



Villavicencio, dieciocho (18) de junio de dos mil veinte (2020).

**Ref: Expediente N° 50001 31 53 003 2019–00134 00**

## 1. IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO

Radicación: 50001 31 53 003 2019 00134 00.  
Demandante: JOSÉ RAFAEL BAHAMON.  
Demandado: RAMIRO PUENTES YEPES y MARÍA LUCIA VELEZ JAUREGUI.  
Proceso: DECLARATIVO ESPECIAL RESOLUCION DE COMPRAVENTA.  
Providencia: Sentencia.

## 2. OBJETO DE LA DECISIÓN

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 8 numeral 8.1 del Acuerdo PCSJA-20-11567 de fecha 5 de junio de 2020 y lo prescrito en el normado 278 inciso 3 numeral 3 del C.G. del P.; el Despacho procede a proferir sentencia anticipada, ello debido a que el canon 278 in fine concede la posibilidad de emitir sentencia anticipada total o parcial en tres eventos *(i) cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez (ii) cuando no hubiere pruebas por practicar, y (iii) cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa.*

En este caso el Despacho se apropia de la causal (ii), por no existir pruebas por practicar dentro del presente asunto, por lo que procede a proferir la presente sentencia anticipada, previos los siguientes.

## 3. ANTECEDENTES

Por intermedio de apoderado judicial JOSÉ RAFAEL BAHAMÓN presentó demanda de Resolución de contrato de promesa de compraventa en contra de RAMIRO PUENTES YEPES y MARÍA LUCÍA VÉLEZ JAUREGUI, en la que pretende que se declare resuelto el contrato de compraventa celebrado entre JOSÉ RAFAEL BAHANÓM como vendedor y RAMIRO PUENTES YEPES

y MARÍA LUCÍA VÉLEZ JAUREGUI como compradores, por no haberse cancelado el precio al vencimiento del plazo pactado; que se transcriba la parte resolutive de la sentencia al señor Notario Tercero del Círculo de Villavicencio, para que se cancelen las escrituras que protocolizaron el contrato celebrado, así como al registrador de Instrumentos Públicos de Puerto López, Meta, para que se cancele del registro las anotaciones de dichas escrituras en el folio de matrícula inmobiliaria N° 234-12859 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto López; que se restituya a JOSÉ RAFAEL BAHAMÓN por parte de los demandados, el inmueble objeto de este contrato; que se condene a los demandados a pagar al demandante el valor de los frutos civiles y naturales producidos por el inmueble; que se condene a los demandados en caso que los compradores pudieran hacer subsistir el contrato, pagando el precio dentro de las 24 horas siguientes a la notificación de la demanda, al pago de los intereses corrientes durante el retardo en favor del demandante y por último, que se condene en costas y agencias en derecho a los demandados.

### **3.1. Hechos que motivan la acción:**

En sustento de sus pretensiones, sostuvo en síntesis que, en la ciudad de Villavicencio, el 26 de enero de 2016 JOSÉ RAFAEL BAHAMÓN prometió en venta a RAMIRO PUENTES YEPES y MARÍA LUCÍA VÉLEZ JAUREGUI el inmueble denominado CARIBAYONA ubicado en la Vereda SAN PEDRO DE ARIMENA de Puerto Gaitán, Meta, alinderado en el hecho primero de la demanda, el cual ha sido explotado económicamente con la siembra de arroz, maíz y con el engorde de ganado, se estipuló como precio de venta la suma de \$1.433'364.000.00 además se especificó la forma de pago y correr las escrituras en la Notaría Tercera de Villavicencio el 1º de marzo de 2016 a las 2:00 p.m.

Aseguró que desde el día en que se suscribió la promesa de compraventa, los compradores adquirieron la posesión real y efectiva del inmueble y el 1º de marzo de 2016 prorrogaron la fecha para suscribir escritura, la cual fue suscrita el 13 de junio del mismo año, en la Notaría Tercera de Villavicencio, seguidamente se debió aclarar el área superficial del

inmueble bajo la escritura pública N° 3473 de 8 de julio de 2016, escrituras que fueron registradas el 13 de julio del mismo año en las anotaciones 5 y 6 del folio de matrícula inmobiliaria N° 234-12859 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto López, Meta, pero además, los compradores no cumplieron con los pagos estipulados del precio de la venta y a pesar de los múltiples requerimientos, los demandados no han realizado el pago de las sumas adeudadas que ascienden a \$823'364.000.oo.

Agregó que el vendedor cumplió a cabalidad con las obligaciones contractuales adquiridas, por lo tanto, le asiste el derecho de exigir la resolución del contrato de compraventa contenido en la escritura pública N° 3001 de 13 de junio de 2016, así como exigir la restitución del inmueble objeto de compraventa y la indemnización de perjuicios.

