



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL**  
**Calima El Darién, Valle del Cauca, dos (02) de agosto de dos mil**  
**Veintidós (2022)**

Providencia: Sentencia No. 71  
Proceso: Verbal de Resolución de Contrato  
Demandante: Alejandro, Fernando y Martha Cecilia Hoyos  
Ramírez  
Demandado: Luis Fernando Londoño Cedeño  
Radicado: 76-126-40-89-001-2022-00044-00

**OBJETO DE ESTE PRONUNCIAMIENTO**

Finiquitar el actual proceso Verbal de Resolución de Contrato (promesa de compraventa), promovido por los Señores Alejandro, Fernando y Martha Cecilia Hoyos Ramírez, por intermedio de apoderado judicial contra el señor Luis Fernando Londoño Cedeño identificado con la C.C. No. 16.943.976.

**ANTECEDENTES**  
**Hechos y Pretensiones**

2.1. A través de apoderada judicial, los señores Alejandro, Fernando y Martha Cecilia Hoyos Ramírez, persiguen la resolución del contrato y el pago de las indemnizaciones a que haya lugar en virtud al incumplimiento del Contrato de Promesa de Compraventa, en contra señor Luis Fernando Londoño Cedeño.

2.2. Se argumenta que los Señores Humberto Hoyos López (QEPD) y Luis Fernando Londoño Cedeño, el día 7 de mayo del año 2019, suscribieron una promesa de compraventa en la Notaría Única de este círculo de Calima El Darién, a través de la cual el referido señor daba en venta al demandado, dos lotes de terreno, identificados con los números 13 y 14 de la manzana L de la urbanización Colinas del Darién V, con un área aproximada cada uno de ellos de 135 metros cuadrados y M.I. 373-130416 y 130417.

2.3. Se estipulo un precio de \$91.000.000, que el señor Londoño Cedeño cancelaría de la siguiente manera; la suma de \$9.000.000 en calidad de arras, pagaderos el día de la firma de contrato, que de no ser pagada se daría por cancelado el contrato; el dinero restante, es decir la suma de \$81.900.000 serían pagaderos en 36 cuotas mensuales de \$1.500.000 y el saldo; o sea la suma de \$ 63.900.000 en 24 cuotas de \$ 2.662.500. Considerando el pago de lo prometido en venta, el 2 de mayo de 2022.

2.4. Estableciéndose que en caso de incumplimiento por el promitente comprador, el señor Luis Fernando perdería las arras, las cuales se establecen en un valor de \$9.100.000, incluyéndose cláusula penal derivada del incumplimiento de alguna de las obligaciones del contrato; en la misma suma de \$ 9.100.000.

2.5. El día 9 de mayo de 2019, el demandado Cedeño Londoño cancelo la suma de \$ 9.100.000 según lo establecido en el numeral 1 de la cláusula 4 del contrato, los cuales fueron recibidos por el señor Humberto Hoyos López.

2.6. A pesar de haberse intentado el cumplimiento del contrato o su resciliación, no se logró y fallece el vendedor el 15 de septiembre de 2020 y los demandantes reciben estos predios por medio de fideicomiso civil el 23 de diciembre de 2020. Citándose después al demandado a conciliar, sin que demostrara interés en ello, ya que no asistió a la audiencia.

2.7. Así que se solicita; que se declare resuelto el contrato de promesa de compraventa por incumplimiento de la parte demandada, se reconozcan las arras, se haga efectiva la cláusula penal y se condene al pago de costas y agencias en derecho.

