

OK

**LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE COMPRA-VENTA EN  
COLOMBIA**

**JAMES MARTÍNEZ VILLARREAL  
YURI PAPALEO CERVANTES  
GEOVANNY RANGEL RODRÍGUEZ**

**CORPORACIÓN UNIVERSITARIA UNIVERSIDAD SIMÓN BOLÍVAR  
ENSAYO DE GRADUACIÓN  
FACULTAD DE DERECHO  
MODULOS DE CIVIL  
BARRANQUILLA  
1997**

---

## **CONTENIDO**

INTRODUCCIÓN

CONTENIDO

CONCLUSIÓN

BIBLIOGRAFÍA

---

## INTRODUCCIÓN

Sabemos por medio de las enseñanzas de nuestro código civil tal como lo establece el art. 1849 C.C. que el contrato de compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagar una determinada suma de dinero, aquella se le llama vendedor y a esta comprador. Históricamente hablando, podemos decir que este contrato surgió con la aparición de la moneda como elemento de valoración de las cosas, a este dinero que se paga por determinada cosa se denomina precio y constituye un elemento principal del contrato de compraventa, el cual indica que si faltare este el contrato sería inexistente o podría degenerar en otra modalidad contractual.

Por medio del código de procedimiento civil sabemos que el incumplimiento de una de las cláusulas del contrato, cualquiera que esta sea podrá generar la resolución del contrato de compraventa que se demanda por la vía ordinaria, ya que la ley no lo encuadra dentro de ningún procedimiento particular, dicha resolución se regirá por los arts. 398 a 405 C.P.C. y tendrá como normas especiales lo dispuesto para el caso en el art. 406 C.P.C.

Es importante recalcar que en la actualidad la autoridad que conoce de estos procesos son los jueces civiles del circuito, no por designación expresa de la ley sino por interpretación de la misma.

El proceso de resolución del contrato de compraventa nos sirve para solucionar los conflictos de intereses de las partes contratantes, generados por incumplimiento de una de dichas partes a lo pactado por ella, además nos marca la pauta para conocer con seguridad que tipo de incumplimiento puede dar lugar a la acción, recalcamos esta parte desde el punto de vista que el contrato de compra venta se ha constituido en unos de los contratos por excelencia en nuestra legislación civil, ya que por lo general las partes cada vez que van a hacer disposición de sus bienes lo hacen a través del contrato de compra venta.

El objetivo de ensayo es el de conocer más a fondo el desarrollo del proceso, tomando como referencia o base los criterios de algunos tratadistas que han centrado su atención en el contrato y en el desarrollo del proceso. Este tema ha sido de mucha importancia ya que ha suscitado el enfrentamiento jurídico-ideológico tanto en la parte sustantiva como en la adjetiva. Refiriéndonos a la parte sustantiva hemos citado tratadistas que se contraponen en lo que tiene que ver en la expresión dar y su significado en el contrato de compra venta, como lo son el tratadista ALVARO PÉREZ VIVES y el Doctor José Alejandro Bonivento, posiciones que expondremos en el desarrollo de este ensayo.

En la parte adjetiva, hay enfrentamiento en cuanto a la competencia, entre cuatro conotados tratadistas colombianos como lo son el Doctor HERNANDO MORALES MOLINA y el Doctor JAIRO PARRA QUIJANO, quienes se contraponen a la posición del doctor HERNAN FABIO LÓPEZ BLANCO y el doctor MARCO GERARDO MONROY CABRA, posición esta última, con la que nos identificamos y fundamentaremos dentro del desarrollo de este ensayo.

## **CONTRATO DE COMPRA VENTA**

Es un acuerdo de voluntades que genera obligaciones entre las partes; la una de pagar un precio y la otra de entregar determinada cosa.

ANTECEDENTES CERCANOS DEL CONTRATO DE COMPRA-VENTA: El contrato de compra-venta tuvo sus orígenes en Roma y su aparición llegó con la creación de la moneda. Históricamente el primer contrato conocido fue el de PERMUTA, pues en ese entonces las relaciones comerciales se establecieron a través del trueque o cambio; pero cuando apareció el dinero como elemento de valoración de las cosas éste perdió importancia frente al contrato de compra-venta. Significa lo anterior que fue el dinero que le impuso las características fundamentales a dicho contrato. El contrato de compra-venta es considerado el más frecuente e importante de los contratos ya que cuando las personas van a establecer la disposición de sus bienes lo hacen por lo general la mayoría de las veces a través de un contrato de compra-venta.

## CONTRATO DE COMPRA-VENTA EN COLOMBIA

NOCIÓN: El artículo 1849 del código civil define dicho contrato como el acuerdo de voluntades en virtud del cual una de las partes contratantes se obliga a dar una cosa y la otra a pagar un precio determinado por ella. Al primero se le denomina vendedor, al segundo comprador.

El dinero que el comprador da por la cosa vendida se le denomina precio. En torno a la expresión “dar” utilizada por el artículo 1849 C.C. se ha establecido una discusión por parte de la doctrina: en primera instancia autores como ALVARO PÉREZ VIVES<sup>1</sup> sostienen que “el vendedor no cumple con la obligación de dar realizando la simple entrega de la cosa vendida; ya que lo que se persigue es la tradición o el dominio a favor del comprador”. Lo cual indica que el vendedor solo ha entregado la cosa vendida sin transferir la propiedad sobre ella; podrá entonces el comprador en el carácter bilateral del contrato de compra-venta demandar la resolución del contrato a exigir dicho cumplimiento. En ambos casos con la respectiva indemnización de perjuicios; tesis que ha sido acogida por nuestra Corte Suprema de Justicia a través de diversos fallos. En segundo lugar otros autores como JOSÉ ALEJANDRO BONIVENTO<sup>2</sup> sostiene que “la cosa vendida es sinónimo de dar razón por la cual el vendedor sí cumple con dicha obligación, entregando la cosa

---

<sup>1</sup> PÉREZ VIVES, Alvaro. Los primeros Contratos Civiles. Edición actualizada. Santafé de Bogotá. Librería del profesional. 1.997. p. 9.

<sup>2</sup> BONIVENTO, José Alejandro. Los primeros Contratos Civiles. Edición actualizada. Santafé de Bogotá. Librería del profesional. 1.997. p. 7 y ss.

vendida y garantizando luego la posesión. Lo anterior tiene su fundamento en que nuestra legislación el contrato de compra-venta simplemente constituye en título de adquisición de dominio a favor del poseedor; ya que el contrato de compra-venta por sí solo no transfiere la propiedad; para que la tradición opere quedando en última instancia la posibilidad si no opera ésta el comprador adquiere el dominio a través de la prescripción.

La discusión anterior ha señalado que en nuestro código civil se establezca una regulación clara en torno a la definición del contrato de compra-venta como aconteció con el artículo 905 C.Co. donde se define la compra venta como el acuerdo de voluntades por medio del cual una de las partes se obliga a transmitir la propiedad de la cosa vendida y la otra a pagar un precio determinado por ello. Respecto a lo dicho por el doctor ALVARO PÉREZ VIVES<sup>3</sup> refiriéndose a la obligación de dar, hacemos una observación al respecto y es que el doctor se ha limitado un poco en su definición que no se cumple con la obligación de dar sino se transmite la tradición o el dominio por ende solo ha tenido en cuenta los contratos que requieren de solemnidades, pero también debemos tener en cuenta que el contrato de compra venta en Colombia, simplemente es un instrumento que generara obligaciones entre las partes.

