

# REPÚBLICA DE COLOMBIA



## RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR SALA TERCERA DE DECISIÓN CIVIL-FAMILIA-LABORAL

**JHON RUSBER NOREÑA BETANCOURTH**  
**Magistrado Ponente**

### SENTENCIA CIVIL

Dieciocho (18) de agosto de dos mil veintitrés (2023)

Aprobada mediante Acta N° 0114 del 18 de agosto de 2023

20-001-31-03-003-2011-00283-02 Proceso declarativo de resolución de Contrato de Compraventa promovido por JAIME ALBERTO COTES AROCA Y OTROS. contra JOSEFA DEL PILAR GRANADILLO DE BALCAZAR Y OTROS.

### 1. OBJETO DE LA SALA.

Conforme a lo establecido en la ley 2213 del 13 de junio 2022, en su artículo 12, la Sala Tercera Civil Familia Laboral del Tribunal Superior de Valledupar, Cesar, integrada por los Magistrados **HERNÁN MAURICIO OLIVEROS MOTTA**, **JESÚS ARMANDO ZAMORA SUÁREZ** y **JHON RUSBER NOREÑA BETANCOURTH** quien la preside como ponente, procede a decidir sobre la apelación de la sentencia proferida el 10 de octubre de 2018 por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Valledupar, dentro del proceso de la referencia.

### 2. ANTECEDENTES.

#### 2.1. DEMANDA Y CONTESTACIÓN

##### 2.1.1. HECHOS

2.1.1.1. Aducen los demandantes; JAIME ALBERTO COTES AROCA, FANNY GARAY DE COTES y ETELVINA CASTILLA GUTIERREZ, haber celebrado contrato de compraventa con JOSEFA DEL PILAR GRANADILLO DE BALCAZAR, FRANCISCO CEBALLO GONZALES, ALFREDO MUÑOZ GUERRA, JUANA

LOURDE CASTILLA FUENTES, EVER JOSE FUENTES MENDOZA, EBERTO ELIAS POLO ARANGO, LUIS ALBERTO MARTINEZ LIÑAN, ANIBAL ANTONIO ICEDA MUÑOZ, OSCAR ENRIQUE USTARIS VILLAR, LUIS GARCÍA AGUDELO, MAGGLONY TIRADO ARAUJO, ELIECER AGUDELO CASTRO, CRISTO HUMBERTO SANTIAGO, ELDER LUIS PALMEZANO GUERRA, TOMASA MARIA BARRIOS CAMACHO, OSCAR FRANCISCO GALARCIO MALBACEDA, ALVARO ARZUAGA GUERRA, ANA FELICIA GOMEZ FLOREZ, VILMA CHALA IMITOLA, TOMAS ENRIQUE ROJAS USTARIZ, NELVIS MERCEDES LOPEZ MURGAS, SILVIA SEGUNDA POLO CANTILLO, LEDY ESTHER CARDENA, LUZ MARINA FUENTES M, JOSEFA MARIA BERMUDEZ MARTINEZ, MARIA NOHELIA CASADIEGO GARCIA, LEUDIS DEL CARMEN CUADRADO CAMPO, CASILDA ROSA GOMEZ TONCEL, LILIANA ZULETA CALDERON, JORGE JUAQUIN FRANCIA BARRIOS, MARELVIS BENJUMEA SANCHEZ, ODALIS DEL SOCORRO MEJÍA MEJÍA, en calidad de vendedores y compradores respectivamente, consistente en la venta de bienes inmuebles ubicados en zona rural del municipio de San Diego, Cesar, cuya extensión es de 626 Hectáreas – 6.322 metros, los cuales se encuentran alinderados en la escritura pública No. 1633 del 30 de diciembre de 1996, distinguidos con número de matrícula inmobiliaria 190-0017-563, 190-0013-191, 190-0017-549 y 190-0070-743, correspondientes a los predios denominados: Las Mercedes, El Socorro, La Providencia y El Consuelo.

