



Distrito Judicial de Villavicencio  
Juzgado Promiscuo del Circuito de Puerto Carreño  
Vichada

## **JUZGADO PROMISCOU DEL CIRCUITO**

**Puerto Carreño Vichada, veintiséis (26) de mayo de 2021**

### **I. MOTIVO DE LA DECISION**

La presente providencia de primera instancia se emite una vez agotadas las ritualidades legales propias del proceso verbal con código único de radicación número **990013189001-2019-00056-00**, adelantadas con el fin de resolver de fondo la solicitud de Resolución de contrato de compraventa, que insta a la demandante EMILSE ALVAREZ FAJARDO a través del presente trámite contra BERTULFO TRUJILLO CIFUENTES.

Procede este Despacho a decidir el presente asunto en lo que a derecho corresponda, no existiendo causal de nulidad que invalide la actuación.

### **ANTECEDENTES:**

La señora EMILSE ALVAREZ FAJARDO, mediante apoderado judicial interpuso acción de resolución de contrato de compraventa de bien inmueble contra el señor BERTULFO TRUJILLO CIFUENTES, para que previo el trámite de un Proceso Verbal se hagan las siguientes declaraciones y condenas:

**PRIMERA.** Se Declare la resolución del contrato de compraventa celebrado en la ciudad de Puerto Carreño-Vichada el día 25 de julio del 2013, entre la señora EMILSE ALVAREZ FAJARDO en calidad de vendedora y el señor BERTULFO TRUJILLO CIFUENTES en calidad de comprador, por el incumplimiento de este último en el pago del precio pactado.



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

Distrito Judicial de Villavicencio  
Juzgado Promiscuo del Circuito de Puerto Carreño  
Vichada

**SEGUNDA.** Se ordene la entrega real, material y verdadera del predio objeto de contrato, junto con sus mejoras a favor de EMILCE ALVAREZ FAJARDO, dentro de las 36 horas siguientes a la ejecutoria de la sentencia que ponga fin al juicio.

**TERCERO:** Se condene al demandado señor BERTULFO TRUJILLO CIFUENTES a pagar la suma de QUINCE MILLONES DE PESOS (\$15.000.000) por concepto de la cláusula penal establecida en la cláusula quinta del contrato de compraventa, a favor de la señora EMILSE ALVAREZ FAJARDO.

**CUARTO:** Se condene al demandado a pagar la suma de CUARENTA MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL PESOS (\$40.320.000) por concepto de indemnización de perjuicios causados por el incumplimiento del contrato conforme al artículo 206 del Código General del Proceso.

**QUINTO:** Se condene al demandado a pagar a favor de la demandante la correspondiente indexación de las sumas de dinero que resulten a su favor.

**SEXTO:** Se condene en costas al demandado.

Las anteriores pretensiones tienen fundamento en los hechos que a continuación se sintetizan:

**PRIMERO:** El día 25 de julio del 2013, las partes celebraron contrato de compraventa; la señora EMILSE ALVAREZ FAJARDO en su condición de vendedora y el señor BERTULFO TRUJILLO CIFUENTES en su condición de comprador. El objeto del contrato recae sobre el inmueble Lote de terreno de siete (07) hectáreas, ubicada en la vereda el Meray, de Puerto Carreño, Vichada, comprendida dentro de los siguientes linderos:



Distrito Judicial de Villavicencio  
Juzgado Promiscuo del Circuito de Puerto Carreño  
Vichada

**NORTE:** Con rebalses del rio Meta, en 300 metros aproximadamente.

**ORIENTE:** Con terrero de mayor extensión de propiedad de la señora EMILSE ALVAREZ FAJARDO, en 300 metros de extensión aproximadamente.

**OCCIDENTE:** Con terrenos de propiedad del señor GINES ALCALA, en longitud de 233 metros aproximadamente.

**SUR:** Con predio de la señora GLORIA GONZALEZ, en extensión de 300 metros aproximadamente y encierra.

El globo de terreno que se relaciona e identifica se distingue con la matrícula inmobiliaria No 540-8946 de la Oficina de Registro de Instrumentos Publicos de Puerto Carreño, Vichada.

ACLARACION UNO: A este folio de matrícula inmobiliaria le pertenece un área de 4 has. Más 690 metros.

ACLARACION DOS: En el contrato aparece un área de siete (7) has aproximadamente.