---

<sup>3</sup> PÉREZ VIVES, Alvaro, Op.Cit.

## CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO DE COMPRA-VENTA

Dicho contrato observa como características las siguientes:

- Bilateral: Goza de esta modalidad ya que establece obligaciones para ambas partes.

El vendedor se obliga a realizar la tradición de la cosa vendida y el comprador a pagar un precio determinado por ella.

- Consensual: Tenemos esta modalidad ya que la regla general es que el contrato de compra-venta se perfecciona con el simple acuerdo de las partes contratantes sobre la cosa vendida y el precio; estableciéndose por excepción que dicho contrato sea SOLEMNE cuando dicha venta recaiga sobre bienes inmuebles.

- Oneroso: Como ambas partes persiguen una utilidad que conlleva al cumplimiento de una obligación en el caso del comprador persigue la cosa vendida como beneficio contractual pero deberá pagar el precio, estableciéndose como regla general que sea conmutativo en lo que se refiere al alcance de las prestaciones y por excepción será ALEATORIO como sucedería con la compra de una cosecha.

- De Ejecución Instantánea: Goza de esta modalidad ya que una vez perfeccionado se ejecuta en ese momento a pesar de que se establezca un término posterior para la entrega de la cosa vendida o para el pago del precio.

- Nominado: Goza de esta modalidad ya que nuestro código civil le da un nombre y lo reglamenta.

- Principal: Por parte de la doctrina se señala que es el contrato principal por excelencia ya que no requiere de otra combinación para poder subsistir.

- De libre discusión: Ya que el comprador y el vendedor van a discutir de manera libre las reglas que van a regir dicho contrato.

#### REQUISITOS DEL CONTRATO DE COMPRA-VENTA

El contrato de compra-venta se rige por las reglas establecidas por todos los contratos y según el artículo 1502 del C.C. son la capacidad, el consentimiento, objeto lícito y causa lícita.

- La Capacidad: La capacidad de una persona consiste en la facultad de poder obligarse sin requerir la presencia de otro; aplicada esta noción de la capacidad al contrato de compra-venta tenemos que es la actitud de derecho de vender y comprar, el principio de la capacidad prevista en nuestra legislación civil para todos los contratos tiene que ver con el contrato de compra-venta ya que el artículo 1851 del C.C. establece que son hábiles las personas para el contrato de compra-venta todas las personas a quien la ley no declare inhábiles.

- El Consentimiento. El artículo 1857 del C.C. establece que la regla general en el contrato de compra-venta se perfeccione con el simple consentimiento de las partes; a menos que dicho contrato recaiga sobre bienes raíces, derechos de sucesión hereditaria y servidumbre, ventas que no se refutan perfectas ante la ley mientras no se haya otorgado escritura pública.

- Causa Lícita: Que los motivos por los cuales se vaya a celebrar el contrato de compra-venta estén encuadrados dentro del marco general autorizado por nuestra legislación.

- Objeto Lícito: Que el objeto sobre el cual recaiga la compra-venta sea un bien que esté en el comercio fácilmente enajenable.

## **ARRAS**

DEFINICIÓN: Esta figura ha incidido en el consentimiento en el contrato de compra-venta, ya que a través de dicha estipulación se puede establecer una modificación del contrato. En cuanto a los antecedentes de esta figura encontramos en el derecho romano cuando el comprador entregaba un anillo como prueba de la celebración del contrato y como elemento destinado a confirmar la celebración de dicho contrato. Posteriormente Justiniano estableció como justificación que “Las arras podrían servir de garantía para la celebración de un contrato; dándole

oportunidad a las partes contratantes para que decidieran dicho contrato; perdiendo las arras quien las había entregado o restituyéndolas dobladas quien las había recibido”.

Según lo anterior podemos definir ARRAS como la suma de dinero o especie que una de las partes entrega a la otra para garantizar el cumplimiento del contrato o para confirmar su celebración. Nuestra legislación civil acepta la clasificación de las arras.

- Arras Penitenciaras o de Restitución: El artículo 1859 C.C. señala que cuando se vende con arras dando la cosa en prenda a la celebración del contrato. Se entiende que cualquiera de las partes contratantes podrá retractarse, el que las entregó pierde las arras plantea una facultad de resolución extrajudicial a favor de cualquiera de las partes tratándose de bienes muebles, esta facultad podrá realizarse de manera directa entre ellos o a través de un requerimiento judicial. Tratándose de bienes inmuebles ese desistimiento deberá llevarse ante notario público para ser incorporado en la escritura de venta señalada en el artículo 1860 del C.C. que si las partes no fijaron un plazo dentro del cual van a retractarse o podrán retractarse del contrato no lo podrán hacer después de haber transcurridos dos meses a partir de la celebración del contrato y después de haberse firmado la escritura pública de compra-venta; o habiéndose entregado la cosa vendida.

- Arras Confirmatorias: Se encuentran establecidos en el artículo 1861 del C.C. cuando de manera expresa se otorguen las arras como señal de quedar convenidos los contratantes, en cuyo evento quedará perfeccionado el contrato de compra-venta. Este tipo de arras no permite a las partes contratantes pretender excepcionar para dejar sin efecto dicho contrato ya que a través de este tipo de arras el contrato quedará perfeccionado. Nuestra legislación civil consagra en el artículo 2861. Inciso segundo una presunción de derecho cuando señala que si las partes omiten la denominación de las arras se presumirá de derecho que las partes contratantes se reservan la voluntad de retractarse.

- Arras Jurisprudenciales o confirmatorias penales: Reguladas por el artículo 1862 del C.C. en este tipo de arras ninguna de las partes contratantes podrá retractarse o arrepentirse de la celebración del contrato y si quien recibió las arras no tuvo que ver con la injustificación del contrato podrá exigir como en la cláusula penal entre apropiarse de las arras o exigir el cumplimiento del contrato.

## **EL PRECIO EN EL CONTRATO DE COMPRA-VENTA**

Constituye uno de los elementos esenciales en el contrato de compra-venta, lo cual implica que si falta el contrato será inexistente o podrá degenerar en otra modalidad contractual. Por parte de la doctrina se han señalado como requisitos del precio los siguientes:

- Consiste en dinero o parte en dinero y parte en otra cosa: Significa lo anterior que el dinero constituye el patrón parte general de dicho contrato para que se pueda hablar de precio entendiéndose como tal la moneda que tenga un curso legal en nuestro país la expresión dinero que emplea el artículo 1849 del C.C. no es la única forma de satisfacer el precio ya que junto con el dinero el comprador puede entregar una cosa como complemento del precio siempre y cuando este no tenga un mayor valor del dinero porque de lo contrario estaríamos frente a un contrato de permuta.