**2.1.1.2.** Las partes acordaron en la concertación celebrada el día 30 de agosto de 1996 Acta No. 010 del inmueble como precio de la negociación la suma de DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS (\$286.000.000), determinados a pagar así:

- ✓ **Precio y forma de pago:** el cincuenta (50%) del valor total del predio objeto de la negociación, equivalente a la suma de (\$143.000.000), los cuales serían cancelados en Bonos Agrarios que en su totalidad corresponden a parte del subsidio que el INCORA otorgó a los compradores, así como el pago al vendedor se divide en cinco (5) vencimientos anuales de VEINTIOCHO MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$28.600.000), el primero de los cuales vencerían en un (1) año después de la fecha de su expedición y sobre los cuales se pagarían semestralmente un interés del ochenta 80% de la tasa de incremento del IPC, certificado por el DANE. El cincuenta (50%) restante del valor, esto es la suma de (\$143.000.000), serían cancelados en dinero efectivo así: un pago inicial del treinta por ciento (30%) del valor del predio, es decir, la suma de (\$85.800.000), el veinte (20%) restante por la suma de CINCUENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS (\$57.200.000) con vencimiento a

6 y 12 meses, estos contados se computarán a partir de la fecha del contado inicial.

**2.1.1.3.** Señalan los demandantes que, en fecha del 30 de diciembre de 1996 se corrió la escritura pública No. 1633, a los compradores determinados en el hecho primero de esta demanda, debidamente registrada en la ORIP de Valledupar, igualmente se les hizo entrega real y material de los predios objeto de compraventa, pero no se canceló ni se ha cancelado hasta la fecha al vendedor la suma equivalente al 30% correspondientes al acrecimiento de \$143.000.000 millones de pesos, es decir, no se ha cancelado la suma de (\$85.800.000), constituyéndose por este hecho incumplido en el retardo del comprador.

**2.1.1.4.** Manifiestan las partes actoras que, el bien inmueble objeto de la compraventa, les fue entregado real y materialmente a los compradores determinados desde antes de la citada fecha, encontrándose en posesión del mismo hasta la fecha de la presentación de la correspondiente demanda.

## **2.2. PRETENSIONES.**

**2.2.1.** Se declare resuelto el centro de compraventa No. 1633 del 30 de diciembre de 1996, celebrado entre los demandantes y compradores (demandados) determinados en el capítulo del hecho primero, por incumplimiento de las obligaciones de los últimos compradores respecto del pago del saldo del precio, es decir, la suma de OCHENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$85.800.000).

**2.2.2.** Se condene a los demandados determinados, a indemnizar los perjuicios causados por el incumplimiento en el contrato, los cuales deberán liquidarse conforme al artículo 307 del C.P.C.

**2.2.3.** Se condene a los demandados determinados a la restitución del inmueble, objeto de esta demanda, frutos civiles, contados a partir del 30 de diciembre de 1996, fecha en la cual los compradores recibieron los bienes inmuebles objeto del contrato No. 1633.

## **2.3. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.**

### **2.3.1 Curadores ad-litem demandados**

Sobre las pretensiones refirieron, ser reconocidas en la medida en que se prueben los hechos que la soportan, de lo contrario solicitan sean negadas en aplicación al principio de derecho procesal.

Sobre los hechos argumentaron ser cierto el precio pactado dentro de la escritura pública No. 1633 por la suma de \$286.000.000, sobre la cual se corrió traslado el día 30 de diciembre 1996. Respecto a los demás alistados en el líbello de la demanda manifestaron no constarles las demás circunstancias fácticas narradas, por lo que el demandante deberá probarlos.