ACLARACION TRES: El contrato a resolver se llevó a cabo antes de haberse aprobado la subdivisión del predio de mayor extensión de propiedad de la vendedora. Por ese motivo, el objeto del contrato es del lote con siete (7) hectáreas aproximadamente, como cuerpo cierto.

**SEGUNDO:** El precio fue convenido por la suma de CIENTO QUINCE MILLONES DE PESOS (\$115.000.000), con un pago de CINCO MILLONES DE PESOS a la firma del contrato de promesa y el restante a la firma de la escritura publica



Distrito Judicial de Villavicencio  
Juzgado Promiscuo del Circuito de Puerto Carreño  
Vichada

**TERCERO:** Del precio pactado, se adeudan CIENTO DIEZ MILLONES DE PESOS (\$110.000.000), incumpliendo el contrato de compraventa pactado.

**CUARTO:** La entrega del inmueble objeto del contrato de compraventa se realizó el día 25 de julio del 2013, conforme a la cláusula tercera del contrato suscrito.

**QUINTO:** Se pacto en la cláusula quinta como sanción pecuniaria la suma de QUINCE MILLONES DE PESOS (\$15.000.000) por incumplimiento.

#### **ACTUACIÓN JUDICIAL:**

Mediante auto proferido el día diecinueve (19) de septiembre del año dos mil diecinueve (2019), se admitió la demanda y ordenó correr traslado de ella y sus anexos al demandado por el término de (20) días para que se manifestaran sobre los hechos y pretensiones de la demanda.

El demandante cumplió en debida forma la carga procesal en lo que respecta a la notificación de la parte demandada. En consecuencia, se constató que el demandado fue debidamente notificado por aviso de acuerdo a las previsiones del artículo 292 del Código General del Proceso. Durante el término de traslado el extremo demandado guardo silencio.

El día 02 de marzo del 2021, se llevó a cabo la audiencia inicial del artículo 372 del Código General del Proceso, se advierte la inasistencia del extremo demandado. No obstante, se llevó a cabo la audiencia con el extremo demandante decretándose pruebas.



Distrito Judicial de Villavicencio  
Juzgado Promiscuo del Circuito de Puerto Carreño  
Vichada

El día 11 de mayo de 2021, se lleva a acabo audiencia de que trata el Artículo 373 C.G.P., recaudándose pruebas y escuchándose alegaciones conclusivas, disponiendo la enunciación del sentido del fallo.

### **MATERIAL PROBATORIO:**

Con la Demanda se allegó, el contrato de compraventa de fecha 25 de julio del año 2013 de mayo de 2015, debidamente autenticado ante la notaria única de puerto Carreño, certificado de tradición y libertad con matrícula inmobiliaria No 540-8946 de la Oficina de Registro e Instrumentos Publicos de Puerto Carreño, Vichada.

Se receptionaron los testimonios solicitados por el extremo demandante, escuchándose en primer lugar al Sr. ALVARO GARZON SOCHA quien refirió no conocer nada sobre el negocio que hiciera la Sra. EMILCE ALVAREZ con BERTULFO TRUJILLO.

Seguidamente se tomó el testimonio de WALTER EDUARDO CAICEDO, quien refiere que el negocio objeto del presente proceso, lo conoce toda vez que su suegra, la Sra EMILCE ALVAREZ FAJARDO, le ha contado y ha hecho parte del tema en reuniones familiares, negocio que consistió en la venta de un terreno y un pago de 120 millones que fue incumplido, indica que el día pactado para la firma de la escritura publica 1 de febrero de 2014, acompañó a la Sra. EMILCE ALVAREZ a la notaria, sin que se hiciera presente el Sr BERTULFO TRUJILLO, manifestando que él le hizo un préstamo de un dinero a la demandante y que esta le pagaría con el pago de negocio que aquí nos ocupa, pero le fue incumplido por parte del demandado.

Se receptiona testimonio de VICENTA ORTIZ MARTINEZ, quien indica que del negocio de EMILCE ALVAREZ se entera porque la misma demandante le cuenta, pidiéndole prestado la suma de 10 millones de pesos, comprometiéndose a pagar con el valor



Distrito Judicial de Villavicencio  
Juzgado Promiscuo del Circuito de Puerto Carreño  
Vichada

que recibiría del negocio con BERTULFO TRUJILLO, manifestando que desconoce cual era el negocio, pero que la demandante le refirió que éste le incumplió el negocio.

El demandado pese a estar debidamente notificado, no concurrió al proceso, guardo silencio en el traslado de la demanda y no compareció a las audiencias previstas dentro del trámite.

