REPUBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA

Diez (10) de marzo de dos mil veintiuno (2021)

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO
DEMANDANTE: ELECTRICARIBE S.A. E.S.P.
DEMANDADO: DISTRITO DE SANTA MARTA D.T.C.H.
RADICADO: 2019-00174-00.

En vista de la misiva arrimada por el togado Luis Armando Mola, en la que consta que la agente liquidadora especial de Electricaribe S.A. E.S.P., le revocó el poder a él conferido como apoderado de esa entidad, el aceptará la revocatoria.

RESUELVE:

PRIMERO: Aceptar la revocatoria del poder que efectúa la agente liquidadora de ELECTRICARIBE S.A. E.S.P., en liquidación al doctor LUIS ARMANDO MOLA.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LUIS GUILLERMO AGUILAR CARO

JUEZ

REPUBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA

Diez (10) de marzo de dos mil veintiuno (2021)

REFERENCIA: INCIDENTE DE REGULACIÓN DE HONORARIOS AL INTERIOR DEL PROCESO SEGUIDO POR ELECTRICARIBE S.A. E.S.P., CONTRA EL DISTRITO DE SANTA MARTA D.T.C.H. RAD.2019-00174-00.

ASUNTO

Se pronuncia el despacho acerca de la solicitud de iniciación del trámite incidental de regulación de honorarios, interpuesto por parte del togado LUIS ARMANDO MOLA INSIGNARES, quien fungía como apoderado judicial de la parte demandante.

CONSIDERACIONES

El Art.76 del Código General del Proceso, se refiere a la terminación del poder, y dispone que el trámite regulación de honorarios se podrá iniciar dentro de los 30 días siguientes al auto que admite la revocatoria del mandato.

Como quiera en providencia de esta misma calenda, el despacho admitió la revocatoria de mandato, la proposición del trámite resulta oportuna, por lo que se admitirá, se dispondrá su notificación por estado y se ordenará que se surta el traslado correspondiente conforme lo prevé el art.129 del C.G.P.

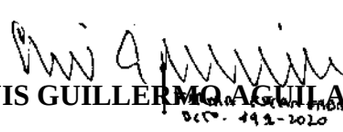
Por lo anterior, se

RESUELVE:

PRIMERO: Admitir la formulación de incidente de regulación de honorarios elevada por parte del togado LUIS ARMANDO MOLA INSIGNARES, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: Córrase traslado a ELECTRICARIBE S.A. E.S.P., en liquidación, por el término de tres (3) días, conforme lo dispone el art.129 del C.G.P.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE



LUIS GUILLERMO AGUILAR CARO

JUEZ

REPUBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA

Veinticinco (25) de febrero de dos mil veintiuno (2021)

REFERENCIA: PROCESO VERBAL
DEMANDANTE: JAIRO ARANGO VAN HOUTEN
DEMANDADO: SOCIEDAD GRAY DANGOND Y COMPAÑÍA S EN C EN LIQUIDACIÓN.
RADICADO: 2019-00111-00

ASUNTO

Tal como se anunció en la audiencia celebrada el pasado 11 de febrero del año en curso, en la que se emitió el sentido del fallo, procede el despacho a emitir sentencia por escrito al interior del proceso de la referencia y en el término a que alude el numeral 5° del art. 373 del C.G.P.

1. SINTESIS DE LA DEMANDA

Actuando a través de apoderado judicial que constituyó para el efecto, el señor JAIRO ARANGO VAN HOUTEN impetró demanda verbal contra la sociedad GRAY DANGOND Y COMPAÑÍA S EN C EN LIQUIDACIÓN.

El fundamento factual se puede sintetizar así:

La sociedad GRAY DANGOND Y COMPAÑÍA S EN C EN LIQUIDACIÓN, actuando a través de su representante legal, suscribió un contrato de promesa de compraventa con el señor JAIRO ARANGO VAN HOUTEN, el 31 de marzo de 2015, respecto de un lote de terreno de 770 metros cuadrados y la casa en él construida, situado en la urbanización Villa Horizonte, casa No.55, en la carrera 2ª No.122-52 corregimiento de Gaira, en el municipio de Santa Marta. El predio se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. 080-3533 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, y cédula catastral No.47001011000500002000.

