



PROCESO: EJECUTIVO.
DEMANDANTE. PLATZ 74 S.A
DEMANDADO: CHOCOLETT COLOMBIA S.A.S
RADICACIÓN: 080013153004202400074-00.

BARRANQUILLA, VEINTICINCO (25) DE ABRIL DE DOS MIL VEINTICUATRO (2024)

Se presenta a ejecución contrato de promesa de compraventa como título ejecutivo, bajo la afirmación de que la obligación que se exige consiste en el pago de las arras de retracto en atención al no pago de cuotas en que fue dividido el pago del precio del inmueble prometido en venta, con soporte en las mismas cláusulas del contrato.

Veamos las cláusulas invocadas.

El parágrafo primero de la cláusula tercera nos dice:

PARÁGRAFO PRIMERO. Las partes establecen que, por cada día de atraso en el pago de las cuotas con respecto a las fechas establecidas, se liquidarán intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida vigente. Sin perjuicio de lo anterior, en esta forma de pago no se causarán intereses de plazo. Si la mora persistiere por más de dos (2) meses consecutivos se dará por terminado unilateralmente el presente contrato y se procederá a aplicar lo dispuesto por la cláusula cuarta al entenderse el incumplimiento como un retracto del contrato por parte del PROMITENTE COMPRADOR.

(Resaltes en rojo del juzgado)

La cláusula cuarta estipula:

CLAUSULA CUARTA: ARRAS: Las partes acuerdan en estipular la suma de **MIL DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$1.200.000.000)** correspondiente al veinte por ciento (20%) del precio convenido, con las consecuencias jurídicas que de ellas se derivan, por lo tanto, se entenderá que ninguna de los promitentes contratantes podrá retractarse y que están obligados a firmar la escritura pública de compraventa. Si uno de los promitentes contratantes se retracta, se entenderá que ha incumplido el contrato.

(Resalte en rojo del juzgado).

Según el hecho trece del escrito de demanda, *CHOCOLETT COLOMBIA S.A.S*, *está obligada a pagar a LA PROMITENTE VENDEDORA y hoy demandante PLATZ 74 S. A*, las arras de retracto por la suma de \$1.200.000.000.00

Se ve pues que la obligación se soporta en el pago de ARRAS DE RETRACTO en aplicación de las cláusulas contractuales señaladas.-

La Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en sentencia SC3047-2018, de 31 de julio de 2018, bajo Radicación nº 25899-31-03-002-2013-00162-01, con ponencia del Doctor LUIS ALONSO RICO PUERTA, acerca de las arras nos dice:

En ese contexto se precisa, que **las «arras» consisten en la entrega de dinero u otra cosa, por una de las partes contratantes a la otra**, en virtud del contrato que se celebra, y dado que en materia mercantil se hallan consagradas en disposiciones previstas para el «*contrato en general*», es evidente que su estipulación es admisible en toda clase de convenios; mientras que en asuntos civiles, su regulación quedó incluida específicamente para los contratos de venta (artículos

1859 a 1861) y arrendamiento (precepto 1972); aunque no existe discusión sobre su viabilidad en toda clase de contratos sinalagmáticos¹.

En cuanto a los fines de las «*arras*», se ha determinado, que puede tener alguno de los siguientes propósitos: (i) confirmar el negocio jurídico y de acuerdo con ello, constituye una señal de confirmación del convenio; por lo que adquieren la denominación de «*arras confirmatorias*»; (ii) facultar a los contratantes para desistir o retractarse del contrato, **asumiendo o soportando la parte que las ha dado, la pérdida de las mismas y cuando es quien las ha recibido, restituyéndolas dobladas, y de acuerdo con ello se les identifica como «arras de retractación»**; (iii) confirmar el acuerdo y asegurar su ejecución, supuesto este último que se extiende a la estimación anticipada de los perjuicios por el incumplimiento contractual, y por eso se les conoce como «*arras confirmatorias penales*».

El Código de Comercio solo consagra las «*arras de retractación o penitenciales*» y al respecto en el artículo 866 estatuye:

«Cuando los contratos se celebren con arras, esto es, dando una cosa en prenda de su celebración o de su ejecución, se entenderá que cada uno de los contratantes podrá retractarse, perdiendo las arras el que las haya dado, o restituyéndolas dobladas el que las haya recibido. – Celebrado el contrato prometido o ejecutada la prestación objeto del mismo, no será posible la retractación y las arras deberán imputarse a la prestación debida o restituirse, si fuere el caso». (Resaltes del Juzgado)

De lo expuesto por la Corte y la norma, se deja ver que la figura de las arras implica la entrega de dinero u otra cosa, con la consiguiente pérdida de las mismas si quién las entrega da lugar a ello en caso de retractación, o restituyéndolas dobladas quien las ha recibido.

En este caso, ninguno de los dos contratantes ha entregado suma de dinero o alguna otra cosa en arras. De tal manera que mal puede hablarse de devolución o restitución dobladas de las mismas.

Con ello, debe decirse que la obligación que se presenta a ejecución, no cumple con, la totalidad de los requisitos del artículo 422 del C. g del P., para la viabilidad e la ejecución forzada, mas concretamente, no estamos en presencia de una obligación clara. Que la obligación sea clara, implica que ella no dé lugar a equívocos o confusión.

La ejecución de arras, sin que se hallan entregado los dineros o cosas que implica la naturaleza jurídica de esa figura, genera confusión en la génesis de la obligación. Por ello, no hay lugar a proferir mandamiento de pago.

Por lo anterior el Juzgado,

RESUELVE

1º) NO PROFERIR mandamiento de pago, en la forma solicitada por PLATZ 74 S.A., contra CHOCOLETT COLOMBIA S.A.S.

2º) TENERN al doctor RODRIGO EDUARDO CARDOZO ROA, como apoderado del demandante.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

¹ CSJ SC, 11 dic. 1978

Firmado Por:
Javier Velasquez
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 004
Barranquilla - Atlantico

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: **b70dfa4b091ddfe4187b594fb436c2775107e563f8aeba4ab0f614ba5b9332f8**

Documento generado en 25/04/2024 01:08:36 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>