



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

**SENTENCIA NÚMERO 017.-/**

**PROCESO:** "RESOLUCION CONTRATO DE COMPRAVENTA"  
**RADICACIÓN:** NRO. 2023-00384-00  
**DEMANDANTE:** WILSON ARIAS DUQUE  
**DEMANDADO:** HERNANDO DE JESÚS MONTOYA GUEVARA

**JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL**

Cartago, Valle del Cauca, mayo siete (7) de dos mil veinticuatro (2024)

**FINALIDAD DE ESTA PROVIDENCIA**

Dictar el fallo que en derecho corresponda dentro del proceso de "**RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA**" celebrado entre los señores **WILSON ARIAS DUQUE**, como **Comprador**, y el señor **HERNANDO DE JESÚS MONTOYA GUEVARA**, en calidad de **Vendedor**, impetrado por el citado Comprador.

**A N T E C E D E N T E S**

El señor **WILSON ARIAS DUQUE**, presentó Demanda Declarativa Verbal, para obtener la "Resolución del Contrato de Compraventa" celebrado entre señor **WILSON ARIAS DUQUE**, en calidad de Comprador, y el señor **HERNANDO DE JESÚS MONTOYA GEVARA**, como Vendedor, para que se rescinda la Escritura Pública de Compraventa Nro. 1162 de la Notaría Segunda del Círculo de Cartago, Valle, contentiva del mismo; que se ordene el pago a favor del demandante y en contra del demandado, de la suma de \$50.450.000, con la indexación de los valores aquí

reconocidos y; se condene en costas procesales y agencias en derecho a la parte demandada.

El soporte fáctico sobre el que se edifica el petitum, radica en que el día 30 de junio de 2020, entre el señor WILSON ARIAS DUQUE, en calidad de Comprador, y el señor HERNANDO DE JESÚS MONTOYA GUEVARA, como vendedor, celebraron "Contrato de Compraventa" del lote de terreno distinguido con el Nro. 08 de la urbanización "Primero de Mayo", ubicado en el área urbana de Cartago (Valle), en la carrera 1A #31-47, de la nomenclatura actual urbana, distinguido con la Matrícula Inmobiliaria 375-43795. Que Como valor real de la compraventa, se pactó la suma de \$33.000.000,00, los cuales fueron entregados por el demandante al demandado. Que con ocasión de la "Compra-Venta", las partes otorgaron la Escritura Pública de Compraventa" Nro. 1162 en la Notaría Segunda del Círculo de Cartago (Valle), por medio de la cual ARIAS DUQUE le compró a MONTOYA GUEVARA el Inmueble distinguido con la Matrícula Inmobiliaria 375-43795, acto que fue inscrito legal y oportunamente, quedando el señor WILSON ARIAS DUQUE como propietario del inmueble. Que, por motivos de costos e impuestos, se dejó en la citada Escritura, que el valor de la compraventa era de \$22.000.000, cuando en la práctica y en la realidad, el negocio se hizo por \$33.000.000. Que en la cláusula quinta de la Escritura Pública de Compraventa, se estableció; "La entrega real y material del inmueble vendido se hará a partir de la fecha con todas sus dependencias, anexidades, usos, servidumbres sin reserva alguna", sin embargo, el Comprador, señor WILSON ARIAS DUQUE, no ha podido entrar a poseer materialmente el inmueble porque el mismo se encuentra en poder de un tercero; habiendo instaurado, incluso, proceso judicial de "Entrega de la Cosa del Tradente al Adquirente", del cual conoció el Juzgado Segundo Civil Municipal de Cartago (Valle), proceso Radicado al Nro. 2020-00238, dentro del cual el señor HERNANDO DE JESÚS MONTOYA GUEVARA se allanó en la demanda, reconociendo que no había hecho la entrega material del inmueble de compraventa; proceso en el cual se dictó Sentencia a favor de ARIAS DUQUE, en la cual se le ordenó al señor MONTOYA GUEVARA, como Tradente, "que entregue el bien inmueble ubicado