#### **2.4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.**

Se declaró la resolución del contrato de compraventa celebrado entre los demandantes en calidad de vendedores y JOSEFA DEL PILAR GRANADILLO DE BALCAZAR, FRANCISCO CEBALLO GONZALES, ALFREDO MUÑOZ GUERRA, JUANA LOURDE CASTILLA FUENTES, EVER JOSE FUENTES MENDOZA, EBERTO ELIAS POLO ARANGO, LUIS ALBERTO MARTINEZ LIÑAN, ANIBAL ANTONIO ICEDA MUÑOZ, OSCAR ENRIQUE USTARIS VILLAR, LUIS GARCÍA AGUDELO, MAGGLONY TIRADO ARAUJO, ELIECER AGUDELO CASTRO, CRISTO HUMBERTO SANTIAGO, ELDER LUIS PALMEZANO GUERRA, TOMASA MARIA BARRIOS CAMACHO, OSCAR FRANCISCO GALARCIO MALBACEDA, ALVARO ARZUAGA GUERRA, ANA FELICIA GOMEZ FLOREZ, VILMA CHALA IMITOLA, TOMAS ENRIQUE ROJAS USTARIZ, NELVIS MERCEDES LOPEZ MURGAS, SILVIA SEGUNDA POLO CANTILLO, LEDY ESTHER CARDENA, LUZ MARINA FUENTES M, JOSEFA MARIA BERMUDEZ MARTINEZ, MARIA NOHELIA CASADIEGO GARCIA, LEUDIS DEL CARMEN CUADRADO CAMPO, CASILDA ROSA GOMEZ TONCEL, LILIANA ZULETA CALDERON, JORGE JUAQUIN FRANCIA BARRIOS, MARELVIS BENJUMEA SANCHEZ, ODALIS DEL SOCORRO MEJÍA MEJÍA, perfeccionado a través de escritura pública No. 1633 de fecha 30 de diciembre de 1996, y registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-71221 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, y en consecuencia se ordenó la restitución del bien inmueble plenamente identificado objeto de contrato compraventa, concediéndose un término de treinta (30) días para la entrega real y material a los vendedores hoy demandantes.

Se negaron los intereses moratorios y se reconocieron los intereses legales establecidos en el artículo 1617 ídem, sobre la suma de \$85.800.000, correspondientes al 30% del valor total de los inmuebles, desde el momento en que

se incumplió la obligación, que según la escritura pública No. 1633 de fecha citada, fue después de los treinta (30) días siguientes a la suscripción de la misma.

Desestimó las demás pretensiones de la demanda por las motivaciones antes en la parte motiva de este proveído, con respecto a los frutos y los perjuicios solicitados.

Se ordenó a los demandantes devolver al INCORA, hoy Patrimonio Autónomo de Remanentes – INCODER- y/o Agencia Nacional de Tierras quien sea competente de recibir el pago, el valor cancelado por el INCORA, de acuerdo a lo pactado en la escritura pública No. 1633.

Se fijaron como honorarios a los curadores ad-litem, doctores WILMER FLOREA CERVANTES, ENITH EDELMA VILLERO GOMEZ, la suma de TRESCIENTOS MIL PESOS (\$300.000) a cada uno.

Se condenó en costas a la parte demandada, se fijaron las agencias en derecho la suma de \$61.360.770, para ser incluidas en la liquidación de costas por secretaría.

Para llegar a tal decisión el a quo fijó como problema jurídico los siguientes.

¿Se reúnen los presupuestos necesarios para declarar la resolución del contrato de compra y venta celebrado entre las partes?

Para estudio del particular trae el Juzgador de la instancia preliminarmente, lo establecido en el artículo 1546 del Código Civil, al consagrar que en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria, la cual en caso de no cumplirse lo pactado por cada uno de los contratantes podrá el otro contratante solicitar la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.

De conformidad con lo anterior infiere el a quo que, descendiendo al presente asunto se tiene en efecto demostrada la existencia del negocio jurídico de compra y venta entre las partes, demandante en calidad de vendedora y demandada en calidad de compradora, de las características ampliamente descritas, con la copia auténtica de la escritura pública de compraventa No.1633 del 30 de diciembre de 1996, y el certificado de libertad y tradición correspondiente a la matrícula inmobiliaria 190-71221 de la ORIP.

Alude el despacho entrar a cuestionarse si ¿está demostrado el incumplimiento de los compradores en cuanto al pago del precio prometido?, por lo cual dirime el clausulado cuarto contractual, al indicar respecto al precio y forma de pago, en su parte final “el 50% restante del valor, esto es la suma de \$143.000.000 se cancelaran en efectivo así: un contado inicial del 30% del valor del precio, es decir la suma de \$85.800.000 con el producto del crédito complementario otorgado por la Caja de Crédito Agraria Industrial y Minero a los compradores, valor que será girado

directamente al vendedor por la entidad crediticia dentro de los 30 días siguientes a la firma de la escritura”.

