



PROCESO: DECLARATIVO

Resolución de Contrato de Compra - Venta

94001-40-89-001-2020-00005-00

Demandante: DIANA CAROLINA RIVEROS CHALA

Demandado: MAYRA GISETTE BETULIA VARGAS NEIRA

INFORME DE SECRETARÍA.- Treinta y Uno (31) de Agosto de Dos Mil veinte (2020) Al Despacho de la señora Jueza las presentes diligencias para lo que estime pertinente.

MARIA ALEJANDRA ROBLEDO MAYORGA
Secretaria.

JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE INIRIDA-GUAINIA

Inirida, Viernes Dieciocho (18) de Septiembre de Dos Mil Veinte (2020)

Dando curso al informe secretarial que antecede, una vez Analizada la presente demanda, procede el despacho a decidir;

FINALIDAD DE ESTE PROVEIDO

Proferir sentencia dentro del proceso Declarativo de RESOLUCION DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA - VENTA incoada por la Dra. **DIANA CAROLINA RIVEROS CHALA** en contra de la señora **MAYRA GISETTE BETULIA VARGAS NEIRA**.

ANTECEDENTES PROCESALES:

La demanda, que por reparto correspondió a este Despacho, el pasado veinte de Enero (20/01/2020) fue admitida mediante auto adiado martes Cuatro de Febrero de 2020 (04/02/2020).

La misma, se admitió bajo la cuerda procesal consagrada en el Libro Tercero Título I – Capítulo II; Proceso Verbal Sumario contentivo en el Código General del Proceso, además que, por tratarse de un proceso de Mínima Cuantía, es competencia de los Juzgados Promiscuos Municipales. Que, en atención a la solicitud realizada por la demandante, se realizó la notificación, conforme a lo codificado en la norma en comentario.

La parte demandante, cito para notificación personal el pasado 24 de Febrero de 2020, tal como se observa a Folio 44 y 45 del expediente. Se realizó de igual forma y por el procedimiento ordenado la notificación por



aviso, el pasado seis de Marzo de Dos Mil Veinte (06/03/2020) tal como se observa en los folios 46 al 49. Que en atención a lo dispuesto en el Auto del pasado Doce (12) de Agosto de Dos Mil Veinte (2020), donde se le insto a la demandante que realizara la notificación en debida forma, la misma, dando cumplimiento a las nuevas disposiciones del Decreto Legislativo 806 del 2020 realizo la notificación electrónica al correo electrónico de la demandada mayvargas21@hotmail.com información que fue suministrada por la apoderada de la parte demandante, dentro de un proceso ejecutivo 2019-00036 que se adelanta en el Juzgado Promiscuo del Circuito de esta localidad.

Vencido el término procesal permitido, la demandante se abstuvo de ejercer su derecho a la defensa y guardo silencio, no presento excepciones a resolver, por lo que se procede de conformidad con lo normado en el Art. 392 del C.G. del P.

HECHOS:

1. Las partes celebraron un contrato de promesa de compra –venta el pasado 16 de Julio de 2018, la Dra. *DIANA CAROLINA RIVEROS CHALA* en su calidad de Compradora, y la señora *MAYRA GISETTE BETULIA VARGAS NEIRA* en su calidad de Vendedora; respecto de un Lote de 800 Metros cuadrados, dentro del bien inmueble de mayor extensión ubicado en la calle 16 Vía Aeropuerto, identificado con la Matricula Inmobiliaria N° 500-4027 Registro Catastral N° 01-00-0203-001-000, del municipio de Inirida, cuya extensión es, Linderos: ORIENTE; con cercamiento al aeropuerto Cesar Gaviria Trujillo en extensión de 20 Metros Lineales. OCCIDENTE; Con vía que será trazada en el urbanismo (Lote de Mayor Extensión) de 20 Metros Lineales. NORTE; con predio de propiedad de la promitente vendedora, en extensión de 40 metros lineales. SUR; con el predio del promitente comprados *FREDY DUBENEY PAEZ TOLOZA*, en extensión de 40 metros lineales. Y colinda con la malla de cercamiento del aeropuerto de Inirida.
2. Las partes acordaron como precio de la negociación la suma de Nueve Millones De Pesos (\$9.000.000) que el promitente comprador se obligó a pagar así: la suma total de NUEVE MILLONES DE PESOS (\$9.000.000) a la firma del contrato de compraventa.
3. En el contrato de Compraventa, se pactó lo siguiente:
 - a. Clausula Tercera: que la suma de Nueve Millones de Pesos (\$9.000.000), entregados a la firma del mismo, se daban como arras del negocio (arras confirmatorias)



PRETENSIONES

Primero: Que se declare resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado con fecha 16 de julio de 2018 entre la suscrita demandante y la señora MAYRA GISETTE BETULIA VARGAS NEIRA, por incumplimiento de las obligaciones por parte del último, con respecto a la cláusula séptima “EL DÍA 16 DE JULIO DE 2018, SE HARÁ ENTREGA real y material del inmueble al promitente comprador con sus mejoras, anexidades...”

