

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CÚCUTA

173

Rdo. No. 54001-3153-004-2016-00213-00.

San José de Cúcuta, dos (20) de Mayo de dos mil diecinueve (2.019).

De conformidad con el Inciso 2 Numeral 5 del Art. 373 del C. G. P., procede el despacho a proferir sentencia en este proceso VERBAL instaurado por HENRY RANGEL PARRA contra JOSE DEL CARMEN PACHECO CASTILLA.

ANTECEDENTES.

Pretende el mandatario judicial demandante que mediante trámite de proceso Verbal se decida:

1. Se declare la resolución del contrato de promesa de compraventa celebrado el 8 de julio de 2013, entre el promitente vendedor señor JOSE DEL CARMEN PACHECO CASTILLA y el promitente comprador señor HENRY RANGEL PARRA, por incumplimiento de las obligaciones por parte del señor Pacheco Castilla en cuanto a la entrega del inmueble, y la no comparecencia a la Notaria Quinta del Circulo de Cúcuta, el día 12 de Noviembre de 2013 para la suscripción de la correspondiente escritura pública.
2. Que se condene al demandado a restituir las arras entregadas a la firma de la compraventa, es decir la suma de Treinta Millones de Pesos (\$30.000.000), con su respectiva indexación.
3. Se condene al demandado al pago de la suma de treinta Millones de pesos (\$30.000.000) establecida en la cláusula de incumplimiento.
4. Se condene al demandado al pago de los intereses moratorios por el no pago de la cláusula de incumplimiento, hasta la fecha en que se haga efectivo el pago.
5. Se condene al demandado al pago de gastos y costas del proceso, incluidas las agencias en derecho que ordene la ley.

Los hechos en que se cimientan las pretensiones, se resumen así:

Que el 8 de julio de 2013, el promitente vendedor y el promitente comprador suscribieron una promesa de compraventa de un bien inmueble, ubicado en el perímetro rural de la población san Cayetano, denominado LA MARGARITA, con una extensión superficial aproximada de 200 metros de frente por 300 metros de fondo, sobre el cual se hallan unas mejoras compuestas de árboles frutales y cerca de alambre, la cual se encuentra identificada con el folio de matrícula inmobiliaria No. 260-23100 de la oficina de instrumentos públicos de Cúcuta y numero catastral 00-00-0005-0047-000.

Las partes acordaron como precio del inmueble la suma de \$390.000.000, que el promitente comprador cancelaria así: la suma de \$30.000.000 a la firma de la promesa de compraventa, es decir el 8 de julio de 2013; la suma de \$180.000.000 el día 9 de septiembre de 2013 y los \$180.000.000 restantes el día 12 de Noviembre de 2013, fecha en que se llevaría a cabo la firma de la escritura pública.

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CÚCUTA

Rdo. No. 54001-3153-004-2016-00213-00.

La entrega del inmueble se realizó el día 9 de julio de 2013, tal y como se pactó en la promesa de compraventa que se firmó, el día 13 de octubre de 2013 el demandante por su grave estado de salud tuvo que ausentarse del inmueble por 10 días, situación esa que fue aprovechada por el demandado para despojarlo del inmueble y privarlo del derecho a continuar disfrutando del mismo.

Así mismo llegado el día 12 de noviembre de 2013, fecha en la cual se estableció la firma de la correspondiente escritura, el demandado no compareció ni mandó a elaborar la escritura pública, por lo cual el Notario Quinto del Círculo de Cúcuta procedió a elaborar la respectiva acta.

Efectuado el trámite administrativo del reparto, correspondió conocer a este despacho de la acción de marras y por auto de fecha 22 de agosto de 2016, se ordenó prestar caución bajo los lineamientos establecidos en el Artículo 590 numeral 2 parágrafo primero del C.G. del P., prestada la misma, en providencia del 31 de los mismos, se dispuso su admisión, se ordenó la notificación personal de la demandada, correrle traslado por el término de veinte días y ordenar la inscripción de la demandada en la oficina de instrumentos públicos de la ciudad.

Notificada el demandado, dio respuesta a la demandada, se opuso a las pretensiones y propuso excepciones de mérito.

Surtido el traslado de las excepciones se convoca a la audiencia del Art 372 del C.G.P., evacuándose todas las etapas allí contenidas y se fija fecha para llevar a cabo la audiencia del 373 ibídem.

Evacuada esta etapa, el despacho dispuso dictar sentencia por escrito, conforme las razones anotadas en la audiencia celebrada el 9 de los cursantes.

