



Chiquinquirá, dieciocho (18) de diciembre de dos mil veintitrés (2023)

## SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

**Demandante:** EVA JULIANA ALVAREZ AMEZQUITA  
**Demandado:** WILLIAM YESID CASTELLANOS GARCIA  
**Radicación No:** 151763153001-2021-00136-00  
**Estado Electrónico No. 061 del 19 de diciembre de 2023**

## SENTENCIA

Atendiendo el sentido del fallo dictado en audiencia celebrada el treinta (30) de noviembre de dos mil veintitrés (2023), no existiendo hechos que configuren causales de nulidad y habiéndose tramitado todas las etapas propias de esta clase de procesos, corresponde dictar sentencia dentro del Proceso Verbal de RESOLUCIÓN DE CONTRATO, instaurado por EVA JULIANA ALVAREZ AMEZQUITA contra WILLIAM YESID CASTELLANOS GARCIA.

### I. LA DEMANDA

#### Hechos Relevantes y pretensiones:

La señora EVA JULIANA ALVAREZ AMEZQUITA, interpone por intermedio de apoderado, demanda de PROCESO DECLARATIVO VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA en contra del señor WILLIAM YESID CASTELLANOS GARCIA, por lo cual solicita la restitución del bien inmueble objeto del contrato, el pago de indemnización por daños y perjuicios, así como de cláusula de incumplimiento. Como sustento fáctico de sus pretensiones, la parte actora refiere en síntesis, los siguientes hechos:

El día veintiuno (21) de mayo de dos mil veinte (2020), la señora ALVAREZ AMEZQUITA, prometedora vendedora y, WILLIAM YESID CASTELLANOS GARCIA como prometedora compradora, celebraron un CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA URBANA sobre el bien inmueble ubicado en la calle 4B No, 7-120 del barrio el Bosque del municipio de Chiquinquirá.

Según el escrito de demanda, las partes acordaron como valor la suma de CIENTO NOVENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$195.000.000), que el prometedora compradora se obligó a pagar así:

1. DIECISIETE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$17.000.000) mediante la entrega del vehículo RENAULT LOGAN EXPRESSION, modelo 2011, placas RBY753
2. SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$ 75.000.000)



- haciéndose cargo de pagar un crédito hipotecario en el BANCO CAJA SOCIAL por dicha suma
3. CINCUENTA Y TRES MILLONES DE PESOS (\$53.000.000) que el promitente comprador se obligó a pagar en efectivo el día 21 de mayo de 2020
  4. CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000) pagaderos igualmente en efectivo el día 21 de septiembre de 2020

El demandado entregó el vehículo pactado y canceló la suma de CINCUENTA Y TRES MILLONES DE PESOS (\$53.000.000). Frente al crédito hipotecario se comprometió a seguir pagando las cuotas a nombre de la demandante hasta tanto se hiciera efectiva la subrogación del crédito a su nombre. De la suma pactada por CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000), canceló CUARENTA Y UN MILLONES DE PESOS (\$41.000.000), quedando un saldo de NUEVE MILLONES DE PESOS (\$9.000.000) que a la fecha de presentación de la demanda no había pagado.

La señora ALVAREZ AMEZQUITA hizo entrega del bien inmueble, en junio de dos mil veinte (2020), fecha desde la cual tomó un apartamento en arriendo ya que la promitente vendedora residía en el bien inmueble objeto del contrato

## **II. POSICION DE LA PARTE DEMANDADA:**

Por auto dictado el veinticuatro (24) de julio de dos mil veintitrés (2023), se tuvo por no contestada la demanda, habida consideración de la notificación por aviso surtida al demandado el día veinticuatro (24) de mayo de dos mil veintitrés (2023), previos requerimientos efectuados por el Despacho mediante sendas providencias.

## **III. ALEGATOS DE CONCLUSION.**

### **Parte actora:**

El apoderado de la parte actora solicitó en sus alegaciones, se acojan las pretensiones de la demanda, al considerar que

## **IV CONSIDERACIONES**

### **Competencia.**

Este Despacho es competente para decidir el asunto en primera instancia, conforme a los artículos 20 numeral 1º; 25 y 26 del CGP, teniendo en cuenta el lugar de ocurrencia de los hechos y por la cuantía del asunto, cuya estimación razonada, al tiempo de la demanda superó el equivalente a 150 SMMLV.