- El precio debe ser determinado o fácilmente determinable: Requiere que las partes contratantes establezcan una especificación del precio ya que de lo contrario el precio no existe. Según el doctor ALVARO PÉREZ VIVES<sup>4</sup> las partes deben haber establecido un señalamiento del precio pero habiendo estipulado las bases para una simple operación aritmética podrá determinarse dicho precio.

Debería surgir por regla general el acuerdo de voluntad por una de las partes, lo que si se puede hacer es delegar a un tercero la fijación del precio; lo cual significa que las partes se obligan a un determinado precio, faltando solo la gestión del tercero. Si no se establece una decisión por parte de él, y no se ponen de acuerdo las partes sobre el precio del contrato éste será inexistente. Este tercero actúa como un mandatario de las partes contratantes, lo cual significa que una vez cumplida dicha

---

<sup>4</sup> PEREZ VIVES, Alvaro, Op. Cit.

gestión por cuenta y riesgo de las partes, su declaración las obliga a ellos como mandantes.

El precio es fácilmente determinable según el artículo 1864 del C.C. cuando la venta recae sobre cosas fungibles; y las partes no han señalado esto de manera expresa en el contrato; en cuyo caso se tendrá como precio el corriente de la plaza al momento de la entrega; situación que tiene su mayor aplicación en el código de comercio artículo 920 C. Co.

- El precio debe ser real y serio, que el precio sea real significa que no sea simulado, que el que recibió el vendedor, por eso el artículo 934 del C.C. señala que si en la escritura de venta se recoge una manifestación de voluntad de haberse pagado no se podrá admitir prueba en contrario que no sea la nulidad o falsificación de la escritura y solo en virtud de esas pruebas se podrá ejercer acción sobre terceros poseedores.

Que el precio sea serio significa que no sea irrisorio, situación que es aplicada en nuestra legislación comercial en sus artículos 872 y 920 C.Co. admitiéndose el carácter irrisorio cuando la venta de la cosa mueble es inferior a la quinta parte de su valor comercial. Si se aprueba esta circunstancia el contrato será inexistente.

## **OBLIGACIONES DEL VENDEDOR**

El artículo 1880 del C.C. señala que las obligaciones del vendedor son las siguientes:

- La entrega o tradición de la cosa, vendida.
- La obligación de saneamiento del artículo 1881 C.C. señala que otra obligación del vendedor es la de asumir los costos necesarios para poner la cosa en disposición de entrega, lo cual quedaría comprendido dentro de la primera obligación según algunos autores. Al referirnos a esta obligación hay que establecer una diferencia entre entrega y tradición ya que en el contrato de compra-venta no basta la entrega de la cosa sino que se exige algo más que es la tradición; donde se entrega la cosa con la transferencia del dominio que tenía sobre ella; para los bienes muebles y para los inmuebles la inscripción en la oficina de instrumentos públicos del lugar donde se encuentre el inmueble. El artículo 1882 C.C. en su inciso 2 señala de que si por culpa del vendedor se retrasa la entrega de la cosa vendida surge a favor del comprador de persistir o desistir del contrato, en ambos casos con sus respectivos perjuicios, lo cual constituye una aplicación de la condición resolutoria del artículo 1546 del C.C. El inciso final del artículo 1882 señala una situación especial en favor de los intereses del vendedor cuando señala que si después de haberse celebrado el contrato de compra-venta se presenta una disminución considerable en la fortuna del comprador de tal forma que haga peligrar el precio en forma inminente por parte del comprador; no se le podrá exigir al vendedor la entrega de la cosa

venta si no es pagado o asegurado el pago del precio, a pesar de que se haya establecido un plazo para el pago del precio. El artículo 1884 señala que el vendedor será obligado a entregar lo que reza en contrato, con lo cual se persigue que el comprador obtenga el beneficio que se quería a través de dicho contrato además que la cosa vendida deberá entregarse en el estado que se encontraba al momento de perfeccionarse el contrato; respecto a lo que tiene que ver con el saneamiento el artículo 1893 señala que dicha obligación va dirigida hacia dos objetivos:

- Amparar al comprador acerca del dominio y disfrute de la cosa vendida lo cual se denomina saneamiento por evicción.
- Responder por los vicios ocultos o redhibitorios de la cosa vendida.

## **OBLIGACIONES DEL COMPRADOR**

Según el artículo 1928 C.C. la principal obligación del comprador consiste en pagar el precio convenidos: pero alrededor de esta surgen otras obligaciones para el comprador como son la de recibir la cosa vendida, la de denunciar el pleito ante la pretensión de un tercero, la de establecer la defensa de la cosa vendida cuando le corresponda y su principal obligación es la de pagar el precio, lo que se puede presentar en dos formas:

- Pago al contado: surge cuando se cubre la totalidad del precio al momento de perfeccionarse el contrato. constituye esta la regla general de dicha obligación.
-

- Pago a plazos: Esta forma surge cuando las partes contratantes convienen en un tiempo posterior al perfeccionamiento del contrato para establecer dicho pago, el cual podrá ser cubierto en una o varias cuotas requiriendo de acuerdo expreso de las partes. Este precio deberá pagarse en el lugar y en el tiempo estipulado, cuando es al contado o en el lugar y tiempo pactado de la entrega cuando es a plazos. El inciso 2 del artículo 1922 C.C. establece una situación de defensa de los intereses del comprador cuando señala que si el comprador ha sido turbado en la posesión de la cosa vendida o se demuestre una situación real en la cual el vendedor no se hay informado; podrá depositar el precio con autorización de la justicia hasta que el vendedor haga cesar dicha molestia, esto ha sido muy criticado por parte de la doctrina en cuanto a la desproporción que contrae la norma ya que dice que el trato no es equitativo.

Señala el artículo 1930 del C.C. que si el comprador incumple la obligación de pagar el precio el vendedor tendrá el derecho de pedir el precio o la resolución del contrato con indemnización de perjuicios constituyendo dicho artículo una aplicación de la condición resolutoria consagrada en el artículo 1546 C.C.. le corresponderá al comprador acreditar el pago del precio, la carga de la prueba le corresponderá al comprador, pero si la escritura de venta recoge una modificación de haberse pagado el precio no se admitirá prueba alguna en contrario que no sea la de nulidad o falsificación de dicha escritura para poder ejercer acción sobre terceros.

## **SANEAMIENTO**

- Saneamiento por evicción: el código de procedimiento civil consagra que el vendedor persiga al comprador frente a terceros que pretendan un mejor derecho sobre la cosa vendida; lo cual significa que el vendedor debe establecer una actitud de defensa oficial de su comprador, para que hablemos de saneamiento de evicción se requiere que trate sobre un vicio de derecho, que el origen del mismo tenga una causa anterior a la celebración del contrato. El saneamiento por evicción comprende dos acciones.

La acción de defensa: por tal razón el artículo 1899 C.C. señala: si al comprador al cual se le demanda la cosa vendida por causa anterior al contrato deberá citar a su vendedor para que comparezca a defenderlo. A través de la figura de la denuncia del pleito establecida en el C.P.C. esto implica el deber del vendedor de asumir la defensa de su comprador frente a terceros que quieran afectarla.