CONSIDERACIONES.

Reunidos los presupuestos procesales exigidos, esencialmente la capacidad de las partes para comparecer al proceso, la competencia del juzgado para conocer del asunto y no existiendo irregularidad alguna que pueda invalidar la actuación surtida, procede el despacho a proferir sentencia.

PROBLEMA JURIDICO.

Se centra en determinar si el promitente vendedor incumplió las obligaciones contenidas en la promesa de compraventa suscrita el 8 de julio de 2013, entre el promitente vendedor señor JOSE DEL CARMEN PACHECO CASTILLA y el promitente comprador señor HENRY RANGEL PARRA, sobre el bien inmueble, ubicado en el perímetro rural de la población san Cayetano, denominado LA MARGARITA, con una extensión superficial aproximada de 200 metros de frente por 300 metros de fondo, sobre el cual se hallan unas mejoras compuestas de árboles frutales y cerca de alambre, la cual se encuentra identificada con el folio de matrícula inmobiliaria No. 260-23100 de

134

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CÚCUTA

Rdo. No. 54001-3153-004-2016-00213-00.

la oficina de instrumentos públicos de Cúcuta y numero catastral 00-00-0005-0047-000.

Para resolver el despacho analiza

Se está frente a una promesa de compraventa en razón a que en él, la parte demandada promete vender a la parte demandante y esta a su vez promete comprar a aquella, el inmueble descrito al citar los hechos el actor.

La promesa de contrato no es vista con muy buenos ojos por la ley, toda vez que el artículo 89 de la ley 153 de 1.887 parte de una redacción negativa: "La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna", pero deja abierta la posibilidad que esta los pueda generar siempre y cuando se cumpla con unos requisitos muy especiales:

a) Que la promesa conste por escrito, requisito cumplido en razón de haberse aportado por la parte actora los documentos que la contienen, y toda vez que no fueron tachados de falsos ni desconocidos por las partes, constituye plena prueba de su existencia.

b) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que la ley declara ineficaz por no concurrir las exigencias legales.

c) Que la promesa fije un plazo o condición que determine la época en que ha de celebrarse el contrato, requisito que se satisface al fijar la promesa como fecha para la firma de la escritura, el día en que se pague la totalidad del inmueble, que de acuerdo con la cláusula sexta era el 12 de Noviembre de 2013.

En el citado contrato no se determinó la hora en que habría de firmarse la escritura pública; no obstante, dicha omisión no genera vicio alguno en el negoció.

Efectivamente, la Honorable Corte Suprema, en sentencia del 1º de marzo de 1985, enseñó: "no es la hora el momento determinante para entender el plazo. No cuando se hace expresa referencia al día, se tiene que admitir que los contratantes han querido que, dentro del tiempo de disponibilidad de la Notaría, se pueda cumplir el negocio prometido. Claro está que razones de conveniencia harían más definido el señalamiento de la hora, particularmente para no dejar abierta toda la jornada laborable para atender la obligación."

d. Por último, que se determine de tal suerte el contrato que para su perfeccionamiento sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales. Este requisito se cumple cuando a la promesa de compraventa sólo le falta la formalidad de la escritura pública para convertirse en contrato de venta de inmueble.

Para el caso de marras, el contrato de promesa de compraventa reúne a cabalidad todos los presupuestos impuestos

Reunidos los requisitos del contrato, debe adentrarse el despacho a determinar las obligaciones de los contratantes, sobre lo cual, la Honorable Corte Suprema de Justicia ha señalado que la obligación específica que surge

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CÚCUTA

Rdo. No. 54001-3153-004-2016-00213-00.

para las partes en el contrato de promesa, es la de concurrir a la celebración eficaz del contrato prometido, en el término o al cumplimiento de la obligación al efecto estipulados; esto es que, la promesa sólo produce obligaciones de hacer, a más de las estipuladas en el mismo contrato.

La promesa de compraventa allegada, establece claramente la obligación de las partes de comparecer a suscribir la escritura pública, el día en que se cancela la totalidad del precio pactado, para lo cual se fijó el día 12 de Noviembre de 2013, por lo tanto ese era el día de comparecer a la Notaría a firmar el contrato de Compraventa- Escritura Pública.

En punto a la obligación del promitente vendedor de entregar el bien, en la cláusula Cuarta de la promesa de compraventa se estipuló que se haría el 9 de Julio de 2013, fecha en la cual el demandante tomo posesión del inmueble prometido en venta.