Analizado lo anterior se tiene entonces que la obligación de pagar esta parte del precio cuyo incumplimiento se depreca está sometida a una condición casual, al respecto establece el artículo 1534 del Código Civil “se llama condición potestativa la que depende de la voluntad del acreedor o del deudor, casual la que depende de la voluntad de un tercero o de un acaso, o de cualquier otra situación mixta que en parte depende de la voluntad del acreedor y en parte de la voluntad de un tercero o de un acaso”, de manera que aunque el negocio jurídico de compraventa fue celebrado entre las personas convocadas al juicio, se alude que la cancelación de este 30% del precio convenido está condicionado a la voluntad de un tercero, en este caso la Caja de Crédito Agrario Industrial y Minero, y no la liberalidad de los compradores. El tercero que además no hace parte del aludido contrato y respecto del que no se demostró que tuviera conocimiento del negocio controvertido, de ahí que esa declaración de voluntad vertida en la negociación solamente pueda adquirir eficacia en la medida en que el llamado a su cumplimiento para este caso la Caja de Crédito Agrario tenga conocimiento de esta. Del examen del expediente y de las pruebas recaudadas no se deriva ni siquiera indicio alguno que lleve a concluir que la Caja de Crédito Agrario tuviera conocimiento del negocio celebrado entre las partes.

Dirime el despacho que, el artículo 177 del Código de Procedimiento Civil, hace referencia a los hechos notorios, afirmaciones, o negociaciones indefinidas que no requieren de prueba, por cuanto en el caso sub examine, la parte demandante demostró a través de la escritura pública número 1633 del 30 de diciembre de 1996, y certificado de libertad y tradición con matrícula inmobiliaria número 190-1221 de la ORIP, el negocio jurídico celebrado por las partes demandadas donde la compraventa se perfeccionó tras haberse cumplido en el negocio jurídico la solemnidad de la Ley para producir efectos, resaltando a su vez que los hoy demandantes acuden a esta administración de justicia alegando la resolución del contrato sobre el cual los demandados ya mencionados no cumplieron con el 30% equivalente a la suma de \$85.800.000, al vislumbrarse dicho pago sometido a la voluntad de un tercero, esto es con el producto del crédito complementario otorgado por la Caja de Crédito Agrario, decantando así haberse probado por la parte demandante en el plenario la existencia del contrato de compra y venta perfeccionado aún más cuando en el mismo teniendo en cuenta las obligaciones estipuladas del comprador y vendedor fueron establecidas.

En la misma senda indica el a *quo* que, a quien correspondía demostrar el pago a los hoy demandantes es al extremo demandado, es decir, le incumbe a ellos desvirtuar que dicha obligación fue cancelada conforme a lo acordado en la escritura pública referida, situación negativa, pues analizada cada una de las contestaciones obrantes no se vislumbra por parte de los curadores ad-litem haber desvirtuado tal hecho, estando claro que en el caso objeto de estudio el pago del precio no dependía exclusivamente de los demandados sino de un tercero para entonces la Caja de Crédito Agraria, y según la escritura pública ya citada el plazo estipulado para el pago del 30% del valor de los predios objeto del contrato era a los 30 días siguientes a la firma del presente documento, suscrito el día 30 de diciembre del año 1996, tiempo este con creces vencido de la obligación en el caso que el tercero no haya otorgado los créditos para el pago de la misma, inclusive cuando el mismo ha sido liquidado, es decir, ha desaparecido para esos fines establecidos en el contrato de compra y venta.

Como colorario de lo anterior, se tiene que el vendedor cumplió con las obligaciones de hacer la entrega real y material de los inmuebles a los compradores tal como quedó demostrado, pero no se acreditó por parte de los compradores el pago del precio total de la obligación, es decir el 30% del valor de la misma, situación está que lleva a concluir al despacho aplicar la condición resolutoria tácita, la cual opera en el caso sub lite, pues habiendo cumplimiento por una parte e incumplimiento por la otra es procedente la resolución del contrato.

No obstante, al haberse probado el incumplimiento del INCORA, mal podría predicarse su incumplimiento de esta Institución a los compradores y condenarla a indemnizar solidariamente al pago de los perjuicios causados a los actores procesales, máxime cuando los mismos no fueron demostrados ni mucho menos fue solicitado como pretensión en la demanda.