### **Problema jurídico.**



En armonía con la fijación del litigio realizada en el transcurso de la audiencia inicial celebrada en este asunto, se deberá determinar si ¿Se encuentran estructuradas las condiciones para decretar la RESOLUCION DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA URBANA celebrado entre las partes y los efectos patrimoniales que de ello derivan? De manera asociada, se determinó como parte del litigio verificar el valor efectivamente cancelado por el demandado en favor de la actora, teniendo en cuenta no sólo los dineros que le fueron entregados directamente sino los pagados por cuenta de los créditos de la demandante con el BANCO CAJA SOCIAL y BANCAMIA

### **Premisas normativas y jurisprudenciales.**

La presente litis se ubica en el campo de la condición resolutoria contractual, consagrada en el artículo 1546 del Código Civil, acción que para su viabilidad, conforme a lo establecido por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en la sentencia proferida el 18 de diciembre de 2009, exige como requisito esencial la existencia de un contrato bilateral válidamente celebrado, siendo el artículo 89 de la Ley 153 de 1887 el que consagra los requisitos que debe tener la promesa de compraventa, lo cual no puede confundirse con el contrato de venta, conforme lo ha señalado la Corte Suprema de Justicia desde pretéritos precedentes: *“... del primero [promesa de compraventa] no surge para las partes, naturalmente, sino la obligación de otorgar la escritura contentiva del contrato prometido. En cambio, las obligaciones de efectuar la tradición del inmueble por parte del promitente vendedor, y la de pagar su precio, a cargo del promitente comprador, nacen a la vida jurídica en virtud del contrato de venta y no del contrato de promesa...”* (Sentencia 174 del 23 de mayo de 1988).

En similar sentido, en sentencia del 6 de octubre de 1982, la H. Corte precisó que *“la obligación que nace del contrato de promesa es una típica obligación de hacer, que, en tratándose de contrato de compraventa de inmuebles, **consiste en el otorgamiento de la escritura pública** (...) Lo mismo puede decirse con relación a la promesa bilateral de contrato de compraventa de bien raíz, pues en ella, el uno promete vender y el otro promete comprar, por lo cual, respecto de la obligación de otorgar la correspondiente escritura de compraventa, tanto el promitente vendedor como el promitente comprador asumen la obligación de su otorgamiento, uno y otro son pues, recíprocamente, acreedor y deudor de esa específica obligación”*. De ahí que deba separarse, tal como se ha determinado en la litis, el contrato de promesa de la compraventa del inmueble en sí, como quiera que la obligación de hacer, esto es, suscribir la escritura pública, no fue materializada.

Ahora bien, la llamada condición resolutoria tácita del artículo 1546 del CC, debe interpretarse en forma conjunta con el artículo 1609 ibídem, conforme al cual, en 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 allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos, en otras palabras, solamente puede hacer uso de las acciones derivadas de la condición resolutoria tácita, el contratante que no está en mora de cumplir lo pactado, o sea quien ha cumplido o se ha allanado a cumplir.



A fls. 8 AE 003 se observa documento suscrito por las partes el día 22 de mayo de 2020, denominado CONTRATO COMPRAVENTA DE VIVIENDA URBANA, mediante el cual se pacta el precio del inmueble por valor total de CIENTO NOVENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS, que el hoy demandado se comprometió a pagar de la siguiente manera:

- DIECISIETE MILLONES DE PESOS (\$17.000.000) correspondiente a la entrega de vehículo RENAULT LOGAN EXPRESSION modelo 11, placas RBY753
- SETENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUVE PESOS (\$75.365.899) correspondientes a crédito hipotecario con BANCO CAJA SOCIAL, del cual se haría cargo el demandado, de dicha cifra la demandante se comprometió a pagar al comprador la suma de TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS (\$365.899) para ser abonados al valor de la casa, quedando el saldo de SETENTA Y CINCO MILLONES (\$ 75.000.000), por este concepto.
- CINCUENTA Y TRES MILLONES DE PESOS (\$53.000.000) pagaderos por el comprador el día veintiuno (21) de mayo de dos mil veinte (2020)
- CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000) pagaderos en un plazo de cuatro meses, que en el documento corresponde al día 21 de septiembre de 2020

Así las cosas, en los casos de promesa de compraventa de inmueble, el demandante debe acreditar que cumplió o se allanó a cumplir las obligaciones a su cargo, en especial la de suscribir por su parte la escritura pública respectiva. Sin embargo, en el mentado documento no se indicó fecha precisa y cierta para la suscripción de la escritura, no obstante se estipuló la entrega del bien inmueble en la misma fecha, esto es, el 22 de mayo de 2020. Adicionalmente se estipuló como obligación de la demandante, la establecida en la cláusula tercera del citado documento:

*“TERCERA. El VENDEDOR, manifiesta que los bienes dados en venta se encuentran libres de embargos, trabas judiciales, pignoraciones, pero que en todo caso se compromete a salir al saneamiento de lo dado en venta”*

Frente a los pagos realizados, se destacan los siguientes documentos:

- Contrato de compraventa (sic) donde se indica el pago de CINCUENTA Y TRES MILLONES DE PESOS (\$53.000.000), lo cual se ratifica con recibo manuscrito y signado por la demandante el 22 de mayo de 2020 (fl. 3 AE 043)
- Recibo de caja de fecha 23 de diciembre de 2020, por valor de VEINTICINCO MILLONES DE PESOS (\$25.000.000)- FI. 11 AE 003
- Recibo de caja de fecha 24 de diciembre de 2020, por valor de DIECISÉIS MILLONES DE PESOS (\$16.000.000)
- Pago de honorarios de apoderado de la demandante, en el presente proceso, conforme a memorial de AE 035