Segundo: Que se condene a la demandada a indemnizar a la demandante los perjuicios causados por su incumplimiento, por la suma de nueve millones de pesos (\$9.000.000), correspondientes al pago único realizado por la suscrita como arras confirmatorias del negocio prometido, con sus correspondientes intereses a la tasa máxima legal certificada por la Superintendencia financiera desde el 16 de julio de 2018 hasta que se haga efectivo el pago.

Tercero: Que se condene a la demandante a pagar la suma de nueve millones de Pesos (\$9.000.000) como clausula penal.

Cuarto: Que se condene al demandado al pago de costas y agencias en derecho del proceso.

CONSIDERACIONES

Del estudio hecho al presente proceso, se observa que se encuentran acreditados los presupuestos procesales.

La parte demandante pretende que se declare resultado el contrato de compraventa suscrito entre Dra. **DIANA CAROLINA RIVEROS CHALA** en contra de la señora **MAYRA GISETTE VETULIA VARGAS NEIRA**, respecto de un Lote de 800 Metros cuadrados, dentro del bien inmueble de mayor extensión ubicado en la calle 16 Vía Aeropuerto, identificado con la Matricula Inmobiliaria N° 500-4027 Registro Catastral N° 01-00-0203-001-000, del municipio de Inírida, cuya extensión es, Linderos: ORIENTE; con cercamiento al aeropuerto Cesar Gaviria Trujillo en extensión de 20 Metros Lineales. OCCIDENTE; Con vía que será trazada en el urbanismo (Lote de Mayor Extensión) de 20 Metros Lineales. NORTE; con predio de propiedad



- b. Clausula Cuarta: las partes acordaron como clausula penal la suma de Nueve Millones de Pesos (\$9.000.000) en caso de incumplimiento.
4. Que como plazo para suscribir la escritura pública se estableció el 16 de Julio de 2023, atendiendo que el predio de mayor extensión hace parte de la masa sucesoral de la señora MARY LUCIA NEIRA VILLAMIL donde la promitente vendedora es hija y una de las herederas del cujus.
5. Que mientras se lleva a cabo la sucesión mencionada en el artículo Anterior, y así llevar a feliz término el negocio Jurídico entre las partes, se pactó lo siguiente:
- a. Clausula Séptima: entrega. “el día 16 de Julio de 2018 se HARA ENTREGA real y material del inmueble al promitente comprador con sus mejoras, anexidades...”

Situación que no ha sido cumplida por la promitente vendedora ya, que una vez, se procedió a hacer posesión del lote, para lo cual se incurrió en gastos de desmonte y cercado, el señor IVAN VARGAS SILVA, padre de la vendedora impidió la acción.

6. Que, una vez ocurrido el hecho, se procedió a comunicar con la señora MAYRA VARGAS NEIRA, al abonado telefónico No. 3115671772, para llegar a un acuerdo y solucionar el impase suscitado entre las partes, ya sea para tomar posesión del terreno cedido mediante procesa de venta o la devolución del dinero pagado, no encontrando respuesta, ya que no contesta las llamadas y se ha ido de la ciudad de Inírida, desconociendo su lugar actual de residencia.
7. Que esta modalidad de venta no solo se realizó con la demandante, sino con otras personas reconocidas en la ciudad de Inírida, a través de la demandada o su señor padre, a quienes se les respetó lo pactado, a otras se les regresó el dinero y a otras como a mí, no me responde de ninguna manera. Por mencionar: persona a quien se les vendió en la misma modalidad y condiciones y a quienes se les permitió hacer posesión del predio: FREDY DUBERNEY PAEZ TOLOZA, EDWIN DELVASTO CAÑON, LENIN FERNANDO RIAÑO ALARCÓN. Personas a quienes se les regresó el dinero por parte del señor IVAN VARGAS SILVAS toda vez que no permitió la posesión del bien, y que fue prometido en las mismas condiciones y modalidad por Mayra Vargas Neira: ANDREA RODRIGUEZ CAMACHO. Personas a quien no se les permitió hacer posesión del lote vendido: VANESSA STEFANIA SANTANA ABREU. Por mencionar algunos de ellos.



