

REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE LA MESA, CUNDINAMARCA
CÓDIGO 253863103001
CALLE 8 # 19-88 OFICINA 206 EDIFICIO JÁBACO, TELEFAX CELULAR 3133884210
jccmesa@cendoj.ramajudicial.gov.co

La Mesa, Cundinamarca, Julio 27 de 2021

CLASE DE PROCESO : VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO
RADICACIÓN : 2538631030012019-00057-00
DEMANDANTE : FACTER GÓMEZ GALVIS
DEMANDADO : MARÍA TERESA BORDA DE VALDÉZ

1. OBJETO DE LA DECISIÓN

Procede el Despacho al proferimiento de fallo por escrito, dadas las circunstancias atinentes a las fallas tecnológicas verificadas en la fecha fijada para la audiencia, que impidió el surtimiento de la audiencia oral prevista para tal efecto.

En consecuencia, luego de examinados los argumentos vertidos en los alegatos de conclusión de las partes, procede el Despacho a desatar de fondo la instancia.

Es imperativo, de entrada, advertir que se encuentran reunidos los denominados presupuestos procesales de la acción, cuales son la demanda en forma, la capacidad para ser parte y comparecer a juicio en cada litigante, así como la competencia de este Despacho para conocer el asunto a tratar y para proferir la presente decisión.

De otra parte, se tiene que, tras revisar las actuaciones adelantadas, en estas diligencias es inexistente la presencia de causal de nulidad procesal que obligue a invalidar lo actuado.

Manifestado lo anterior, le corresponde al Despacho establecer el problema jurídico a resolver, detallar la tesis del caso, determinar el sub argumento, los argumentos contrarios y emitir la decisión final.

2. PROBLEMA JURÍDICO

Debe este Despacho determinar (i) qué parte contractual era la que debía cumplir primero; (ii) analizar la existencia o inexistencia de incumplimiento por aquella parte; y, en consecuencia, (ii) verificar si es causal de resolución contractual, (iii) para con ello establecer la procedencia o improcedencia de restituciones mutuas, pago de perjuicios y/o pago de cláusula penal.

3. TESIS DEL DESPACHO

Advierte el Despacho que el aquí demandante debía entrar de forma primigenia al cumplimiento de las obligaciones contractuales; en razón a la cláusula quinta de la promesa de compraventa, por medio de la cual se estipuló que, para el día 28 de junio de 2018, debía entregar el bien inmueble objeto del proceso, esto es, el identificado con matrícula inmobiliaria No. 166-28672, a la demandada, cumpliéndose dicha obligación.

Ahora bien, posterior a dicha entrega, debían realizarse los pagos descritos en la cláusula segunda de la promesa, los cuales se estipularon de la siguiente manera: \$20.000.000, para el día 28 de agosto de 2017, y \$130.000.000, para la fecha de la firma de la escritura de compraventa, es decir, el 27 de diciembre de 2017. Estas obligaciones no se cumplieron por la aquí demandada.

En razón a lo anterior, estando frente a obligaciones sucesivas, tienen lugar las condiciones para declarar el incumplimiento de la demandada y la consecuencia resolución contractual, acogiéndose las respectivas pretensiones.

Por último, debe condenarse al pago de la cláusula penal, desestimando el pago de los perjuicios, en virtud del artículo 1600 del C.C. y toda vez que aquella cláusula no permitió la acumulación de aquellos rubros

3.1. Premisas normativas

Son premisas que informan esta decisión los artículos 1546,1600, 1601,1602,1611, 1859, 1860 y 1861 del C.C.

Sentencia SC2307-2018 de fecha 25 de junio de 2018 de la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil.

Sentencia SC3047—2018 de fecha 31 de julio de 2018 de la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil.

Sentencia SC4801-2020 del 7 de diciembre de 2020.