en la carrera 1A #31-47 de la urbanización Primero de Mayo de Cartago, al adquirente, señor Wilson Arias Duque, identificado con la cédula de ciudadanía 19'276.405" dentro los 3 días hábiles siguientes a la ejecutoria de esta providencia; disponiéndose el lanzamiento de la parte demandada del inmueble, en caso de incumplimiento. Que como quiera el Tradente no cumplió, el Juzgado comisionó a la Alcaldía Municipal para el lanzamiento correspondiente; diligencia que se realizó el 09 de diciembre del 2021, en la cual la señora LUZ MARI NOREÑA se opuso al lanzamiento, alegando posesión en el predio. Que rituado el trámite de la oposición, el 25 de mayo del 2023, el Juzgado Segundo Civil Municipal de Cartago, resolvió: "1. Declarar probada sumariamente la posesión ejercida por Luz Mari Noreña Flórez. 2. Revocar el auto 1052 de 12 de abril de 2021, mediante el cual se dictó la orden de lanzamiento sobre el inmueble ubicado en la carrera 1A #31-47 de la urbanización Primero de Mayo de Cartago. 3. Sin condena en costas por no haberse acreditado". Que, a más de lo anterior, tiene conocimiento que la señora LUZ MARI NOREÑA FLOREZ, el 06 de junio de 2022, inició proceso de "Pertenece" en contra de los señores WILSON ARIAS DUQUE y HERNANDO DE JESUS MONTOYA GUEVARA, proceso de se tramita en el Juzgado Segundo Civil Municipal de Cartago (Valle), bajo el Radicado Nro. 2022-00275. Situaciones todas por las que manifiesta, que a la fecha, ha perdido \$50.450.000,00, entre la compraventa del inmueble, pagos de impuestos y honorarios profesionales por defensa técnica en los diferentes procesos judiciales en los que se ha tenido que hacer parte.

Con el libelo introductorio, se anexaron como pruebas:

- Copia de la Escritura Pública # 1162 del 30 de junio de 2020.
- Declaración Extra-juicio del 03 de agosto de 2020.-
- Contestación de la Demanda dentro del proceso Radicado al Nro. 2020-00238, donde el demandado se allana a la demanda.
- Sentencia del 12 de febrero de 2021, proferida por el Juzgado Segundo Civil Municipal de Cartago (Valle).
- Diligencia de Lanzamiento en el proceso Radicado al Nro. 2020-00238, donde existe un tercero opositor.
- Copia del Certificado de Tradición con Matrícula Inmobiliaria Nro. 375-43795.-

- Facturas de Predial de los años 2020/2021/2022.-
- Acta de Audiencia fechada el 25 de mayo de 2023, donde declara probada sumariamente la posesión de Luz Mari Noreña y revocar la entrega al demandante sobre el predio.

Mediante el interlocutorio Nro. 2543 del 14 de diciembre de 2023, hechas las correcciones señaladas en auto anterior, el Juzgado admitió la demanda y ordenó el traslado al demandado por el término de ley.

Habiendo sido imposible la localización del demandado HERNANDO DE JESÚS MONTOYA GUEVARA para el fin antes indicado, se procedió a emplazarlo en la forma y términos previstos en los artículos 293 y 108, numeral 5° del Código General del Proceso, sin que éste hubiere comparecido al proceso a notificarse del Auto Admisorio de la Demanda en el plazo que se le concediera para ello; por lo cual, mediante el Interlocutorio Nro. 0686 del 22 de marzo de 2024, previo el trámite de ley, el Despacho les designó como Curador Ad-Litem, para que lo represente en este asunto, al doctor HERNANDO ARIAS VALENCIA, a quien se le comunicó legal y oportunamente dicha designación.

La notificación del Auto Admisorio de la Demanda y el traslado, se surtió vía correo electrónico con el Curador Ad-Litem designado al señor HERNANDO DE JESÚS MONTOYA GUEVARA el 4 de abril de 2024, quien la contestó oportunamente, sin oponerse a las pretensiones, ni proponer excepciones contra la misma.

Dentro de la tramitación procesal referida, no se ha perfeccionado medida cautelar alguna.

Los anteriores los hechos sobre los cuales se ha de decidir en éste, para ello se tienen en cuenta los siguientes,

#### **FUNDAMENTOS LEGALES**

Los presupuestos procesales para resolver de fondo la

cuestión, se encuentran satisfechos y ninguna causal de nulidad se observa que pueda afectar la validez de la actuación.

En tratándose de contratos bilaterales, por sabido se tiene que la prerrogativa que el artículo 1546 del Código Civil les concede a los contratantes 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. Así lo venía interpretando de antaño la Corte Suprema de Justicia; y así lo ha venido aplicando este Despacho Judicial.

A partir de ello, luego de que era establecida la existencia de un contrato válido que ligara a los contratantes, la labor del Juzgador estaría dirigida a determinar, a la luz del citado precepto legal, la legitimación del actor; esto es, a escudriñar su conducta contractual; evidencia que determinaría la facultad para pedir la resolución del contrato o su cumplimiento, con indemnización de perjuicios, porque tal derecho le asistía, conforme a la interpretación defendida por nuestro Máximo Tribunal, únicamente a quien había cumplido o se allanaba a hacerlo; lo que visto en sentido contrario, indicaría que cualquiera de ellas se frustraba cuando quien la demanda a su vez había incumplido de manera jurídicamente relevante, porque en tal caso, ante la presencia de obligaciones recíprocas, el deudor demandado podía justificar su resistencia a cumplir las suyas; significando que quien promueva la correspondiente acción, debía estar libre de culpa, por haber atendido a cabalidad sus obligaciones contractuales.

