

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL HERVEO TOLIMA

DIECINUEVE (19) DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTIDÓS (2022)

I. OBJETO DE DECISIÓN

Procede el Despacho a proferir sentencia en el proceso **VERBAL** de **RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA** formulado por el señor **GILDARDO DAZA LÓPEZ**, a través de apoderado judicial en contra de los hermanos **ALDO ALONSO Y BLADIMIR VILLA PINEDA**. Obra como vinculada la Sra. **DORA INÉS MORALES MORALES**.

II. LA DEMANDA

Solicita el actor que se declare que el Señor **ALDO ALONSO VILLA PINEDA** incumplió su obligación contractual de pagar la totalidad del dinero pactado como precio de la venta contenida en el contrato de promesa de compraventa en los siguientes términos:

Precio venta	\$ 63.000.000
Recibidos a satisfaccion	\$ 23.000.000
Segundo pago (obligación incumplida)	\$ 20.000.000
Tercer pago (obligación incumplida)	\$ 20.000.000

Que se declare la resolución de la promesa del contrato de compraventa suscrito entre mi poderdante y el señor **ALDO ALONSO VILLA PINEDA**, acorde con lo establecido en el artículo 374 del C.G.P.

Que la parte demandada pague los perjuicios patrimoniales LUCRO CESANTE, como consecuencia de las utilidades que ha dejado de percibir el demandante, de la producción de los cultivos existentes en los predios objeto de esta demanda.

Que la parte demandada cancele la suma de diez millones de pesos \$10.000.000, correspondientes a la cláusula penal pactada en la cláusula sexta del contrato promesa de compraventa base de esta demanda.

Que la parte demandada restituya los predios rurales denominados CAMPO HERMOSO identificado con FMI #359-5894 y EL PINAR con FMI # 359-7969, que hacen parte de la FINCA EL UBITAL, ubicados en la vereda Damas/Arenillo de la jurisdicción de Herveo - Tolima.

Que se condene a la sociedad demandada al pago de costas del proceso.

COMO FUNDAMENTOS FÁCTICOS EXPUSO:

- Que el demandante, **Sr. GILDARDO DAZA LÓPEZ** compró los derechos herenciales y acciones del fundo rural conocido en la región como EL UBITAL, ubicado en la vereda DAMAS ARENILLO de Herveo Tolima. Dicha finca está conformada por dos lotes denominados así: 1. CAMPO HERMOSO, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 359-5894, sobre el cual adquirió el 100% de los derechos y acciones. 2. EL PINAR, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 359-7969, sobre el cual adquirió el 25% de los derechos de cuota.
- Que mediante escritura pública N°076 del 1° de abril de 2008, suscrita en la Notaría Única de Herveo Tolima, el **Sr. GILDARDO DAZA LÓPEZ** compró los derechos y acciones correspondientes al predio rural CAMPO HERMOSO, tal y como se evidencia en la anotación N° 002 del certificado de tradición anexo a la demanda.
- Que el demandante realizó una compraventa de confianza de los derechos y acciones con su cónyuge **DORA INÉS MORALES MORALES**, mediante escritura pública N° 019 del 24 de febrero de 2021 de la Notaría única de Herveo Tolima, según se constata en la anotación N°004 del certificado

antes mencionado. Si bien la Sra. DORA INÉS aparece como titular inscrita dentro del lote CAMPO HERMOSO, hay que señalar que los derechos y acciones de dicho predio pertenecen a la Sociedad conyugal; para tal efecto aporta DECLARACIÓN EXTRAJUICIO y AUTORIZACIÓN suscrita por la cónyuge el demandante Sr. Gildardo Daza López.

- Que mediante escritura pública N°1407 del 19 de abril de 2010 de la Notaría Cuarta de Manizales Caldas, el **Sr. GILDARDO DAZA LÓPEZ** compró el 25% de los derechos de cuota del predio rural denominado EL PINAR, así se observa en la anotación N° 007 del certificado de tradición y libertad adjunto.
- Que el día 24 de enero del año 2020, el **Sr. GILDARDO DAZA LÓPEZ** suscribió contrato de promesa de compraventa con el **Sr. ALDO ALONSO VILLA PINEDA**, consistente en la venta de la finca denominada UBITAL, que como ya se dijo está conformada por los lotes CAMPOHERMOSO y EL PINAR.
- Que el precio pactado en la cláusula tercera del contrato de promesa de compraventa fue de \$63.000.000, de los cuales, el **Sr. ALDO ALONSO VILLA PINEDA** (promitente comprador), le pagó al **Sr. GILDARDO DAZA LÓPEZ** \$23.000.000 el día en que se firmó la promesa; quedando pendientes dos pagos de \$20.000.000, los cuales debía cancelar el 24 de enero de 2021 y 24 de enero de 2022. Sin embargo, el promitente comprador INCUMPLIÓ CON LOS DOS PAGOS en mención, y como tal con lo pactado dentro del documento objeto de esta demanda.
- Que producto de dicho contrato de compraventa suscrito en modalidad de promesa, la **Sra. DORA INÉS MORALES MORALES** (quien como ya se dijo es titular inscrita de los derechos y acciones del lote CAMPO HERMOSO), suscribió la escritura pública de compraventa N° 19 del 24 de febrero de 2021 de la Notaría Única de Herveo Tolima, con el otro demandado **Sr. BLADIMIR VILLA PINEDA**, hermano del promitente comprador. Escritura pública que fue debidamente registrada.
- Que el **Sr. GILDARDO DAZA LÓPEZ** procedió con la entrega real y material al promitente comprador **Sr. ALDO ALONSO VILLA PINEDA**, de los predios que conforman la finca EL UBITAL, CAMPO HERMOSO y EL

PINAR, el día 24 de enero de 2020, fecha en que se firmó el contrato, en pleno cumplimiento de la cláusula quinta.