De otro lado, para el comprador sus obligaciones se reducen al pago del precio en la forma establecida en la promesa y comparecer a la Notaría a recibir la escritura por la cual el vendedor le transfiere el dominio del inmueble. En la promesa arimada con la demanda se estableció claramente el monto del precio como contraprestación de la cosa prometida en venta y los plazos en que dicho precio se pagaría.

De acuerdo con el artículo 1546 del Código Civil, en todo contrato va envuelta la condición resolutoria tácita, que resulta de la acción que tiene los contratantes de resolver el contrato celebrado o pedir su ejecución en ambos casos con indemnización de perjuicios.

Sin embargo, para que la pretensión prospere, se requiere que quien la alega haya cumplido o se haya allanado a cumplir con las obligaciones que generó el contrato celebrado y el otro contratante no haya cumplido su parte.

En virtud de lo anterior se deducirá de ahí las prestaciones mutuas, la indemnización, etc., a que diere lugar la resolución.

Para el caso de marras, sería del caso acceder a las pretensiones del actor por reunirse los elementos requeridos en el Contrato de Promesa de Compraventa, sin embargo, ante la oposición de la demandada, se procederá a desatar el conflicto.

El demandado propone la excepción de **EXCEPTIO NON ADIPLENTI CONTRACTUS**, en conformidad con el Art. 1609 del C. C., la cual fundamenta en que el demandante no cumplió con sus obligaciones, pues no acreditó el pago de la primera y mucho menos la segunda y última cuota acordada en la promesa de compraventa como pago del precio del inmueble objeto de venta y sin cuyos pagos el demandado no está obligado ni puede ser obligado a cumplir dicho contrato.

Al responder esta excepción, la apoderada del demandante manifiesta que precisamente el incumplimiento del contrato se dio por parte del demandado cuando el 22 de octubre de 2013, despoja violenta y arbitrariamente al demandante del inmueble sin causal de justificación, pues el comprador no se

571

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CÚCUTA

Rdo. No. 54001-3153-004-2016-00213-00.

había retractado del negocio ni lo restituyó voluntariamente, puesto que ya había pagado la suma considerable de \$30.000.000 y el día 12 de noviembre de 2013 no había llegado, así mismo manifiesta que las partes pactaron voluntariamente que el pago que debía realizarse el 9 de septiembre de 2013, no se realizó por común acuerdo entre los contratantes tal y como consta en la resolución de la fiscalía 15 seccional de Cúcuta arrimada por el apoderado de la parte demandada.

Entonces, para resolver este punto de la controversia, tenemos que el artículo 1609 del C. C., Reza: "En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos."

Significa lo anterior, que para pedir la resolución de un contrato, se requiere que quien pide la misma haya cumplido o se haya allanado a cumplir.

De acuerdo con el material probatorio obrante en el proceso, se recepción el interrogatorio de parte al demandante y demandado, donde el demandante manifiesta que canceló la suma de \$28.000.000 al momento de suscribir la promesa, que no cumplió con el pago pactado el 9 de septiembre de 2013, por que debía ir a Bogotá a recibir el pago de una propiedad que estaba vendiendo, nos pusimos de acuerdo, acuerdo que no quedó plasmado por escrito después el 12 de Noviembre de 2013 me presente en la Notaria y él nunca se presentó. Así mismo manifiesta que no cancelo la suma de \$30.000.000 el día en que suscribieron la promesa solo entrego \$28.000.000 por que era lo que tenía y el resto se los daría el lunes, el pago de las cuotas se acordó que sería el 9 de septiembre de 2013 y el pago final en la Notaria Quinta del último pago y los pagos anteriores quedamos de mutuo acuerdo que lo haríamos cuando mi hermana me entregara el pago de la finca que tengo en Bogotá, el manifiesta que tenía inconformismo con el área que había quedado plasmado en la compraventa

El demandado manifiesta que suscribió la promesa de venta por que se encontraba enfermo y tenía unas deudas, firmamos la compraventa ante la Notaria y yo no recibí la plata ahí, sino en el local y solo me dio la suma de \$28.000.000, el 6 de septiembre acudió al local y se retractó del negocio de forma grosera y yo no llegue a ningún acuerdo de él, yo nunca lo saque de la finca él, se fue por voluntad propia, yo le entregue la finca con todo y los cultivos de limón Tahití, el vendió la cosecha y me dejo botada la finca y me amenazo, en la finca se quedó un trabajador mío, pero fue porque él lo contrató, después que él fue al local a retractarse del negocio nunca más volví a ver al señor, y no me presente a la Notaria porque si el incumplió con el pago de la cuota y se retrató del negocio a que iba a ir yo allá.