3.2. Premisas Fácticas

Está probado:

- a) Que entre las partes se suscribió promesa de compraventa entre demandante (prometiente vendedor) y demandada (prometiente compradora), respecto del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 166-28672, ubicado en la vereda el Palmar o Lagunas, denominado la Guaneña, antes Buenavista. Se acredita con prueba documental- folios 9 a 14 del expediente digital-.

- b) Que la causa origen de la promesa de compraventa fue la conciliación realizada en el Juzgado 3° de pequeñas causas y competencias múltiples de Ibagué- Tolima-. Se prueba con la documental obrante de folios 3 a 7 del expediente digital.
- c) Que el demandante es propietario del inmueble, según la Escritura Pública No. 4327 de la Notaría 25 del Círculo de Bogotá y el certificado de tradición y libertad del inmueble. Probado por la documental obrante a folios 15-58 del expediente digital.
- d) Que el demandante entregó el bien objeto de la promesa en el término correspondiente, según confesión realizada por la demandada y los testimonios de JOSE RAUL PORRAS RIVERA (folio 140-145); ALVARO RUIZ MALAVER (folio 146-147); BLANCA MARINA BARRERA TORRES (folio 148-149); CARLOS JULIO BALLESTEROS Y OFELIA AYALA (folio 150-151); EDUARDO GUERRERO NOVOA (folio 152- 153)
- e) Que la demandada no pagó las sumas de dinero descritas en la cláusula segunda del contrato. Lo anterior, se prueba con los extractos de cuenta visibles a folios 59-71 del expediente digital, además de la confesión realizada en el hecho 6 de la contestación de la demanda y en el interrogatorio rendido (min 41:35), habiendo debido acreditar el pago de una parte del precio antes de la fecha pactada para la firma de la Escritura Pública de compraventa.
- f) Que la demandada compareció a la Notaría Única de la Mesa, Cundinamarca a la hora de las 9:08 am, de conformidad con la cláusula cuarta. Véase folio 58, además se allegó recibo de caja de aquella notaría donde se evidencia la hora de la permanencia -min 54:28 de la audiencia de fecha 6 de noviembre de 2020-. Este recibo se remitió por correo electrónico.

No está probado:

- a) Que el demandante haya asistido a la firma de la Escritura Pública de compraventa en la Notaria Única del Círculo de la Mesa-Cundinamarca, el 27 de diciembre de 2017 a las 9 am (cláusula cuarta).
- b) Que el demandante haya cumplido la obligación de otorgar poder para realizar trámites administrativos para el levantamiento de la hipoteca que pesa sobre el inmueble (Cláusula tercera).
- c) Que se hayan causado perjuicios por el concepto y la cantidad relatados en el hecho séptimo de la demanda.

3.3. Conclusión

En la secuencia de obligaciones convenidas, correspondía delantadamente a la parte demandada y prometiente compradora, cumplir con el pago del precio en las fechas pactadas, por lo que, para el día de la firma de la Escritura Pública se encontraba en mora de cumplir, relevando al demandante de la obligación postrera de comparecer a la firma del contrato prometido.

En consecuencia, se abre paso la resolución contractual, por incumplimiento de la parte demandada, ordenándole la restitución del bien objeto de la promesa y el pago de la cláusula penal.

4. SUBARGUMENTO

Previo a adentrarnos en el estudio de la resolución deprecada, debe recordarse por el Despacho, el lineamiento normativo que detenta la promesa de compraventa en nuestro régimen jurídico y que claramente expresa que, por regla general, no genera obligaciones. La excepción a la regla entonces, es el nacimiento de correlativas obligaciones entre las partes, si el contrato de promesa cumple todas las exigencias previstas en la ley.