### **CONSIDERACIONES**

Observa el Despacho que en este asunto se encuentran integrados los presupuestos procesales de competencia del juez para conocer del proceso, capacidad para ser parte; capacidad para comparecer el juicio, y demanda en forma.

Teniendo en cuenta que toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso tal como lo dispone el artículo 164 del C.G.P., sirviendo para ello los medios enlistados en el Art. 165 Ibídem, los cuales son útiles para la formación del convencimiento del Juez en el caso en estudio, para decidir este asunto se tienen las siguientes consideraciones:

El contrato de compraventa es un "contrato bilateral", el cual, se rige por "normas consecualistas" que establecen obligaciones recíprocas en cabeza de las partes (C.C., art. 1496). Con base a esta premisa, el ordenamiento jurídico ha advertido que en caso de incumplimiento por una de las partes, el contrato bilateral se resuelve. (C.C., art. 1546). Así las cosas, cualquiera de las partes puede solicitar la resolución del mismo cuando la otra parte ha incumplido con sus obligaciones contractuales y ha afectado los intereses de la otra.



Distrito Judicial de Villavicencio  
Juzgado Promiscuo del Circuito de Puerto Carreño  
Vichada

La acción que plantea la parte demandante es la de resolución de la promesa de compraventa por el incumplimiento en el pago del precio a cargo del comprador. No obstante, se hace necesario analizar la validez del contrato, pues aun cuando se estableció el día 01 de febrero del 2014 como fecha para la suscripción de la escritura pública a fin de solemnizar el contrato, esta nunca se llevó a cabo.

Así las cosas, nos remitimos al artículo 1611 del código civil subrogado por la Ley 153/887, artículo 89 que reza:

*ARTICULO 1611. REQUISITOS DE LA PROMESA. Subrogado por el art. 89, Ley 153 de 1887. La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes:*

*1a.) Que la promesa conste por escrito.*

*2a.) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511, 1502 del Código Civil.*

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

*4a.) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.*

*Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado.*

Se tiene que expresamente se encuentra estipulado en la referida normatividad, que, si la promesa de compraventa no refiere un plazo o condición que fije la época para que se realice la celebración del contrato, es decir para que se solemnice el negocio, carece de validez. Sin embargo, en el caso sub iudice, se tenía como condición la suscripción de la escritura pública correspondiente, avizorándose que en la cláusula cuarta del contrato sí se fijó expresamente la fecha para la suscripción de la correspondiente escritura pública. Además, que se cumplieron cabalmente los demás requisitos legales, permeando de plena validez el contrato celebrado y surgiendo a la vida jurídica las respectivas obligaciones a cargo de las partes. Por lo anterior, en caso de comprobarse algún incumplimiento por parte de estas, se debe proceder a declarar la resolución del mismo.

Cabe mencionar que el contrato puede terminar por voluntad de las partes, por incumplimiento de alguna de las partes o por decisión judicial, lo cual, genera la extinción de todo vínculo jurídico derivado de el, dejando sin efecto toda obligación pasada y futura debido a la retroactividad que lo caracteriza, pues se debe proceder a “situar a las partes en el mismo contexto en que se encontraban antes de celebrar el contrato”, es decir, debe condenarse a las restituciones mutuas a que haya lugar, como lo ha señalado la Corte Suprema de Justicia:

*«El efecto propio de la declaración de resolución del contrato es regresar las cosas a su estado anterior, lo cual se cumple a través de las restituciones mutuas que –en términos generales– surgen para los contratantes en virtud del conjunto de normas que regulan las prestaciones en materia de reivindicación. Y, para el caso específico de la condición resolutoria tácita del contrato de compraventa, las contempladas en los artículos pertinentes que rigen tal materia.<sup>1</sup>»*

---

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia, sala civil, sentencia SC11287 del 17 de agosto de 2016, M.P. Salazar Martínez Ariel.



Distrito Judicial de Villavicencio  
Juzgado Promiscuo del Circuito de Puerto Carreño  
Vichada

La acción resolutoria consagrada por el artículo 1546 del Código Civil, es aquella en la que se concede al contratante cumplido, o dispuesto a cumplir, la alternativa de solicitar el cumplimiento o la resolución del contrato, con indemnización de perjuicios, siempre que el otro contratante haya incumplido injustificadamente las obligaciones contractuales a su cargo, como ha sido el no pago del precio imputable al comprador, según lo probado por la vendedora y que no desvirtuó el comprador.