Con arreglo a lo expuesto, era claro que la viabilidad de la acción resolutoria que trata el precepto legal en cuestión, dependía no sólo de la cabal demostración del incumplimiento del demandado, sino de que, de igual modo, lograra

evidenciarse que el actor efectivamente satisfizo las obligaciones anteriores o simultáneas que tenía a su cargo o que se allanó a cumplirlas; pues, como lo advertía la Corte, "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" (G.J., T. CXLVIII, 1ª parte, pág. 202).-

A partir de ello, ahora sostiene nuestra Corte Suprema de Justicia, que la desatención de las obligaciones surgidas del acuerdo bilateral por uno o por ambos contratantes, resulta ser un evento del que no se ocupó la precitada norma en su totalidad, puesto que el artículo no regula ambas circunstancias, sino que alude únicamente al incumplimiento de una de las partes, comportamiento que fija como perceptor de la opción que le otorga al otro interviniente, de escoger entre la resolución del acuerdo o el cumplimiento forzado de la convención, en ambos casos con indemnización de perjuicios. De manera que, se deduce de ello, que el supuesto del incumplimiento de las obligaciones que se desprende de un contrato sinalagmático por parte de los dos extremos que lo conforman, no es cuestión regulada por el artículo 1546 del Código Civil y que, como ninguna otra norma de ese ordenamiento se ocupa de dicha específica situación, ella configura un vacío legal para el que enunciaba la Corporación, encuentra la posibilidad de aplicación del artículo 8º de la Ley 153 de 1887, que a la letra reza: "Cuando no hay ley exactamente aplicable al caso controvertido, se aplicarán las leyes que regulen casos o materias semejantes, y en su defecto, la doctrina constitucional y las reglas generales de derecho."

En ese orden de ideas, expuso la Corte Suprema de Justicia, en Sentencia del 5 de julio de 2019, SC1662-2019, Radicación Nro. 11001-31-03- 031-1991-05099-01:

“En procura de establecer el régimen legal que por analogía es aplicable al caso del incumplimiento recíproco de las obligaciones surgidas con ocasión de la celebración de un contrato sinalagmático, son pertinentes las siguientes apreciaciones:

3.3.1. A voces del artículo 1602 de Código Civil, “[t]odo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes”, mandato del que se desprende el poder vinculante que ellos tienen y, por consiguiente, el deber que recae en los intervinientes, de cumplirlos.

Con razón ha dicho la Corte, que “[e]l principio jurídico supremo del cual emana todo el derecho de las obligaciones convencionales señala que la finalidad económico-social del contrato lleva implícita el cumplimiento de las estipulaciones en él pactadas. Los contratos se celebran para cumplirse y, por ello, son ley para las partes. (...). Este postulado se encuentra establecido en el artículo 1602 del Código Civil, a cuyo tenor ‘todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales’. En un sentido similar, el Código de Comercio define el contrato como un ‘acuerdo de dos o más partes para constituir, regular o extinguir entre ellas una relación jurídica patrimonial... (Art. 864)’.”.

3.3.2. 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.

3.3.3. Visto está, que cuando el incumplimiento contractual proviene de una sola de las partes, el legislador le brinda al contratante diligente la posibilidad de optar por el cumplimiento o por la resolución del nexo jurídico (art. 1546, C.C.).

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.”

Es así, como expone la misma Sentencia, que son premisas para la aplicación analógica que se busca, que el artículo 1546 del Código Civil, regula la insatisfacción proveniente de una sola de las partes, prevé como solución, al lado del cumplimiento forzado, la resolución del respectivo contrato; y, además, que en el precitado ordenamiento jurídico, subyace la idea que frente a toda sustracción de atender los deberes que surgen de un acuerdo de voluntades, se impone la extinción del correspondiente vínculo jurídico. En virtud de esa situación, concluye que, frente a la insatisfacción de las obligaciones establecidas en un contrato bilateral por parte de los dos extremos de la convención, también resulta aplicable la resolución del contrato.