A fin de sustentar su pretensión, se anexó a la demanda entre otros,

- Poder.
- Contrato de promesa de compraventa suscrito entre el señor Humberto Hoyos López (QEPD) y el señor Luis Fernando Londoño Cedeño el día 7 de mayo del año 2019.
- Certificado de tradición de matrícula inmobiliaria N° 373-130416.
- Certificado de tradición de matrícula inmobiliaria N° 373-130417.
- Notificación de cobro realizada al señor LUIS FERNANDO LONDOÑO CEDEÑO el día 30 de agosto del 2019.
- Notificación de cobro realizada al señor LUIS FERNANDO LONDOÑO CEDEÑO el día 4 de diciembre del 2019.
- Comprobante del pago de los NUEVE MILLONES CIENTO MIL PESOS M/Cte. (\$9.100.000) pagados por el señor LUIS FERNANDO LONDOÑO el día 7 de mayo del año 2019.
- Impuesto predial de los Lotes No. 13 de la Manzana L y Lote No. 14 de la Manzana L.
- Registro civil de defunción del señor Humberto Hoyos López.
- Registro civil de nacimiento de Alejandro, Fernando y Martha Cecilia Hoyos Ramírez.
- FIDEICOMISO CIVIL plasmado en escritura pública N° 510 del 23 de diciembre del 2020.
- Solicitud de audiencia de conciliación extrajudicial.
- Constancia de no acuerdo por inasistencia.

### **DESARROLLO PROCESAL**

3.1. Por Auto No. 188 del 11 de Marzo de 2022 se admitió la demanda para proceso Verbal de Resolución de Contrato de Promesa de Compraventa de bienes Inmuebles, propuesta por los Señores Alejandro, Fernando y Martha Cecilia Hoyos Ramírez contra el señor Luis Fernando Londoño

Cedeño, conforme a lo estipulado en el Artículo 368 y S.S. del Código General del Proceso.

3.2. El 7 de abril de 2022 se produjo la notificación personal el auto admisorio de la demanda al demandado por la secretaria del despacho, de conformidad con lo consagrado en el artículo 8 del Decreto 806 de 2020.

3.3. El día 16 de mayo de 2022 venció en silencio el término para contestar o proponer excepciones.

3.4. Por auto No. 403 del 31 de mayo de 2022 se procedió a decretar pruebas, tales como documentales allegadas con la demanda.

Reseñado el caso a decidir, se procede a ello, previas las siguientes,

### **CONSIDERACIONES:**

4.1. Cuando el Juez se dispone a dar solución de mérito a una confrontación jurídica o litigio, está en la obligación de verificar la formación y el desarrollo normal de un proceso, es decir, auscultar la existencia de la relación procesal, por ello, y previo cualquier análisis de fondo, debe el Despacho verificar la presencia de los elementos denominados presupuestos procesales, como son: la competencia del Juez, capacidad de las partes, capacidad para comparecer al proceso y demanda en forma, todo estos factores se encuentran presentes, razón por la cual no existe impedimento para la integración de la relación procesal y el pronunciamiento sobre el mérito de la Litis.

4.2. No se observa vicio alguno que dé lugar a declarar la nulidad total o parcial de la actuación.

4.3. Ahora bien, dada la índole del derecho colombiano, las partes pueden pactar libremente la disposición de sus propios intereses, siempre y cuando en ello no vaya algún costo de trasgresión del orden público y las buenas costumbres. El legislador ha otorgado a las personas la importante facultad de crear reglas a las cuales queden sujetas obligatoriamente, como si se tratara de ordenamientos legales. Pero los acuerdos nacidos de la unión real de las voluntades de quienes los pactan, no tienen la generalidad que es característica de la ley, cuyo imperio se extiende a todos; los contratos sólo obligan a quienes contribuyeron a su formación, vale decir, a los contratantes. De suerte que, las estipulaciones que se hagan en las convenciones por ser ley para las partes, constriñen a estas a cumplir cabalmente con lo pactado y, algo más a ejecutarlas de buena fe.

4.4. El artículo 1546 del Código Civil le concede a los contratantes la facultad para solicitar la resolución derivada del incumplimiento, está deferida a favor de aquella parte que haya observado fidelidad en los compromisos que surgen del pacto, pues el contenido literal de aquel precepto pone de manifiesto que esa facultad legal no está al alcance del contratante incumplido para liberarse de sus obligaciones.

