

DISTRITO JUDICIAL DE SANTA ROSA DE VITERBO



JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL  
SOATÁ - BOYACÁ

CORREO ELECTRÓNICO j01prmpalsoata@cendoj.ramajudicial.gov.co  
Dirección: Calle 11 No 4- 54/60 Telefax 098 7 88 02 03  
Celular 3103185884

Soatá, primero (01) de julio de dos mil veintiunos (2021)

PROCESO: VERBAL- RESOLUCIÓN DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
RADICADO N° 157534089001-2020-00246-00  
DEMANDANTE: PEDRO ANTONIO MAYORGA GÓMEZ  
DEMANDADO: MARIO ROBERTO TORRES ANGARITA  
ASUNTO: SENTENCIA

**ASUNTO**

Procede el Despacho a proferir sentencia dentro del proceso declarativo verbal de Resolución de Promesa de Compraventa de la referencia.

**ANTECEDENTES PROCESALES**

El señor Pedro Antonio Mayorga Gómez por intermedio de apoderado judicial instauró demanda de RESOLUCIÓN DE COMPRAVENTA contra de Mario Roberto Torres Angarita para que mediante sentencia judicial se declare resuelto el contrato fechado de diecinueve (19) de octubre de dos mil diecisiete (2017) por incumpliendo de las obligaciones por parte del vendedor, y se le condene al pago de la cláusula penal de acuerdo a lo estipulado en la cláusula sexta del referido contrato. Igualmente, que se condene al demandado al pago de las costas procesales y agencias en derecho.

1.- Con fecha 19 de octubre del 2017 las partes celebraron un contrato de promesa de compraventa respecto a un derecho de servidumbre de tránsito o carretera de la finca denominada "El Uvo" ubicada en la vereda Llano Grande de esta comprensión municipal y cuyos linderos aparecen en los anexos de la demanda.

2.- Las partes acordaron como precio la suma de siete millones (\$7.000.000) de pesos los cuales fueron cancelados en su totalidad por el promitente comprador.

3.- En caso de incumplimiento del contrato por alguna de las partes contratantes, se ha pactado como sanción una cláusula penal de siete millones de pesos (\$7.000.000).

4.- Hasta la fecha el vendedor demandado no ha transferido el dominio del objeto materia de este contrato; Anota el demandante que el título escriturario número 0088 que se mencionó en el contrato no existe, o al menos, no es el título con el que el vendedor ostenta el título de propiedad del predio, y por tal razón solicita que se le compulsen copias para una eventual investigación de carácter penal por el punible de estafa.

## CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

El artículo 1849 del C.C., define la compraventa como: «Un contrato en que una de las dos partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquella se dice vendedor y ésta comprador. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio».

Sabido es que la principal obligación del comprador es la de pagar el precio convenido y qué tal precio deberá pagarse en el lugar y tiempo estipulado en el contrato, o en el lugar y el tiempo de la entrega, no habiendo estipulación en contrario.

También es sabido que la principal obligación del vendedor es entregar la cosa objeto de la compraventa.

En términos del artículo 1880 del C.C., «las obligaciones del vendedor se reducen en general a dos: la entrega o tradición, y el saneamiento de la cosa vendida».

La tradición se sujetará a las reglas dadas en el título VI del libro II.

La tradición la define el artículo 740 ibídem y dice que «Es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad de intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo.

Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales».

Ahora bien, si el vendedor, por hecho o culpa suya ha retardado la entrega, podrá el comprador, a su arbitrio, perseverar en el contrato o desistir de él, y en ambos casos con derecho para ser indemnizado de los perjuicios según la regla generales; todo lo cual se entiende si el comprador ha pagado o está pronto a pagar el precio integró o ha estipulado pagar a plazo.

La obligación de saneamiento que tiene el vendedor, comprende dos objetos: amparar al comprador en el dominio y posesión pacífica de la cosa vendida, y responder de los defectos ocultos de ésta, llamados vicios redhibitorios.

Constituyen presupuestos indispensables para el buen suceso de la acción resolutoria los siguientes:

- 1°. Que el contrato sea bilateral
- 2°. Que quién promueva la acción haya cumplido con sus obligaciones o que esté dispuesto a cumplirlas.
- 3°. Que el otro contratante haya incumplido las obligaciones que le corresponden.

Debe entonces este fallador analizar si se dan los presupuestos exigidos para la prosperidad de las pretensiones de la demanda.

En lo referente al primero de los requisitos, no existe duda que el contrato celebrado entre las partes es bilateral; de un lado está el vendedor Mario Roberto Torres Angarita; y del otro, el comprador Pedro Antonio Mayorga Gómez. Así

queda demostrada la bilateralidad del contrato celebrado. En este punto es necesario dejar claro qué tal como lo predica la ley civil colombiana, "el contrato es ley para las partes".