Por lo expuesto, se tiene entonces que cuando el incumplimiento del contrato sinalagmático provenga de una sola de las partes, la norma aplicable es el artículo 1546 del Código Civil, caso en el cual el contratante que satisfizo sus obligaciones o que procuró la realización de las mismas, puede ejercer, en contra del otro, las acciones alternativas de resolución o cumplimiento forzado que la norma prevé, en ambos supuestos, con indemnización de perjuicios; acciones en frente de las que cabe plantearse, para contrarrestarlas, la excepción de contrato no cumplido.

En la hipótesis del incumplimiento recíproco de dichas convenciones, por su parte, 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, a partir de ello, deducir, que está al alcance de cualquiera de los contratantes, solicitar la resolución del respectivo acuerdo de voluntades, pero sin que haya lugar a reclamar ni 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 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.

Ahora bien, conforme a lo estatuido en el artículo 1849 del Código "la compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquella se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio.". De esta definición puede pregonarse que, los elementos esenciales y/o particulares, del "Contrato de Compraventa", de suerte que si falta uno, no hay contrato o degenera en uno distinto, son: **a) La COSA VENDIDA u objeto mismo del contrato.** La cosa vendida, que es el objeto de la obligación del vendedor, debe existir o esperarse que exista, ser susceptible de ser vendida (comerciable) y singularizada (determinada); y; **b) EL PRECIO CONVENIDO.** Que es la obligación del comprador, y debe ser en dinero o su equivalente, real, determinado y serio. **c)** Cuando se trate de la compraventa de bienes inmuebles, también es requisito la escritura pública, solemnidad constitutiva o ad substantiam actus y ad probationem, según el artículo 1857 del Código Civil, que expresamente consagra: "**La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones siguientes: la venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública.**". (Resaltado nuestro).

Debe tenerse en cuenta además, que la "**COMPRAVENTA**" es un **Contrato Bilateral**, porque se celebra entre dos sujetos que se obligan recíprocamente (art. 1496 C.C.); **Conmutativo**, porque cada una de las partes se obliga a cumplir una prestación que se mira como equivalente a la que surge a cargo de la otra parte (art. 1498 C.C.); **Oneroso**, porque tiene por objeto la utilidad para ambos contratantes (art. 1497 C.C.); **Principal**, porque subsiste por sí mismo, sin necesidad de otro negocio jurídico (art. 1499 C.C.) y; **De Ejecución Instantánea**, porque se trata de una única prestación individualmente considerada, así haya plazo para el pago o se permita la entrega de las cosas por instalamentos.

De manera pues, que para que exista el "Contrato de Venta", se requiere un precio convenido entre las partes: "sine pretio nulla venditio est", que significa, en las voces del artículo 1849 del Código Civil: "el dinero que el comprador da por la cosa vendida", y que debe estipularse por la cosa al menos en su mitad (art. 1850 C.C.). Para que el precio sea válido y eficaz: (i) debe ser cierto, esto es, determinado o determinable; (ii) debe ser justo, significa que no debe ser inferior su cuantía a la mitad del justo valor de la cosa que se compra, para que no sea injusto o vil y no quede afectado, por lesión enorme, si se trata de la compraventa de bienes inmuebles, que permite pedir su rescisión (art. 1946 C.C.); (iii) debe ser serio, por oposición a irrisorio, esto es, cuando exista una manifiesta desproporción, o aparezca ridículo, y; (iv) debe ser real, verdadero, esto es, con la intención de ser pagado por el vendedor y exigido por el comprador, lo cual excluye que sea simulado. Requisitos todos que se dan en el subjúdice.

Ahora, del "Contrato de Compraventa" surgen a cargo del vendedor las obligaciones principales: de dar el bien objeto del contrato y de saneamiento de la cosa vendida (arts. 1880 y 1884 C.C.) y; a cargo del comprador, la obligación de pagar el precio convenido (art. 1928 C.C.), en el lugar y tiempo estipulados o, en silencio de las partes, en el lugar y tiempo de la entrega (art. 1929 C.C.). La obligación de dar, no significa tan solo entregar físicamente, sino que exige la transferencia del derecho de dominio. Para que el vendedor cumpla su obligación principal, es indispensable hacer la tradición de la cosa, por medio de la inscripción en la oficina de registro respectiva (art. 756 y ss C.C.) y; además, procurar al comprador la posesión pacífica y útil del objeto vendido. La entrega de la cosa (art. 1880 C.C.), comprende tanto la tradición formal, mediante escritura pública debidamente registrada, como la entrega real y material del inmueble.