4.5. Entonces, 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, a la luz del citado precepto legal, 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, lo que visto en sentido contrario, indica que cualquiera de ellas se frustra cuando quien la demanda a su vez ha incumplido de manera jurídicamente relevante, porque en tal caso, ante la presencia de obligaciones recíprocas, el deudor demandado podrá justificar su resistencia a cumplir las suyas, lo que significa que quien promueva la correspondiente acción debe estar libre de culpa por haber atendido a cabalidad, como que una conducta así es la que le confiere legitimación al actor.

4.6. Con arreglo a lo expuesto, es claro que la viabilidad de la acción resolutoria de que trata el precepto legal en cuestión depende no sólo de la cabal demostración del incumplimiento de los demandados sino de que, de igual modo, logre evidenciarse que el actor efectivamente satisfizo las obligaciones anteriores o simultáneas que tenía a su cargo o que se allanó a cumplirlas, pues solamente el contratante cumplidor de las obligaciones a su cargo, nacidas de un acuerdo de voluntades, o por lo menos que se haya allanado a cumplirlas en la forma o tiempo debidos, puede pedir la resolución del contrato y el retorno de las cosas al estado anterior con indemnización de perjuicios, cuando la otra parte no ha cumplido las suyas, lo cual traduce "que si el demandante de la resolución de un contrato se halla en mora de cumplir alguno de los compromisos que del pacto surgieron para él, carece de derecho para obtenerla, puesto que precisamente la ley autoriza el ejercicio de esta acción resolutoria a la parte que ha cumplido contra el contratante moroso".

## **DEL CASO CONCRETO**

5.1. Teniendo como referente el anterior marco normativo, se hace necesario establecer si se reúnen los elementos para reconocer y dar aceptación a la resolución del contrato solicitado a través de las pretensiones de la demanda, sobre los predios distinguidos como "Lotes Nos. 13 y 14" de la manzana L de la urbanización Colinas del Darién V, jurisdicción de este municipio de Calima el Darién, Valle del Cauca, con un área aproximada cada uno de ellos de 135 metros cuadrados e identificado con la matricula inmobiliaria Nos. 373-130416 y 130417.

5.2. En tal virtud, hemos de tener en cuenta y analizaremos detalladamente esas pruebas documentales que apoyan los argumentos tenidos en cuenta por la parte actora para adosar o sustentar cada una de sus pretensiones.

5.3. Es así, que la presente actuación se edificó, con fundamento en la venta de dos lotes de propiedad del señor Humberto Hoyos López, los cuales se identifican como lote número trece (13) y catorce (14) de la manzana L de la urbanización "Colinas de Darién", ubicados en el municipio de Calima El Darién (Valle del Cauca), a través del contrato de promesa de compraventa suscrito entre el señor Humberto Hoyos López

(QEPD) y el señor Luis Fernando Londoño Cedeño el día siete (7) de mayo de 2019, autenticado en la Notaria Única del Circulo de Calima El Darién.

5.4. Deviene entonces, que los planteamientos aducidos como causales para solicitar la resolución de ese contrato, han tenido como fundamento el incumplimiento del prometiente comprador, al no realizar los pagos correspondientes en las cuotas estipuladas, tal cual como se plasmará y se comprometiera a través del contrato de promesa de compraventa de bien inmueble del siete (7) de mayo de 2019.

5.5. Argumentos para nada salidos de la realidad como lo expone la apoderada de la parte demandada, pues es un hecho probado y demostrado que el señor Luis Fernando Londoño Cedeño, solo realizo el pago de la suma de nueve millones cien mil pesos (\$9.100.000.00) en calidad de arras el día siete (7) de mayo de 2019, fecha en que en que se suscribió el contrato de compraventa.

5.6. Arras que como se establece en el contrato de compraventa en caso de incumplimiento por el prometiente comprador, el señor Luis Fernando Londoño Cedeño, perdería el valor de lo pago, es decir, nueve millones cien mil pesos (\$9.100.000.00).