En lo que tiene que ver con el segundo presupuesto, qué trata del cumplimiento o disponibilidad de cumplir por parte de quién promueva la acción, ésta la inició la parte compradora, entonces analizaremos si la parte activa ha cumplido su obligación la cuál es la de pagar el precio convenido (Art. 1928 C.C.)

Del libelo demandatorio y de contrato anexo a éste se desprende que el demandado vendió al actor un derecho de servidumbre de tránsito por valor de siete (\$7.000.000) millones de pesos, precio que fue cancelado por el comprador, hoy demandante y en favor del vendedor demandado, quién se comprometió a transferir el dominio del objeto del contrato libre de cualquier vicio o gravamen.

El contrato se celebró el 19 de octubre de 2017 y hasta la fecha el vendedor ha omitido transferir el dominio del bien objeto del contrato, incumpliendo de esta manera con su obligación principal, razón suficiente para impetrar por parte del demandante la resolución del contrato y la consecuente condena al pago en su favor de la cláusula penal estipulada y las costas procesales y agencias en derecho que se deriven del proceso.

Importante reiterar que el demandado Mario Roberto Torres Angarita estando legítimamente notificado de la demanda guardó total silencio; y ante la falta de contestación o de pronunciamiento expresó frente a los hechos y pretensiones de ella, ha dicho el Art.97 del C.G.P., que se presumen ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda.

Dicha presunción legal de certeza en contra del demandado que omite pronunciarse sobre los hechos y las pretensiones, ha de tomarse como una sanción al demandado por no exhibir una actitud leal con su adversario y con el funcionario judicial, actitud que acarrea como consecuencia que el juez pueda omitir todo el debate probatorio cuando los hechos que interesan para resolver el pleito son susceptibles de confesión o están demostrados con los documentos aportados.

Por lo anotado en precedencia habrá de concluir el Despacho que el demandado ha incumplido con sus obligaciones de entrega y tradición del bien objeto del contrato, por lo tanto, aparece cumplido el tercero de los presupuestos que legalmente se exige para el buen suceso de la acción resolutoria.

En lo que hace referencia a la pretensión indemnizatoria de pagar la cláusula penal pactada debemos hacer las siguientes precisiones: En términos del artículo 1592 del Código Civil, la "cláusula penal es aquella en que una persona para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o retardar la obligación principal".

Cabe señalar que el pacto de una cláusula penal tiene el carácter de una "obligación accesoria", en cuanto tiene por objeto asegurar el cumplimiento de otra obligación; igualmente, constituye una "obligación condicional", porque la

pena sólo se debe ante el incumplimiento o retardo de la "obligación principal", y también puede representar una liquidación convencional y anticipada de los perjuicios en caso de configurarse alguno de tales supuestos.

Así las cosas, concluye el despacho que efectivamente existió un contrato de compraventa, de derecho de servidumbre de carretera entre el demandante y el demandado, y por el hoy demandante pagó la suma de siete millones de pesos (\$7000000); igualmente se infiere, por el silencio que ha guardado el demandado y por lo afirmado en el libelo de mandatario y del propio contrato, que el señor Torres Angarita no ha cumplido con sus obligaciones de vendedor, principalmente con la tradición de lo vendido, máxime cuando el precio ya ha sido cancelado por el comprador desde la fecha de celebración del contrato y que hasta hoy ya han transcurrido más de 3 años y medio de firmado y autenticado el mencionado documento.

Por las anteriores consideraciones se declarará resuelto el presente contrato de compraventa y se condenará al demandado al pago de la cláusula penal pactada consistente en la suma de \$7.000.000, igualmente al pago de las costas y agencias en derecho derivadas del proceso.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Soatá, administrando justicia en nombre de la Republica de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR RESUELTO EL CONTRATO DE COMPRAVENTA celebrado entre MARIO ROBERTO TORRES ANGARITA promitente vendedor y PEDRO ANTONIO MAYORGA GÓMEZ promitente comprador, por el incumplimiento de las obligaciones del primero de los nombrados como vendedor y por las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: CONDENAR al demandado MARIO ROBERTO TORRES ANGARITA a pagar el valor de la cláusula penal pactada por incumplimiento del contrato equivalente a la suma de SIETE MILLONES DE PESOS (\$7.000.000).

TERCERO: Fijense como agencias en derecho el valor de SETECIENTOS MIL PESOS (\$700.000=).

CUARTO: Igualmente pagará el demandado las costas y agencias en derecho derivadas del proceso. Tásense.

QUINTO: En firme esta decisión, ordénese su archivo.

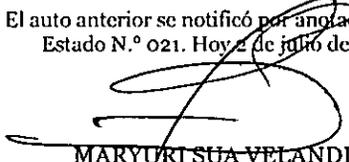
NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

  
JAIRO ALBERTO BARRERA CORREA

Juzgado Promiscuo Municipal

JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL  
SOATÁ - BOYACÁ

El auto anterior se notificó por anotación en el  
Estado N.º 021. Hoy 2 de julio de 2021



MARYURI SUA VELANDIA  
SECRETARIA