### **3.2. Actuación procesal:**

Asignado el conocimiento del presente asunto a este despacho, por auto de 21 de mayo de 2019 se admitió la demanda, (fi. 43); y notificados los demandados de conformidad en lo normado en los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso (fls. 75), informaron al despacho, tal como consta en las constancias secretariales de 8 de agosto 2019 obrantes a folios 71 y 72 del cartular, que recibieron dichas comunicaciones los días 13 y 17 de julio de 2019 respectivamente, haciéndoles entrega de las copias de traslado de la demanda y cd a cada uno de los demandados, sin que a la fecha hayan contestado la demanda o propuesto excepción alguna.

De acuerdo con lo anterior, se observa que el trámite surtido en el presente asunto no está viciado de nulidad, ni se encontró irregularidad alguna en el mismo, por lo tanto, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 278 y s.s. del Código General del Proceso , se entra a definir la instancia previas las siguientes,

### **4. CONSIDERACIONES**

Los **presupuestos procesales**, entendidos estos, como los requisitos indispensables para la formación y desarrollo normal del proceso y para que éste pueda ser decidido en el fondo mediante una sentencia estimatoria, los ha definido la jurisprudencia y la doctrina, como, **la demanda en forma, competencia del juez, capacidad para ser parte, y capacidad para obrar**, entonces estos principales requisitos, se encuentran reunidos dentro del presente asunto, circunstancia ésta que hace valida su existencia, por lo tanto, no se encuentra causal de nulidad que pueda invalidar lo hasta ahora actuado.

**Legitimidad.-** No se encuentra reparo alguno por cuanto las partes, tanto actora como pasiva se encuentran plenamente identificadas y vinculadas dentro del proceso. Es por eso que no existe duda que se trata de las mismas partes trabadas en sus pretensiones.

Sobre el incumplimiento del contrato, el artículo 1609 del Código Civil advierte que *"En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos."*

Por otro lado, el artículo 1611 del Código Civil, sobre los requisitos que debe contener la promesa de contrato, advierte que *"... La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes:*

*(...)*

*3ª) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato;*

*(...)"*

Sobre la resolución por incumplimiento, en sentencia proferida el 27 de marzo de 2000 por la Sala de Casación Civil y Agraria de la Corte Suprema de Justicia, siendo Magistrado ponente el Doctor SILVIO FERNANDO TREJOS BUENO, Referencia: Expediente N° 5319, se indicó que *"... El titular de dicha acción 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 el aniquilamiento de la convención surge del cumplimiento en el actor y del incumplimiento en el demandado u opositor. ...”*

Por otra parte, se debe advertir que en cuanto a la carga de la prueba, el artículo 167 del C. G. del P., señala que *“... Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen (...)”*

Así las cosas, para finiquitar la instancia en este asunto, es necesario señalar que la resolución del contrato sólo podrá alegarla el contratante que cumplió con la totalidad de las obligaciones que le correspondían en razón del contrato y con fundamento en ello, emprenderá el Despacho el estudio de los medios probatorios aportados en este asunto.

La parte actora allegó copia del contrata de promesa de compraventa del predio rural denominado CARIBAYONA entre el señor JOSÉ RAFAEL BAHAMÓN y los señores RAMIRO PUENTES YEPES y MARÍA LUCÍA VÉLEZ JÁUREGUI. (fls. 2 a 4 vuelto), con el cual se demuestra el negocio jurídico celebrado y que es objeto de esta acción resolutoria.

Así mismo, aportó copia de la escritura pública N° 3001 de 13 de junio de 2016 contentiva del contrato de compraventa del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N° 234-12859 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto López, Meta, en la que en su cláusula tercera se estableció que el precio total de \$426'027.000.00 convenido por las partes fue recibido por el vendedor (JOSÉ RAFAEL BAHAMÓN), a entera satisfacción de manos de los compradores (RAMIRO PUENTES YEPES y MARÍA LUCÍA VÉLEZ JÁUREGUI); la escritura pública N° 3473 de 8 de julio de 2016 por medio de la cual se aclara la cabida del inmueble objeto de compraventa de que trata la escritura pública N° 3001 de 13 de junio de 2016. (fls. 5 a 10; 11 y 12 respectivamente).

Allegó igualmente certificado de tradición y libertad del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N° 234-12859 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto López, Meta, en el cual se

encuentran registradas las escrituras públicas N° 3001 de 13 de junio de 2016 y 3473 de 8 de julio del mismo año, en las anotaciones 5 y 6 respectivamente, documento este que junto con las escrituras antes referidas prueban la legalidad del negocio jurídico celebrado entre las partes. (fls. 13 y 14).

Allegó comprobantes de egreso vistos a folios 15 a 17 y 19 a 31, así como un recibo de pago fechado 8 de julio de 2016 con los cuales se evidencia el pago realizado por la parte demandada respecto de la finca CARIBAYONA ubicada en Puerto Gaitán, Meta, por los valores relacionados por la parte actora quien reconoce dichos abonos por concepto de compra del citado inmueble, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 234-12859 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto López, Meta.