Por ello, acudimos al artículo 1611 del C.C., Subrogado por la Ley 153 de 1887, el cual dispone:

“La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes:

1. *Que la promesa conste por escrito.*
2. *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 (sic) del código Civil.*
3. *Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.*
4. *Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.*

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

En ese sentido, se vislumbra que el contrato traído a debate ostenta todos y cada uno de los requisitos que preceptúa la norma para la existencia, eficacia y validez de la promesa de compraventa allegada al plenario que nos ocupa. Esto, dado que (i) de folios 9 al 14 del plenario, obra de forma escrita el contrato de promesa de compraventa celebrado entre FACTER GOMEZ GALVIS, en calidad de prometiente vendedor y MARIA TERESA BORDA DE VALDEZ en calidad de prometiente compradora; (ii) no hay ineficacia que observe el Despacho en relación con lo contenido en el artículo 1511 del C.C., sin que alguna de las partes haya advertido error en la calidad del bien dado

en promesa; (iii) en el cuerpo de la promesa de compraventa, más exactamente en el clausulado cuarto, se acordó plazo, lugar y hora para la celebración del futuro contrato de compraventa y (iv) de igual forma, en la promesa de compraventa, se indicaron todas y cada una de las obligaciones que debían asumir las partes aquí involucradas, restando sólo concretar las mismas mediante las formalidades de rigor.

Por tanto, para el Despacho es claro que la promesa de compraventa surtió los efectos jurídicos de vincular a las partes, ya que como bien se advirtió, cumplió con los requisitos específicos para el contrato mencionado, sin que exista vicio que permita endilgar ineficacia y/o invalidez alguna, al encontrarse, también, reunidas las condiciones del artículo 1502 del Código Civil, es decir, las condiciones generales de todo contrato, ya que se celebró entre personas naturales plenamente capaces; el consentimiento de los contratantes no fue viciado por error en la naturaleza del negocio, ni en la calidad del objeto, ni medió fuerza física o psicológica para su celebración, ni mucho menos se halla la presencia de dolo por alguna de las partes involucradas.

Sobre el particular y, dadas las manifestaciones realizadas en la contestación de la demanda por la aquí enjuiciada, en la que se relata que sufrió una aminoración en su raciocinio a la hora de conciliar el proceso cursado en el Juzgado 6° de Pequeñas causas y competencias múltiples de Ibagué - Tolima-, brilla por su ausencia prueba que pueda soportar aquel argumentar, a tal punto que ninguno de los medios probatorios desplegados en el presente asunto se dirigieron a acreditar tal hecho, luego al tenor del artículo 167 del C.G. del P., que preceptúa la incumbencia que atañe a las partes de soportar el supuesto de hecho ínsito en las normas que se esgrimen, sin que así se haya hecho, deben desatenderse tales afirmaciones.

Aunado a lo anterior, de forma posterior, la prometedora compradora, desplegó actos ulteriores para reafirmar tal acuerdo, prueba de esto es el contrato que nos ocupa, donde convino con el aquí demandante en la celebración de la promesa objeto de análisis.

Ahora bien, siguiendo con el estudio de los requisitos generales para la validez y eficacia del contrato aquí enrostrado, se observa que el objeto del contrato en estudio lo constituye el bien inmueble identificado con folio de matrícula No. 166-28672 de propiedad de quien integra la parte actora y el móvil que llevó a las partes a la celebración de la promesa de contrato fue, primeramente conciliar sus diferencias para terminar litigios judiciales de antaño y el deseo de vender por una parte y de adquirir el bien por la otra, es decir, que medió únicamente la autonomía de la voluntad de los contratantes, constituyéndose una causa y objeto lícito, por lo que resulta forzoso concluir que la promesa de compraventa no tiene ningún reparo y, por tanto, obligó a los aquí intervinientes.

En ese orden de ideas, acreditadas la existencia, eficacia y validez de las obligaciones contenidas en la promesa, entrará el Despacho a verificar el sustento de la litis, puntualmente el problema jurídico planteado.

Antes que todo, debe recordarse lo dicho por la H. Corte Suprema de Justicia en relación con la acción resolutoria, quien ha puntualizado que:

“Según el artículo 1546 del Código Civil, la acción dirigida a obtener la resolución de un contrato, así como la que se entabla para que se ordene su ejecución, exigen que el demandante haya cumplido las obligaciones a su cargo.