- Que a la fecha de presentación de esta demanda, la parte demandada incumplió su obligación contractual de pagar los \$40.000.000 adeudados dentro del plazo convenido; tampoco le han sido entregados al actor los predios que hacen parte del UBITAL (Campo hermoso y El Pinar), por el contrario, los demandados actualmente residen y ejercen posesión, uno en cada predio, explotándolos agrícolamente y en general ejecutando actos de señor y dueño sobre aquellos.

III. TRÁMITE PROCESAL

Mediante auto N° 031 del 08 de febrero de 2022 se admitió la demanda y se ordenó darle el trámite del proceso verbal¹. Igualmente, mediante auto N° 043 del 18 de febrero de 2022 se decretaron las medidas cautelares solicitadas por la parte demandante, sin que obre prueba de su perfeccionamiento².

Tanto la parte demandada **ALDO ALONSO VILLA PINEDA** y **BLADIMIR VILLA PINEDA**, como la parte vinculada **DORA INÉS MORALES MORALES** fueron notificados en debida forma de la demanda, quienes permanecieron en **absoluto silencio** durante el término de traslado³.

Cabe señalar que el demandado **ALDO ALONSO VILLA PINEDA** presentó senda solicitud de amparo de pobreza, la cual fue inadmitida por el Despacho mediante auto N° 184 del 03 de agosto de 2022, concediéndole al interesado el término de cinco días para que subsanara su petición, sin embargo, durante dicho interregno, se observó completo silencio⁴, razón por la cual, esta judicial expidió la providencia N° 193 del 19 de agosto de 2022, rechazando de plano la solicitud en mención⁵.

No obstante, el silencio observado por la parte demandada durante el término de traslado, el mismo **ALDO ALONSO VILLA PINEDA** presentó con posterioridad

¹ C01. Archivo PDF 05 cuaderno digital.

² C02. Archivo PDF 05 cuaderno digital.

³ C01. Archivos PDF 24, 25 y 26 cuaderno digital.

⁴ C01. Archivos PDF 32 ibídem.

⁵ C01. Archivos PDF 33 ibídem.

solicitud de audiencia de conciliación judicial, a lo cual el juzgado accedió, luego dicho acto procesal tuvo suceso el pasado 29 de septiembre de 2022, siendo fracasada la misma, en razón a que las partes no llegaron a un arreglo⁶.

IV. CONSIDERACIONES

En el Sub lite, se encuentran reunidos los presupuestos procesales y no se avizora causal de nulidad que pueda afectar la actuación en todo o en parte.

- **PROBLEMA JURÍDICO PLANTEADO:**

Consiste en determinar si procede la resolución del contrato de compraventa —en modalidad de promesa—, de bien inmueble rural, celebrado entre **GILDARDO DAZA LÓPEZ** en calidad de promitente vendedor; y **ALDO ALONSO VILLA PINEDA** en calidad de promitente comprador; ante el presunto incumplimiento que reclama la parte demandante, en razón a que no fue pagado en su totalidad el precio de venta; lo precedente teniendo en cuenta que la demandada no se pronunció frente a las pretensiones de la demanda.

- **LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA:**

En este proceso verbal, está en cabeza de las partes del **Contrato de promesa de compraventa** arrimado al proceso, de allí se desprende que lo suscribieron, el demandante **GILDARDO DAZA LÓPEZ**, como **VENDEDOR**, y el señor **ALDO ALONSO VILLA PINEDA**, en calidad de **COMPRADOR**⁷; siendo así, a ambas partes les asiste legitimación en la causa para actuar dentro de este proceso.

Por consiguiente, está legitimado por activa para obrar dentro de esta causa civil en calidad de apoderado judicial de la parte actora, el **Dr. Andrés Mauricio Vásquez Castaño** identificado con cédula de ciudadanía N° 75.091.469 y T.P. N° 259.209 del CSJ.

- **SENTENCIA ANTICIPADA ESCRITA:**

La regla prevista en el numeral 2° del artículo 278 del Código Procesal taxativamente señala:

⁶ C01. Archivo PDF 41.

⁷ C01. Archivo PDF 01. Folios 14 y 15.

(..) En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos: (...) 2. Cuando no hubiere pruebas por practicar. (...).

El anterior artículo prescribió que, en cualquier estado del proceso el juez debe dictar sentencia anticipada total o parcial cuando no hubiere pruebas por practicar, ello significa que los juzgadores tienen la obligación, en el momento en que adviertan que no habrá debate probatorio, de proferir sentencia definitiva sin más trámites, los cuales, por cierto, se tornan innecesarios al existir claridad fáctica sobre los supuestos aplicables al caso.

La Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación civil dijo que **“el proferimiento de una sentencia anticipada, que se hace por escrito, supone que algunas etapas del proceso no se agoten, como una forma de dar prevalencia a la celeridad y economía procesal, lo que es armónico con una administración de justicia eficiente, diligente y comprometida con el derecho sustancial”**.

De igual manera, recordó que en otras oportunidades ha destacado que aunque la esquemática preponderantemente oral del nuevo ordenamiento procesal civil supone, por regla general, una sentencia dictada de viva voz, tal pauta admite numerosas excepciones, como cuando la causal para proveer de fondo por anticipado se configuró cuando la serie no ha superado su fase escritural y la convocatoria a audiencia resulta inane⁸.

Resulta entonces que en este proceso están brindados todos los presupuestos fácticos para dictar sentencia anticipada “escrita”, pues como se dijo antes, la parte demandada **permaneció silente durante el término de traslado, no contestó la demanda, ni tampoco propuso excepciones**, es decir, renunció a su derecho constitucional a la defensa y contradicción, su desidia cercenó por completo la posibilidad de abrir un debate probatorio, luego sería no sólo anti técnico, sino fútil e innecesario agotar las audiencias del 372 y 373⁹, cuando, repito, la parte demandada no controvertió las pretensiones de la demanda, luego,

⁸ CSJ Sala Civil, Sentencia SC-1322018 (11001020300020160117300), 12/02/18.

⁹ Audiencia Inicial y de Instrucción y Juzgamiento

no habiendo pruebas por practicar, —*más allá de la existencia del contrato de promesa de compraventa, arrimado como prueba documental por el actor*— están dadas las condiciones, con lo que se tiene es suficiente para proferir anticipadamente sentencia en este asunto, la cual, de manera excepcional puede hacerse por escrito, en virtud del principio supra de la celeridad y economía procesal, tal y como lo decantó ampliamente la jurisprudencia arriba citada.

- **CLASE DE CONTRATO.**

Del texto del documento adosado con el libelo, se deduce que se trata de una **promesa de compraventa** en razón a que allí la parte demandante promete vender a la parte demandada y esta a su vez promete comprar a aquella, una finca denominada “UVITAL” ubicada en la vereda Arenillo jurisdicción de Herveo Tolima. (C01.Fls 14 a 15).

- **REQUISITOS DE LA PROMESA DE CONTRATO.**

“La promesa de contrato no es vista con muy buenos ojos por la ley, toda vez que el artículo 89 de la ley 153 de 1.887 parte de una redacción negativa: “La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna”, pero deja abierta la posibilidad que esta los pueda generar siempre y cuando se cumpla con unos requisitos muy especiales: **a.** Que la promesa conste por escrito”. **b.** Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que la ley declara ineficaz por no concurrir las exigencias legales. **c.** Que la promesa fije un plazo o condición que determine la época en que ha de celebrarse el contrato. **d.** Por último, que se determine de tal suerte el contrato que para su perfeccionamiento sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.”¹⁰.

En suma, tenemos que la promesa de compraventa aportada con el libelo genitor consta por escrito, además la misma no fue tachada de falsa ni desconocida por las partes, por lo que constituye plena prueba de su existencia; también se fija allí un plazo para la celebración de la escritura

¹⁰ TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL SALA CIVIL Bogotá, D. C., once (11) de marzo de dos mil ocho (2008). REF. Ordinario de SALOMON PARADA ALBA y MARIA ISABEL TORRES contra ALEJA NARVAEZ DE PEREZ. Rad. No. 2001 01357 01. Magistrada Ponente: Dra. LIANA AIDA LIZARAZO V.

de compraventa. Y también se advierte que se cumplió con la formalidad de la escritura pública para convertirse en contrato de venta de inmueble, es decir, en el caso concreto, el contrato de promesa de compraventa reúne a cabalidad todos los presupuestos impuestos por el artículo 89 de la ley 153 de 1.887.

- **EL CONTRATO DE COMPRAVENTA:**

En primer lugar, habrá que decir que todo contrato, ya sea civil o mercantil, trae consigo ínsita una condición resolutoria, que permite que la parte que cumplió con sus obligaciones o se allanó a cumplirlas, pueda dar por terminado el contrato si la otra incumple con las obligaciones propias del mismo.

Por ser el contrato objeto de discusión dentro del presente proceso de naturaleza mercantil, sería el caso dar aplicación a las reglas generales de los contratos, contenidas en el Código Civil; lo anterior por mandato del artículo 822 del Código de Comercio.