de la promitente vendedora, en extensión de 40 metros lineales. SUR; con el predio del promitente comprados FREDY DUBENEY PAEZ TOLOZA, en extensión de 40 metros lineales. Y colinda con la malla de cercamiento del aeropuerto de Inirida, así como el pago de la indemnización por los perjuicios causados por su incumplimiento; así como el cumplimiento de la cláusula penal, las costas y agencias en derecho

Se aportó con la demanda el contrato de promesa de compraventa de fecha 16 de Julio de 2020. La causal invocada para la resolución del contrato de compraventa, es la séptima, incumplimiento en la fecha pactada para la entrega.

El contrato fue firmado por la vendedora, tal como se observa obrante a folio 12 dentro de expediente, acta de diligencia de reconocimiento de firma y contenido de documento privado fechado del Veinte (20) de Septiembre de 2018 en la notaria Primera (1) del Círculo de Villavicencio.

Que, dentro del mismo contrato de promesa de compraventa, se pactaron

- a. Clausula Tercera: que la suma de Nueve Millones de Pesos (\$9.000.000), entregados a la firma del mismo, se daban como arras del negocio (arras confirmatorias)
- b. Clausula Cuarta: las partes acordaron como clausula penal la suma de Nueve Millones de Pesos (\$9.000.000) en caso de incumplimiento.

De lo pactado en el contrato de compraventa, se observa que existe un incumplimiento de la obligación respecto de la condición de entrega, la cual se encuentra pactada en la cláusula séptima del contrato de compraventa:

Clausula Séptima: Entrega. El día 16 de Julio de 2018 SE HARA ENTREGA real y material del inmueble al promitente comprador con sus mejoras, anexidades, uso y servidumbres, y elaboraran un acta para constancia de la diligencia. También el promitente vendedor se obliga a entregar el inmueble determinado en este contrato libre de limitaciones al dominio, gravámenes, condiciones resolutorias, pleito pendiente, embargo, movilización y a paz y salvo de impuestos, tasas, contribuciones causadas hasta la fecha de la escritura pública de compraventa”



Dicha cláusula ha sido incumplida por la promitente vendedora, tal como lo indica la Demandante, en su escrito, toda vez, que como afirmo puntualmente: *“una vez se procedió a hacer posesión del lote, para lo cual se incurrió en gastos de desmonte y cercado, el señor IVAN VARGAS SILVA, padre de la vendedora me impidió la acción”*.

Consecuencialmente, se ordene devolver las cosas a su estado anterior, esto es, que le sea resarcido en su totalidad el dinero entregado por la compradora a la vendedora, es decir, la señora MAYRA GISETTE BETULIA VARGAS NEIRA debe devolver el valor de NUEVE MILLONES DE PESOS (\$9.000.000) concepto cancelado por las partes de acuerdo a las arras confirmatorias del negocio prometido.

Entonces el incumplimiento a la cláusula en comento, es causal de resolución del contrato de compraventa. Por tanto, si la contraparte quiere exonerarse de tal afirmación debe acompañar la prueba de ello.

Ahora bien, en el caso que nos ocupa, se carece de prueba alguna que desvirtúe las afirmaciones y pruebas que las sustentan, advirtiendo el silencio de la demandada.

Es por lo que, debe considerarse demostrada la causal que determina la respectiva acción.

Así las cosas, se infiere que efectivamente se satisface en el proceso los presupuestos que permiten proveer de fondo, las partes son personas plenamente capaces y debidamente representadas, legalmente y procesalmente se encuentra acreditada la legitimación en la causa por activa como por pasiva y el interés para obrar, circunstancias de donde se deduce el vínculo contractual entre las partes.

La excepción es una de las maneras especiales de ejercitar el derecho de contradicción, correspondiéndole la misma al demandado y en donde se encamina a negar la existencia del derecho pretendido por el actor. Asistiéndole al demandante probar las aseveraciones a que hace referencia la demanda, de igual manera le incumbe al demandado probar los hechos de su defensa. Resaltándose mediante mandamiento expreso de la ley se le impone la carga de probar la veracidad de los hechos constitutivos de las excepciones y de sus peticiones a la parte demandada. En el caso en comento la parte demandada guardó silencio no oponiéndose a las pretensiones del demandante.