El precio convenido fue la suma de mil novecientos millones de pesos ($1.900.000.000), la cual se canceló en efectivo por el señor ARANGO VAN HOUTEN al señor FRANCISCO MARTINEZ ARIZA, quien para aquél entonces fungía como apoderado de la sociedad demandada y gozaba de facultad para recibir. Los pagos se hicieron de la siguiente forma:

(i) 140.000.000 millones de pesos de manera anticipada a la firma de la compraventa, con el propósito de cancelar el impuesto predial del inmueble, en el mes de marzo de 2015.
(ii) 1.660.000.000 millones de pesos el día 28 de abril de 2015
(iii) 100.000.000 millones de pesos el día 15 de mayo de 2015, a las 4:30 P.M., fecha y hora señaladas por las partes para firmar la correspondiente escritura en la Notaría primera de esta ciudad.

El predio objeto de controversia se encontraba embargado para el día en que se suscribió el contrato de promesa de compraventa, como consecuencia de una medida cautelar decretada

al interior del proceso ejecutivo rad. 2015-00066-00, seguido en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de esta ciudad. No obstante, la sociedad Gray Dangond y Compañía S. en C. se obligó a entregar el inmueble liberado de embargos y de cualquier clase de limitaciones al dominio, según consta en cláusula séptima del referido convenio.

Con todo y que el 28 de abril de 2015 el apoderado de la sociedad demandada, Francisco Martínez Ariza, consignó en la cuenta de depósitos judiciales la suma de $1.546.941.375, para cubrir la obligación perseguida al interior del trámite ejecutivo, y así lograr la liberación del inmueble, a la fecha de la presentación de la demanda, no había sido posible el desembargo del mismo en razón de que surgieron distintos debates al interior del litigio.

El 15 de mayo de 2015, las partes comparecieron a la Notaría Primera del Círculo de esta ciudad con el objetivo de suscribir la escritura pública correspondiente, sin embargo, la misma no se pudo protocolizar, en razón de la medida de embargo que pesaba sobre el inmueble, la cual lo excluía del tráfico mercantil. En la cláusula octava del contrato preparatorio, los promitentes contratantes pactaron una cláusula penal por el valor de $140.000.000 millones para quien incumpliera la promesa.

En vista de que no fue posible la celebración del contrato prometido, el 15 de agosto de 2018, el señor Jairo Arango Van Houten promovió un interrogatorio de parte anticipado, el cual se surtió en el Juzgado 17 Civil Municipal de Barranquilla.

Con fundamento en esos supuestos, pretende que (i) se declare resuelto por incumplimiento, para todos los efectos legales, el contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes el 31 de marzo de 2015, respecto del bien inmueble ya identificado; (ii) que se condene a la demandada Sociedad Gray Dangond y Compañía S en C., en liquidación, a restituir al promitente comprador la suma de MIL NOVECIENTOS MILLONES DE PESOS (1.900.0000.0000), que pagó por el inmueble; (iii) que se le condene al pago de la cláusula penal y (iv) a la condena en costas.

Como pretensiones subsidiarias, propone que se declare la nulidad del referido contrato de compraventa, y en consecuencia de ello, que se le conmine a la sociedad demandada a restituir el valor de los MIL NOVECIENTOS MILLONES DE PESOS (1.900.0000.0000).

La demanda se admitió mediante proveído del 21 de agosto de 2018 (Pdf.80). Luego, el apoderado de la parte demandante presentó una aclaración respecto del hecho primero y último de la demanda, en el sentido de que el segundo “contado” pagado por el demandante correspondió a la suma de $1.660.000.000 millones de pesos, y que el último hecho narrado en la demanda corresponde al No. 16, solicitud que fue acogida mediante proveído del 25 de septiembre de 2018 (Fl.98).

Por otra parte, en auto de esa misma calenda, 25 de septiembre de 2018, al constituirse la cauciòn, se decretó la inscripción de la demanda de los inmuebles identificados con M.I. No.080-3533, 080-028165 y 080-028200 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad (Pdf.99).