Por su parte, el artículo **1546** del Código Civil preceptúa:

“En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios”

Es así que la finalidad de la acción resolutoria, busca la extinción de las obligaciones de cada una de las partes, acordadas previamente en el contrato, de tal forma que las cosas vuelvan a su estado anterior (aquel que existía antes de la celebración del negocio jurídico). Con relación a lo que constituye el fundamento de la acción resolutoria, la Corte Suprema de Justicia en su Sala de Casación Civil y Agraria ha expuesto:

“De la celebración de un contrato bilateral nacen obligaciones recíprocas e interdependientes para las partes. Cada una de ellas es acreedora y deudora de la otra, aunque las obligaciones no siempre deban cumplirse simultáneamente. Esta reciprocidad de derechos y obligaciones es

*fundamento de la acción resolutoria en el caso de que una de las partes deje de cumplir lo pactado, si la otra lo ha cumplido o se allana a cumplirlo, pudiéndose pedir la **resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios**, sanciones destinadas a dotar las obligaciones de calidad coercitiva. La acción resolutoria supone la perfección y validez del contrato que por su medio se pretende aniquilar. En cualquiera de las dos hipótesis del art. 1546 del Código Civil, la base ineludible es la perfección del convenio, de lo contrario, la acción es ilusoria”¹¹*

Igualmente, el tratadista José Alejandro Bonivento Fernández expone sobre los efectos de la resolución, lo siguiente:

“2º Frente a las partes: Al producirse la resolución, las cosas deben volver, como quedó dicho, al estado precontractual, por lo cual se entienden los efectos generales de esa declaratoria de resolución entre las partes contratantes: el comprador restituir el bien, con la salvedad de la protección a terceros, y el vendedor la parte del precio recibida”.¹²

Teniendo en cuenta que nos encontramos frente a una petición de resolución de contrato de compraventa, es necesario analizar la viabilidad de la acción resolutoria y frente a este tema nuestro máximo Tribunal de la Justicia Ordinaria, ha indicado que se requieren las siguientes condiciones esenciales:

- Existencia de un contrato bilateral válido.
- Incumplimiento en el demandado, total o parcial, de las obligaciones que para él generó el pacto, porque en eso consiste la realización de la condición tácita.

¹¹ H. Corte Suprema de Justicia, Sentencia del 2 de noviembre de 1964.

¹² BONIVENTO FERNÁNDEZ, José Alejandro. “LOS PRINCIPALES CONTRATOS CIVILES”. Ediciones Librería del Profesional. Quinta edición. 1981. Págs. 140 y 141.

- Que el demandante por su parte, haya cumplido los deberes que le impone la convención, o cuando menos se haya allanado a cumplirlos en la forma y tiempo debidos.”¹³

En razón a lo anterior es necesario verificar si los supuestos antes citados concurren en el caso concreto, manifestando previamente lo siguiente.

- **EXISTENCIA DE UN CONTRATO BILATERAL VÁLIDO.**

En lo que hace referencia a la existencia de un contrato bilateral válido, ha de recordarse el artículo 905 del Código de Comercio, que define el contrato de Compraventa, en los siguientes términos:

“La compraventa es un contrato en el que una de las partes se obliga a transmitir la propiedad de una cosa y la otra a pagarla en dinero. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio. Cuando el precio consista parte en dinero y parte en otra cosa, se entenderá permuta si la cosa vale más que el dinero, y venta en el caso contrario. Para los efectos de este artículo se equiparán a dinero los títulos-valores de contenido crediticio y los créditos comunes representativos de dinero”.

El artículo **1849 del C.C.** al definir la compraventa dice que:

“... 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 esta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio”.

El contrato de compraventa de bienes inmuebles es real, es decir para que se perfeccione es necesario la tradición de la cosa a que se refiere, y solemne porque está sujeto a la observancia de ciertas formalidades especiales, de manera que sin ellas no produce ningún efecto civil. (artículo 1500 C.C.).

En el caso de bienes inmuebles, el contrato de compraventa base de este proceso está contenido en el documento privado de fecha **24 de enero de 2020** que obra a folios 14 y 15 archivo PDF 01 del cuaderno principal, en el cual las partes

¹³ H. Corte Suprema de Justicia, Sentencia del 27 de enero de 1991; M.P. Humberto Murcia Ballén. Cita Revista “JURISPRUDENCIA Y DOCTRINA”. LEGIS Tomo X, No.111. Págs. 147 y 148.

convinieron en la cosa (Finca “UVITAL”) y el precio SESENTA Y TRES MILLONES DE PESOS COP (\$63.000.000), compraventa que fue elevada a escritura pública ante la Notaría Única de Herveo Tolima¹⁴, y debidamente registrada ante la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Fresno Tolima¹⁵.

Cabe señalar que producto de dicho contrato de promesa de compraventa, la **Sra. DORA INÉS MORALES MORALES**, quien se acredita en el dossier es la cónyuge del demandante (y quien como ya se dijo es titular inscrita de los derechos y acciones del lote CAMPO HERMOSO), suscribió la escritura pública de compraventa N° 19 del 24 de febrero de 2021 de la Notaría Única de Herveo Tolima, con el otro demandado **Sr. BLADIMIR VILLA PINEDA**, hermano del promitente comprador. Escritura pública que fue debidamente registrada ante la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Fresno Tolima¹⁶.

Se tiene entonces que estamos en presencia de un contrato plenamente válido, con lo cual se cumple con el primer requisito atrás anotado.