Se decretó la recepción de los testimonios de los señores EDUAR ALBEIRO CARRILLO GARCIA, JOSE SARMIENTO SIERRA, ELIZABETH ORTIZ, DOLMER ALFONSO BECERRA QUINTERO, EDWIN ALONSO QUINTERO PACHECO, IVAN DARIO PARADA GUERRERO y LEONARDO FABIO RODRIGUEZ, evacuando los testimonios de las siguientes personas y de los demás se prescindió por no presentarse a la diligencia de que trata el Art. 373 del C.G.P.

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CÚCUTA

Rdo. No. 54001-3153-004-2016-00213-00.

- EDUARDO ALBEIRO CARRILLO GARCIA, quien fue testigo llamado por la parte demandante, referente a la compra del inmueble no sabe nada, él fue trabajador del demandante mientras este estuvo en la finca, su labor era llevar trabajadores y abonar la tierra, el prestaba servicio y estuvo de permiso en Julio de 2013 y trabajo en la finca 21 días, el 21 de Julio de 2013, el señor Alonso le dijo que no podía ingresar a la finca y él se fue.
- DOLMER ALFONSO BECERRA QUINTERO, manifestó que conoce al demandado desde hace más de 20 años, no conoce al demandante, del negocio celebrado entre ellos no sabe es lo que le ha contado el señor José del Carmen Pacheco Castilla, pero no le consta nada, el señor José del Carmen Pacheco le ofreció la finca en diciembre de 2017 y fue cuando se dieron cuenta que el inmueble estaba embargado por esta demanda. De los plazos el me referencio que se los había pedido pero no sé si José pacheco se los concedió.
- EDUIN ALONSO QUINTERO PACHECO, manifestó que en el año 2013 en julio 8 se hizo un negocio entre el señor José del Carmen que es mi tío y el señor Henry, ese día vamos a la notaria y Henry da unas arras no en la Notaria sino en Alejandría que es donde trabaja mi tío, en el documento queda plasmado que el 9 de septiembre tiene que darle una plata a mi tío en el Alejandría donde él trabaja, el día que tenía que pagar la cuota, el hombre dice que ese documento quedo mal y que no sirve, yo estoy en la finca y le digo vamos Alejandría hablar con mi tío, llegamos allá y él dijo ese negocio no va y a mí me devuelven las arras por las buenas o por las malas, al día siguiente nos vamos para la finca y la finca estaba sola, no se vuelve a saber nada de ese hombre sino hasta el 22 de octubre, con dos hombres que no conozco y me voy para la fiscalía y le coloco una denuncia por que el me amenazo, yo estuve otro tiempo en la finca y después me fui de ahí.
- IVAN DARIO PARADA GUERRERO, mi hija cumplía años el 6 de septiembre de 2013, yo me encontraba laborando al frente quedaba una cafetería yo escuche el problema que el señor le reclamaba unas arras, y el señor decía que él no entregaba nada porque las arras eran las arras y el señor lo amenazaba, el señor Henry peleaba con el señor José Pacheco y el otro señor que estaba con ellos. Nosotros fuimos a la finca con John Castro acompañar al señor Pacheco porque él podía tomar represalias, y el sobrino le dijo que faltaban muchas cosas, la fecha en que efectué ese acompañamiento era el 7 de septiembre y la finca estaba abandonada. En la discusión el señor Henry le dijo que fuera por su finca que haya se la dejo botada.

De acuerdo con lo anterior, quien solicita la resolución del contrato de promesa, no comprobó haber cumplido con lo contratado ni que se hubiese allanado a cumplir, pues no demostró el cumplimiento del pago de los dineros pactados en la cláusula tercera de la promesa de compraventa suscrita el 8 de julio de 2013, tanto es así que quedó demostrado dentro del

Rdo. No. 54001-3153-004-2016-00213-00.

plenario que el valor consignado como recibido en la promesa de venta por \$30.000.000, no se canceló completamente, toda vez que ese día entregó la suma de \$28.000.000 y que cancelaría el lunes sin manifestar fecha cierta cuanto cancelaría el restante, por otra parte manifiesta que llegaron a un acuerdo para cancelar la cuota del 9 de septiembre de 2013, situación que no consta por escrito y que el demandado niega.