Durante el curso del proceso, sin que llegaran a un acuerdo conciliatorio definitivo, se evidenció que la demandante, además del crédito enunciado en el documento de denominado como compraventa, tiene a su cargo otra obligación financiera con BANCAMIA por la suma de TREINTA Y SEIS MILLONES OCHENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y UN PESOS (\$ 36.087.371), suma que durante la audiencia inicial celebrada en este asunto, el demandado se comprometió a pagar a cambio de cerrar la compraventa del inmueble.

Por su parte, según se observa a fls. 8 AE 035, respecto del crédito de la demandante con el BANCO CAJA SOCIAL, a fecha de facturación 3 de agosto de 2023, existía un saldo pendiente de SESENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS CINCO MIL OCHENTA Y DOS PESOS (\$65.605.082,11)

Ante prueba requerida de forma oficiosa por el Despacho, el demandado allegó los siguientes documentos:

- Memorial de fecha 5 de marzo de 2022, dirigido a EVA JULIANA ALVAREZ AMEZQUITA, donde la Dirección de recuperación y Negocios Especiales de BANCO DE LAS MICROFINANZAS – BANCAMIA SA, le informa a la demandante que se dará inicio a proceso de cobro judicial y embargo de inmueble ubicado en la Calle 4B No. 7-120/122
- Recibido manuscrito de fecha 15 de mayo de 2020, suscrito por la demandante, donde se le hace entrega del vehículo de placas RBY 753 y la suma de CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000)
- Desprendible transacción a BANCO CAJA SOCIAL de fecha 26 de agosto de 2021, por valor de \$393.852. FI. 3 y 17 AE 044
- Desprendibles transacción a BANCO CAJA SOCIAL de fecha 25 de febrero de 2022, por valor de \$800.000 y \$389.582. FI. 5 AE 044
- Desprendibles transacción a BANCO CAJA SOCIAL de fecha 25 de enero de 2022, por valor de \$491.530 y \$700.000. FI. 6 AE 044
- Desprendibles transacción a BANCO CAJA SOCIAL de fecha 3 de enero de 2022, por valor de \$22.973 y \$800.000. FI. 7 AE 044
- Desprendibles transacción a BANCO CAJA SOCIAL de fecha 01 de diciembre de 2021, por valor de \$394.377 y \$800.000. FI. 8 AE 044
- Desprendibles transacción a BANCO CAJA SOCIAL de fecha 28 de octubre de 2021, por valor de \$494.276 y \$700.000. FI. 9 y 16 AE 044
- Desprendible transacción en deficiente estado y borroso, a BANCO CAJA SOCIAL de fecha 5 de noviembre de 2020, por valor de \$432.588. FI. 11 AE 044
- Desprendible transacción a BANCO CAJA SOCIAL de fecha 26 de agosto de 2021, por valor de \$800.000. FI. 18 AE 044
- Desprendible transacción a BANCO CAJA SOCIAL de fecha 28 de junio de 2021, por valor de \$700.000. FI. 19 AE 044
- Desprendible transacción a BANCO CAJA SOCIAL de fecha 29 de marzo de 2021, por valor de \$420.000. FI. 20 AE 044
- Desprendible transacción a BANCO CAJA SOCIAL de fecha 29 de marzo de 2021, por valor de \$600.000. FI. 21 AE 044
- Desprendible transacción en deficiente estado y borroso, a BANCO CAJA SOCIAL



de fecha 5 de noviembre de 2020, por valor de \$500.000 FI. 22 AE 044

Teniendo en cuenta que, en audiencias preliminares, el demandado indicó haber efectuado pagos del crédito de la demandante en BANCAMIA y, en los incipientes esfuerzos de conciliación, se trató de incluir la cancelación del mismo, se requirió como prueba de oficio certificado crediticio de dicha entidad. Así, en los archivos electrónicos 045 y 046 se observa contestación al requerimiento efectuado por el Despacho, expedido por la FUNDACION BBVA MICROFINANZAS – BANCAMIA, por medio de la cual se indica que la demandante EVA JULIANA ALVAREZ AMEZQUITA tiene un crédito cuyo saldo asciende a la suma VENTE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS CON CINCUENTA Y CINCO CENTAVOS (\$20.332.246,55), Se aporta igualmente histórico de pagos, conforme al cual, el crédito por valor de VEINTITRES MILLONES CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS VEINTE PESOS (\$ 23.199.920) se desembolsó el día 17 de diciembre de 2021, reportándose el pago de varias cuotas entre el 17 de enero de 2022 y el 31 de mayo de 2023