Como no había sido posible agotar la notificación de la demandada, se dispuso su emplazamiento (Pdf.107) y se le designó curador ad litem (Pdf.142 y 146). No obstante, la

sociedad Gray Dangond S. en C. en liquidación, el 6 de noviembre de 2019 constituyó apoderado y propuso las siguientes excepciones de fondo[1]:

- VALIDEZ DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

  Fundamenta esta excepción en el hecho de que la promesa cumple con todos y cada uno de los requisitos de validez previstos en el ordenamiento jurídico.

- CUMPLIMIENTO DE LA DEMANDADA

  La soporta en el hecho de que si bien no fue posible transferir el dominio y posesión del bien, ello obedeció a que el señor ARANGO VAN HOUTEN no canceló el valor total estipulado en la promesa de compraventa, el cual ascendía a la suma de $1.900.000.000. Que, además, ese valor era inferior al 50% del precio real, por lo que no había lugar a sacrificar el patrimonio de la sociedad. Adicionalmente, porque el hecho de que el Juzgado se abstuviera de levantar el desembargo era una cuestión que escapaba de su órbita de control. Que lo que estaba a su alcance era efectuar el pago para que liberaran el inmueble, y ello se hizo de conformidad, empero, no se obtuvo el desembargo esperado.

- JUSTIFICACIÓN PARA NO SUSCRIBIR LA ESCRITURA PÚBLICA POR CLARO DESMEDRO DE LOS INTERESES PATRIMONIALES DE LA ACTORA

  Insiste en que no había lugar a transferir el dominio del bien, en tanto que la suma de $1.900.000.000 millones de pesos, representa un precio vil e inclusive inferior al 50% del valor comercial del predio, por lo que la sociedad no estaba obligada a afectar su patrimonio.

- IMPOSIBILIDAD JURÍDICA DE SOLICITAR LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR PREVIO INCUMPLIMIENTO DEL DEMANDANTE

  Para soportarla afirma que el señor Van Houten incumplió las obligaciones que le correspondían, en tanto que la suma que realmente canceló fue la de $750.000.000 millones de pesos, y no la de $1.900.000.000 como se afirma en el libelo genitor.

- IMPOSIBILIDAD JURÍDICA DE SOLICITAR LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR RENUNCIA A LA CONDICIÓN RESOLUTORIA, LA CUAL SE VERIFICÓ CON POSTERIORIDAD A LA FIRMA DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA.

  Arguye que las partes de manera recíproca renunciaron expresamente a cualquier condición resolutoria tácita, y que así se evidencia en la cláusula quinta de la minuta de compraventa.

- LA ECUMÉNICA O GENÉRICA

  Cualquier genérica que halle el despacho.

[1] (Pdf.157).

Corrido como fue el traslado de esos medios exceptivos, la sociedad demandante arrimó un memorial en el que solicitó pruebas adicionales a las enlistadas en la demanda inicial (Pdf.181).

Se provee de mérito, y para ello se exponen estas

2. CONSIDERACIONES

El contrato de promesa de compraventa, que es el alrededor del cual gira la controversia,

"…se ha caracterizado como un "precontrato", o contrato de naturaleza preparatoria, < en virtud del cual las partes se obligan recíprocamente a la celebración de un negocio futuro que se indica en su integridad, y que deberá perfeccionarse dentro de un plazo o al cumplimiento de una condición prefijados". De ahí que la doctrina y jurisprudencia patria reconozcan, al unísono, que la promesa genera una única prestación de hacer: celebrar el contrato prometido, una vez acaezca el plazo o la condición establecida para ello". (Sala de Casación Civil, Corte Suprema de Justicia, SC2221 de 2020. M.P. Luis Alonso Rico Puerta.)

La solución de la controversia suscitada entre las partes implica examinar: (i) la validez del contrato de promesa de compraventa, (ii) si hubo un incumplimiento contractual por parte de la sociedad demandada y (iv) la presunta renuncia a la condición resolutoria.