Adicionalmente del testimonio rendido por Eduar Carrillo García, no hay coincidencia entre los días que él estuvo de permiso y los hechos, toda vez que el manifiesta que estuvo en la finca en Julio de 2013, por que el señor Henry se encontraba enfermo pero dentro del plenario a folio 10 al 27 del cuaderno principal obra historia clínica e incapacidad médica para los días 13 al 22 de octubre de 2013. Por otra parte el testigo manifiesta que Alonso no lo dejó ingresar al inmueble el 21 de Julio de 2013 y el demandado y los demás testigos concretamente Edwin Alonso Quintero e Iván Darío Parada, manifiesta que el demandado tomó posesión nuevamente de la finca el 6 de septiembre de 2013, fecha en la cual el demandante acudió Alejandría y después de una acalorada discusión se retractó del negocio suscrito entre ellos el 8 de julio de 2013.

Más adelante señala que pese a lo anterior se presentó en la notaria el día exacto, pero el demandado no se presentó y el demandado manifiesta que no se presentó debido a la retractación realizada por el señor Henry Rangel el 6 de septiembre de 2013 y ante esa manifestación el que se iba a presentar si el no cumplió con el pago de la cuota.

El demandante manifiesta que acordó un plazo para cancelar la cuota del 9 de septiembre de 2013, alegación esta que no fue demostrada en el proceso, no obra medio probatorio alguno que ratifique su afirmación, no cumplió con la carga procesal que le impone el Art. 167 del C. G. del P.

Además, se presenta cierto grado de incongruencia en las afirmaciones del demandante, pues menciona que él solicitó plazo porque iba a vender una propiedad que tenía en Bogotá, situación que tampoco se demostró y en el interrogatorio de parte se demostró que la misma todavía pertenecía a él, debido a que es un bien familiar y él tiene es una cuota parte. Entonces, se pregunta el juzgado, cuando efectivamente fue que le solicitaron un nuevo plazo, días antes o después de la retractación.

Efectivamente, en tratándose de contratos bilaterales, el precepto aludido consagra la condición resolutoria tácita, que consiste en la facultad que tiene el contratante cumplido para pedir la resolución o el cumplimiento del pacto, en uno y otro caso, con indemnización de perjuicios, frente al extremo contrario del negocio que no respetó las obligaciones adquiridas.

Así lo tiene adoctrinado la Sala al señalar:

En el ámbito de los contratos bilaterales y en cuanto toca con la facultad legal que, según los términos del artículo 1546 del Código Civil, en ellos va implícita de obtener la resolución por incumplimiento, hoy en día se tiene por verdad sabida que es requisito indispensable para su buen suceso en un caso determinado, la fidelidad a sus

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CÚCUTA

Rdo. No. 54001-3153-004-2016-00213-00.

compromisos observada por quien ejercita esa facultad habida cuenta que, como lo ha señalado la Corte, el contenido literal de aquél precepto basta para poner de manifiesto que el contratante incumplido utilizando el sistema de la condición resolutoria tácita, no puede pretender liberarse de las obligaciones que contrajo.

Es preciso entender, entonces, que no hay lugar a resolución de este linaje en provecho de aquella de las partes que sin motivo también ha incurrido en falta y por lo tanto se encuentra en situación de incumplimiento jurídicamente relevante, lo que equivale a afirmar que la parte que reclama por esa vía ha de estar por completo limpia de toda culpa, habiendo cumplido rigurosamente con sus obligaciones, al paso que sea la otra quien no haya hecho lo propio, de donde se sigue que "...el titular de la acción resolutoria indefectiblemente lo es el contratante cumplido o que se ha allanado a cumplir con las obligaciones que le corresponden y, por el aspecto pasivo, incuestionablemente debe dirigirse la mencionada acción contra el contratante negligente, puesto que la legitimación para solicitar el aniquilamiento de la convención surge del cumplimiento en el actor y del incumplimiento en el demandado u opositor..." (CSJ SC de 7 mar. 2000, rad. nº 5319).

Por ende, cuando las partes deben acatar prestaciones simultáneas, para hallar acierto a la pretensión judicial fincada en el canon 1546 citado, es menester que el demandante haya asumido una conducta acatadora de sus débitos, porque de lo contrario no podrá incoar la acción resolutoria o la de cumplimiento prevista en el aludido precepto, en concordancia con la *exceptio non adimpleti contractus* regulada en el canon 1609 de la misma obra, a cuyo tenor ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro por su lado no cumpla, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.

De estas confusiones del actor, sumadas a la no aportación de pruebas para comprobar este hecho, demuestran que él no cumplió, ni estuvo dispuesto a cumplir el contrato de promesa de venta que pretende resolver.