Sentados los presupuestos dichos, en el caso que se resuelve, el Juzgado observa que concurren los requisitos para declarar

la "Resolución del Contrato de Compraventa" demandado y; en consecuencia, para la prosperidad de las pretensiones del actor, al menos en la forma que quedaron estipuladas en la Escritura Pública Nro. 1162 del 30 de junio de 2020, otorgada en la Notaría Segunda del Circulo de Cartago, Valle del Cauca.

sobre la existencia del "**CONTRATO**", tenemos que en efecto, se probó en el presente caso, que entre las partes se celebró el 30 de julio de 2020 un "Contrato de Compraventa"; perfeccionado en la Escritura Publica Nro. 1162, otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Cartago (Valle), en cuya clausula primera el VENDEDOR HERNANDO DE JESUS MONTOYA GUEVARA transfirió, a título de venta, a favor del comprador WILSON ARIAS DUQUE, el Derecho de dominio y la posesión plena que tiene y ejerce sobre UNA CASA DÉ HABITACION, junto con el lote de terreno sobre el cual se encuentra edificada, distinguida con el Nro. 8 de la manzana D, de la Urbanización "Primero de Mayo", ubicada en la carrera 1A #31-4V de la ciudad de Cartago Valle, con un área de 72 mts.2, distinguida con la Matrícula Inmobiliaria Nro. 375-43795 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartago, Valle del Cauca. Estipulándose como precio de la citada venta, en la cláusula tercera del citado Contrato, la suma \$22'221.000,00 m/ct, "que la parte vendedora declara tener recibida de la parte compradora en el acto a satisfacción de contado y en dinero en efectivo". Disponiéndose en la cláusula quinta del citado Instrumento Público, que la entrega real y material del inmueble vendido, se haría a partir de la fecha de suscripción de la citada Escritura, con todas sus dependencias, anexidades usos y servidumbre, sin reserva alguna.

Ahora bien, si bien el Vendedor cumplió su obligación principal de entregar el predio objeto de la venta (arts. 1880 y 1882 del C.C.), mediante su tradición por medio de la inscripción de la respectiva Escritura Pública de Compraventa en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva (arts. 756 y ss. C.C.), de la cual se da cuenta en el acápite anterior; no así la entrega real y material del inmueble al

que se contrae la misma. Por el contrario, el incumplimiento de dicha obligación aparece probado con las distintas actuaciones surtidas por el Comprador, en aras a obtener dicha entrega, una de ellas, la tramitada en el Juzgado Segundo Civil Municipal, en ejercicio de la acción de "Entrega del Tradente por el Adquirente": trámite dentro del cual el demandado se allanó a la demanda, aceptando con ello la no entrega del inmueble; proceso que culminó desfavorablemente para el Comprador, al aceptarse la posesión alegada por la señora LUZ MARI NOREÑA FLÓREZ, en manos de quien se encuentra el inmueble, quien pretende, incluso, se declare a su favor, la "Prescripción Extraordinaria de Dominio", según demanda que cursa en el Juzgado Segundo Civil Municipal, bajo la Radicación 2022-00275-00.-

Por todo lo dicho, está demostrado el incumplimiento del Vendedor en la entrega del inmueble vendido, en la forma y tiempo estipulados, segundo elemento indispensable para que prospere la acción resolutoria, sin que se hubiese desvirtuado la afirmación realizada por el actor a este respecto y; antes, por el contrario, resulta corroborado con las constancias allegadas, ese incumplimiento de forma grave de la obligación principal que le incumbía.

En este campo se aplica con rigor la carga de la prueba (onus probandi), que corresponde a cada una de las partes en la relación contractual, prevista en el artículo 1757 del C.C., bajo la regla, según la cual, "incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquellas o ésta", norma que comporta que el actor debe demostrar al Juez las obligaciones que atribuye al demandado y; que a su turno, el demandado ha de probar las excepciones que enervan el derecho del actor, en particular, la disolución del vínculo por los medios admitidos por la ley. Este principio aplicado a las relaciones crediticias, precisa que el actor, que haga valer el propio crédito, derivado de la obligación contractual, debe probar el nacimiento de la obligación misma, afirmando a su vez el incumplimiento de ella, mientras a la contraparte le corresponde probar el

cumplimiento, o bien la no culpabilidad del incumplimiento, o en general el hecho liberatorio, y en esto se muestra la eficacia de la norma antedicha; situación que no se dio en el subjúdice.

En cuanto a las obligaciones del comprador, su cumplimiento aparece probado en la misma Escritura de Compraventa, en cuya cláusula tercera se dejó expresa constancia que el precio o valor del inmueble materia de este contrato, es de \$22'221.000,00, que la parte vendedora declara tener recibida de la parte compradora en el acto a satisfacción de contado y en dinero en efectivo. En consecuencia, se cumplió con el tercer requisito para que se abra paso la resolución del contrato, en tanto el actor satisfizo en la forma y tiempo debidos, las prestaciones que le concernían.