La acción de restitución del precio e indemnización de perjuicios: Esta constituye el verdadero saneamiento por evicción ya que el artículo 1849 C.C. dice que hay evicción de la cosa comprada cuando este ha sido privado de la cosa comprada total o parcial por medio de una sentencia judicial, dicha acción comprende según el artículo 1904 C.C.

- La restitución del precio a pesar de que la cosa al momento de la evicción tenga un menor valor.

- Las costas legales que fueron pagadas por el comprador.

- Los frutos a que fue obligado el comprador a restituirle al tercero.

- Las costas procesales que fueron pagadas por el comprador.

- El mayor valor de la cosa vendida adquirida en manos del comprador, aun por causa natural; y si se prueba la mala fe del vendedor estará obligado a pagar las mejoras voluntarias o suntuosas. El artículo 1903 del C.C. señala que la obligación de saneamiento extingue para el vendedor cuando el comprador y el tercero se someten sin el consentimiento del vendedor a un proceso arbitral y pierde el comprador. Cuando el comprador pierde la posesión por su culpa y esto trae como consecuencia la evicción.

- Esta acción observa las siguientes características

Es indivisible tratándose de varios vendedores o herederos, entendiéndose esta a la acción de defensa ya que el ampara es a uno solo. mientras que la restitución del precio y perjuicios si es divisible.

Es una acción de orden privado, lo cual significa que el comprador puede renunciar a ella. Si se aprueba la mala fe del vendedor, dicha cláusula se tendrá como no escrita.

Es una acción que puede ejercerse contra terceros vendedores, situación que se presenta por desconocimiento del paradero del vendedor o ante la insolvencia de este en cuyo caso el comprador tendrá una especie de garantía *persaltum* al poder substraerse los derechos de su vendedor frente al vendedor de este. Esta acción prescribe al término de cuatro años, contados a partir de la fecha de la sentencia de la evicción, si ésta no se ha pronunciado desde la restitución de la cosa vendida en lo que tiene que ver con la sola restitución del precio prescribe según las reglas generales en materia de prescripción.

- Saneamiento de vicios redhibitorios: El comprador al celebrar el contrato de compra-venta aspira que la cosa vendida le sirva para su uso natural o normal cuando el comprador ve obstruida esa facultad de goce debido a existencia de vicios ocultos es cuando ocurre esta modalidad. El artículo 1915 del C.C. exige como condiciones o requisitos para que podamos hablar de vicios redhibitorios.

Que el origen del vicio tenga una causa anterior a la celebración del contrato, ser tales que por ello la cosa vendida no sirva para su uso normal o que solo sirva imperfectamente; lo cual haga presumir que si el comprador hubiere tenido conocimiento de la existencia de estos vicios pagado no hubiese sido inferior o que si el vicio sea oculto significa que el vicio no había sido manifestado por el vendedor y que el comprador no lo hubiese podido conocer en razón de su condición u oficio.

Nuestra legislación civil ha señalado que en razón de estos vicios ocultos podrán surgir las siguientes acciones:

- Actio redhibitoria. La cual permite establecer la resolución del contrato.
- Actio quanti minoris, o acción estimatoria la cual que sin disolver el contrato establece una reducción en condición a los vicios ocultos para saber cual era el precio real en relación a estos vicios ocultos para saber cual era el precio real de la cosa en virtud de esos vicios ocultos a través de un peritaje ordenado por un juez; además de este también se da la indemnización de perjuicios lo cual surge si se demuestra que el vendedor conocía esos vicios y no declaró que eran tales que el los debió haber conocido por razón de su profesión u oficio.

Nuestra legislación civil señala que la acción redhibitoria tiene un término de seis (6) meses para los bienes muebles y 1 año para los bienes inmuebles contados a partir de la entrega de la cosa material salvo acuerdo especial entre las partes. En lo que se refiere a la acción estimatoria prescribe en un año para los bienes muebles y en 18 meses para los bienes inmuebles, si la compra se ha realizado para remitir la cosa vendida a un lugar distante, la acción estimatoria prescribirá a un año más el término de la distancia que según nuestra legislación comercial será de un día por cada diez mil metros.

## **PACTOS ACCESORIOS O ANEXOS AL CONTRATO DE COMPRAVENTA**

**PACTO DE RESERVA DE DOMINIO:** En virtud del derecho de pacto las partes acuerdan que el vendedor se reserva el dominio sobre la cosa mueble vendida hasta tanto el comprador establezca el pago total del precio; situación que aparece contemplada en el artículo 750 C.C. pero una norma posterior como es el artículo 1931 C.C. establece que dicho pacto solo faculta al vendedor para poder demandar la resolución; esta situación le restaba eficacia a tal pacto, situación que fue subsanada por el artículo primero Ley 45 de 1930 que derogó el artículo 1931 C.C. confirmando el pacto de reserva de dominio para los inmuebles. A través de este pacto el comprador adquiere una posición de propietario, lo cual indica que aspira a ser propietario una vez que cumpla con la obligación de pagar en su totalidad el precio. Esto conlleva a que el dominio en favor del comprador se encuentre sometido a una condición suspensiva que quiere decir que para el vendedor es extintiva. En lo que se refiere a riesgo y deterioro de la cosa por pérdida. Por parte de la doctrina se señala que el riesgo es para el comprador ya que este adquiere el señorío sobre la cosa vendida constituyendo una excepción a la regla general en materia de prescripción. En caso de incumplimiento por parte del comprador sobre el pago del precio del vendedor conservará la acción sumaria consagrada en el artículo 426 C.C. sin perder la acción de demandar la resolución de dicho contrato.

PACTO COMISORIO: En virtud de dicho pacto las partes acuerdan de forma expresa que por el no pago del precio en el tiempo convenido se resolverá dicha venta, entendiéndose siempre dicha estipulación en el contrato de compra-venta; pero cuando se expresa toma el nombre de pacto comisorio. Señala el artículo 1937 de que si se estipula el no pago del precio en el término convenido se resuelva ipso-facto o de plano el contrato de compra-venta. El comprador no obstante lo anterior podrá hacerlo subsistir a más tardar dentro de las 24 horas siguientes a la notificación judicial de la demanda lo cual guarda concordancia con el artículo 406 C.P.C. El artículo 1938 C.C. señala que el pacto comisorio prescribe en el plazo fijado por las partes si no pasare de cuatro años contados desde la fecha de la celebración del contrato.