De conformidad a los perjuicios, se negaron toda vez que no fueron probados en el caso sub examine, teniendo la oportunidad los demandantes de acreditarlo a través de un incidente procesal, así mismo no se accederá a los frutos civiles toda vez que, los mismos no fueron demostrados dentro del plenario, y con relación a los intereses moratorios si bien es cierto se probó el incumplimiento de la obligación no es menos que la misma estaba supeditada a la voluntad de un tercero, lo cual significa que no radica sobre crédito de dinero sino a la venta de un bien inmueble, no siendo procedente reconocer los intereses moratorios sino los legales conforme a lo establecido en el artículo 1617 del Código Civil.

### **3. SUSTENTACIÓN DEL RECURSO.**

Una vez apelada la sentencia, mediante auto interlocutorio del 09 de septiembre de 2022 se corrió traslado a la parte recurrente para que sustentara por escrito su medio de impugnación, la cual lo hizo esgrimiendo los siguientes tópicos:

Aduce no estar conforme al numeral cuatro (4) establecido en sentencia de fecha 10 de octubre de 2018, proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Valledupar, el cual establece “Ordenar a las partes demandantes devolver al INCORA, hoy Patrimonio Autónomo de Remanentes INCODER, y/o Agencia Nacional de Tierras, quien sea competente de recibir el pago, el valor cancelado por el INCORA, de acuerdo a lo pactado en la escritura pública No. 1633, de fecha 30 de diciembre de 1996”, en razón a no existir en el plenario prueba que logre cambiar el sentido del recurso formulado en fecha 12 de octubre de 2018.

De acuerdo a lo anterior, refiere el recurrente que, INCORA no fue quien canceló la suma de (\$200.200.000) a los vendedores, siendo los mismos compradores a través de los referidos bonos agrarios girados directamente a los beneficiarios de los subsidios y posteriormente negociados con los vendedores de los predios, es decir, crean bonos agrarios que podrían ser negociados libremente haciendo el correspondiente endoso y vislumbrando de manera que, dichos bonos agrarios no fueron girados directamente a los demandantes por haber sido girados a sus beneficiarios, luego entonces quienes están en la obligación de devolver la suma anteriormente indicada son los compradores incumplidos relacionados.

Deja en claro esta Colegiatura que, mediante auto del 27 de octubre de 2022, fue declarado desierto recurso de apelación impetrado por los demandados representados por Curador Ad-Litem.

### **4. TRASLADO DE SUSTENTACIÓN DEL RECURSO**

Posteriormente, mediante auto sustanciación del 27 de octubre de 2022, se corrió traslado a la parte no recurrente, del escrito de sustentación del recurso a fin de que presentara su pronunciamiento, la cual hizo uso de su derecho, según constancia secretarial del 17 de noviembre de 2022 esgrimiendo lo siguiente.

Precisa de las pruebas aportadas al presente proceso que, no se demostró por la parte demandante, los hechos manifestados, lo pretendido y alegado en la sustentación del recurso de apelación, motivo por el cual, el numeral cuatro (4) de la parte resolutive del fallo apelado se encuentra ajustado a la Ley, en tanto al quedar huérfano de pruebas el proceso por parte del actor, no puede pretender

probarlo en uso del recurso de apelación, de conformidad a lo establecido en el artículo 167 del C.G.P.

## **5. CONSIDERACIONES.**

Encontrándose reunidos los presupuestos para resolver de fondo el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, esta corporación es competente para conocer de la misma, que se restringe al marco trazado por la censura de que trata el canon 281 del Código General del Proceso (principio de consonancia).

### **5.1. COMPETENCIA.**

Atendiendo lo preceptuado por el Art. 31 numeral 1 del CGP, este Tribunal es competente para abordar el asunto de la referencia.