Necesariamente en todo proceso se encuentran y han de establecerse los siguientes aspectos: los procesales o previos al proceso, condiciones de la acción, el derecho material de controversia o pendiente de determinación o definición, la acción y las pruebas alusivas a los otros aspectos.

De donde los presupuestos para la existencia formal y validez jurídica del proceso, como la competencia, capacidad para ser parte, la capacidad procesal, no se pueden poner en duda en el caso sub-judice, de tal suerte que le corresponde al juzgador entrar a estudiar de fondo sobre Resolución contrato promesa de compraventa.

En los procesos de RESOLUCION DE CONTRATO DE COMPRAVENTA, las demandas como expresión del ejercicio del derecho de acción, es un acto jurídico unilateral, pues con ella se pone en funcionamiento la rama jurisdiccional del estado.

Se impone entonces recordar, en primer término, que en la demanda con la que se dio inicio al presente proceso, se solicitó, la resolución del contrato de compraventa sobre el bien inmueble distinguido de la siguiente forma:

un Lote de 800 Metros cuadrados, dentro del bien inmueble de mayor extensión ubicado en la calle 16 Vía Aeropuerto, identificado con la Matricula Inmobiliaria N° 500-4027 Registro Catastral N° 01-00-0203-001-000, del municipio de Inirida, cuya extensión es, Linderos: ORIENTE; con cercamiento al aeropuerto Cesar Gaviria Trujillo en extensión de 20 Metros Lineales. OCCIDENTE; Con vía que será trazada en el urbanismo (Lote de Mayor Extensión) de 20 Metros Lineales. NORTE; con predio de propiedad de la promitente vendedora, en extensión de 40 metros lineales. SUR; con el predio del promitente comprados FREDY DUBENEY PAEZ TOLOZA, en extensión de 40 metros lineales. Y colinda con la malla de cercamiento del aeropuerto de Inirida.

De conformidad con el planteamiento que se deja expuesto, el despacho realizará una interpretación integral de la demanda que estará dirigida a hacer efectivos los derechos sustanciales de las partes.

Entonces y útil es recordar que el contrato de compraventa se perfecciona 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.

Recordando igualmente lo prescrito en el Art. 1880. C.C. “OBLIGACIONES DEL VENDEDOR Y PRIMERAMENTE DE LA OBLIGACION DE ENTREGAR. *“Las obligaciones del vendedor se reducen en general a dos: la entrega o tradición, y el saneamiento de la cosa vendida”* (Subrayado propio).

Resaltándose que no se advierte la presencia de vicios que pudieran conducir al despacho a declarar oficiosamente la invalidez del referido contrato de compraventa.

Como pretensión principal, la demandante solicito la resolución del contrato base de la acción por el incumplimiento que se le imputa a la Vendedora. Para estos efectos es pertinente recordar que en la órbita de los contratos sinalagmáticos, el buen suceso de la expresada súplica, derivada del artículo 1546 del Código Civil, (Condición resolutoria contractual); exige, además de la presencia de un contrato bilateral válido, que el actor hubiese guardado fidelidad a sus obligaciones, esto es, cumplido o procurado cumplir los compromisos que del respectivo negocio jurídico dimanaban para él, al tiempo que es menester que la otra parte, por el contrario, no hubiese atendido los deberes de prestación establecidos a su cargo.

En razón de lo anterior, la Corte tiene dicho que “...el titular de la acción resolutoria indefectiblemente lo es el contratante cumplido o que se ha allanado a cumplir con las obligaciones que le corresponden y, por el aspecto pasivo incuestionablemente debe dirigirse la mencionada acción contra el contratante negligente, puesto que la legitimación para solicitar la Resolución de la promesa de compraventa surge el cumplimiento en el actor y del incumplimiento en el demandado u opositor...” (G. J. Tomo CLIX, págs. 309 y ss.).

Explorado el contenido del contrato de compraventa, se advierte que se firmó un contrato de compraventa, el cual es firmado por las partes y presentado ante la Notaria Primera del Círculo de Villavicencio, situación que se perfecciona con la entrega del dinero, tal como se observa en la cláusula Tercera; “EN DINERO EN EFECTIVO RECIBIDOS EN ESTA FECHA A ENTERA SATISFACCION. Y el promitente comprador no tiene saldo



pendiente por pagar al promitente vendedor Y QUE SE TOMAN COMO ARRÁS CONFIRMATORIAS DEL NEGOCIO.”, sin embargo y con las pruebas traídas al proceso se vislumbra el incumplimiento por parte de la aquí demandada, ya por culpa de ésta sin mediar razón alguna que si quiera justifique los motivos de la omisión a su deber de hacer entrega del bien, conforme a lo pactado.