Por consiguiente, se torna procedente la declaratoria de incumplimiento del "Contrato de Compraventa" por parte del señor HERNANDO DE JESÚS MONTOYA GUEVARA y; como consecuencia, resuelto el referido Contrato.

Por lo demás, al producirse la "Resolución del Contrato", las cosas se devuelven al estado anterior a la asunción del vínculo que se disuelve, por lo que, como quedó dicho, el Vendedor debe devolver la parte del precio recibida por su valor nominal, no correspondiéndole al Comprador restitución alguna, por no haber recibido materialmente el bien objeto del contrato en mientes.

Al respecto debe tenerse en cuenta que, como quiera que la Escritura Pública Nro. 1162 del 30 de junio de 2020, otorgada en la Notaría Segunda del Circulo de Cartago (Valle), objeto de la rescisión que se resuelve, cuya validez se dejó sentada en el estudio que se viene realizando, la partes hicieron expresamente la siguiente "DECLARACIÓN.- De conformidad al Artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el Artículo 61 de la Ley 2010 de 2019 del 27 de Diciembre de 2019, La Parte Vendedora y La Parte Compradora, declaramos bajo la gravedad del juramento que el precio incluido en la

escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente, asimismo declaramos que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la misma. Esta declaración se hace de manera libre y espontánea por parte de nosotros los comparecientes sin responsabilidad alguna por parte del Notario. (Artículo 442 del Código Penal)", el Juzgado no encuentra de recibo las manifestaciones del actor, de haberse pactado un precio diferente sobre la citada compraventa y, será el estipulado en la Escritura de venta y no otro, el que se ordene restituir al demandado para volver las cosas a su estado natural.

Lo anterior, en el entendido, además, que el artículo 1934 del Código Civil, que regula el "<CLAUSULA SOBRE PAGO DEL PRECIO EN LA ESCRITURA DE VENTA>. Si en la escritura de ventas se expresa haberse pagado el precio, no se admitirá prueba alguna en contrario sino la nulidad o falsificación de la escritura, y sólo en virtud de esta prueba habrá acción contra terceros poseedores".

Ahora bien, a propósito de restituciones mutuas y, en particular, el pago de frutos y el abono de mejoras necesarias, no obstante que no fueron materia de una pretensión clara en la demanda, cabe precisar, que aunque no se hubiese solicitado, dicha pretensión se encuentra implícita en la demanda y es declarable de oficio, por cuanto si la resolución del contrato, por imperativo jurídico, implica la restitución de las partes al estado en que se hallarían si no hubiese existido el mismo y la destrucción de ser posible de sus efectos, es evidente que este extremo queda incluido en la relación jurídico procesal y deber ser materia de pronunciamiento del Juez, conforme a la ley, tal y como así se desprende de las siguientes providencias de la Corte Suprema de Justicia, que aun cuando se refieren a otras figuras de extinción de los contratos, resultan aplicables mutatis mutandi en este campo:

"restituirse, por la parte obligada a ello, la suma de dinero recibida en desarrollo del contrato anulado o ineficaz, con la consiguiente corrección monetaria, sino también el valor de los intereses que como consecuencia normal habría de producir toda suma de dinero, pues el efecto general y propio de toda declaración de nulidad de un negocio jurídico, es el de

retrotraer las cosas al estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo. Por tal virtud, la sentencia de nulidad ciertamente produce efectos retroactivos y, por consiguiente, cada parte tiene que devolver a la otra lo que ha recibido como prestación del negocio jurídico anulado, o sea, las partes quedan obligadas a devolverse lo que recíprocamente se hubieren entregado en desarrollo de la relación jurídica declarada nula".

Y, en Sentencia de 18 de agosto de 1998, exp. C-4851: "Tampoco pudo haber caído en el mismo yerro por haber impuesto la obligación de restituir frutos, porque así no se le hubiere solicitado, esa pretensión se encuentra implícita en el libelo por ser un complemento obligado y necesario de lo expresamente impetrado, como es el caso de las prestaciones mutuas en la invalidez de un acto o contrato (la rescisión de la partición es uno de ellos), porque, como tiene dicho la Corte [(3) Cfr. Sentencia de 15 de junio de 1985] , las disposiciones legales que las gobiernan, tienen su fundamento en evidentes y claros motivos de equidad, razón por la cual las "restituciones mutuas quedan incluidas en la demanda de tal manera que el juzgador siempre debe considerarlas bien a petición de parte ora de oficio", pues el efecto general y propio de toda declaración de nulidad de un negocio jurídico, es el de retrotraer las cosas al estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo".

