 2021, proferida por el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Valledupar, en su lugar;*

**SEGUNDO** - *Declarar la resolución del Contrato de Promesa de Compraventa celebrado entre la señora AMARILIS DEL SOCORRO BUSTAMANTE y el señor YAIR EMILIO MOVIL JARMILLO. En consecuencia:*

**TERCERO** - *Condenar a la parte demandada a restituir en favor de la demandante, el bien inmueble ubicado en Valledupar, Lote 2, Manzana A - Urbanización Don Carmelo 2. Primera Etapa. Área de 99.00 m2, identificado con número de matrícula inmobiliaria 190-94132, junto con sus anexidades, usos, costumbres y servidumbres.*

**CUARTO** - *Condenar a la parte demandante, Señora AMARILIS DEL SOCORRO BUSTAMANTE, a restituir al demandado YAIR EMILIO MOVIL JARMILLO, la suma de ONCE MILLONES DE PESOS COLOMBIANOS MCTE (\$11.000.000), debidamente indexados según el valor de la moneda al día en que se verifique la restitución, según la tasa de depreciación que expide el Banco de la República de Colombia.*

**QUINTO** – *Abstenerse de condenar a la restitución de frutos e indemnización, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia.*

**SEXTO** – *Sin costas en esta instancia, por no haberse causado. Devuélvase el Expediente al Juzgado de Origen.*

## **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Firmado Por:  
German Daza Ariza  
Juez  
Juzgado De Circuito

**Civil 002**  
**Valledupar - Cesar**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **9ee8a14d7897866116ea1ad2a92d416b7dc006dcc105b1fd7546ff92bc91bd0**

Documento generado en 18/10/2022 09:56:08 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**