Por consiguiente, son tres los presupuestos de la acción resolutoria: a) que el contrato sea válido, b) que el contratante que proponga la acción haya cumplido o allanado a cumplir las obligaciones que asumió, y c) que el contratante demandado haya incumplido lo pactado”¹

De lo anterior, resulta forzoso concluir que solamente el contratante cumplido o quien parcialmente haya honrado sus compromisos en virtud de la omisión contractual de su contraparte, podrá solicitar la resolución de que trata el artículo 1546 del C.C.

Por su parte, citándose así misma, la Corte, además, en sentencia del 7 de marzo de 1997, sin que haya variado tal precepto jurisprudencial, precisó:

“Según lo ha entendido la jurisprudencia de la Corte, “la legitimación para impetrar la resolución o el cumplimiento del contrato por uno de los contratantes, supone necesariamente el cumplimiento de sus obligaciones contractuales o el allanarse a cumplirlas”². Con todo, conforme lo explica la Corporación en la misma sentencia, invocando como fuente la de 29 de noviembre de 1978, G. J. T. CLVII, pág. 299, conforme al art. 1609 del C. C., “En los contratos bilaterales en que las recíprocas obligaciones deben ejecutarse sucesivamente, esto es, primero las de uno de los contratantes y luego las del otro, el que no recibe el pago que debía hacersele previamente sólo puede demandar el cumplimiento dentro del contrato si él cumplió o se allanó a cumplir conforme a lo pactado, pero puede demandar la resolución si no ha cumplido ni se allana a hacerlo con fundamento en que la otra parte incumplió con anterioridad”.

Pues bien, de esto último, se entiende que quien define el comportamiento cumplido de las obligaciones es la parte de la cual se predica el inicio de la ejecución contractual, cuando las obligaciones son sucesivas, en razón a que, en la medida en que éste despliegue de forma debida aquella ejecución, de forma primaria, conmina a la contra parte a la obligatoriedad de los compromisos adquiridos, es decir, la parte que debe cumplir delantadamente la ejecución del contrato es aquella que permite la constitución en mora de su contraparte.

Constata el Despacho, de la lectura e interpretación de la promesa objeto de litis, que nos encontramos frente a obligaciones sucesivas, como quiera que las planteadas en el cuerpo de la promesa no debían realizarse en un mismo acto, sino, por el contrario, se debían cumplir escalonadamente o sucesivamente, si se prefiere, así, en primer término, se acordó que el aquí demandante, señor FACTER GÓMEZ GALVIS, debía entregar el inmueble a la prometedora compradora el día 28 de junio de 2017, fecha en la cual se celebró la promesa multicitada, lo que indica que era el contratante llamado a cumplir de forma primigenia.

¹ Sentencia SC4801-2020 del 7 de diciembre de 2020

²G.J. Tomo CCXXXIV, pág. 688.

Del examen probatorio, se probó que este compromiso se cumplió, ya que del interrogatorio de parte realizado a la demandada, se extrae que la misma ostentaba materialmente el inmueble por predicarse hasta entonces, como poseedora del bien con anterioridad a la firma de la promesa. Como fundamento de esta apreciación, véase la grabación minuto 1.09.27 de la audiencia realizada el 6 de noviembre de 2020, en donde, luego de preguntársele por el apoderado de la parte demandante si había recibido la finca al tenor del clausulado contractual, la señora MARIA, confesó que “*yo tengo la finca desde el año 1995, siempre he tenido la finca, nunca hubo persona diferente (...)*”. De igual forma, las declaraciones de los señores JOSE RAUL PORRAS RIVERA (folio 140-145); ALVARO RUIZ MALAVER (folio 146-147); BLANCA MARINA BARRERA TORRES (folio 148-149); CARLOS JULIO BALLESTEROS Y OFELIA AYALA (folio 150-151); EDUARDO GUERRERO NOVOA (folio 152- 153), fueron concordantes en declarar la posesión del inmueble en manos de la señora MARIA, y a pesar de no haberse ratificado sus declaraciones, al tenor del artículo 188 del C.G. del P., comprueban, mediante indicio, la confesión realizada por la demandada y, por tanto, el cumplimiento de la obligación, pues materialmente, ningún acto competía probar al respecto al demandante en cuanto a la entrega del bien a la demandada, si ésta para esa fecha ya lo detentaba materialmente, aun cuando para entonces, se arrogara la calidad de poseedora de la cual se apartó al reconocer dominio ajeno en el demandante y acceder a adquirir por compraventa a su titular inscrito, el referido derecho real.