En el archivo electrónico 050 se observa contestación del BANCO CAJA SOCIAL al requerimiento judicial realizado en este asunto, en la cual se indica que a nombre de la demandante figura crédito hipotecario, con valor de desembolso realizado el 25 de abril de 2014, por valor de NOVENTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS DIEZ MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS (\$98.310.954). Conforme al histórico de pagos aportado, para el mes de mayo de 2020 existía un saldo de SETENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS CON TREINTA Y DOS CENTAVOS (\$75.365.899,32), posteriormente, se reportan varios pagos realizados hasta el 25 de febrero de 2022, con un saldo insoluto de \$66.108.894,84

La demandante **EVA JULIANA ALVAREZ AMEZQUITA** durante el interrogatorio practicado en audiencia inicial refirió que, actualmente reside en Estados Unidos, sin embargo, en la primera de las audiencias realizadas, manifestó que por razones de seguridad no le es posible suministrar su dirección actual. Señaló que, para la fecha de los hechos, el demandado la contactó y ella le mostró la casa pues deseaba irse de Chiquinquirá como quiera que su pareja se encuentra privado de la libertad. Frente a lo acordado, manifestó que el demandado debía cancelar el saldo pactado en efectivo en el mes de septiembre. El señor CASTELLANOS GARCIA le pidió desocupar la casa muy rápido, por lo cual tuvo que conseguir un apartamento en arriendo. Sin embargo, cumplido el plazo, el demandado no pagó la totalidad, incluido el crédito hipotecario y, le pidió un plazo adicional. En diciembre le entregó otra parte del dinero pero quedó un saldo, por lo que nuevamente le pidió plazo hasta enero y rebaja de intereses, a tal rebaja no accedió. Pasado el tiempo, sin obtener cumplimiento, buscó un abogado. Adujo que con el carro que se le entregó tuvo pérdidas.

En interrogatorio practicado, el demandado **WILLIAM YESID CASTELLANOS GARCIA** refirió que por la casa se pacto el valor de \$195.000.000, incluido un crédito hipotecario de \$75.000.000 del cual se hizo cargo, por lo que empezó a pagar



cuotas. Entregó el carro y \$8.000.000, a los pocos días, entregó \$45.000.000 para completar \$70.000.000. Refirió que el día en que se pactó la entrega del predio, la demandante no cumplió. Durante el tiempo de pandemia, tuvo problemas económicos por lo que pidió un tiempo adicional a lo cual la demandante accedió. Señaló que, posteriormente la actora le quitó cosas a la casa, entre ellas, una tubería de PVC. Afirmó que, en pandemia se le dificultó conseguir el dinero, pero luego reclamó el dinero de un carro, arriendo de una finca, hipotecó su casa y logró completar el 95% del pago. La demandante recibió el dinero, quedando un saldo de \$9.000.000. Posteriormente lo contacto el apoderado de la demandante. Se comprometió a pagar un crédito de BANCAMIA porque le dijeron que iban a iniciar un proceso por estafa en contra de la actora, por cuanto debía en otras entidades bancarias y tarjetas de crédito. El crédito del Banco lo pagó desde junio de 2020 hasta marzo de 2022 porque no sabía qué hacer por cuanto EVA JULIANA se fue de la ciudad y, en sus palabras, “se escapó”. Pagó 21 cuotas, las iniciales eran de aproximadamente \$900.000 por un subsidio y posteriormente ascendieron a \$1.200.000. Funcionarios de BANCAMIA se presentaron en la casa y le dijeron que doña EVA había puesto en garantía la casa y que iban a embargarla, por lo que empezó a pagar dichas cuotas. El inmueble le fue entregado el 10 de junio de 2020. Frente al crédito con BANCAMIA le dijeron que se podía hacer un arreglo pero EVA no aparecía. Le pidieron que pagara un número de cuotas para archivar el proceso, él pagó sin embargo, la gerente no le volvió a contestar, luego le informaron que habían destituido a esa gerente. Le pidieron otras cuotas y le dijeron que le entregarían el pagaré, sin embargo a la fecha no le han entregado el paz y salvo.

Valga resaltar que, en el presente evento, se evidencia un incumplimiento recíproco del contrato celebrado. Así, frente al demandado, según se indica en el libelo y, se acepta expresamente a título de confesión durante interrogatorio de parte, el señor WILLIAM YESID CASTELLANOS GARCIA indicó que, teniendo en cuenta la situación de pandemia, presentó dificultades en la obtención del dinero, pero finalmente canceló un 95% de la obligación que había convenido pagar en efectivo, quedando tan solo un saldo de \$9.000.000, suma igualmente registrada en la demanda y ratificada con la prueba documental arrojada al plenario: (i) Contrato de compraventa (sic) donde se indica el pago de CINCUENTA Y TRES MILLONES DE PESOS (\$53.000.000), lo cual se ratifica con recibo manuscrito y signado por la demandante el 22 de mayo de 2020; (ii) Recibo de caja de fecha 23 de diciembre de 2020, por valor de VEINTICINCO MILLONES DE PESOS (\$25.000.000); y (iii)- Recibo de caja de fecha 24 de diciembre de 2020, por valor de DIECISÉIS MILLONES DE PESOS (\$16.000.000), para un total de **\$94.000.000** de los \$103.000.000 que se comprometió a pagar en dinero.