En relación a los pactos accesorios al contrato de compraventa se ha establecido una discusión entre la doctrina en relación al pacto comisorio el doctor JAIRO PARRA QUIJANO<sup>5</sup> sostiene que “En virtud al pacto comisorio y una vez utilizada la facultad de hacerlo subsistir pagando el precio el juez en su sentencia debe declarar la extinción de la obligación sin perjuicios de indemnización y sin que haya lugar a condena en costas, posición que apoyamos partiendo de la base de que si se condenara en costas y en perjuicios se le restaría eficacia al pacto comisorio. Otros autores como el doctor HERNAN FABIO LÓPEZ BLANCO<sup>6</sup> se apartan de este

---

<sup>5</sup> QUIJANO PARRA, Jairo. Derecho procesal civil edición. Parte especial. Santafé de Bogotá. 1.992. P. 18

<sup>6</sup> LÓPEZ BLANCO, Hernán Fabio. Instituciones del derecho procesal civil. Tomo II. parte especial. Edición VI. Santafé de Bogotá. 1993. P. 40

condenara en costas y en perjuicios se le restaría eficacia al pacto comisorio. Otros autores como el doctor HERNAN FABIO LÓPEZ BLANCO<sup>6</sup> se apartan de este criterio teniendo en cuenta que en este campo no existen efectos de cosa juzgada y que el vendedor está aceptando que ha incumplido dicho contrato en el momento que canceló para hacer subsistir dicho contrato posición que se queda corta si tenemos en cuenta que el pacto comisorio ha sido creado para darle una última oportunidad al comprador de pagar el precio; además podríamos hacerle una crítica al art. 1546 que trata de la condición resolutoria que si aplica a los contratos de compra venta y en virtud a dicha resolución pensamos que debería aplicarse también a los contratos unilaterales ya que en este tipo de contrato si hay algún tipo de incumplimiento no podemos pedir la resolución de dicho contrato.

En cuanto a lo que establece el art. 1937 del C.C. podremos agregar que no solo debería recaer sobre el contrato de compraventa sino también en otro tipo de contrato.

**PACTO DE RETROVENTA:** Señala el artículo 1939 C.C. que en virtud de este pacto el vendedor se reserva la facultad de comprar la cosa vendida para lo cual debe reembolsar al comprador la cantidad estipulada o en su defecto lo que haya costado. Este pacto conlleva la existencia de una condición resolutoria dentro del mismo

---

<sup>6</sup> LÓPEZ BLANCO, Hernán Fabio. Instituciones del derecho procesal civil. Tomo II, parte especial. Edición VI. Santafé de Bogotá. 1993. P. 40

tendrá derecho a ser indemnizado en cuanto a los deterioros imputados al comprador; pero el vendedor deberá reembolsar las mejoras necesarias y las voluntuosas que se hayan hecho con su consentimiento. El artículo 1942 C.C. señala que el derecho que nace del pacto de retroventa no puede cederse entendido por acto entre vivos ya que en caso de la muerte se trasmite a los herederos. Por lo anterior el legislador le imprimió un carácter personalísimo a dicho derecho.

El artículo 1943 señala que el término en el cual podrá instaurarse esta acción será de cuatro años.

**PACTO DEL MEJOR COMPRADOR:** El artículo 1944 C.C. establece que si se pacta representándose dentro de un término que no podrá pasar de un año podrá aparecer un tercero que mejore la compra y se resolverá dicho contrato a menos que el comprador o persona a la cual este hubiere enajenado la cosa vendida por lo menos iguale las condiciones ofrecidas por este tercero en cuanto a los efectos de dicho pacto. En relación a los terceros se aplicará lo establecido en los artículos 1547 y 1548 C.C. De igual manera lo establecido en los artículos 406 C.P.C. se aplicarán a dicho pacto.

El artículo 1945 C.C. señala que pueden agregarse al contrato de compra-venta otros pactos accesorios lícitos el cual se seguirán por las reglas generales en cuanto a los contratos.

## **CAUSALES DE TERMINACIÓN, RESOLUCIÓN Y NULIDADES EN EL CONTRATO DE COMPRA VENTA**

**LESIÓN ENORME:** El precio también debe ser justo no como un requisito esencial del contrato de compra venta ya que la ausencia de esta condición no reporta los efectos de la inexistencia de dichos contratos simplemente se exige que sea justo.

El precio para lograr las condiciones de equilibrio que deben existir en la compra-venta debe ser equitativo, además por los efectos que produce la reacción de dicho contrato cuando el precio no es justo este será lesivo para el vendedor cuando recibe menos de la mitad del valor real del justo precio de un inmueble y para el comprador cuando paga más del doble del justo precio del inmueble. Lo cual traería como consecuencia la resolución de dicho contrato si se presenta esta modalidad.

**COMPRA DE COSA PROPIA:** Por parte de la doctrina se señala como un cuarto requisito de la cosa vendida que esta pertenezca al vendedor a un tercero, por tal razón el artículo 1872 del C.C. señala que la compra de cosa propia no vale el cual el comprador tendrá derecho a que se le restituya lo pagado por ende el contrato será nulo y se puede entablar la respectiva resolución del contrato para pedir la restitución de lo pagado.

EXTINCIÓN DE LA ACCIÓN RESOLUTORIA POR LESIÓN ENORME: Esta acción se extingue:

- Por pérdida de la cosa vendida o enajenación de ella por parte del comprador a menos que este la hubiese vendido por un precio mayor al que la compró.
- Por renuncia con posterioridad a la celebración del contrato de compraventa exigiendo nuestra corte suprema de justicia que hayan desaparecido la circunstancia que generaron dicha acción.

COMPETENCIA: Esta puede ser objetiva o territorial, la primera se puede clasificar en objetiva según su cuantía y objetiva según su naturaleza.

La objetiva según su cuantía se determina por el valor de la pretensión determinada por el demandante y la objetiva según su naturaleza las que están taxativamente señalada por la ley.

La competencia según el factor territorial puede clasificarse según el domicilio del demandado que constituye la regla general y que se aplica para la resolución del contrato de compra-venta.

En torno a la competencia de dicho proceso han surgido distintas posiciones entre los tratadistas del derecho en la que se contraponen distintos criterios encaminados a

saber a que autoridad le corresponde conocer de dicho proceso, el tratadista HERNANDO MORALES MOLINA<sup>7</sup> expresa que: La resolución del contrato de compra venta debe tramitarse como proceso ordinario de mayor cuantía; dice el doctor Morales “No sobra observar que estando regulada esta modalidad de proceso ordinario dentro del de mayor cuantía, que siguen los jueces del circuito en primera instancia conforme a la regla general. La competencia de este proceso reside en ellos por materia”. Esta posición es compartida por el tratadista JAIRO PARRA QUIJANO<sup>8</sup> cuando dice: “que la resolución del contrato de compraventa debe tramitarse por un proceso ordinario de mayor cuantía, teniendo en cuenta la naturaleza del asunto”. En contraposición a estos criterios encontramos tratadistas como HERNAN FABIO LÓPEZ BLANCO<sup>9</sup> quien contrapone lo dicho por el doctor Morales cuando dice que así expresamente no lo ha dicho el código en el capítulo respectivo por cuanto desiste de la opinión del doctor Morales cuando dice que este parte de bases erróneas por las siguientes razones:

- Según el factor objetivo la competencia radica en un juez por la naturaleza del asunto “materia” y por la cuantía
  
- Cuando el estatuto procesal quiere que la competencia se radique en un juez atendiendo solamente la materia, de manera expresa lo dice, como ocurre con las

---

<sup>7</sup> MORALES MEDINA, Hernando. Curso de Derecho Procesal Civil. Edición VI. Santafé de Bogotá. Editorial A.P.C. 1973. P. 40

<sup>8</sup> PARRA QUIJANO, Jairo. Derecho Procesal Civil. Santafé de Bogotá. 1992. P. 18

<sup>9</sup> LÓPEZ BLANCO, Hernan. Instituciones del Derecho Procesal Civil. Tomo II parte especial. Santafé de Bogotá. Editorial Dupré. 1993.

funciones de los jueces del circuito previstos en el art. 16 CPC (Expropiación, división de grandes comunidades, pertenencia, etc.).