En el presente caso se tiene que el Comprador entregó al Vendedor, como pago del precio convenido en el "Contrato de Compraventa", la suma de \$22'221.000,00, tal como se desprende de la cláusula tercera del citado contrato y de la declaración expresa hecha por las partes en la Escritura que se rescinde, hecho este que no fue debatido, por ello no hay razón alguna para desconocer este pago. Suma que debe ser indexada conforme a las motivaciones que anteceden.

Sobre el particular debe decirse que, si bien el actor alega un pago mayor, éste no fue probado y el Juzgado debe atenerse a la literalidad del contrato rescindido; facultad que le otorga el artículo 206, inciso 3° del Código General del Proceso.

En consecuencia, el valor a devolver o reintegrar al señor WILSON ARIAS DUQUE por el señor HERNANDO DE JESÚS MONTOYA GUEVARA, demandado en éste, es el siguiente:

$VP = VH \times IPCF / IPCI$

Donde VH es el valor pagado (\$22'221.000,00).-

IPCF es el índice del precio al consumidor final, año 2023 (130,40)

IPCI es el índice del precio al consumidor inicial, año 2020 (105,48).

**Valor indexado, desde el 30 de junio de 2020, a la fecha \$27'470.784,90-.**

En cuanto a la condena en perjuicios, reclamada por el actor, debe tenerse en cuenta que el acreedor para obtener la indemnización, debe acreditar el daño cuya indemnización exige. En este sentido, el artículo 1556 del Código Civil, establece que el incumplimiento puede originar daño emergente o lucro cesante, los cuales deben probarse por el demandante y acreedor que pretende la indemnización.

Normas, las anteriores, que deben estudiarse en concordancia con lo estatuido en el artículo 206 del Código General del Proceso, que regula el "**Juramento Estimatorio**", disponiendo que "quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos". Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo.

Sobre el "**JURAMENTO ESTIMATORIO**", de lo reglado en el artículo anterior, tal y como lo señala la Doctrina, podemos identificar, a manera de características, los siguientes aspectos procesales que se desarrollan en este medio probatorio: incide en la cuantía del proceso, no se solicita como medio probatorio, ya que es una prueba a instancia de parte que tendrá plena validez mientras la contraparte no lo

objeto, o el juez le haga control de legalidad; es un medio de calificación de conducta de las partes y de los apoderados, con excepción a los procesos de familia, incide en la congruencia de la sentencia, y en concordancia con el artículo 283 del CGP, que consagra que la condena al pago de frutos, intereses, mejoras, perjuicios u otra cosa semejante, se hará en la sentencia por cantidad y valor determinados; hace que prevalezcan los principios de reparación integral y equidad.

Así las cosas, el Juzgado no encuentra reparo alguno que hacer a los perjuicios reclamados por gastos de Escrituración -\$800.000,00; pago de Impuesto Predial de los años 2020, 2021 y 2022 -\$450.00,00; y, los Honorarios de Abogado en los distintos procesos que ha intervenido el actor, por un total de \$8'000.00,00, los que nos darían un total de perjuicios estimados, de **9'250.000,00.-**

No así, sobre los perjuicios estimados en el numeral 4 del "Juramento Estimatorio" que se analiza, los cuales, realizando el Control de Legalidad que me impone la ley, debe decirse que no son de recibo en el asunto que nos ocupa, por cuanto los efectos de la rescisión, es dejar que las cosas regresen al estado en que se encontraban antes de perfeccionarse el Contrato rescindido o resuelto y; en tal situación, el demandante en éste, jamás recibiría arrendamiento alguno por el inmueble objeto de dicha negociación.

Procediendo por lo demás, conforme a lo estatuido en el artículo 365 del Código General Adjetivo, resulta avante la condena en costas a la parte demanda, por resultar vencida en el presente proceso.

Como corolario de lo expuesto, el **JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CARTAGO, VALLE DEL CAUCA, ADMINISTRANDO JUSTICIA**

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,

R E S U E L V E

**PRIMERO:** DECLARAR que el señor **HERNANDO DE JESÚS MONTOYA GUEVARA** incumplió el "CONTRATO DE COMPRAVENTA" celebrado con el señor **WILSON ARIAS DUQUE**, contenido en la Escritura Pública Nro. 1162 del 30 de junio de 2020, de la Notaría Segunda del Circulo de Cartago, Valle del Cauca.