Tenemos entonces que la demanda fue admitida por auto de 21 de mayo de 2019<sup>1</sup>, en donde se ordenó notificar a los demandados, actuación que se cumplió conforme lo disponen los artículos 291 y 292 del C. G. del P., como se observa a folios 51 a 56 y 57 a 64 del expediente, por lo que por auto de 18 de febrero de 2020 se tuvo por notificados y dentro del término concedido para ejercer su derecho de defensa y contradicción guardaron silencio.

Revisado el clausulado del contrato de promesa de compraventa objeto de esta Litis, claramente se observa que en la cláusula quinta de éste, las partes acordaron que la escritura pública con la que se debía perfeccionar la promesa de compraventa se correría en la Notaría Tercera de Villavicencio, Meta, el primero (1º) de marzo de 2016 a la hora de las 2:00 p.m., tal como lo confirmó la demandante en el hecho séptimo de la demanda, hecho que fue cumplido sólo hasta el 13 de junio de 2016 al suscribirse la escritura pública N° 3001 otorgada en la Notaría acordada en dicha data, e inscrita en la anotación N° 5 del folio de matrícula inmobiliaria N° 234-12859 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto López, Meta.

---

<sup>1</sup> Folio 43 del informativo.

Así mismo, se no se debe perder de vista que con escritura pública N° 3473 de 8 de julio de 2016, se aclaró el área superficiaria del inmueble en litigio, la cual fue registrada en la anotación N° 6 del mencionado folio de matrícula inmobiliaria, con lo que se puede advertir que el vendedor o acreedor no cumplió con su prestación, como lo ha sostenido la doctrina nacional al señalar que en los contratos bilaterales ambas obligaciones deben cumplir se simultáneamente convirtiéndose en un requisito de exigibilidad de las obligaciones, lo que conlleva a señalar que no se presentó el cumplimiento simultáneo para exigir la resolución del contrato de promesa de compraventa requerido en el presente asunto.

Ahora, en cuanto a los hechos que pretende demostrar con las pruebas testimonial y de exhibición de documentos, éstos están plenamente probados en el proceso con las pruebas documentales aportadas, e igualmente los hechos de la demanda que son susceptibles de prueba de confesión se tendrán por probados, lo que hace ineficaz el decreto de dichas pruebas y de los interrogatorios de parte solicitados. En cuanto a los frutos civiles, fueron tasados bajo la gravedad del juramento lo que hace que el juez deba tener probado tal valor en caso que la parte contraria no objete dicho valor, en el evento de conceder las pretensiones de la demanda.

Se puede concluir que como la parte demandante no probó haber cumplido estrictamente las cláusulas contenidas en el contrato de promesa de compraventa celebrada entre el vendedor JOSÉ RAFAEL BAHAMÓN demandante y los compradores RAMIRO PUENTES YEPES y MARÍA LUCÍA VÉLEZ JAUREGUI como demandados, no es procedente conceder las pretensiones solicitadas debiéndose negar las mismas.

De acuerdo con lo reseñado en precedencia, se negarán las pretensiones de la demanda, se ordenará el levantamiento de las medidas cautelares decretadas y se condenará en costas a la parte actora.

## **5. DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO**, administrando justicia en nombre de la

República y por autoridad de la ley,

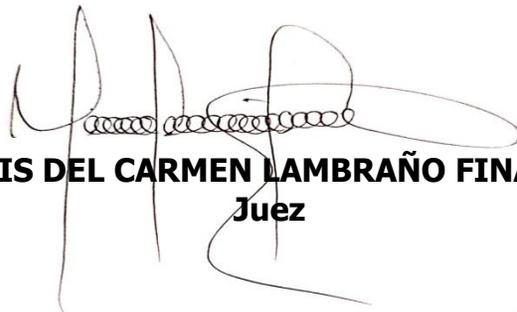
**RESUELVE:**

**PRIMERO: NEGAR** las pretensiones de la demanda por no haberse demostrado haber cumplido la parte de las obligaciones contenidas en el contrato de promesa de compraventa objeto de esta Litis, conforme se indicó en precedencia.

**SEGUNDO: ORDENAR** el levantamiento de la medida cautelar de inscripción de la demanda ordenado sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 234-12859 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto López, Meta, por ser una consecuencia de las anteriores decisiones. **Oficiese.**

**TERCERO: CONDENAR en costas**, de la presente acción a la parte demandante. De conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo PSAA16-10554, inclúyase por concepto de agencias en derecho la suma de **\$1'755.604.00**. Por secretaría liquídense.

**NOTIFÍQUESE,**

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned above the printed name and title.

**YENNIS DEL CARMEN LAMBRAÑO FINAMORE**  
**Juez**