Luego, tal hecho, permitió constituir en mora a la aquí demandada en la contraprestación debida, incluida en la cláusula segunda de la promesa, que prescribía el valor que se debía pagar como contraprestación del bien, permitiéndome citar el clausulado:

SEGUNDA:= Que el valor por el cual se promete vender el bien inmueble antes relacionado es la suma de **CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$150.000.000.00) MONEDA CORRIENTE, A)**, La suma de **VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000.00) MONEDA CORRIENTE**, que se estipulan como arras confirmatorias del negocio, y que serán entregadas por **EL PROMETIENTE COMPRADOR**, el día veintiocho (28) de Agosto de dos mil diecisiete (2017), los cuales serán consignados por **LA PROMIETENTE COMPRADORA** en la cuenta corriente numero 6821038926 **BANCOLOMBIA y B)**, el saldo o sea la suma de **CIENTO TREINTA MILLONES DE PESOS (\$130.000.000.00) MONEDA CORRIENTE**, serán cancelados el día veintisiete (27) de diciembre del año dos mil diecisiete (2017).consignación que se realizara a la cuenta de **EL PROMETIENTE VENDEDOR** antes mencionada. = = = = =

Por tanto, la segunda obligación a cumplir, según los plazos mencionados, estaba en cabeza de la señora MARIA TERESA BORDA, sin que haya realizado el pago por valor de “\$20.000.000”, para el día 28 de agosto de 2017, ni el pago por valor de \$130.000.000 el día 27 de diciembre de 2017, hecho que se comprueba por dos medios probatorios: el primero, confesión realizada al responder por el hecho sexto de la demanda, donde puntualmente expresó:

AL HECHO SEXTO: No es cierto, a la parte demandante no le asiste el derecho a solicitar la condición resolutoria, por cuanto nuestra representada no le ha pagado la suma pretendida por el actor, por lo ateniendo al incumplimiento del señor **FACTER GOMEZ GALVIS** tanto a lo estipulado en la audiencia de conciliación, como a que no se presentó el día 27 de febrero de 2017 a las 9:00 am para la firma de la promesa de compraventa incumpliendo de su parte. En consecuencia quien tiene derecho a reclamar la condición resolutoria del contrato es la señora **MARIA TERESA BORDA DE VALDES**.

Y confesión realizada en el interrogatorio de parte que llevó a cabo el apoderado de la activa, en audiencia del 6 de noviembre de 2020, donde al preguntarle que si había realizado la consignación correspondiente a la fecha del 28 de agosto de 2017-pregunta 3- y la consignación de fecha 27 de diciembre de 2017 -pregunta 4-, ésta precisó que no las había realizado, véanse minutos 41:35 y 44:15, respectivamente, de la grabación.

Adicionalmente, se encuentran los extractos de la cuenta en la que debían consignarse los pagos -folios 59 a 71 del expediente digital-, en los que efectivamente no aparece los pagos referenciados.

Así las cosas, evidenciado el incumplimiento acaecido de los respectivos pagos, teniendo el carácter de obligación inmediatamente exigible posterior a la entrega, dados los plazos y condiciones de la promesa, sin que se hubiesen hecho, es claro para el Despacho que se constituyó el incumplimiento contractual, sin que, además, pueda predicarse la desatención de las obligaciones de la parte actora, pues como se explicó, éste, al entregar el inmueble, estando inmersos en obligaciones sucesivas, constituyó en mora a la demandada respecto del pago del precio, la cual al no satisfacerlo, incumplió la promesa de compraventa, obviando sus deberes contractuales, pues aquellos pagos no estaban condicionados o, mejor, atados a otra obligación por parte del demandante, lo que permite la declaración resolutoria pretendida, a favor del aquí demandante por incumplimiento de la demandada.