### **5.2. PROBLEMA JURÍDICO.**

En atención a los reparos realizados por el extremo recurrente se tendrán como problema jurídico a desatar el siguiente:

*¿Se acreditó el incumplimiento del pago por parte de los compradores pactado en la escritura pública No. 1633, de fecha 30 de diciembre de 1996?*

### **5.3. FUNDAMENTO NORMATIVO.**

#### **5.3.1. CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO**

*Artículo: 167.*

#### **5.3.2. CÓDIGO CIVIL.**

*Artículos: 1534, 1546 y 1849.*

#### **5.3.3. CODIGO DE COMERCIO**

**Artículo:** 905.

### **5.4. FUNDAMENTO JURISPRUDENCIAL.**

#### **5.4.1. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SALA DE CASACION CIVIL.**

**Sobre la resolución del contrato:** Sentencia SC3663-2022 del 22 de noviembre de 2022, Rad. 76001-31-03-009-2012-00193-01, M.P. MARTHA PATRICIA GUZMÁN ÁLVAREZ.

*“(…) luego de que sea establecida la existencia de un contrato válido que ligue a los contratantes, la labor del juzgador deberá estar dirigida a determinar... la legitimación del actor, esto es, a escudriñar si su conducta contractual evidencia*

*que puede beneficiarse de la facultad para pedir la resolución del contrato o su cumplimiento, con indemnización de perjuicios, porque tal derecho le asiste únicamente a quien ha cumplido o se ha allanado a hacerlo. (...)*”

**Sobre la carga de la prueba:** Sentencia SC3979-2022 del 14 de diciembre de 2022, Rad. 11001-31-03-042-2016-00814-01, M.P. OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE.

*“(...)que la carga de la prueba no supone ningún derecho del adversario sino un imperativo del propio litigante, siendo esta una circunstancia de riesgo, que consiste en que quien no prueba los hechos que debe probar, pierde el pleito si de ella depende la suerte de la litis (Fassi, Santiago “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación y demás normas vigentes, comentado, anotado y concordado, Tomo III, Ed. Astrea, Buenos Aires 2002, pág.415). (...)*”

*“(...) No obstante, según las particularidades del caso, el juez podrá distribuir la carga al momento de decretar las pruebas o durante su práctica, exigiendo probar determinado hecho a la parte que se encuentre en una situación más favorable para aportar las evidencias o esclarecer los hechos controvertidos. La parte se considerará en mejor posición para probar en virtud de su cercanía con el material probatorio, por tener en su poder el objeto de prueba, por circunstancias técnicas especiales, por haber intervenido directamente en los hechos que dieron lugar al litigio, o por estado de indefensión o circunstancias de incapacidad en la cual se encuentre la contraparte, entre otras circunstancias similares. (...)*”

## **6. CASO EN CONCRETO.**

En el particular persiguen los demandantes JAIME ALBERTO COTES AROCA, FANNY GARAY DE COTES y ETELVINA CASTILLA GUTIÉRREZ, la declaración de resolución de contrato de compraventa celebrado entre los demandantes en calidad de vendedores y los demandados en calidad de compradores, de conformidad al incumplimiento del pasivo en el pago del 30% correspondientes a la suma de (\$85.800.000).

Las partes demandadas a través de Curador Ad-Litem, ejercieron su defensa procesal, quienes manifestaron conforme a las pretensiones atenerse a lo probado por cuando ello ha de ser material en el trámite del proceso y de análisis del Juzgador conforme las pruebas documentales legalmente aportadas.

Seguidamente el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Valledupar mediante proveído de fecha 10 de octubre de 2018 declaró la prosperidad de las pretensiones incoadas por la parte demandante, y ordenó a las partes demandantes devolver al INCORA, hoy Patrimonio Autónomo de Remanentes – INCODER- y/o Agencia Nacional de Tierras quien sea competente de recibir el pago, el valor cancelado por el INCORA, de acuerdo a lo pactado en la escritura pública No. 1633.

***¿Se acreditó el incumplimiento del pago por parte de los compradores pactado en la escritura pública N°1633, de fecha 30 de diciembre de 1996?***

Establecido lo anterior, procede esta Magistratura a estudiar el cuestionamiento planteado en aras de verificar si es acertado el reparo interpuesto en la alzada, y para ello serán objeto de análisis las siguientes probanzas obrantes en el plenario:

- ✓ FL. 13 – 15. Escritura Pública N° 1633, del 30 de diciembre de 1996.
- ✓ FL. 20 – 22. Certificado de Libertad y Tradición.
- ✓ FL. 135. Respuesta del Patrimonio Autónomo de Remanentes de la Caja Agraria en Liquidación, ante el Derecho de Petición incoado por los demandantes.