No obstante, respecto de la demandante igualmente se evidencia incumplimiento a las cláusulas contractuales. Así, la señora EVA JULIANA ALVAREZ AMÉZQUITA, según puede desprenderse de las cláusulas sexta y séptima, se comprometió a entregar el bien el día veintiuno (21) de mayo de dos mil veinte (2020), sin embargo, el demandado refirió en su declaración que tan solo el inmueble le fue entregado el diez (10) de junio de dos mil veinte (2020) y que de la vivienda habían sido sustraídos elementos o materiales que le eran propios, tal como una tubería PVC.



A su vez, la señora ALVAREZ AMEZQUITA, de manera tácita acepta que la entrega fue posterior, como quiera que, reprocha que se le haya pedido el inmueble con tanta rapidez, por lo que tuvo que tomar un apartamento en arriendo. Así mismo, en el hecho noveno de la demanda se indica que el bien inmueble fue entregado en el mes de junio de 2020, esto es, de forma posterior a lo indicado en el contrato.

Ahora bien, con el transcurrir del tiempo, surgieron nuevos aspectos que, resultan reprochables igualmente de la demandante, por un lado, (i) se fue del país, sin que aún a la fecha se tenga pleno conocimiento de su paradero; (ii) tal como se evidenció en las diferentes audiencias celebradas en este asunto, no dejó un poder idóneo para suscribir la escritura pública de compraventa del inmueble, lo cual se colige en un riesgo latente y patente de incumplimiento ante el eventual pago del saldo faltante de \$9.000.000; (iii) en el mes de diciembre de 2021, la actora adquirió un crédito con BANCAMIA que, ante la falta de pago se reporta como cartera castigada y, que ante la presión de un cobro jurídico y pérdida de la casa, el demandado afirma debió cancelar en aras de obtener un acuerdo de pago con la entidad financiera, sin embargo el ente bancario indica que no encontró en sus archivos acuerdo de pago alguno celebrado con el demandado (fl. 3 AE 045). Refirió el señor CASTELLANOS que, el crédito hipotecario del Banco lo pagó desde junio de 2020 hasta marzo de 2022 porque no sabía qué hacer por cuanto la señora EVA JULIANA se fue de la ciudad y, en sus palabras, “se escapó”.

Es de resaltar que, el último recibo de caja por valor de DIECISÉIS MILLONES DE PESOS (\$16.000.000), el cual la demandante se allanó a recibir, data del 24 de diciembre de 2020, y frente al incumplimiento en el pago de la suma convenida en efectivo, únicamente se pactó lo siguiente: *“Si por algún motivo el comprador incumple con el pago de este valor en la fecha indicada, se obligará a pagar unos intereses por mora del 2.5% mensuales a favor del vendedor”*. No obstante, el 17 de febrero de 2021, esto es, en menos de dos meses, la actora concedió poder para presentar la demanda de resolución del contrato ante el saldo insoluto de \$9.000.000 no cancelado por el demandado.

En este orden, el incumplimiento recíproco de las partes torna en la práctica indefinido su conflicto, por un lado, en razón a que se ha cancelado un total de \$94.000.000 y que el saldo insoluto es de \$9.000.000, esto es, una proporción menor en relación con lo pagado; no es dable que la demandante permanezca en la indefinición de conocer cuándo le será cancelada dicha suma que por demás resulta patrimonialmente relevante. Por su parte, el otro lado de la balanza, no puede dejar en indefinición al demandado quien dado el abrupto cambio de residencia de la actora en un país extranjero, no tenía modo de conocer cómo pagar su deuda insoluta y, aún cancelándola, tenía un riesgo patente de incumplimiento para la suscripción de la escritura pública que finiquitara la venta dada la residencia extranjera de su acreedora, igualmente el incoado dio cuenta de un riesgo latente de afectación del inmueble ante las deudas contraídas por la demandante de manera previa a su salida del país.