(i) En cuanto a la validez el contrato de promesa de compraventa, hay que decir que el convenio suscrito por las partes es válido, no solo porque las partes no alegaron causal alguna de nulidad, sino porque además, examinada en su conjunto, cumple con los requisitos que el ordenamiento jurídico, en general, prescribe para que una persona se obligue en el art. 1502 del C.C., amèn de que se ajusta a lo previsto en el art. 861 del Código de Comercio, estauto èste al que se somete la celebrada entre las partes por tener una de ellas, la promitente vendedora y hoy demandada, la condición de sociedad mercantil (Art. 22 C. Co.).

En este punto, no puede pasarse por alto que, pese a que en la contestación de la demanda la Sociedad enjuiciada desconoció el contrato celebrado entre el demandante y el entonces apoderado de la empresa Francisco Martinez, lo cierto es que, en la declaración que rindió la señora Elizabeth Gray Dangond ante el despacho, otrora representante legal de la compañía que otorgò el poder que milita a folio 21 del pdf correspondiente al cuaderno principal, admitió que el apoderado actuó facultado por la sociedad y que además ella, en la aludida condición, tuvo conocimiento del escrito de la promesa de compraventa previo a su suscripción. Ante interrogante que le planteò el procurador del demandante asì respondió:

> "Apoderado de la parte demandante: Doña Elizabeth, manifestó usted que el señor Jairo Arango no podía demandar a la sociedad Gray Dangond en razón de este proceso, a que se refiere de manera concreta? Elizabeth Gray: cuando yo me regreso que se lee el acuerdo que Francisco había hecho con Jorge Arango y se lee el acuerdo, en el acuerdo hay una línea donde dice que él no podía demandar a la sociedad Gray Dangond. ¿Eso lo leyó usted en un documento dice? Elizabeth Gray Dangond: está en el acuerdo que se hizo. ¿y ese documento se lo mandó el doctor Martinez en algún email? Sí, por eso es que yo me regreso."[2]

(ii) En cuanto al cumplimiento de la obligación por parte de la sociedad demandada, el simple hecho de que el 28 de abril de 2015, el togado Francisco Martinez Ariza, consignara en la cuenta de depósitos judiciales la suma de $1.546.941.375, para cubrir la obligación

[2] 1h.36 minutos video No.3.

perseguida al interior del proceso, no constituye cabal acatamiento a lo pactado, pues el objeto de la promesa era la celebración de un contrato de compraventa, en el que se transfiriera la posesión y dominio del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 080-3533, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, y como quiera que ello no fue así, es claro que la aludida gestión constituye apenas un paso en el camino de poner el inmueble en condición de ser transferido saneado al promitente comprador, siendo la conducta esperada por la demandante la de '*hacer*' el contrato de compraventa, la cual no se agotaba con la mera consignación del valor ejecutado a órdenes del Juzgado Segundo Civil del Circuito de esta ciudad para obtener el levantamiento de la cautela que pesaba sobre el bien.

A propósito de las causas que dan lugar a la celebración de una promesa de compraventa, se encuentra la de convenir un lapso de tiempo para liberar el inmueble prometido de los distintos gravámenes que puedan pesar sobre él. Asì lo admite la misma jurisprudencia civil cuando ha señalado que "… el precontrato tiene como función principal afianzar la celebración de un acuerdo definitivo posterior, que, por motivos de distinta índole, no puede consolidarse en forma inmediata. Verbigracia, en las negociaciones inmobiliarias es usual que, a pesar de que las partes hayan arribado a un consenso sobre cosa y precio, requieran un lapso adicional para adquirir los recursos para sufragarlo, o entregarla libre de todo vicio o gravamen (respectivamente), pudiendo diferir en el tiempo el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa, con la razonable confianza de que ello ocurrirá en los términos prefijados, o en los que voluntariamente dispongan los contratantes una vez sobrevenga el plazo o la condición respectiva.". (Ibídem).