5.7. Con total certeza para el despacho, pues así se probó fehacientemente; el señor Luis Fernando Londoño Cedeño, no cumplió con los compromisos o acuerdos estipulados en el contrato de promesa de compraventa que corresponden a 36 pagos mensuales de cuotas de un millón quinientos mil pesos (\$1.500.000.00) y a 24 pagos cuotas de dos millones seiscientos sesenta y dos mil quinientos pesos (\$2.962.500.00) con plazo para pagar las cuotas mencionadas hasta el día dos (2) de mayo de 2022.

5.8. Aunado al incumplimiento enunciado por la parte actora, también tenemos que el demandado guardó silencio al no contestar la demanda una vez notificado de la misma, constituyéndose esa falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, en una presunción de certeza de los mismos y susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto, pero en el caso que ocupa la atención del despacho, por ministerio de la ley se entienden confesados, razón por la cual el hecho de no haber cancelado el precio pactado en el contrato de promesa de compraventa, ya implica la confesión del incumplimiento.

5.8. Circunstancia que igualmente, tal como quedó plasmada en la cláusula séptima del contrato de promesa compraventa del bien inmueble suscrito, se reitera, entre el señor Humberto Hoyos López y el señor Luis Fernando Londoño Cedeño, que establecía, que al configurarse un incumplimiento de la totalidad o de alguna de las obligaciones derivadas del contrato antes mencionado de alguna de las partes, en este caso la del prometiente comprador, el señor Luis Fernando Londoño Cedeño, dará derecho aquél que hubiese cumplido, en este caso el prometiente comprado, el señor Humberto Hoyos López, a exigir el pago a la parte que incumpla, correspondiente a la suma de nueve millones cien mil pesos (\$9.100.000.00).

5.9. Devino entonces, tal como se da a conocer, que el señor el Humberto Hoyos López, en vista que el señor Londoño Cedeño, no cumplido con los pagos establecidos en el contrato de promesa de compraventa se contactó con él, por medio de correo electrónico el día dieciséis (16) de julio, el treinta (30) de agosto de 2019 y el cuatro (4) de diciembre de 2019, realizándole y recordándole la obligación que con él había contraído, además de notificarle cuales eran los intereses moratorios y la cláusula penal pactada.-

5.10. Sucede el día quince (15) de septiembre del año 2020 el fallecimiento del el señor Humberto Hoyos López, y a raíz de este suceso, el señor Alejandro Hoyos Ramírez, Fernando Hoyos Ramírez y la señora Martha Cecilia Hoyos Ramírez, reciben los predios objeto de litis por medio de Fidecomiso Civil, bajo escritura pública No. 510 del veintitrés (23) de diciembre de 2022.

5.11. Los herederos del señor Humberto Hoyos López, citan a audiencia de conciliación extrajudicial en el centro de conciliación y arbitraje FUNDECOL al señor Luis Fernando Londoño Cedeño, el día veintitrés (23) de noviembre de 2021 a las dos de la tarde con el fin de buscar un arreglo en materia civil, del contrato de promesa de compraventa suscrito por el señor Humberto Hoyos López y el señor Luis Fernando Londoño Cedeño.

5.12. Audiencia de la cual se levanta constancia de no acuerdo por inasistencia de la parte convocada es decir el señor el señor Luis Fernando Londoño Cedeño, el día veintinueve (29) de noviembre de 2021.

5.13. hecho, que nos conduce a determinar con toda certeza que el demandado no tiene la intención de allanarse a cumplir con ese acuerdo de voluntades pactado en la promesa de compra venta; esto es a adquirir unos inmuebles de propiedad de la parte actora y él, a pagar un precio por los mismos, pudiéndose colegir claramente como ya se dijo, que a la fecha no se ha cumplido con lo pactado en ese contrato de promesa de compraventa, por parte del prometiende comprador, el cual no realizo los pagos acordados en el mismo, desconociendo el despacho los motivos que originaron el incumplimiento ante la falta de contestación de la demanda, pero por cualquiera que sea, dio lugar al incumplimiento del contrato.-

5.14. Así las cosas y frente las prueba suficientes para acreditar o sustentar los hechos de la demanda propuesta por el extremo demandado; cabe exaltar que, el contrato es un acuerdo de voluntades para obligarse a dar, hacer o no hacer (artículo 1495 de Código Civil) y por su parte el artículo 1849 ibídem define el contrato de compraventa así: "La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio."