Valga advertir que, inclusive en el incumplimiento unilateral, resulta necesario que



el contratante cumplido acuda a la justicia en aras de obtener la resolución del contrato, so pena de la pervivencia o vigencia del mismo, como quiera que es la Resolución el instrumento idóneo para dejar sin efectos un negocio jurídico vinculante:

*“Como en el supuesto de que ahora se trata, el incumplimiento unilateral no provoca, por sí solo, la extinción del respectivo contrato, al punto que hay lugar a la pervivencia del mismo y a buscar su cumplimiento forzado, es necesario para la desaparición del vínculo negocial, que el contratante cumplidor o que se allanó a satisfacer sus deberes, opte por solicitar a la justicia la resolución del contrato y que, mediante sentencia judicial, se acoja su pedimento.*

*Traduce lo anterior que el referido mecanismo -la resolución-, es el instrumento que el legislador estatuyó con miras a dejar sin efectos el negocio jurídico vinculante de las partes y a restablecer las condiciones en que ellas se encontraban, antes de su celebración”<sup>1</sup>*

Ahora bien, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia SC1662-2019 a través de la cual corrigió su postura inicial, concluyó que el incumplimiento recíproco y simultáneo, no se encuentra regulado en el artículo 1546 del CC. Sin embargo, en el citado precedente ofreció una solución a conflictos como el presente, aplicando una interpretación conjunta de los artículos 1546, 1602 y 1609 del CC, refiriendo que *“... la insatisfacción de las obligaciones establecidas en un contrato bilateral **por parte de los dos extremos de la convención, también es aplicable la resolución del contrato**, sin perjuicio, claro está, de su cumplimiento forzado, según lo reclame una cualquiera de las partes”*. No obstante, la consecuencia o efectos de esta clase de resolución contractual no contemplada en el ordenamiento, se prevé en los siguientes términos: *“... en los contratos bilaterales, si ambos han incumplido, **ninguno de los dos puede pedir perjuicios, ninguno de los dos puede exigir la cláusula penal y de ninguno de los se predicen las consecuencias específicas sobre el riesgo sobreviniente**”*

Acogiendo esta interpretación, ante el incumplimiento recíproco, los efectos de la mora no se producen para ninguna de las partes, verbigracia, efectos como el cobro de perjuicios o la activación ya sea de la cláusula penal o en este caso, de la cláusula de arras de retracto. Sin embargo, conforme al citado precedente, el incumplimiento recíproco no es óbice para la viabilidad de las acciones principales del acreedor que brinda el artículo 1546 del CC

Así las cosas, atendiendo el incumplimiento recíproco de las partes, enunciado a lo largo de esta providencia, corresponde negar las pretensiones relacionadas con el pago de las ARRAS DE RETRACTO

Los anteriores argumentos, deben estudiarse en forma paralela con las consecuencias de la figura de resolución del contrato. Así, en sentencia SC2307-

---

<sup>1</sup> Sentencia SC1662-2019



2018, la H. Corte Suprema de Justicia precisó:

*“Asunto bien conocido es, en efecto, que la resolución del contrato, a la vez que aparece como principal consecuencia la extinción del conjunto de obligaciones surgidas del mismo –efectos ex nunc–, tiene además eficacia retroactiva –ex tunc– en aquellos eventos en que, no siendo negocios de tracto sucesivo, verifican actos de cumplimiento entre las partes; se trata, pues, de colocar a los contratantes, en cuanto sea posible, en la posición en que se hallaban antes de celebrar el contrato. **Es así como el artículo 1.544 establece como principio general el de que ‘cumplida la condición resolutoria, deberá restituirse lo que se hubiere recibido bajo tal condición.’** (CSJ, SC de 4 jun. 2004. rad. 7748, reiterada en SC11287 de 17 ago. 2016, rad. 2007-00606-01)*

(...)

*En este camino debe predicarse, como regla general respecto de contratos de promesa de venta, **que nace como obligación para el prometiente enajenante devolver las sumas de dinero recibidas como consecuencia del negocio jurídico que habrá de disolverse; mientras que al prometiente adquirente corresponde restituir el bien que se le entregó, con los frutos percibidos.**”*

La anterior premisa, se itera en sentencia SC1662-2019:

*“el referido mecanismo -la resolución-, es el instrumento que el legislador estatuyó con miras a dejar sin efectos el negocio jurídico vinculante de las partes **y a restablecer las condiciones en que ellas se encontraban, antes de su celebración**”*

Ahora bien, el incumplimiento de las obligaciones derivadas de un contrato, tiene efectos sancionatorios, siendo pertinente buscar que las condiciones iniciales se restablezcan en lo posible, conforme a las condiciones existentes antes de la celebración del convenio:

*“Ostensible es, por lo tanto, que el incumplimiento de las obligaciones derivadas de un contrato por parte de quienes lo celebraron, constituye la más significativa afrenta al mismo y, por ende, corresponde a un comportamiento que, como en todos los casos de infracción de la ley, debe sancionarse, previsión que a más de propender por impedir la generalización de ese tipo de conductas, busca forzar la satisfacción del interés del extremo inocente o que se restablezcan, en lo posible, las condiciones que existían antes del pacto.*

(...)