De ese modo, es claro que el argumento traído por la sociedad demandante no justifica su falta de sujeción a lo pactado, pues justamente, el acto preparatorio se celebró con el objetivo liberar el inmueble de gravámenes para que pudiera ser objeto de transacciones mercantiles, y ese actuar, de manera alguna, puede confundirse con la obligación fundamental que emana del acuerdo preliminar, que consistía en la celebración del contrato de compraventa a través del cual se transferiría el derecho de dominio sobre el inmueble ya referenciado. Si verdaderamente la sociedad Gray Dangond tenía voluntad de cumplir con la promesa, debió concretar el negocio una vez logrado el desembargo del bien, pero optó por la renuencia pretendiendo escapar de la obligación emanada del contrato inicial.

Entre otras razones porque en el pacto no quedó estipulado como condición para la celebración de la compraventa, el hecho de que el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Santa Marta levantara el embargo que pesaba sobre el bien prometido al interior del juicio ejecutivo ya referido, ni de su texto y tampoco de su contexto se desprende que las partes hayan querido supeditar la formalización del contrato definitivo a ese hecho. Si así hubiere ocurrido, pues entonces tenía que plasmarse tal circunstancia en el acuerdo. Si las modalidades de la obligación, "… llámense condiciones, plazo o modo, son elementos *accidentales* del acto o contrato."[3], se admite por la doctrina, que tales "… modalidades no se presumen; deben declararse expresa o tácitamente, esto es, en forma directa o indirecta, pero siempre clara e inequívocamente. La regla general es que las obligaciones sean puras y simples y sólo por excepción sujetas a modalidades, y como las excepciones no deben dejar margen a dudas, las modalidades no se presumen, como quiera que toda presunción encierra en mayor o menor grado alguna duda.".

Así entonces, si el contrato previo no lo dijo, no había por qué suponer que lo de la cancelación de la cautela representaba un ingrediente que, de alguna manera, embarazaba la

[3] Alessandri R. Arturo, Somarriva U. Manuel y Vodanovich H. Antonio. Tratado de las Obligaciones, V. I. 2ª edición. Editorial Jurìdica de Chile: 2004. Pàg.215 y 216.

eficacia de la obligación que surgió a cargo de la promitente vendedora. Lisa y llanamente se obligó a 'vender y transferir a favor del promitente comprador' el inmueble del que da cuenta ese mismo acto dispositivo. A eso, en consecuencia, debió reducirse su prestación: a formalizar la tradición del susodicho bien. En todo caso, también pudo ajustar una prórroga con el promitente comprador, pues en la misma promesa se previó la posibilidad de modificar la fecha del contrato prometido con anuencia de ambas partes.

(iii) En cuanto a que el precio pactado de $1.900.000.0000 era ínfimo o irrisorio respecto del valor real del bien, no es una causal de justificación para avalar el incumplimiento del negocio prometido. Si en verdad era así, cosa que no se probó, lo que correspondía era emprender las acciones pertinentes con miras a lograr el equilibrio económico del contrato, pero no recibir en su integridad esa cantidad para luego deshonrar el compromiso de traspasar la propiedad y esperar a que el promitente comprador instaurara la demanda para, entonces sí, sacar a relucir la supuesta nimiedad del precio convenido como motivo justificativo de su desatención a lo acordado.

Los contratos, tal cual lo pregona el art. 871 del C. Co., "… deberán celebrarse y ejecutarse de buena fe …", lo que supone un comportamiento probo, ecuànime y hasta diligente con miras a desahogar la prestación que a cada contratante le incumba, de manera que si alguno de ellos se siente lesionado en el provecho económico que se propuso alcanzar con él, lo prudente es que convoque a su contraparte con el objetivo de exponerle sus inquietudes y propiciar el escenario en el que se avengan a unas condiciones más justas para ambos y llegar, de ese modo, al consenso que permita superar las diferencias. Pero no parece concorde con el postulado de la buena fe, recibir sin protesta alguna la contraprestación pactada en su favor y después, súbitamente, apartarse de lo convenido pretextando desequilibrio económico.