- **OBLIGACIONES DEL VENDEDOR Y DEL COMPRADOR.**

Ante todo, debe recalcarce tal como lo ha sostenido la Corte Suprema de Justicia, que la obligación específica que surge para las partes en el contrato de promesa, es la de concurrir a la celebración eficaz del contrato prometido, en el término o al cumplimiento de la obligación al efecto estipulados; esto es que, la promesa sólo produce obligaciones de hacer, a más de las estipuladas en el mismo contrato. La promesa de compraventa allegada, establece claramente la obligación de las partes de comparecer a suscribir la escritura pública una vez se hubiera pagado la totalidad del precio de venta pactado con gastos en compañía. En punto a la obligación del promitente vendedor de entregar el bien, en la cláusula quinta de la promesa de compraventa se estipuló que se haría en la fecha de firma de la promesa de compraventa. De otro lado para el comprador sus obligaciones se reducen al pago del precio en la forma

¹⁴ Escritura N° 19 del 24 de febrero de 2021. Compraventa de derechos y acciones y gananciales.

¹⁵ Anotación N° 004 del 31.03.21. Radicación N° 2021-359-6-298

¹⁶ *Ibidem*.

establecida en la promesa. **En la promesa arimada con la demanda se estableció claramente el monto del precio como contraprestación de la cosa prometida en venta y los plazos en que dicho precio se pagaría.**

- **INCUMPLIMIENTO DE LA PARTE DEMANDADA, TOTAL O PARCIAL, DE LAS OBLIGACIONES QUE PARA ÉL GENERÓ EL CONTRATO**

En lo que hace referencia con el incumplimiento de las obligaciones por parte del extremo demandado, se tiene que en el cuerpo del contrato se estipularon como tales y a cargo de éste las siguientes:

- ✚ **OBJETO.** El contratante vendedor vende a favor del contratante comprador, quien a su vez le compra el siguiente bien: una finca rural denominada “UVITAL” ubicada en la vereda Arenillo del Municipio de Herveo, con mejoras de café, plátano, aguacate, pastos, cercas, con un área de 15 hectáreas.
- ✚ **PRECIO.** Se pactó como precio de la finca la suma de SESENTA Y TRES MILLONES DE PESOS (\$63.000.000)
- ✚ **ENTREGA DE PAZ Y SALVO POR TODO CONCEPTO:** Que lo que vende no ha sido enajenado por otras personas, y se encuentra libre de todo gravamen, pleito pendiente, embargo judicial y condición resolutive de dominio, pero en todo caso se obliga al saneamiento de la venta de acuerdo con la ley.
- ✚ **CELEBRACIÓN DEL CONTRATO:** 24 de enero de 2020, fecha en que se hizo efectiva la entrega de lo vendido con sus anexidades, usos y servidumbres.
- ✚ **CLÁUSULA PENAL:** Se pactó que, si alguna de las partes incumplía algunas de las obligaciones, la otra tendría derecho a exigirle a la incumplida la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000)

Según lo expresado por el demandante en el escrito introductorio, el comprador no ha pagado la totalidad del precio de venta de la finca pactado en el contrato.

Se hace hincapié en el hecho de que estas manifestaciones no fueron controvertidas ni obra en el expediente prueba que desvirtúe lo afirmado.

De ello se concluye que el demandado **ALDO ALONSO VILLA PINEDA** incumplió con la CLÁUSULA TERCERA del contrato que consistía en la obligación de hacer, en el sentido de pagar VEINTE MILLONES DE PESOS el día 24 de enero de 2021, y VEINTE MILLONES DE PESOS el día 24 de enero de 2022; por lo que se configura el segundo presupuesto para la prosperidad de la acción, de conformidad con los términos del Código Civil a cuyas voces nos remitimos:

ARTÍCULO 1928: “La principal obligación del comprador es la de pagar el precio convenido”.

ARTICULO 1929: “El precio deberá pagarse en el lugar y el tiempo estipulados, o en el lugar y el tiempo de la entrega, no habiendo estipulación en contrario. (...).

ARTICULO 1930: “Si el comprador estuviere constituido en mora de pagar el precio en el lugar y tiempo dichos, el vendedor tendrá derecho para exigir el precio o la resolución de la venta, con resarcimiento de perjuicios”.

Analizado el incumplimiento por parte de la demandada, forzoso es indagar sobre:

- **EL CUMPLIMIENTO POR PARTE DEL DEMANDANTE DE LAS OBLIGACIONES A SU CARGO, O CUANDO MENOS QUE SE HAYA ALLANADO A CUMPLIRLAS EN LA FORMA Y TIEMPO DEBIDOS.**

En la cláusula PRIMERA del referido contrato, se estipuló que el vendedor vende a favor del contratante, quien a su vez le compra, un bien inmueble rural.

El vendedor Sr. Gildardo Daza López (hoy demandante), cumplió con la entrega material de la finca, tal como se desprende en la cláusula QUINTA del contrato de compraventa suscrito el día 24 de enero de 2020.

Respecto de esta declaración no existe prueba en contrario en el expediente, por lo que es dable afirmar que el tercer presupuesto de la acción también se ha dado,

máxime cuando se suscribió por parte de la cónyuge del demandante la escritura pública de compraventa de los derechos y acciones y gananciales sobre uno de los lotes prometidos en venta, incluso mucho antes de haberse pagado la totalidad del precio tal y como se había convenido en el documento que acá es motivo de controversia.