En atención a que el objeto de la Litis versa sobre la acreditación de la resolución de un contrato de compraventa aludido por JAIME ALBERTO COTES AROCA, FANNY GARAY DE COTES y ETELVINA CASTILLA GUTIERREZ, y los demandados mencionados en líneas atrás, en calidad de vendedor y comprador respectivamente, pretensión que resultó avante en la providencia objeto de alzada, procederá esta Colegiatura al estudio de las formas de pago dentro de dicho contrato, de acuerdo a lo expuesto en la legislación Civil, y en armonía con lo decantado por la Jurisprudencia, a efectos de verificar si son asertivos los reparos presentados por las partes demandantes; JAIME ALBERTO COTES AROCA, FANNY GARAY DE COTES y ETELVINA CASTILLA GUTIERREZ, y en consecuencia sea procedente la revocatoria en parte de la decisión recurrida respectivamente en su numeral cuatro °4, o si por el contrario no se acreditaron las pruebas esenciales a fin de demostrar el incumplimiento por parte de INCORA en el contrato de compraventa y lo que es dable sea la confirmación de la providencia objeto de estudio.

Tiene a bien precisar el artículo 1849 del Código Civil el contrato de compraventa, como aquel mediante el cual, una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero, denominándose a quien se obliga a dar la cosa y comprador a quien paga en dinero por ella, en el mismo sentido, el Código de Comercio en su artículo 905, lo define como un contrato en que una de las partes se obliga a transmitir la propiedad de una cosa y la otra a pagarla en dinero, desprendiéndose de este concepto una definición más precisa respecto a lo que se pretende con dicha acción, su objeto o finalidad, esto es, por parte del vendedor no es más que la de transmitir el derecho real de dominio sobre un bien o cosa determinada a cambio de un precio que puede o no ser pagado en dinero, mientras

que por parte del comprador es la de adquirir el derecho real de dominio sobre el bien o cosa determinada objeto del contrato.

Por lo anteriormente expuesto deviene dejar por sentado el incumplimiento por parte de los demandados en calidad de compradores dentro del caso sub examine, conforme a las pruebas allegadas en el expediente, esto es la configuración de un contrato de compraventa establecido en escritura pública N° 1633, en el cual los vendedores cumplieron con sus obligaciones de hacer la entrega real y material de los predios a los compradores, no desvirtuándose así por parte de los demandados a través de excepciones de mérito y/o práctica de prueba alguna el cumplimiento total de la obligación suscrita el día 30 de diciembre, al ser de su total incumbencia, encontrándose en correcta posición el a *quo* al determinar la legitimación del actor escudriñando su conducta contractual evidenciada al beneficio de la facultad para pedir la resolución del contrato, existiéndole tal derecho por haber cumplido la obligación.

Al quedar sentado el incumplimiento, censura el recurrente no encontrarse en la obligación de devolver al INCORA hoy Patrimonio Autónomo de Remanentes, la suma de (\$200.200.000), por no existir en el plenario prueba que lograra demostrar el pago realizado por parte del INCORA a los demandantes en calidad de vendedores, debiéndose devolver el dinero por parte de los demandados en calidad de compradores, por ser ellos a través de los referidos Bonos Agrarios girados directamente a los beneficiarios de los subsidios y posteriormente negociados por los demandantes. Frente a este argumento, se hace necesario para esta Magistratura acotar lo referido en el artículo 1546 del Código Civil refiere que, ante el incumplimiento en el contrato de compraventa por una de las partes en su objeto o finalidad surge la peripecia de solicitar la resolución del contrato. La Corte Suprema de Justicia se ha pronunciado sobre el fin de dicha resolución, al poderse regresar las cosas a su estado anterior cumpliéndose a través de las restituciones mutuas respectivamente "Por una ficción de la ley, se reputa que el contrato destruido no ha existido jamás, a consecuencia de lo cual cada parte recupera lo que en virtud de él entregó a la otra, considerándose que las cosas vuelven al estado que tenían antes de la venta."