**SEGUNDO:** Como consecuencia de la declaración anterior, se **DECLARA** "Resuelto el Referido Contrato", contenido en la Escritura Pública Nro. 1162 del 30 de junio de 2020 de la Notaría Segunda del Círculo de Cartago, Valle del Cauca, celebrado entre los señores **HERNANDO DE JESÚS MONTOYA GUEVARA**, identificado con la cédula de ciudadanía Nro. 16'219.485, como **Vendedor**, y el señor **WILSON ARIAS DUQUE**, identificado con la cédula de ciudadanía Nro. 19'276.405, como **Comprador**; cuyo objeto era la compraventa del lote de terreno distinguida con el Nro. 08 de la urbanización "Primero de Mayo", ubicado en el área urbana de Cartago (Valle), en la carrera 1A #31-47 de la nomenclatura actual urbana, con Matrícula Inmobiliaria No.375-43795 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartago, Valle del Cauca.

**TERCERO:** **ORDENAR** al señor **HERNANDO DE JESÚS MONTOYA GUEVARA**, identificado con la cédula de ciudadanía Nro. 16'219.485 **devolver** al señor **WILSON ARIAS DUQUE**, identificado con la cédula de ciudadanía Nro. 19'276.405, **la suma de VEINTISIETE MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS CON NOVENTA Y OCHO CENTAVOS (\$27'470.784,98) M/Cte**, por concepto del precio pagado debidamente indexado y compensado a la presente fecha.

Dicho pago o devolución debe realizarse dentro de los **diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta Sentencia**. Si vencido

el plazo establecido no se ha cumplido lo de su cargo, se generará intereses por mora al 6% anual, de conformidad con lo previsto en el artículo 1617 del C.C., desde la ejecutoria de esta providencia y hasta que se verifique el pago total.

**CUATRO: CONDENAR** al señor **HERNANDO DE JESÚS MONTOYA GUEVARA**, identificado con la cédula de ciudadanía Nro. 16'219.485, al **Pago** de los **Perjuicios Estimados** por el actor en el "**Juramento Estimatorio**", en la suma de **\$9'250.000,00**; conforme a las motivaciones de esta providencia.

Dicho pago debe realizarse dentro de los **diez (10) días siguientes a la ejecutoria de este Fallo**. Si vencido el plazo establecido no se ha cumplido lo de su cargo, se generará intereses por mora al 6% anual, de conformidad con lo previsto en el artículo 1617 del C.C., desde la ejecutoria de esta providencia y hasta que se verifique el pago total.

**QUINTO. NEGAR** la suma de **\$7'200.000,00**, como Arriendos dejados de percibir durante el tiempo de inejecución del contrato, por las razones aducidas en la parte motiva de esta providencia, y en cumplimiento del Control de Legalidad que nos impone la ley. (art.29 C.P. y 372 C.G.P.).

**SEXTO: DADO** que el inmueble vendido, distinguido con el Nro. 08 de la urbanización "Primero de Mayo", ubicado en el área urbana de Cartago (Valle), en la carrera 1A #31-47 de la nomenclatura actual, con Matrícula Inmobiliaria No.375-43795 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartago, Valle del Cauca, no fue entregado al demandante, el Despacho se abstiene de ordenar la restitución de dicha posesión.

**SEPTIMO: OFÍCIESE** al Registrador de Instrumentos Públicos de Cartago, Valle del Cauca, para que cancele del folio de Matrícula Inmobiliaria **Nro. 375-43795** las anotaciones

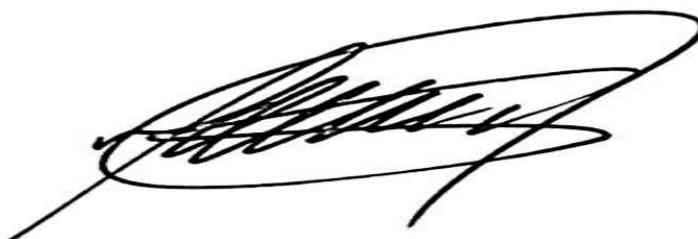
relacionadas con la Escritura Pública Nro. 1162 del 30 de junio de 2020, de la Notaría Segunda del Círculo de Cartago, Valle del Cauca.

**OCTAVO**: **CONDENAR EN COSTAS** a cargo del demandado **HERNANDO DE JESÚS MONTOYA GUEVARA**, las cuales se tasarán por el Despacho en el momento oportuno (**art. 365 del C.G.P.**).

**NOVENO**: Cumplidas las actuaciones ordenadas en éste, de resorte de este estrado judicial, **ARCHIVENSE** las presentes diligencias, previa cancelación de su Radicación.

**NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE**

**LA JUEZ,**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Martha Inés Arango Aristizábal', enclosed within a large, loopy oval shape.

**MARTHA INÉS ARANGO ARISTIZÁBAL**