*Significa lo expuesto, que como reacción a los casos de incumplimiento contractual, el legislador previó la resolución o la terminación del contrato, mecanismos que al tiempo de constituir la sanción para reprimir tal infracción, se erigen en el instrumento a través del cual se provee sobre la extinción del nexo convencional y se conjura la injusticia que, como*



*consecuencia de dicha omisión, sobreviene al contrato y a quienes lo celebraron, en tanto que los despoja del deber de cumplirlo **y, cuando ello es pertinente, les brinda la posibilidad de retraer los actos que en desarrollo del acuerdo hubieren verificado, v.gr. el pago de dinero o la entrega de bienes**<sup>2</sup>*

De ahí que una de las consecuencias primigenias ante la resolución del contrato, se inexorablemente, las restituciones mutuas, esto es, tanto la devolución del dinero pagado por el promitente comprador, como el retorno del bien a su promitente vendedor con los frutos que se acrediten.

No obstante, en el plenario no se vislumbra prueba alguna sobre la producción y el valor de eventuales frutos. Así, la demandada no presentó medio de prueba a fin de determinar que efectivamente el inmueble prometido en venta producía o podía producir alguna renta. En este orden, teniendo en cuenta que no es posible determinar la producción y la cuantía de los frutos que hubiese podido producir el bien en el estado en que se encontraba antes de la entrega, no es posible concederlos.

Ahora bien, a título de perjuicios solicita la parte actora el pago de arriendo, incluidos servicios públicos que presuntamente la demandante ha debido cancelar. Para el efecto, aportó copia de recibos de servicios públicos por valor total de CIENTO DIECISÉIS MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS (\$116.983). Igualmente aportó los siguientes recibos de caja por concepto de arrendamiento:

- 10 de mayo de 2021: \$700.000
- 9 de junio de 2021: \$700.000
- 8 de julio de 2021: \$700.000
- 9 de agosto de 2021: \$700.000

Así, los valores relacionados arrojan un total de DOS MILLONES NOVECIENTOS DIECISÉIS MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS (\$2.916.983)

Valga resaltar que, conforme al precedente en cita, el incumplimiento contractual no sólo genera la imposibilidad de cobrar la cláusula penal sino también, los perjuicios que puedan derivarse del quebrantamiento contractual:

*“En la hipótesis del incumplimiento recíproco de dichas convenciones, por ser esa una situación no regulada expresamente por la ley, se impone hacer aplicación analógica del referido precepto y de los demás que se ocupan de los casos de incumplimiento contractual, para, con tal base, deducir, que está al alcance de cualquiera de los contratantes, solicitar la resolución o el cumplimiento forzado del respectivo acuerdo de voluntades, **pero sin que haya lugar a reclamar y, mucho menos, a reconocer, indemnización de perjuicios**, quedando comprendida dentro de esta limitación el cobro de la cláusula penal, puesto que en tal supuesto, de conformidad con el mandato*

---

<sup>2</sup> Ibidem



*del artículo 1609 del Código Civil, ninguna de las partes del negocio jurídico se encuentra en mora y, por ende, ninguna es deudora de perjuicios, según las voces del artículo 1615 ibídem.”*

En este orden, ante el incumplimiento recíproco, no le es dable a la demandante reclamar perjuicios, máxime que al plenario no se allegó prueba de la vigencia del contrato de arrendamiento, tal como documento escrito o siquiera declaración de la arrendadora. No obstante, se ordenará la devolución de los valores acreditados en virtud de las restituciones o compensaciones mutuas que sí se derivan de la resolución del contrato, pues ello resulta acorde en procura de buscar que las condiciones de las partes se restablezcan, en lo posible, en las circunstancias existentes antes del pacto.

Tampoco se ordenarán los intereses reclamados, como quiera que la presente acción no se dirige a obtener el cumplimiento forzoso del contrato sino por el contrario su resolución. Sin embargo se hace necesario que la devolución del dinero pagado se efectúe en forma indexada, así se precisó en el precedente SC2307-2018:

*“Adicionalmente, esas cantidades deberán reintegrarse indexadas, bajo la premisa de que el reintegro de los dineros recibidos debe ser completo, según la doctrina reiterada de esta Corte (CSJ SC, 25 abr. 2003, rad. 7140, SC11331 de 2015, rad. nº 2006-00119), partiendo de la base de que en economías inflacionarias como la colombiana el simple transcurso del tiempo determina la pérdida del poder adquisitivo de la moneda, fenómeno que ha sido calificado como notorio.”*

Frente a los dineros que deberán reintegrarse al demandado, corresponderá a las siguientes sumas de dinero:

- \$17.000.000: por concepto del valor que fue tasado por las partes frente al vehículo entregado a la demandante y que, según su declaración, a la fecha ha vendido
- \$94.000.000: por concepto de los pagos realizados en efectivo a la demandante
- \$25,105,455.12, por concepto de los dineros pagados en el BANCO CAJA SOCIAL, conforme se extracta del historial de pagos – casilla “Vlr pago” aportado en el AE 050, y según se detalla en el siguiente recuadro:

Fecha	Pago
25/6/2020	890,000.00
25/6/2020	316,639.47
24/7/2020	745,000.00
24/7/2020	187,817.42
24/7/2020	264,043.00
25/8/2020	935,000.00
25/8/2020	264,040.71
25/9/2020	933,000.00
25/9/2020	264,040.71