Ahora, en lo que concierne al incumplimiento argüido respecto del señor Jairo Arango Van Houten, en el sentido de que la suma cancelada no fue $1.900.000.000 millones de pesos, sino tan solo $750.000.000, hay que decir que esta última suma no es la que figura en la promesa de compraventa sino la primera, y que es ésta la que fue cancelada por el demandante tal como se corrobora con las constancias de recibido que figuran a folios 34, 35 y 36 del cuaderno principal por cantidades de $140.000.000, $1.660.000.000 y $100.000.000 respectivamente que sumadas dan un total de $1.900.000.000 millones de pesos. Eso de que fueron $750.000.000 surge de haberse relacionado así en la minuta confeccionada para darle cumplimiento al contrato prometido (folios 44 y ss Id.), pero ese documento tan solo quedó en proyecto porque la escritura pública finalmente no se pudo otorgar ante la vigencia del embargo sobre el inmueble.

Es más, del testimonio rendido por la señora Elizabeth Gray Dangond y el del togado Francisco Martinez, surge sin ambages que el precio fue el de $1.900.000.000. Así respondieron a los interrogantes que les formuló el apoderado del actor:

> Apoderado de la parte demandante: sírvase decirnos con qué dinero la sociedad que usted representaba pagó la obligación que se cobraba en el proceso ejecutivo? Elizabeth Gray: eso lo hizo directamente Franco Martinez, y por eso llego yo y le digo que por favor hablara con el señor Jairo. Apoderado de la parte demandante: pero le pregunto, finalmente ¿esa obligación se pagó con los 1.546.000 millones que pagó el señor Franco Martinez. ¿De dónde provenía ese dinero? Elizabeth Gray: Literalmente de este negocio, pues que hacemos (sonríe). Apoderado de la parte demandante: ¿de qué negocio perdón? O sea de la compraventa del señor Arango. Elizabeth Gray Dangond: de la supuesta compraventa, sí[4].”

Al referirse a los recibos de que dio cuenta antes el despacho, el testigo Francisco Martinez Ariza, entonces apoderado de la demandada en el negocio, señaló: "… los recibos: uno por 140, otro por 1660, y el otro por 100 millones de pesos. ¿Eso suma cuánto? 1.900.000.000 millones de pesos. Lo que usted está diciendo y trata de confundir mi querido doctor Varela, es que el doctor Carmelo cometió un lapsus aritmético que en vez de poner 1660 se puso 1600, que posteriormente el doctor solicitó que corrigiera y eso fue corregido, ese fue el tema."

Puntualmente, respecto de los últimos $100 millones, cuya entrega se supeditó a la suscripción de la compraventa, dijo ese mismo declarante, ante pregunta del apoderado de la parte demandada: "Doctor Francisco Martinez, una de las condiciones relatadas por usted para la entrega de los 100 millones de pesos finales era la firma de la escritura pública el día 15 de mayo del año 2015. ¿Por qué, si no se había podido tramitar la escritura porque el bien se encontraba embargado, aun así el señor Jorge Arango accede a entregar esos 100 millones de pesos y usted a recibir? Testigo Francisco Martinez: … Si el señor Jairo Arango a mí no me entrega los 15 millones de pesos, perdón los 100, él está incumpliendo el contrato de promesa compraventa…él tiene que entregármelos así sepa que está embargado todavía y que no se podían correr las escrituras. Obvio que tiene que entregármelos y tengo yo que recibírselos porque yo tenía el poder para recibir ese dinero. Esa es mi respuesta doctor."

No puede haber espacio a dudar acerca de que el total de los dineros entregados por el señor Van Houten ascendió a la suma de $1.900.000.000 millones de pesos y no a $750.000.000 millones.

(iv) Referente a la condición resolutoria, a la que la demandada dice que se renunció por las partes, simplemente hay que leer el texto de la promesa para percatarse de que ello no fue así. En la cláusula octava, convinieron lo concerniente a la cláusula penal en los siguientes términos: "Para el caso de incumplimiento de cualquiera de las cláusulas del presente contrato, las partes fijan como cláusula penal una suma de dinero igual a la de las arras pactadas en la cláusula cuarta (4ta) del presente contrato de promesa de compraventa, que deberá pagar la parte incumplida, sin que para exigir su pago halla (sic) que acudir a la vía judicial, quedando en la libertad absoluta como consecuencia de la resolución del contrato originada en el incumplimiento y sin que haya lugar a dar aplicación a lo dispuesto en los artículos 1935 a 1938 del Código Civil, a los cuales renuncian expresamente las partes contratantes".