La Corte Suprema de Justicia, sobre el tema ha dicho que: **"...el titular de la acción resolutoria indefectiblemente lo es el contratante cumplido o que se ha allanado a cumplir con las obligaciones que le corresponden** y, por el aspecto pasivo incuestionablemente debe dirigirse la mencionada acción contra el contratante negligente, puesto que la legitimación para solicitar el A.S.R. Exp. 08463 14 aniquilamiento de la convención surge del cumplimiento en el actor y del incumplimiento en el demandado u opositor..." (G. J. Tomo CLIX, págs. 309 y ss.). 2.2.1. (Se resalta).

No hay duda que el titular de la acción resolutoria, como lo dice la Corte, no es cualquiera de los contratantes, es el contratante cumplido o que se haya allanado a cumplir, situación fáctica que no fue demostrada por el actor.

Así las cosas, se declarara probada la excepción de contrato no cumplido.

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CÚCUTA

Rdo. No. 54001-3153-004-2016-00213-00.

Respecto de la reclamación de perjuicios por parte del demandado, se observa que a la cláusula cuarta del contrato de promesa se pacta que el incumplimiento de las partes daba como sanción el valor entregado como arras, que para el caso específico es de \$30.000.000.

Se tiene que la cláusula penal es una prestación de contenido patrimonial, que fijan los contratantes con el objeto de indemnizar al acreedor por el incumplimiento o por el cumplimiento defectuoso de una obligación.

Cuando se ha pactado esta cláusula penal, es esta la compensación de los daños y perjuicios sufridos por el incumplimiento del contrato u obligación, por tanto no se requiere prueba en el proceso para determinar dicho perjuicio.

La cláusula penal es entonces una apreciación anticipada de los perjuicios, por esa razón se excluye por el legislador la posibilidad de indemnizar la cláusula penal y la indemnización de perjuicios.

La Corte Suprema de Justicia, en sentencia SC 7 oct. 1976, acerca de la cláusula penal expuso.

«[...] La evaluación convencional de los perjuicios o cláusula penal, según la ley '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' (Art. 1592 del C.C). Este concepto pone de manifiesto que la pena convencional puede cumplir diversidad de funciones, tales como la de servir de apremio al deudor, de garantía o caución, o de estimación anticipada de los perjuicios;

[...] Ahora, la estipulación de una cláusula penal en un contrato le concede al acreedor un conjunto de ventajas, pues en primer término lo libera de la difícil labor de aportar la prueba sobre los perjuicios, porque hay derecho a exigir el pago de la pena establecida por el solo hecho de incumplirse la obligación principal; en segundo lugar, el incumplimiento de la obligación principal hace presumir la culpa del deudor, y por esta circunstancia, el acreedor también queda exonerado de comprobar dicha culpa (Art. 1604 del C. C); en tercer lugar, evita la controversia sobre la cuantía de los perjuicios sufridos por el acreedor.”

En consecuencia, como se estableció como cláusula penal el valor entregado como arras, el demandante, por haber sido vencido en el proceso, pierde el valor de las arras entregadas al demandado, que para el caso específico es de \$30.000.000.

Conforme a lo anterior no accede a las pretensiones del actor, condenándolo al pago de las costas y disponiendo el levantamiento de las medidas cautelares.

Por lo expuesto, el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Cúcuta, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CÚCUTA

Rdo. No. 54001-3153-004-2016-00213-00.

PRIMERO: DECLALAR probada la excepción de contrato no cumplido, propuesta por la demandada, conforme las motivaciones expuestas.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, no acceder a las pretensiones del demandante.

TERCERO: CONDENAR en perjuicios al demandante, perdiendo este las arras entregadas al demandado, conforme las motivaciones expuestas.

CUARTO. Ordenar el levantamiento de las medidas cautelares. Ofíciase.

QUINTO: Condenar en costas al demandante. Fíjese la suma de CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$4.400.000) como agencias en derecho a favor de la demandada, de conformidad a lo establecido en el Acuerdo No. PSAA16-10554 de Agosto 5 de 2016 "Por el cual se establecen las tarifas de agencias en derecho" expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, las mismas deberán ser incluidas en la liquidación de costas.

COPIESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

La Juez,



DIANA MARCELA TOLOZA CUBILLOS.



JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO

La presente providencia, de fecha 2 de Mayo de 2019, se notifica por anotación en Estado No. 070 de fecha 3 de mayo de 2019.