Téngase en cuenta, que si bien en la cláusula tercera se estableció lo siguiente:

TERCERA:= Que el bien inmueble que se promete vender mediante el presente contrato, lo posee **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, de manera quieta, regular y pacífica; además garantiza que se encuentra fuera de pleito pendiente, condiciones resolutorias de dominio, anticresis, arrendamientos constituidos por escritura pública. Excepto una hipoteca abierta de primer grado y de cuantía indeterminada e ilimitado constituida a favor del Banco ganadero hoy banco BBVA mediante escritura pública número cuatro mil trescientos veintisiete (4.327) del diez (10) de noviembre de mil novecientos noventa y ocho (1998) ante la notaria

veinticinco de Bogotá D.C.. En cuanto al saneamiento de la hipoteca EL PROMITENTE VENDEDOR otorgara poder para que se adelante por parte de LA PROMITENTE COMPRADRA los trámites administrativos para su levantamiento; en caso de no realizarse su levantamiento antes del veintisiete (27) de diciembre del dos mil diecisiete (2017) la compraventa se perfeccionara a través de escritura pública conforme a lo pactado y corresponderá a LA PROMITENTE COMPRADRA adelantar los trámites judiciales para la cancelación de la hipoteca. En caso de que la hipoteca se haga efectiva por parte del BANCO GANADERO hoy BANCO BBVA EL PROMITENTE VENDEDOR deberá asumir los gastos y valores en los que LA PROMITENTE COMPRADRA incurra. Y además de entregar el bien inmueble a Paz y Salvo de impuestos, tasas contribuciones, valorizaciones; así como expensas cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, y a paz y salvo por servicios públicos domiciliarios. = = = = =

El otorgamiento al poder de que trata aquella cláusula no se precisó en el tiempo, es más, se posibilitó realizar después de la firma de la Escritura Pública, luego, para el demandante, no era inmediatamente atendible, lo que reafirma la constitución en mora de la demanda en el pago del precio del inmueble, el cual, se itera, incumplió.

A su vez, el demandante no estaba obligado a comparecer a la firma de la escritura pública hasta tanto la demandada no se encaminara al cumplimiento de sus obligaciones, hecho que no cumplió ni siquiera con posterioridad a los plazos fijados y/o en el mismo acto de comparecer a la firma de la Escritura Pública, ya que es inexistente dentro del plenario prueba alguna que corrobore dicho pago. Por tal razón, no se estudiará en detalle el cumplimiento de la asistencia de los extremos a la notaría, pues resulta innecesario al haberse vislumbrado la infracción de la demandada en la ejecución de las cláusulas contractuales.

En razón a esto, los testimonios de JOSE RÁUL PORRAS RIVERA, PIO LUIS SEGURA y EDUARDO GUERRERO NOVOA no alcanzan una relevancia probatoria, pues sus declaraciones se centraron en precisar la incomparecencia del aquí demandante en la notaría y las gestiones propias de la demandada para llevar a dicha notaría los montos debidos -véase la grabación de la audiencia de fecha 3 de junio de 2021 en los minutos 2.51.10; 3.10.00; 3.22.00, donde se llevan a cabo sus declaraciones, respectivamente-, pruebas que no evidencian el pago requerido para obligar al aquí demandante a efectuar su obligación de comparecer a la audiencia.