26/10/2020	431,744.13
26/10/2020	500,000.00
26/10/2020	264,040.71
25/11/2020	432,688.13
25/11/2020	500,000.00
25/11/2020	264,040.71
28/12/2020	430,569.13
28/12/2020	500,000.00
28/12/2020	264,040.71
25/1/2021	395,543.84
25/1/2021	800,000.00
25/2/2021	394,022.84
25/2/2021	800,000.00
29/3/2021	174,370.94
29/3/2021	420,000.00
29/3/2021	600,000.00
26/4/2021	800,000.00
29/4/2021	396,587.12
26/5/2021	595,737.03
26/5/2021	600,000.00
28/6/2021	700,000.00
30/6/2021	495,980.23
26/7/2021	394,238.84
26/7/2021	800,000.00
26/8/2021	393,852.02
26/8/2021	800,000.00
29/9/2021	494,675.87
29/9/2021	700,000.00
28/10/2021	494,276.97
28/10/2021	700,000.00
1/12/2021	394,377.27
1/12/2021	800,000.00
3/1/2022	22,973.64
3/1/2022	371,000.00
3/1/2022	800,000.00
25/1/2022	491,530.84
25/1/2022	700,000.00
25/2/2022	389,582.84
25/2/2022	800,000.00
<b>TOTAL</b>	<b>25,105,455.12</b>

Las anteriores sumas para un total de CIENTO TREINTA Y SEIS MILLONES CIENTO CINCO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS CON DOCE CENTAVOS (\$136.105.455,12)

Frente a los pagos aducidos por el demandado respecto del crédito en BANCAMIA, en la medida que no allegó prueba de su cancelación, no se proferirá condena al respecto.



Finalmente, No se impondrá condena en costas, atendiendo lo señalado en el numeral 5 del artículo 365 CGP, en la medida de la prosperidad parcial de la demanda y en tanto que se condena a ambos extremos procesales a restituciones o compensaciones mutuas. Máxime si se tiene en cuenta que, conforme a lo arrimado al plenario, el demandado canceló al apoderado de la parte demandante lo correspondiente a sus honorarios profesionales

### FALLO:

El JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CHIQUINQUIRA, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

### RESUELVE:

**PRIMERO: DECRETAR** la resolución del contrato denominado por las partes “CONTRATO COMPRAVENTA DE VIVIENDA URBANA” celebrado el veintidós (22) de mayo de dos mil veinte (2020), suscrito entre EVA JULIANA ALVAREZ AMEZQUITA y WILLIAM YESID CASTELLANOS GARCIA, respecto del inmueble materia del litigio.

**SEGUNDO:** En consecuencia, condenar al demandado WILLIAM YESID CASTELLANOS GARCIA a restituir a la parte demandante EVA JULIANA ALVAREZ AMEZQUITA, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, el inmueble objeto del resuelto “CONTRATO COMPRAVENTA DE VIVIENDA URBANA”, identificado en la demanda y demás documentos anexos.

**TERCERO: CONDENAR** al demandado WILLIAM YESID CASTELLANOS GARCIA a pagar a la demandante EVA JULIANA ALVAREZ AMEZQUITA, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, la suma de **DOS MILLONES NOVECIENTOS DIECISÉIS MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS (\$2.916.983)**, correspondiente a los gastos acreditados en que incurrió la demandante, detallados en la parte motiva de esta providencia. La anterior suma se pagará debidamente indexada, tomando como IPC inicial la fecha de ocurrencia del gasto y como IPC final, la fecha de pago.

**CUARTO: CONDENAR** a la demandante EVA JULIANA ALVAREZ AMEZQUITA a pagar a WILLIAM YESID CASTELLANOS GARCIA, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, la suma de **CIENTO TREINTA Y SEIS MILLONES CIENTO CINCO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS CON DOCE CENTAVOS (\$136.105.455,12)**, correspondiente a los dineros pagados por el señor CASTELLANOS GARCIA como parte del precio de la compraventa que se resuelve, detallados en la parte motiva de esta providencia. La anterior suma se pagará debidamente indexada, tomando como IPC inicial la fecha de ocurrencia del gasto y como IPC final, la fecha de pago.

**QUINTO: AUTORIZAR** a las partes para hacer las compensaciones pertinentes sobre las anteriores sumas de dinero.



**SEXTO: NEGAR** las restantes pretensiones de la demanda

**SÉPTIMO:** No condenar en costas conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

La Jueza

Firmado Por:  
Claudia Patricia Galindez Lopez  
Juez Circuito  
Juzgado De Circuito  
Laboral 001  
Chiquinquirá - Boyaca

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: **92663faf6a1ecec27b05c88f739ee17a66f4008df15f2bec76ece1a9067076**

Documento generado en 18/12/2023 10:36:52 PM

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