De renuncias no se habla más en la promesa, sólo allí se hace alusión a ese particular. Pero se refiere al derecho que surge para el vendedor de pedir la resolución del contrato en caso de que el comprador no pague el precio en el tiempo y lugar convenidos. Es el pacto

[4] 1h.30 minutos Video No.3.

comisorio sobreentendido en todo contrato de compraventa tal cual lo señala el art. 1935 del C.C. Pero no se hizo dejación de la condición resolutoria tácita a que se refiere el art. 1546 del mismo código, replicado en el 870 del C. Co. y a cuyo tenor, "En los contratos bilaterales, en caso de mora de una de las partes, podrá la otra pedir su resolución o terminación, con indemnización de perjuicios compensatorios o hacer efectiva la obligación, con indemnización de los perjuicios moratorios".

Y no es posible tampoco asumir que así ocurrió a partir de la minuta de compraventa, pues pese a que en el parágrafo de la cláusula quinta de ese documento se hace alusión a la expresa a la condición resolutoria, como tal, la minuta no se elevó a escritura pública por la ya anotada circunstancia que lo impidió, razón por la cual, al versar sobre la venta de un inmueble, carece de efectos vinculantes tal cual lo sentencia el art. 1760 del C.C. De ese modo, no puede

apoyarse la sociedad demandada en lo que pudo haber sido y no fue, sino en lo que efectivamente se asintió, que para el caso concreto fue únicamente la promesa de compraventa, en la cual no hubo renuncia alguna a la condición resolutoria.

De ello se sigue, sin necesidad de ahondar en disquisiciones adicionales, el irrefragable fracaso de las excepciones propuestas por la sociedad demandada, denominadas validez del contrato de promesa de compraventa, cumplimiento de la demandada, justificación para no suscribir la escritura pública por claro desmedro de los intereses patrimoniales de la sociedad, imposibilidad jurídica de solicitar la resolución del contrato por previo incumplimiento del demandante, imposibilidad jurídica de solicitar la resolución del contrato por renuncia a la condición resolutoria, y la denominada en el escrito en que se propusieron como genérica.

(v) Superado el tema de las excepciones, y prosperando las pretensiones, corresponde concretar los valores que la sociedad demandada debe de restituir por concepto de la suma de dinero que recibió como pago respecto del bien inmueble, y además lo correspondiente a la cláusula penal. Lo anterior, clarificando que la indexación que se deprecó en las pretensiones no es una penalización ni castigo, sino una compensación de los efectos de la inflación, contrario a la cláusula penal, la cual corresponde a una tasación anticipada de los perjuicios.

Pues bien, conforme se extrae del libelo genitor, y de lo contenido en la promesa de compraventa, la sociedad Gray Dangond S. en C., recibió la suma de $1.900.000.000 millones de pesos. En virtud de que la depreciación que sufre la moneda, lo procedente resulta ser no el reconocimiento de intereses legales, sino la corrección monetaria, laborío que se realiza con la siguiente fórmula[4]:

Valor del agravio actualizado = (Valor reclamado * IPC del periodo final)/IPC inicial

$$Vp = Vh \frac{Íf}{Íi}$$

En donde,

Vp es el valor presente que debe calcularse;

Vh es el valor histórico o aquel que se va a actualizar, que para este caso corresponden a las sumas de $140.000.000, $1.660.000.000, y $100.000.000.

- CIENTO CUARENTA MILLONES DE PESOS M/L ($140.000.000)

  Íf es el índice final para marzo de 2015, que equivale a 84,45

[4] Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. AC2496-2019. 28 de junio de 2019. M.P.: Ariel Salazar Ramírez.

Íi es el índice inicial reportado para el mes de enero de 2021, que fue 105,91[5]

Realizada la operación, se obtiene el resultado que sigue:

Ipc. Final Enero 2021 105,91

Vp = $140.000.000 X ---------- = $ 175.576.080 M/L

Ipc. Marzo 2015 84,45

- MIL SEISCIENTOS SESENTA MILLONES DE PESOS M/L ($1.660.000.000), entregados el 28 de abril de 2015.