Igualmente, se predica también para los testigos citados por la parte demandante, SANDRA LILIANA RIVERA, ANDREA DEL PILAR DURAN ACOSTA, AYDE JOHANA GUIZA, SHIRLEY VIVIAN PARRA Y JOHN FACTER GOMEZ CUELLAR, quienes centraron sus declaraciones en la asistencia del aquí demandante a la notaría, hecho que, como se dijo anteriormente, se torna superfluo por el incumplimiento precedente, acotado por parte de la demandada. Véase la grabación de la audiencia de fecha 3 de junio de 2021 en los minutos 1.36.00; 1.09.30; 1.50.00; 2.04.00 y 2.21.00, respectivamente.

Acreditado, entonces, el incumplimiento, precisará el Despacho las demás pretensiones de la demanda, al tener forzosamente que declarar la

inobservancia de la promesa de compraventa y ordenar la resolución contractual.

Sin mayores lucubraciones, habrá de negarse la condena respecto a los frutos aquí pretendidos, en virtud a lo consagrado en el artículo 1600 del C.C., el cual estatuye que *“No podrá pedirse a la vez la pena y la indemnización de perjuicios, a menos de haberse estipulado así expresamente; pero siempre estará al arbitrio del acreedor pedir la indemnización o la pena.”*

Ello, dado que, al no expresarse en la cláusula penal de la promesa de compraventa dicha acumulación, sólo puede realizarse el cobro de la misma, tal como se desprende de la lectura de cláusula sexta, en la cual se acordó:

SEXTA:= Cláusula penal. Las partes establecen como sanción pecuniaria a cargo de quien incumpla una cualquiera de las obligaciones emanadas de esta convención el pago de **QUINCE MILLONES DE PESOS (\$15.000.000.00) MONÉDA CORRIENTE**, suma de la cual será acreedora la otra parte sin necesidad de requerimiento ya que los contratantes renuncian expresamente a los requerimientos de ley, para constituir la mora. Los contratantes acuerdan que en caso de mora el saldo insoluto podrá ser exigido ejecutivamente y que para tal fin este documento constituye Título Ejecutivo. = = = = =

Por tanto, se condenará a la demandada al pago de la cláusula penal previamente citada.

Por último, se negará la pretensión quinta de la demanda, por no ser consecuencia incontestable de lo aquí relatado, ya que la resolución contractual no involucra inscripción alguna que deba llevarse a cabo ante la Oficina de Registro.

5. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Jueza Civil del Circuito de la Mesa Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley.

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR el incumpliendo contractual de la demandada MARIA TERESA BORDA DE VALDÉZ, respecto del contrato de promesa de compraventa, suscrito por ésta y el demandante FACTER GÓMEZ GALVIS, conforme a la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: DECLARAR, como consecuencia de lo anterior, la resolución del contrato de promesa de compraventa suscrito el 28 de junio de 2017 entre FACTER GÓMEZ GALVIS y MARIA TERESA BORDA DE VALDÉZ.

TERCERO: ORDENAR a la parte demandada MARIA TERESA BORDA DE VALDÉZ que entregue el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 166-28672 al demandante FACTER GÓMEZ GALVIS, en el término de 10 días contados a partir de la ejecutoria de la presente providencia.

CUARTO: CONDENAR a la parte demandada y a favor del demandante, al pago de la suma QUINCE MILLONES DE PESOS \$15.000.000 por concepto de la cláusula penal contenida en la promesa de compraventa celebrada el 28 de junio de 2017 entre FACTER GÓMEZ GALVIS y MARIA TERESA BORDA DE VALDÉZ.

QUINTO: DENEGAR la pretensión tercera y quinta de la demanda, de conformidad con las consideraciones de la actual sentencia.

SEXTO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Por secretaría liquídense, incluyendo como agencias en derecho la suma de \$ 3.000.000.00.

NOTIFÍQUESE,

**ANGÉLICA MARÍA SABIO LOZANO
JUEZA**

Firmado Por:

Angelica Maria Sabio Lozano

Juez Circuito

Civil 001

Juzgado De Circuito

Cundinamarca - La Mesa

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

a6a6a751a4c859d51ebbaa7a73987f12be9e97410c0affb232e795d6a6f65014

Documento generado en 27/07/2021 07:15:22 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>