- Si la norma no radica expresamente la competencia por la materia lo lógico es que se aplique la regla general, según la cual el juez conoce del proceso dependiendo de la cuantía: mayor para los del circuito, menor y mínima para los municipales.

- Si el código no consagra ninguna norma expresa en materia de competencia para el proceso de resolución de compra venta como lo reconoce el doctor Morales, mal puede, por vía de interpretación asignarse la competencia desatendiendo las indicaciones generales consignadas en el .

En consecuencia como el proceso de resolución de compra venta es un proceso contencioso, la cuantía será la base para determinar si de el conoce el juez municipal o el del circuito.

Esta posición es compartida por el tratadista MARCO GERARDO MONROY CABRA<sup>10</sup> quien sustenta su posición en lo dicho por el doctor HERNAN FABIO LÓPEZ, posiciones estas apoyadas por nosotros partiendo de la base que se debe reconocer que el código de procedimiento civil no consagra ninguna norma expresa

---

<sup>10</sup> MONROY CABRA, Marco Gerardo. Derecho procesal civil, parte especial. edición. Santafé de Bogotá. Biblioteca jurídica DIKE. 1995. P. 44

en materia de competencia civil, no consagra ninguna norma expresa en materia de competencia para el proceso de resolución de compraventa, y por lo tanto la cuantía determina si el conocimiento corresponde al juez municipal o al del circuito, por eso coincidimos en la opinión de los tratadistas antes mencionados, además el capítulo tercero denomina “disposiciones especiales” en forma general, y no disposiciones especiales para el proceso ordinario de mayor cuantía.

**LEGITIMACIÓN:** Las partes legitimadas para demandar la resolución del contrato de compraventa son las partes contratantes, el que incumpla con una de las cláusulas pactadas con el contrato será el demandado y la persona que se haya visto perjudicado con tal incumplimiento será el demandante.

**CLASE DE PROCESO:** Proceso ordinario se tramita este por medio de un proceso ordinario, ya que la ley expresamente no lo encuadra dentro de ningún otro procedimiento.

**NORMAS ESPECIALES:** Este proceso tiene como normas especiales las consagradas en el art. 406 C.P.C. y que va dirigida en virtud a la estipulación consagrada en el art. 1937 C.C. el cual se dictará sentencia que dictaré extinguida la obligación, además lo establecido por el art. 1944 del citado código cuando el comprador se allane a mejorar la compra en los términos hechos por un tercero.

DEMANDA Y PRESENTACIÓN: Arts. 75, 76, 77 y 84 C.P.C.

La demanda debe cumplir con los requisitos establecidos por el artículo 75 y ss del código de procedimiento civil.

En la demanda debe formularse como pretensión principal que se declare la resolución del contrato de compraventa, si es el caso, la restitución del bien, la condena al demandado a pagar el valor de los frutos producidos por el mismo y los perjuicios que le haya ocasionado al demandante como consecuencia del incumplimiento.

A la demanda es preciso adjuntar el documento contentivo del contrato de compraventa en el que conste la cláusula de preferencia o resolutoria. Además, en caso de que se invoque el pacto de preferencia, es indispensable acompañar la oferta del tercero, por ser esta circunstancia la que hace estructurar la resolución y por tanto, requisito indispensable para la admisión de la demanda.

La presentación de la demanda deberá hacerse personalmente. Una vez surtido el reparto, el juez asignado, realiza un estudio de dicha demanda, teniendo tres opciones.

- Admitirla, cuando cumple con todos los requisitos de forma y de fondo.

---

- Inadmitir, cuando la demanda adolece de algún requisito, otorgándose al demandante un término de cinco (5) días para subsanar dicho error, la pena de ser rechazada.

- Rechazar: Se rechazará de plano la demanda en los casos previstos en el artículo 85 del código de procedimiento civil.

AUTO ADMISORIO: Art. 87 CPC.:

Cuando la demanda cumple con todos los requisitos legales, el juez profiere el auto admisorio, en el que, además, ha de disponer que al demandado se le haga la prevención del término que dispone para efectuar el depósito de la suma adeudada por concepto del precio de compra o la diferencia, a fin de completar el valor de la oferta hecha por el tercero. En el mismo auto se ordenará su traslado al demandado, salvo norma en contrario.

TRASLADO: Art. 87.

De acuerdo con las reglas generales, el auto admisorio se le notifica personalmente al demandado Arts. 315, 318 y 320 CPC. El término de traslado es de veinte (20) días. El término del traslado y el que se destina para efectuar el depósito corren

simultáneamente y se cuenta a partir del día siguiente la de la notificación del auto admisorio.

En efecto, el término para el depósito en el caso del pacto de preferencia es igual al del traslado de la demanda, por lo cual los dos se confunden, la situación, en cambio, es diferente cuando se invoca el pacto comisorio, pues este es de veinticuatro (24) horas y se cuenta a partir de la siguiente a la que se hizo la notificación del auto admisorio.

En el caso del pacto comisorio surge el interrogante si las veinticuatro (24) horas se cuentan seguidas o solo las hábiles, esto es, en las que esté abierto el despacho judicial, lo cual en la práctica significaría tres (3) días. Nos inclinamos por este último criterio, por cuanto el término está destinado a cumplir una finalidad, cual es la de efectuar el depósito o consignación de una suma de dinero, que solo puede efectuarse en horas hábiles.

**CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:** Dentro del término de traslado, el demandado podrá contestar la demanda, lo cual lo podrá hacer de una o unas de las siguientes formas

- Allanándose
- Presentando excepciones previas
- Presentando excepciones de mérito

- Presentando demanda de reconvención.

ALLANAMIENTO. Art. 93 CPC: Este pronunciamiento lo puede realizar el demandado dentro del término de contestación de la demanda o en cualquier momento procesal, anterior a la sentencia de primera instancia.

El allanamiento se concreta, cuando el demandado reconoce los fundamentos de hecho, caso en el cual el juez procederá a dictar sentencia de acuerdo con lo pretendido.

No obstante, el funcionario judicial podrá rechazar el allanamiento y decretar pruebas de oficio cuando advierta, fraude o colusión. Si son varios los demandados, el allanamiento de uno se debe efectuar a los demás que el proceso continuará con los que no se allanaron.

EXCEPCIONES PREVIAS: Art. 97: Las excepciones previas por disposición del artículo 97 del código de procedimiento civil, solo se podrán proponer en el término de contestación de la demanda. El mismo artículo señala taxativamente las situaciones que se podrán proponer como excepciones previas.

TRAMITE Y DECISIÓN: De las excepciones propuestas se dará traslado por tres (3) días al demandante, dentro del cual se podrán pedir pruebas que versen sobre los hechos que configuren las excepciones propuestas.