5.15. Por lo tanto, analizando la norma y el precedente transcrito, se tiene que si se da el fenómeno del incumplimiento por una de las partes respecto de las obligaciones a su cargo y la otra elige la acción de resolución, la procedencia de ésta y el buen suceso de la misma depende de los siguientes presupuestos: 1) La existencia de un contrato bilateral válido; 2) Que el contratante demandado haya incumplido total o parcialmente con sus obligaciones; 3) Que la contratante demandante

haya cumplido con los deberes que le impone la convención o se haya allanado a ejecutarlos.

5.16. De lo anterior extractamos que el contrato de promesa de compraventa de bien inmueble celebrado entre el señor Humberto Hoyos López y el señor Luis Fernando Londoño Cedeño, cumple con los requisitos previstos por la ley, en el entendido que se identifica los lotes que se pretenden vender por parte del prometiende vendedor y el establece la suma y el tiempo en que se debe cancelar por parte del prometiende comprador, de esta forma se cumple con los requisitos legales para el perfeccionamiento de tal contrato, el cual fue un acuerdo de voluntades en el que se pactó el pago de un precio por la entrega de dos lotes, fijando el termino para dicho fin.

5.17. Quiere decir lo anterior, que el documento denominado "PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE", reúne en su totalidad los requisitos, y en este existe un hecho cierto y es que al nacer a la vida jurídica este, se entregó por parte del demandado al demandante la suma de nueve millones cien mil pesos (\$9.100.000,00) el día siete (7) de mayo del año 2019, suma esta que se declaró recibida en el citado documento y de ahí en adelante no se volvió a cumplir con lo estimulado en tal contrato.

5.18. Es por ello, que al no haberse presentado el pago total de la suma de dinero acordada entre las partes, no se perfeccionara el contrato celebrado, o sea, que los demandantes no hayan recibido la totalidad del pago por parte del demandado, podemos entonces deprecar un incumplimiento, el cual no necesita apoyarse en prueba distinta al contrato celebrado entre las partes y que obra en el plenario, hechos que a la fecha se apoyan con las pruebas aportadas por el extremo accionante.

Habrà de señalarse que referente a la audiencia de conciliación propuesta por parte del ente acusador, tenemos como hecho cierto y veraz que al no presentarse el extremo demandado a esta, es un indicio más que nos conduce a tener mayor claridad sobre el incumplimiento del demandado, respecto del contrato de promesa de compraventa celebrado con el señor Humberto Hoyos López.

Por último, pasamos entonces a estudiar si la parte actora en este asunto logró desestimar a través de los diferentes medios de prueba, el juramento estimatorio.

Pretende la parte autora la suma de dieciocho millones doscientos mil pesos (\$18.200.000,00) por concepto de arras la suma de nueve millones cien mil pesos (9.100.000,00), y la suma de nueve millones cien mil pesos (\$9.100.000,00) a título de cláusula penal.

Desglosando estas sumas de dinero, tenemos que la parte del precio pagada por la prometiende compradora, deberá ser compensatoria en su totalidad a las pretensiones de la parte demandante, esto respecto a la cláusula penal la cual es un acuerdo de las partes que debe ser asumido por la parte que no cumpla el contrato, en este caso en concreto es el señor Luis Fernando Londoño Cedeño, y a las arras de tal acuerdo, respecto de los honorarios profesionales tenemos que efectivamente es un perjuicio para la demandante en el entendido que los señores Alejandro

Hoyos Ramírez, Fernando Hoyos Ramírez y la señora Martha Cecilia Hoyos Ramírez, debieron concurrir al aparato jurisdiccional a fin de que se dirima esta controversia, en el entendido que el demandado no se encuentra en la posibilidad de dar cumplimiento a lo contratado, a dicha suma cancelada por el demandado se le descontaran las costas procesales.