De lo anterior, se colige que el contrato de compraventa tanto en materia civil como mercantil es consensual y requieren únicamente el convenio de las partes en torno a la “cosa y el precio”, toman en materia de bienes inmuebles una forma solemne consistente en la suscripción de escritura pública que han de firmar vendedor y comprador y su registro en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos correspondiente, para que opere la tradición.

- **VALORACIÓN PROBATORIA.**

Ahora bien, teniendo en cuenta que la parte demandada **guardó silencio**, se tienen en el presente asunto **por probados los siguientes hechos que inciden en la decisión a adoptar:**

1. Que existe por escrito una promesa de compraventa suscrita entre las partes en litigio.
2. Que allí se fijó como precio de venta de una finca la suma de **SESENTA Y TRES MILLONES DE PESOS (\$63.000.000)**.
3. Que allí se fijó como precio de multa y/o cláusula penal por incumplimiento la suma de **DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000)**.
4. Que el vendedor **Sr. GILDARDO DAZA LÓPEZ** cumplió a satisfacción con las obligaciones que se estipularon en el contrato respecto de la entrega de la finca objeto de compra venta.
5. Que el comprador **Sr. ALDO ALONSO VILLA PINEDA** incumplió con las obligaciones que se estipularon en el contrato respecto de la forma de pago de la finca objeto de compraventa.
6. Que producto de la promesa de compraventa suscrita entre las partes, la Sra. **DORA INÉS MORALES MORALES**, cónyuge del demandante, y el Sr. **BLADIMIR VILLA PINEDA**, hermano del demandado, suscribieron la

escritura pública de compraventa de derechos y acciones y gananciales, correspondiente a un lote que hace parte de la finca prometida en venta.

Los precitados hechos probados se respaldan en la existencia del contrato de promesa de compraventa anexo a la demanda, el cual énfasis no fue controvertido en este proceso por la parte demandada.

En este estado de las cosas, se ITERA que hubo un incumplimiento parcial por parte del demandado ALDO ALONSO VILLA PINEDA respecto de sus obligaciones emanadas del contrato de compraventa pactado; y un cumplimiento total por parte del demandante GILDADRO DAZA LÓPEZ de las obligaciones contraídas por ellos.

Como ya se acotó, en la cláusula QUINTA del referido contrato se estipuló que el vendedor entregaría la finca, tal y como sucedió, el día 24 de enero de 2020, fecha en que se suscribió el contrato de promesa de compraventa.

Como corolario de lo precedente, será necesario declarar la resolución del contrato de compraventa con relación al inmueble rural que ató a GILDADRO DAZA LÓPEZ (Vendedor) y a ALDO ALONSO VILLA PINEDA (Comprador), por lo que las cosas deben retornar al estado en que se encontraban antes de la celebración del contrato.

En este orden de ideas, se deduce que de la esencia de la aniquilación del contrato emergen la devolución por parte del vendedor del precio, total o parcialmente recibido, y la entrega material de la finca a la parte demandante en razón al incumplimiento acreditado en lo que atañe al pago total del precio pactado en el contrato de compraventa que acá es objeto de inconformidad.

- **DE LAS COMPENSACIONES Y RESTITUCIONES MUTUAS**

Debe recordarse que el artículo 1714 del Código Civil impera que “cuando dos personas son deudoras una de otra, se opera entre ellas una compensación que extingue ambas deudas...”.

A su vez, el artículo 1715 *Ibidem*, prevé que tal fenómeno “opera por el solo ministerio de la ley y aun sin conocimiento de los deudores; y ambas deudas se extinguen recíprocamente hasta la concurrencia de sus valores, desde el momento que una y otra reúnen las calidades siguientes: 1. Que sean ambas de dinero o de cosas fungibles o indeterminadas de igual género y calidad. 2. Que ambas deudas sean líquidas. 3. Que ambas sean actualmente exigibles. Las esperas concedidas al deudor impiden la compensación; pero esta disposición no se aplica al plazo de gracia concedido por un acreedor a su deudor.

Por otro lado, el artículo 1716 de la misma compilación, amplía la exigencia respecto a que *“para que haya lugar a la compensación, es preciso que las dos partes sean recíprocamente deudoras...”*

La Corte Suprema de Justicia, de manera inveterada ha sostenido cuáles son los efectos de la resolución de la Compraventa: *“Por manera que en la sentencia del Tribunal están contenidas las ordenaciones que echa de menos el censor. Pero es que, si así no fuese, la censura ha debido formularse por la causal segunda de casación puesto que, quedando legalmente incluidas las prestaciones mutuas en la demanda, de suerte que el juzgador siempre debe considerárselas en la sentencia, ora a petición de parte, ora de oficio” (LXXXVIII,53), al no decretarlas se falla mínima petita”.*