Íf es el índice final para abril de 2015, que equivale a 84,90

Íi es el índice inicial reportado para el mes de enero de 2021, que fue 105,91

Realizada la operación, se obtiene el resultado que sigue:

Ipc. Final Enero 2021 105,91

Vp = $1.660.000.000 X ---------- = $2.070.796.230 M/L

Ipc. Abril 2015 84,90

- CIEN MILLONES DE PESOS M/L (100.000.000), entregados el mes de mayo de 2015.

Íf es el índice final para mayo de 2015, que equivale a 85,12

Íi es el índice inicial reportado para el mes de enero de 2021, que fue 105,91

Realizada la operación, se obtiene el resultado que sigue:

Ipc. Final Enero 2021 105,91

Vp = $100.000.000 X ---------- = $124.424.342 M/L

Ipc. Mayo 2015 85,12

Esos valores se esquematizan de la siguiente manera:

Valor	Valor indexado
$140.000.000 M/L	$175.576.080
$1.660.000.000 M/L	$2.070.796.230
$100.000.000 M/L	$124.424.342
Total: $1.900.000.000 M/L	Total: $2.370.796.652

[5] https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidoripc

Por otra parte, la suma que deberá cancelar la sociedad Gray Dangond S en C en liquidación, por concepto de la cláusula penal, corresponde a $140.000.000 M/L, que conforme se explicó, puede confluir con la indexación de los valores pretendidos, en tanto que, la indexación no busca compensar el incumplimiento de una obligación, sino restablecer el valor de la moneda al de la actualidad.

Finalmente, se condenará en costas a la parte demandada y se fijarán como agencias en derecho la suma de cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Santa Marta, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

I. R E S U E L V E :

PRIMERO: Declarar no probadas las excepciones de mérito denominadas validez del contrato de promesa de compraventa, cumplimiento de la demandada, justificación para no suscribir la escritura pública por claro desmedro de los intereses patrimoniales de la sociedad, imposibilidad jurídica de solicitar la resolución del contrato por previo incumplimiento del demandante, imposibilidad jurídica de solicitar la resolución del contrato por renuncia a la condición resolutoria y la genérica, por las razones expuestas en la parte considerativa de este proveído.

SEGUNDO: Declarar resuelto por incumplimiento del promitente vendedor, el contrato de promesa de compraventa objeto de este asunto, celebrado el 31 de marzo de 2015, de conformidad a lo vertido en la parte motiva.

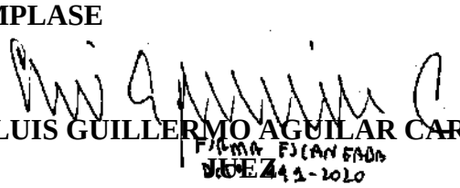
TERCERO: Declarar que la parte demandada sociedad GRAY DANGOND Y COMPAÑÍA S. en C., en LIQUIDACIÓN, incumplió el contrato de promesa de compraventa que celebrò el 31 de marzo de 2015 con el señor JAIRO ARANGO VAN HOUTEN, conforme a lo expuesto en la parte motiva.

CUARTO: En consecuencia, se CONDENA a la parte demandada a que, una vez ejecutoriada esta sentencia, pague al señor JAIRO ARANGO VAN HOUTEN la suma de $2.370.796.652 millones M/L, más $140.000.000 millones M/L por concepto de cláusula penal, de conformidad con las consideraciones de esta providencia.

QUINTO: Condenar en costas a la demandada. Se fijan como agencias en derecho la suma de 5 salarios mínimos legales mensuales vigentes.

SEXTO: Por Secretaría, remítase el informe de que trata el art. 373 del C.G.P. al Consejo Seccional de la Judicatura de este Distrito, poniéndole de presente que la razón por la cual la causa se decidió por escrito obedeció a la necesidad de efectuar la corrección monetaria correspondiente respecto del valor deprecado en la pretensión primera de la demanda, labor para la cual el tiempo de dos horas a que se refiere el art. 372 del C.G.P. resultaba insuficiente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



LUIS GUILLERMO AGUILAR CARO
JUEZ