En consecuencia, esta sede judicial con las pruebas obrantes en el proceso, una vez estudiados y analizadas las razones de cada una de las partes, concluye que la conducta del demandado por el incumplimiento con la demandante, estuvo acorde con las estipulaciones del contrato, pues ha quedado plenamente acreditado que aquel no cumplió con sus obligaciones pactadas, tal cual, como así ha sido planteado por el extremo accionante, como también de la lectura del precario clausulado obrante dentro del contrato objeto de demanda; razón por la que estima esta Instancia Judicial que, le asiste razón a los señores Alejandro Hoyos Ramírez, Fernando Hoyos Ramírez y la señora Martha Cecilia Hoyos Ramírez, para solicitar la resolución del contrato de promesa de compraventa de bien inmueble, de los lotes número trece (13) y catorce (14) de la manzana L de la urbanización “colinas de Darién”, ubicados en el municipio de Calima el Darién - Valle del Cauca, celebrado con el señor Luis Fernando Londoño Cedeño, pues conforme a lo expuesto y obtenido dentro de trámite procesal y del escrito de demanda, se logra extraer que el señor Luis Fernando Londoño Cedeño ha faltado a su obligación contenida en la cláusula cuarta del pluricitado contrato, misma que hacía referencia a el precio y términos del pago de los lotes prometidos en venta, por tal motivo considera este Despacho declarar la resolución del contrato y realizar los demás pronunciamientos legales a que hubiere lugar.

Con base en las anteriores consideraciones el Juzgado Promiscuo Municipal de Calima el Darién (Valle del Cauca), administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

## **RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLARAR** RESUELTO el “CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE” celebrado por el señor Humberto Hoyos López (QEPD), y el señor Luis Fernando Londoño Cedeño, identificada con la cedula de ciudadanía No. 16.943.976 de Cali (v), el día siete (7) de mayo de 2019.

**SEGUNDO:** Como consecuencia de la declaración anterior, **TENER** por compensado las sumas de dineros solicitadas por la parte demandante al señor Luis Fernando Londoño Cedeño identificado con la cedula de ciudadanía No. 16.943.976, por el monto de los pagos realizados por él.

**TERCERO: CONDENAR** en costas a la parte demandada señor Luis Fernando Londoño Cedeño identificado con la cedula de ciudadanía No. 16.943.976, a favor de los demandantes los señores Alejandro Hoyos Ramírez identificado con la cedula de ciudadanía No. 6.265.841, Fernando Hoyos Ramírez identificado con la cedula de ciudadanía No. 6.265.234, y la señora Martha Cecilia Hoyos Ramírez identificada con la cedula de ciudadanía No. 31.837.907, las que se liquidarán en la forma prevista en el artículo 366 del Código General del Proceso, por la secretaría de este despacho y oportunamente se procederá a fijar las agencias en derecho correspondiente.

**CUARTO:** Cumplido lo anterior archívese el proceso.

**QUINTO:** Quedan las partes notificadas en estrados de la presente decisión.

**SEXTO:** La presente decisión queda ejecutoriada en estrados por cuanto no hay lugar a la interposición del recurso de apelación por tratarse de un proceso de mínima cuantía.



MELVA LEDY ZULUAGA ARBOLEDA  
JUEZ PROMISCO MUNICIPAL

**Firmado Por:**  
**Melva Ledy Zuluaga Arboleda**  
**Juez**  
**Juzgado Municipal**  
**Juzgado 001 Promiscuo Municipal**  
**Calima - Valle Del Cauca**

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: **cd4a221d7f8f38de182f8078f8a9cd22350461e0997a2136cef6401616c5c750**

Documento generado en 03/08/2022 03:58:51 PM

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