En caso análogo- interpretada la respectiva doctrina a contrario sensu-dijo la Corte lo siguiente: “Por lo que hace al cargo planteado en forma subsidiaria, incompatible con la rigurosidad del recurso y en que se tacha la sentencia como incongruente, en cuanto condena al demandante, victorioso en la acción de resolución de compraventa, a restituir a los demandados las sumas que el juzgador encontró pagadas por éstos, sin que de su parte se hubiera interpuesto demanda de reconvenición para el reembolso de tales cantidades, la censura resulta infundada. Porque, si la resolución de un contrato, por imperativo jurídico, implica la restitución de las partes al estado anterior a la celebración del mismo, principio especialmente articulado para la resolución de la venta en el texto del C. Civil, en donde se dice que ‘El comprador, a su vez, tendrá derecho para que se le restituya la parte que hubiere pagado del precio’, es evidente que este extremo

quedó, por ministerio de la ley..., por lo tanto, el fallo que, al decretar la resolución ordena a favor de éste las restituciones del caso, lejos de ser inconsonante es armonioso. La incongruencia estaría en que no se ordenaran tales restituciones”¹⁷

Al volver las cosas al estado en que estaban antes de contratar, en virtud de la resolución del contrato, las partes deben regresarse mutuamente lo recibido en su ejecución.

Para el caso que ocupa la atención del Despacho, se procederá de la siguiente manera:

1. El vendedor Sr. GILDARDO DAZA LÓPEZ deberá restituir al comprador Sr. ALDO ALONSO VILLA PINEDA el dinero que recibió como pago del precio acordado y cuyo monto asciende a VEINTITRÉS MILLONES DE PESOS (\$23.000.000.) en virtud del contrato de venta resuelto, lo que deberá hacer dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.
2. El comprador Sr. ALDO ALONSO VILLA PINEDA deberá restituir al Sr. GILDARDO DAZA LÓPEZ los predios rurales denominados CAMPO HERMOSO identificado con FMI #359-5894 y EL PINAR con FMI # 359-7969, que hacen parte de la FINCA EL UBITAL, objeto de compraventa, ubicada en la vereda Damas/Arenillo de la jurisdicción de Herveo – Tolima; quien además deberá pagar como cláusula penal y/o multa la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS COP (\$10.000.000) ante el incumplimiento demostrado en el pago del precio total de la venta génesis de esta controversia, lo que deberá hacer dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

• **SOBRE LA INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS RECONOCIDA A FAVOR DE LA PARTE DEMANDANTE Y EN CONTRA DE LA PARTE DEMANDADA**

¹⁷ “Sentencia de Casación Civil de 24 de junio de 1975”. Cita. “LOS PRINCIPALES CONTRATOS CIVILES”. BONIVENTO FERNÁNDEZ, José Alejandro. Ediciones Librería del Profesional. Quinta edición. 1981. Pág.215.

La valoración del juramento estimatorio debe sujetarse a las reglas de apreciación que ha señalado entre otras decisiones la Corte Suprema de Justicia en sentencia del **SP1796-2018 del 23 de mayo de 2018**, en el siguiente sentido y resalta 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”.

Se agrega que este juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado. En tal sentido, el juez, de oficio, podrá ordenar la regulación cuando considere que la estimación es notoriamente injusta o sospeche fraude o colusión. Sumado a ello, la valoración de esta figura debe sujetarse a las reglas de apreciación del mismo.

“Así, no basta con las afirmaciones del demandante, pues se requiere que las sumas se encuentren señaladas de manera razonada y que de conformidad con la sustancialidad de las formas debe mediar un principio de acreditación de cuanto se expresa en él. Con todo, se afirma que, si no se tiene prueba del daño, pues el juramento estimatorio a lo sumo constituye (de ser razonable) prueba de su cuantía, no se puede reconocer la indemnización en los términos reclamados por el solicitante”.

Así las cosas, y de acuerdo al **JURAMENTO ESTIMATORIO** expuesto por la parte demandante, se reconocerán los siguientes rubros a título de indemnización a favor del señor **GILDARDO DAZA LÓPEZ**:

- ✚ **DIEZ MILLONES DE PESOS COP (\$10.000.000)**, estipulado como cláusula penal por el incumplimiento del contrato de compraventa base de esta demanda, celebrado el día 24 de enero de 2020 entre el Sr. GILDARDO DAZA LÓPEZ como vendedor, y el Sr. ALDO ALONSO VILLA PINEDA como comprador.

Ahora bien, no obstante que la parte demandada no objetó el juramento estimatorio, con base en la apreciación que debe hacer el juez para establecer

que la estimación es justa o ingresa al terreno de la injusticia, cumpliendo su deber de dirección procesal, considera esta juzgadora que no se deben reconocer los perjuicios patrimoniales (LUCRO CESANTE) solicitados por el Actor, en razón a que los mismos ni se cuantifican, ni tienen sustento técnico que los respalden, luego, esta juzgadora se queda sin piso para reconocerlos.

- **CONDENA EN COSTAS Y AGENCIAS EN DERECHO**

La **condena en costas** es la imposición del pago de los gastos imprescindibles del proceso que se originan como consecuencia de la tramitación de actos procesales en que hayan incurrido las dos partes, atribuido dicho pago a la **parte vencida en juicio**.