Se tiene entonces que al haber incumplimiento de una de las partes y el otro haber cumplido con los deberes que le impone el contrato o haberse dispuesto a cumplirlos, como está demostrado en el plenario, al haber entregado el dinero, firmar el contrato de promesa de compraventa, ser este firmado por las partes y autenticado en la Notaria primera del circulo de Villavicencio, condiciones que son indispensable para que prospere la pretensión de la demanda. De allí que para declararse prospera las pretensiones de la demanda el demandante comprador debió acreditar el cumplimiento de lo pactado como así aconteció en el caso en estudio, es por lo que se tiene que está llamada a prosperar las pretensiones de la demanda.

Ahora bien, en el transcurso del termino de contestación, se recibe memorial del extremo demandante, a fin de que las pretensiones de la demanda no se tornen nugatorias, solicita se decrete como medida cautelar innominada (Art. 590 -1 C.G. del P.) toda vez que, como manifiesta en su escrito, tiene conocimiento de la venta de los derechos herenciales que se están adelantando en la Notaria Única de Inírida, sobre los bienes relictos de la causante MARY LUCIA NEIRA VILLAMIL (Q.E.P.D) madre de la señora MAYRA GISETTE BETULIA VARGAS NEIRA, y quien por lo tanto participa en esta venta, solicitando así el embargo de los derechos herenciales y/o productos de la venta de estos.

Por ser procedente se accederá a las mismas, ordenando inscribir en la Notaria Única de Inírida el embargo y posterior secuestro de los derechos Herenciales que a favor de **MAYRA GISETTE BETULIA VARGAS NEIRA** le llegaren a corresponder dentro de la sucesión de su progenitora señora **MARY LUCIA NEIRA VILLAMIL (Q.E.P.D)** evitando así la contingencia de una enajenación a través de la venta de derechos Herenciales, que haría ilusoria los efectos de esta sentencia.

Por secretaria ofíciase a la Notaria Única de Inírida y a la Superintendencia de notariado y Registro.



Con fundamento en lo anterior, el **JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE INÍRIDA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR PROSPERAS LAS PRETENSIONES de la parte demandante y compradora Dra. DIANA CAROLINA RIVEROS CHALA contra la señora MAYRA GISETTE BETULIA VARGAS NEIRA, en su calidad de vendedora, declarando resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado con fecha 16 de julio de 2018 entre las partes, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior se ORDENA a la vendedora, Sra. MAYRA GISETTE BETULIA VARGAS NEIRA **INDEMNIZAR** a la compradora Dra. DIANA CAROLINA RIVEROS CHALA en el pago de los perjuicios causados por su incumplimiento, valor equivalente a la suma de NUEVE MILLONES DE PESOS (\$9.000.000) correspondiente al pago único realizado por la compradora como arras confirmatorias del negocio prometido.

TERCERO: se ORDENA a la vendedora, Sra. MAYRA GISETTE BETULIA VARGAS NEIRA **PAGAR** la suma de NUEVE MILLONES DE PESOS (\$9.000.000) correspondiente a lo pactado en la cláusula penal del contrato de compraventa (Cláusula Cuarta) a la compradora Dra. DIANA CAROLINA RIVEROS CHALA

CUARTO: Por los intereses generados, desde el día 16 de Julio de 2018 hasta la fecha en la que se haga efectivo el pago.

QUINTO: Condenase a la demandada al pago de las costas del presente proceso. Tásense.

SEXTO: OFICIAR a la Notaria Única de Inirida ORDENANDO inscribir el embargo y posterior secuestro de los bienes y/o derechos Herenciales que a favor de **MAYRA GISETTE BETULIA VARGAS NEIRA** le llegaren a corresponder dentro de la sucesión de su progenitora señora **MARY LUCIA NEIRA VILLAMIL (Q.E.P.D)** evitando así la contingencia de



una enajenación a través de la venta de derechos Herenciales, al igual que a la Superintendencia de notariado y Registro.

Por secretaria oficiese como corresponda.

NOTIFÍQUESE y CUMPLASE,

Repunizambano
LUZ ESPERANZA ZAMBRANO GÚZMAN
Jueza Primera Promiscuo Municipal.

JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL

Inirida, 21 de Septiembre de 2020

El anterior auto se notificó por Estado N° 30

[Firma]
MARIA ALEJANDRA ROBLEDO MAYORGA
Secretaria.