Vencido el traslado el juez resolverá sobre las excepciones que no requieran práctica de pruebas, si las necesitara, el juez, decretará las que considere necesarias, las cuales se practicarán dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación del auto que las decreta y resolverá sobre ellas en la audiencia de conciliación (art.101 CPC)

EXCEPCIONES DE MÉRITO O DE FONDO: Estas excepciones también se proponen en el término de contestación de la demanda, y se decidirán respecto de ellas en la sentencia. En consecuencia su sustanciación es simultánea con la del proceso.

DEMANDA DE RECONVENCIÓN. Art. 400 CPC: Presentada la demanda de reconvencción dentro del término legal, o sea dentro del término de contestación de la demanda, el juez debe verificar que reúna los requisitos de toda demanda, por lo tanto si el juez no encuentra los requisitos podrá al igual que en la demanda inicial, inadmitirla o rechazarla in limine.

Una vez admitida, el juez concederá el mismo término que para la demanda inicial sustanciando conjuntamente.

---

Para poder reconvenir, es necesario que la reconvencción sea de competencia del mismo juez, sin embargo se podrá reconvenir sin consideración a la cuantía y al factor territorial.

AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN. Art. 101 CPC: El artículo 101 CPC consagra audiencia de conciliación saneamientos, decisión de excepciones previas y fijación de litigio la importancia de esta idea recaen la conciliación audiencia en la cual las partes con el ánimo de conciliar se hacen presente para discutir los términos de dicha conciliación y lograr con esto que el proceso llegue a su fin en caso de que esta resulte exitosa, es importante aclarar que tanto demandante como demandado deben asistir a dicha audiencia, asistidos de sus apoderados, estos últimos no podrán intervenir, simplemente servirán de guía a la pretensión de cada uno y al control de su cliente, la comparecencia de una de las partes o esta audiencia será entendida como indicio grave, en contra, además de las sanciones impuestas a los apoderados. También es importante esta audiencia porque en caso de no conciliación se procede al saneamiento con el fin de evitar nulidades posteriores. También aquí se resuelven las excepciones previas propuestas en el proceso, el cual si no necesitan pruebas se resolverán de plano y si necesitan de pruebas se fijaran diez (10) días para su práctica, termino que será anterior a la audiencia; posteriormente se fijará fecha para el litigio y práctica de pruebas que se pretendan hacer valer en el proceso.

TERMINO PROBATORIO. Art. 402 CPC: Una vez cumplida la audiencia de conciliación (Art. 101 CPC), el juez a instancia de parte o de oficio decretará las pruebas que considere necesarias.

En el auto que ordene el decreto de pruebas, el juez señalará el término de cuarenta (49) días para que se practiquen y las fechas de las audiencias.

No obstante si de común acuerdo las partes solicitan al juez que prescinda del término probatorio por estimar que las pruebas que acompañan a la demanda y la contestación son suficientes, sin embargo si el juez lo considera necesario podrá decretar de oficio las que considere pertinentes.

MEDIDAS DE SANEAMIENTO: Desde la admisión de la demanda y en la oportunidad que señale el código , el juez debe decretar las medidas autorizadas para sanear los vicios del procedimiento e integrar el listis consorcio necesario con el fin de evitar una sentencia inhibitoria y prevenir cualquier fraude procesal.

ALEGATOS: Agotado el término probatorio sea ordinario o adicional, según el caso se debe dictar un auto ordenando correr traslado a las partes para alegar de conclusión por el termino común de ocho (8) días que se surte en la secretaría del respectivo órgano judicial.

Los alegatos de conclusión debe contener un resumen detallado de todo el proceso, una síntesis del período probatorio, expresar los puntos a favor que en proceso hayan beneficiado a la parte y expresar al juez lo que se quiere, a quien se debe condenar en costas y como debe ir dirigida la sentencia.

SENTENCIA: Vencido el término de traslado para alegar el secretario pesará inmediatamente el expediente al despacho para que se dicte sentencia sin que pueda proponerse incidentes salvo el de recusación ni sustituirse actuaciones posteriores distintas a la expedición de copias, desgloses o certificados, las cuales no interrumpirán el término para proferirlos ni el turno que le corresponde al proceso. El término que tiene el juez para dictar sentencia es de cuarenta (40) días la sentencia debe contener una parte motiva y una resolutive.



SEGUNDO: El precio que de la contratación fue de ..... pesos (\$.....), que el comprador se obligó a pagar al vendedor el día ..... en esta ciudad.

TERCERO: En la cláusula segunda de la mencionada escritura pública las partes estipularon que si el comprador al vencimiento del plazo no había pagado al vendedor la suma de dinero señalado como precio de la transacción, el contrato de compraventa quedaría resuelto inmediatamente.

CUARTO: A la fecha de presentación de esta demanda el comprador no ha pagado al vendedor la mencionada suma de dinero, encontrándose el plazo otorgado en la escritura, razón por la cual mi poderdante tiene derecho a solicitar el cumplimiento de los efectos indicados por la ley a la condición resolutoria o pacto comisorio.

QUINTO: Mi representado acudió a la justicia para requerir y constituir en mora al deudor a efecto de que cumpliera con el pago de la suma adeudada, sin que éste hubiera efectuado el pago.

SEXTO: Mi poderdante se encuentra en derecho para solicitar la resolución del contrato, con su correspondiente indemnización de perjuicios y la reestructuración del inmueble.

SÉPTIMO: El señor ....., me ha conferido poder especial para instaurar la acción de resolución del contrato de compraventa.

## PETICIONES

Teniendo en cuenta la narración de los anteriores hechos, me permito solicitar lo siguiente:

1. Que está resuelto el contrato de compraventa celebrado entre los señores ....., como vendedor y ....., como comprador, por no haberse cancelado el precio al vencimiento del plazo pactado, contrato contenido en la Escritura Pública No. .... del ..... del ....., de la Notaría ..... de ....., respecto del inmueble ubicado en la calle ..... No. .... de Municipio de ....., alinderado de la siguiente forma: ..... (descripción).
2. Que se transcriba la parte resolutive de esta sentencia al señor notario ..... del circulo de ....., a fin de que proceda a la cancelación de la escritura anteriormente mencionada, e igualmente al señor registrador de instrumentos públicos de este circulo con el objeto de que proceda a la cancelación del registro de la referida escritura, registro que se produjo el día ..... de ..... en el folio de matricula ya indicado.
3. Que se restituya al señor ....., por parte del demandado ....., el bien inmueble determinado y alinderado en la primera declaración de esta sentencia, una vez ejecutoriada.
4. Que se condene al demandado a pagar al demandante el valor de los frutos civiles y naturales producidos por el inmueble objeto de la restitución, tanto los dejado de percibir como aquellos que hubiera podido producir el inmueble durante todo el tiempo que estuvo en poder del demandado, con el empleo de una mediana

inteligencia y actividad en caso de haberse encontrado en poder del demandante, de acuerdo a la justa tasación que efectúen los peritos designados por su despacho.

5. Que se condene al demandado a pagar al demandante el valor de los perjuicios sufridos por mi poderdante en virtud del incumplimiento, los cuales deben ser determinados de acuerdo a la justa tasación que realicen los peritos nombrados por su despacho.