El artículo 361 del Código General del Proceso dispone que **las costas están integradas por la totalidad de las expensas y gastos sufragados durante el curso del proceso y por las agencias en derecho**.

En el presente caso no hay parte vencida en juicio, pues el proceso está finalizando mediante sentencia de manera anticipada al juzgamiento, sin embargo, ante la resolución del contrato por incumplimiento de la parte demandada, prosperan las pretensiones de la demanda, razón por la cual sí es procedente condenar a aquel extremo a que cancele las costas y agencias en derecho.

V. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE HERVEO TOLIMA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley.

VI. FALLA

PRIMERO: DECLARAR LA RESOLUCIÓN del contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA** celebrado entre **GILDARDO DAZA LÓPEZ** como vendedor y **ALDO ALONSO VILLA PINEDA** como comprador, el día 24 de enero de 2020,

por incumplimiento del demandado, de acuerdo a lo consignado en la parte motiva de esta sentencia.

SEGUNDO: COMO CONSECUENCIA de la declaración anterior, se ordenan las siguientes restituciones: **1.** El vendedor **Sr. GILDARDO DAZA LÓPEZ** deberá restituir al comprador **Sr. ALDO ALONSO VILLA PINEDA** el dinero que recibió como pago parcial del precio acordado y cuyo monto asciende a **VEINTITRÉS MILLONES DE PESOS (\$23.000.000.)**, en virtud del contrato de venta resuelto, lo que deberá hacer dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia. **2.** El comprador **Sr. ALDO ALONSO VILLA PINEDA** deberá restituir al Sr. GILDARDO DAZA LÓPEZ los predios rurales denominados CAMPO HERMOSO identificado con FMI #359-5894 y EL PINAR con FMI # 359-7969, que hacen parte de la FINCA EL UBITAL, objeto de compraventa, ubicada en la vereda Damas/Arenillo de la jurisdicción de Herveo – Tolima.

TERCERO: CONDENAR a **ALDO ALONSO VILLA PINEDA** y a favor de **GILDARDO DAZA LÓPEZ**, a pagar a título de indemnización las siguientes sumas de dinero: **DIEZ MILLONES DE PESOS COP (\$10.000.000)** por concepto de cláusula penal y/o multa ante el incumplimiento demostrado en el pago del precio total de la venta génesis de esta controversia, lo que deberá hacer dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

CUARTO: NEGAR EL RECONOCIMIENTO de los perjuicios patrimoniales (LUCRO CESANTE), de acuerdo a lo argumentado en la parte motiva de esta sentencia.

QUINTO: LEVANTAR las medidas cautelares decretadas y practicadas dentro del presente trámite, una vez se cumpla con lo ordenado en esta providencia. **OFÍCIESE** como se haga necesario. **TÓMESE** atenta nota por Secretaría.

SÉXTO: CANCELAR la escritura pública N° 19 del 24 de febrero de 2021 de la Notaría Única de Herveo Tolima, de compraventa de “*derechos y acciones y gananciales*”, derivada del contrato de promesa de compraventa que acá es objeto de resolución y como consecuencia de lo anterior **CANCELAR** el registro

Sentencia: N° 006
Proceso: Resolución de Contrato de Compraventa
Demandante: Gildardo Daza López
Demandados: Aldo Alonso Villa Pineda y Otro.
Radicación: 73347408900120220000500

de la misma ante la ORIP del Municipio de Fresno Tolima. **OFÍCIESE** como se haga necesario. **TÓMESE** atenta nota por Secretaría.

SÉPTIMO: CONDENAR en costas a la parte demandada, las que se liquidarán por secretaría conforme al artículo 365 del CGP. **SE SEÑALA** en la suma de **\$1.500.000 COP** el valor de las agencias en derecho a favor de la parte actora y a cargo de la parte pasiva, acorde con lo establecido en el numeral 4º literal a) primer inciso del art. 5º del acuerdo N° PSAA16-10554 de agosto 5 de 2016. Inclúyase la anterior suma dentro de la liquidación de las costas procesales.

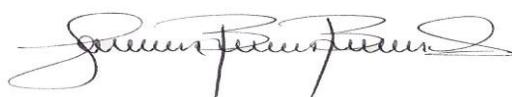
OCTAVO: LA PRESENTE SENTENCIA presta mérito ejecutivo.

NOVENO: CONTRA la presente decisión no procede recurso alguno.

DÉCIMO: NOTIFÍQUESE personalmente esta decisión en los términos del artículo 291 del C.G.P. con plena observancia de la Ley 2213 de 2022.

COPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LA JUEZA,



TATIANA BORJA BASTIDAS¹⁸.

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-001-promiscuo-municipal-de-herveo/76>

¹⁸ Artículo 2º de la Ley 2213 de 2022: Se utilizarán los medios tecnológicos para todas las actuaciones, audiencias y diligencias, y se permitirá a los sujetos procesales actuar en los procesos o trámites a través de los medios digitales disponibles, evitando exigir y cumplir formalidades presenciales o similares, que no sean estrictamente necesarias. Por tanto, las actuaciones no requerirán de firmas manuscritas o digitales, presentaciones personales o autenticaciones adicionales, ni incorporarse o presentarse en medios físicos.