Por otra parte, se avizora que la vendedora cumplió con la obligación a su cargo consistente en la entrega material de la cosa. Empero, la entrega anticipada que del bien se haga en desarrollo del referido negocio preparatorio, instituye a quien lo recibe como mero tenedor, pues, para que se haga dueño de un bien inmueble no basta la mera entrega, sino que se hace necesaria la tradición como modo de adquirir el dominio, según lo reza el artículo 756 del Código Civil, es decir, la suscripción de la escritura pública. Es importante precisar, que, de acuerdo a los medios de prueba practicados, aunque la vendedora tenía la intención de cumplir, la tradición de la cosa no se llevó cabalmente porque el comprador incumplió previamente con su obligación de pago del precio y no concurrió el día pactado para la firma de la escritura pública, a efectos de solemnizar el negocio suscrito.

Ahora, respecto al pago de indemnización de perjuicios que solicita la demandante, advierte este despacho que no fueron probados durante el proceso, pues, pese a que los testigos escuchados dentro del trámite arguyeron que le realizaron prestamos de dinero a la aquí demandante, no se dan detalles, ni se allegan pruebas de la existencia de los créditos surgidos y mucho menos de la relación de estos con el contrato que aquí nos ocupa, en consecuencia, dado que se incumplió con la carga procesal del artículo 167 del C.G.P, esta pretensión no está llamada a prosperar.



Distrito Judicial de Villavicencio  
Juzgado Promiscuo del Circuito de Puerto Carreño  
Vichada

Aunado a lo anterior, respecto a que se condene al pago de clausula penal al demandado por la suma de \$15.000.000, téngase en primer lugar que por regla general la solicitud de indemnización de perjuicios y el pago de clausula penal no son acumulables. Así mismo, como quiera que la resolución del contrato hace desaparecer retroactivamente el contrato, las obligaciones mutuas entre las partes se extinguen si no han sido cumplidas o deben restituirse si alguna ha sido cumplida, de esta manera se debe tener presente el principio de la accesoriedad de la cláusula penal: si la obligación principal desaparece retroactivamente con la resolución, la pena convencional también caduca o se extingue, por ende, el cobro de la clausula penal no se encuentra llamado a prosperar.

En ese orden de ideas y acreditada como se encuentra el incumplimiento previo de la obligación de pago del precio pactado por parte del demandado, situación que encaja debidamente en prosperidad de la figura jurídica de resolución contractual, sin más elucubraciones la suscrita Juez del Juzgado Promiscuo del Circuito de Puerto Carreño,

### **RESUELVE**

**PRIMERO.** Declarar la resolución del contrato de promesa de compraventa celebrado el día 25 de julio de 2013 suscrito por la Señora EMILSE ALVAREZ FAJARDO y el Señor BERTULFO TRUJILLO CIFUENTES.

**SEGUNDO:** Condenar a las correspondientes restituciones mutuas, a la parte demandada a la restitución del inmueble objeto del contrato resuelto a favor de la demandante EMILCE ALVAREZ FAJARDO, y por la parte demandante a la restitución de la suma de \$5.000.000 a favor de BERTULFO TRUJILLO por concepto del pago inicial que realizó.



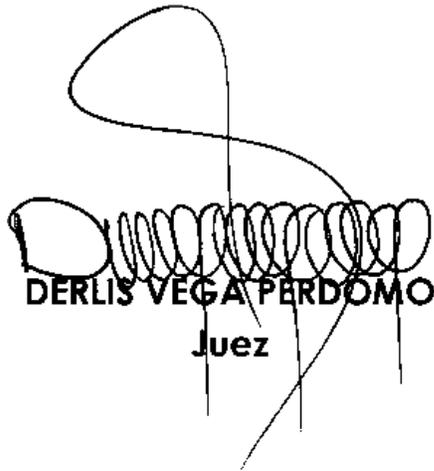
Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

Distrito Judicial de Villavicencio  
Juzgado Promiscuo del Circuito de Puerto Carreño  
Vichada

**TERCERO:** Negar la condena al pago de clausula penal e indemnización de perjuicios por las razones expuestas en el presente proveído.

**QUINTO:** Condénese en costas a la parte demandada, tásense por secretaria. Fíjense como agencias en derecho la suma de \$ 4.149.000

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.**



**DERLIS VEGA PERDOMO**  
**Juez**