6. Que se condene al demandado, en caso de que el comprador pudiera hacer substituir el contrato pagando el precio dentro del término de gracia de 24 horas, contados desde el día hábil siguiente a la notificación de la demanda, al pago de los intereses corrientes de esa suma, durante el retardo, en favor del demandante.

7. Que se ordene el registro de esta demanda en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente a este inmueble, en la oficina de registro de instrumentos públicos de este círculo.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Invoco como fundamento de derecho los artículos 1849 a 1879, 1928 a 1930, 1932, 1933, 1935 a 1938 y concordantes del código civil; 15, 16, 19, 23, 75 a 77, 82, 84, 87, 396 y siguientes, 690 y concordantes del código de procedimiento civil.

#### PRUEBAS

Solicito se tengan como tales las siguientes:

DOCUMENTALES: La Escritura pública No. .... del ..... de la Notaría ..... del círculo de ....., el folio de matrícula inmobiliaria No. .... de la Oficina de registro de instrumentos públicos de ....., escrito de diligencias de

requerimiento y constitución en mora al demandado practicadas por el juez .....  
civil del circuito de .....

TESTIMONIALES: Ruego citar para que declaren sobre los hechos de la demanda a  
los señores ....., ..... y .....

INTERROGATORIO DE PARTE: Solicito citar al demandado ....., para  
que en audiencia absuelva el interrogatorio que personalmente le formularé.

INSPECCIÓN JUDICIAL: Solicito practicar una diligencia de inspección judicial  
sobre el inmueble de la restitución, con el fin de determinar: 1. Ubicación, lindero y  
determinación del inmueble. 2. Personas que ocupan el inmueble.

PERICIAL: Pido el nombramiento de dos peritos para que determinen el valor de los  
frutos civiles y naturales producidos por el inmueble materia de esta demanda, tanto  
los dejados de percibir como aquellos que se hubieran podido producir con mediana  
inteligencia y actividad estando en poder del demandado; igualmente para que  
determinen el valor de los perjuicios sufridos por esta razón de incumplimiento del  
demandado.

#### ANEXOS

Me permito anexar los documentos aducidos como pruebas, poder a mi favor, copia  
de la demanda con sus anexos para el traslado y copia de la misma para el archivo  
del juzgado.

#### PROCESO, COMPETENCIA Y CUANTÍA

Se trata de un proceso ordinario de mayor cuantía. Por la naturaleza del proceso, el  
domicilio de las partes, el lugar de cumplimiento de la obligación y la cuantía la cual

estimo superior a los ..... pesos (\$.....), es usted competente para conocer de esta demanda.

### NOTIFICACIONES

Mi poderdante en la calle ..... No. .... de esta ciudad

El demandado en la calle ..... No. .... de esta ciudad

El apoderado en la oficina ..... de la carrera ..... de esta ciudad o en la secretaría del juzgado.

Del señor juez.

Atentamente,

.....

CC. No. .... de .....

TP. No. .... del Consejo Superior de la Judicatura o Minjusticia

## CONCLUSIONES

Al termino del presente ensayo ha quedado plenamente identificada la posición que debemos tener en lo que se refiere a la expresión DAR, para nosotros el vendedor sí cumple con la obligación de dar haciendo la entrega de la cosa vendida, claro ésta garantizando la posesión y el goce de la misma teniendo como base una figura consagrada en nuestro código civil Colombiano llamada Saneamientos, también tenemos en cuenta que el contrato de Compra-venta en Colombia simplemente es un instrumento que genera obligaciones entre las partes contratantes; en lo que respecta a los pactos accesorios del contrato de compra-venta y más específicamente al comisario nuestra posición es clara ya que con toda seguridad y en virtud de lo estipulado en dicho pacto comisario si es viable que se exonere al comprador del pago de costas y perjuicios; de no ser así la condena en costas o perjuicios estaría restando eficacia a dicho pacto.

En lo referente a la competencia sustentamos que debe tenerse en cuenta para determinar la competencia el facto objetivo (cuantía).

En consecuencia de las cosas continuar así podría suscitarse una mala interpretación en el contrato en mención por parte de los contratantes, ya que las partes no sabrían en que momento se puede pedir la resolución, o cuando ésta ejecutando. Además que si se condenara al comprador en costas en virtud de lo estipulado en el art. 1937 del C.C., se estaría aceptando la falta de eficacia de este y dejarla de ser dentro del contrato esa última garantía que beneficia al comprador, en cuanto a la competencia hemos observado que en nuestra ciudad se reciben aproximadamente por los jueces civiles del circuito de ochocientos (800) a mil (1.000) demandas de resolución anuales que por lo general traen como consecuencia que la justicia sea más lenta por el congestionamiento de los despachos judiciales retrasando así el seguimiento de otros procesos que necesitan de mucha atención.

Problema que tendría como solución según nuestro punto de vista que se tenga en cuenta el factor objetivo (cuantía) cuando se trate de designar a que juez le compete dicho proceso.

Que la resolución del contrato de compra venta sea conocida por el juez civil municipal cuando sea de mínima y menor cuantía, cuando sea de mayor cuantía que conozca el juez civil del circuito en virtud a lo estipulado en el artículo 14 C.P.C. numeral 11, en lo que respecta a la parte general.

Como propuesta innovadora y buscando una mejor garantía para el vendedor cuando la finalidad de este sea conseguir el pago del precio, debería admitirse en nuestra legislación civil y en virtud de los pactos consagrados en la misma en lo que respecta al contrato de compra-venta que el vendedor persiga directamente el pago de la obligación por medio de la vía ejecutiva, constituyendo esta una manera más rápida de obtener el pago del precio.

## BIBLIOGRAFÍA

AZULA CAMACHO, Jaime. Manual de derecho procesal civil. Tomo III. Editorial Temis. Santa fé de Bogotá. 1987. Pags. 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44 y 45. Pags. Consultadas: 8.

BONIVENTO, José Alejandro. Los Principales Contratos Civiles. Edición num. XII. Edición actualizada, Santa fé de Bogotá. Libreríadel Profesional. 1.997. Pag. 7, 8, 9, 10. Pags. Consultada s . 4.

CÓDIGO CIVIL COLOMBIANO. Arts. 1849 y s.s. 1937 , 1546. Editorial Ieyer. Edición 1996.

CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL: Arts. 398 y s.s. y art. 406. Editorial Ieyer. Edición 1996.

LOPEZ, Hernán Fabio. Instituciones del Derecho Procesal Civil. Edición, Tomo II. Parte especial. Edición VI. Santa fé de Bogotá 1993. Pags. 38, 39, 40, 41 y 42. Pags. Consultadas: 5. Editorial Dupré.

MONROY CABRA, Marco Gerardo. Derecho Procesal Civil, parte especial. Edición I. Santa fé de Bogotá. Editorial, biblioteca jurídica Dike 1995. Pags. 43, 44 y 45. Pags. Consultadas: 3.

MORALES MOLINA, Hernando. Curso de Derecho Procesal Civil, Edición VI. Santafé de Bogotá. Editorial A.P.C. 1973. Pag. 40

PARRA QUIJANO, Jairo. Derecho Procesal Civil. Edición parte especial. Santafé de Bogotá 1992. Pags. 17, 18 y 19. Pags. Consultadas: 3.