Acaece sobre dicha inconformidad, el estudio de las pretensiones del actor en el líbello, por cuanto alega la resolución del contrato ante el incumplimiento en el pago del 30% equivalente a la suma de \$85.800.000, sin apreciar y hacer pronunciamiento alguno del pago correspondiente al 50% del valor total de la obligación, esto es al no dejarse por sentado y haberse probado el incumplimiento

por parte de INCORA a los compradores, no puede pretenderse suponer el incumplimiento de dicha institución y condenarla a indemnizar perjuicios causados a los actores procesales.

Bajo el anterior precepto, y de conformidad al artículo 167 del C.G.P, la carga de la prueba incumbe a las partes en tanto se pretenda demostrar el supuesto de hecho, sin embargo el Juez puede exigir probar determinado hecho a la parte que se encuentre en una situación más favorable, per se, es cierto que dentro del plenario no obra prueba a demostrar el incumplimiento por parte de INCORA a los compradores, quedando huérfano de sustento alguno la parte demandante. De conformidad a la jurisprudencia citada en líneas atrás, la carga de la prueba supone un imperativo del propio litigante, aduciendo que quien no prueba los hechos pierde el pleito si de ella depende la suerte de la litis; en el caso objeto de estudio, al recurrir el actor el numeral 4° de la sentencia de primera instancia no tuvo presente que la ausencia probatoria en lo pretendido, era de su resorte aportarla para esclarecer los hechos dirimidos al encontrarse en una situación favorable.

Refiere esta Sala, dejar por sentada la petición especial realizada por el apoderado judicial de la parte demandante, en relación a la indexación del valor reconocido en la referida sentencia del 10 octubre de 2018, desde la fecha en que se sufrió el agravio patrimonial por el incumplimiento en el pago total del precio acordado en la compra y venta, toda vez que, esta no es la etapa procesal y/o instancia para solicitar sea ordenada la indexación de intereses legales reconocidos por el a quo, existiendo oposición en el objeto de esta sala, la cual es resolver directamente las inconformidades de los actores procesales.

Por lo anteriormente expuesto, de conformidad con el material probatorio analizado, los preceptos normativos y la Jurisprudencia, este Cuerpo Colegiado resuelve de manera negativa el problema jurídico planteado, considerando no haberse acreditado en el presente el incumplimiento por parte del INCORA a los demandados en calidad de compradores en el contrato de compraventa aludido por los demandantes JAIME ALBERTO COTES AROCA, FANNY GARAY DE COTES y ETELVINA CASTILLA GUTIERREZ y en consecuencia la ejecución de la obligación a su cargo, esto devolver la suma de \$143.000.000 al INCORA, hoy Patrimonio Autónomo de remanentes INCODER., en consecuencia es procedente CONFIRMAR en todo la sentencia objeto de alzada.

En mérito de lo expuesto, la Sala Tercera de Decisión Civil Familia Laboral del Tribunal Superior de Distrito Judicial de Valledupar, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

**RESUELVE:**

**PRIMERO: CONFIRMAR** la sentencia de primera instancia proferida el 10 de octubre de 2018, por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Valledupar, dentro del proceso de la referencia conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO: CONDENAR** en costas a los demandantes JAIME ALBERTO COTES AROCA, FANNY GARAY DE COTES y ETELVINA CASTILLA GUTIERREZ, por resultar vencida en esta instancia. Fíjense como agencias en derecho la suma de un (1) S.M.L.M.V., las cuales deberán ser liquidadas de manera concentrada en el juzgado de origen de conformidad a los artículos 365 y 366 del C.G.P.

**TERCERO: NOTIFICAR** la presente providencia a las partes, para tal efecto remítase a la secretaría de esta corporación, para lo de su competencia.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

SIN NECESIDAD DE FIRMAS  
(Art. 7, Ley 527 de 1999, Arts. 2 inc. 2,  
Ley 2213 de 2022; Art 28 Acuerdo  
PCSJA20-11567 CSJ)

**JHON RUSBER NOREÑA BETANCOURTH  
MAGISTRADO PONENTE**

**HERNAN MAURICIO OLIVEROS MOTTA  
MAGISTRADO**

**JESÚS ARMANDO ZAMORA SUÁREZ  
MAGISTRADO**