

REPUBLICA DE COLOMBIA
Departamento de Cundinamarca



Juzgado Promiscuo Municipal de Guayabal de Siquima

Calle 3 No.4-47 2° Piso
jprmpalgsiquima@cendoj.ramajudicial.gov.co

Guayabal de Siquima, Cundinamarca, veintiséis (26) de agosto de
dos mil veinte (2020)

Ref.: Proceso Verbal Resolución promesa de compraventa No.
253284089001-2019-00095-00

Demandante: GONZALO ROMERO ROBELTO

Demandado: WILLIAM ARMANDO PRIETO DÍAZ

SENTENCIA POR ALLANAMIENTO ART.98 CGP

I. ASUNTO A RESOLVER

Entra el Despacho a analizar si es viable de proferir el fallo en razón
al allanamiento de las pretensiones y hechos de la demanda por
parte del demandado.

II. HECHOS Y PRETENSIONES DE LA DEMANDA

1.- Entre el demandante- prometiente comprador, Gonzalo Romero
Robelto, y el demandado - prometiente vendedor, William Armando
Prieto Díaz, se celebró contrato de promesa de compraventa de una
parte del predio denominado El Naranjal, ubicado en la vereda
Manoa, jurisdicción del Municipio de Guayabal de Siquima,
identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 156-90389 de la

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Facatativá, autenticando sus firmas el 24 de septiembre de 2010 ante la Notaría 73 del Círculo de Bogotá.

2.- En la promesa escrita se estableció el precio de cuarenta millones de pesos (\$40.000.000) en efectivo más treinta millones de pesos (\$30.000.000) pagaderos éstos en prestación de servicios profesionales y asesoría en contaduría, profesión del prometiende comprador, obligándose el prometiende vendedor a suscribir la escritura el día 30 de noviembre de 2010 a las once (11) de la mañana en la Notaría 73 del Círculo de Bogotá. Inicialmente pactaron un área de mil doscientos metros cuadrados (1.200M2) luego la extendieron a dos mil ciento cincuenta metros cuadrados (2.150 M2), alinderado así: POR EL ORIENTE, con propiedad del mismo vendedor en ángulo por el mismo donde se cierra el carreteable que gira con dirección al norte; POR EL OCCIDENTE con propiedad del señor Tito Prieto Díaz; POR EL NOROCCIDENTE con propiedad del mismo vendedor, bordeando la carretera de acceso que conduce del occidente a oriente, pasando por la cabecera del mismo; POR EL SUR con predios del señor Tito Alfonso Prieto Díaz; POR EL NORTE con carretera de acceso que conduce hacia el oriente, bordeando el predio del comprador.

3.- Hubo un OTRO SI, que al modificar la extensión varió el precio de la cláusula segunda del contrato inicial, quedando en consecuencia el valor del predio en la suma de CUARENTA Y TRES MILLONES DE PESOS (\$43.000.000) pagaderos así: la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000) los cuales fueron cancelados por el comprador el día 24 de septiembre de 2010; la suma de QUINCE MILLONES DE PESOS (\$15.000.000) entregados en la fecha del "OTRO SI", esto es el tres (3) de diciembre de 2010; y el saldo, esto es, la suma de OCHO MILLONES DE PESOS (\$8.000.000), cuando el prometiende vendedor entregara al prometiende comprador las respectivas licencias de construcción y la

correspondiente escrituras, lo cual hasta la fecha no ha ocurrido. Igualmente afirma que pactaron como la fecha de la correspondiente pública de compraventa el día 30 de noviembre de 2010 a las 11 am en la Notaría del Círculo de Bogotá.

4.- Pactaron como cláusula penal la suma de OCHO MILLONES SEISCIENTO MIL PESOS (\$8.600.000) correspondientes al 20% del valor de la promesa de compraventa, de acuerdo al OTRO SI.

5. El demandado no efectuó los trámites de segregar el inmueble de menor extensión, lo que no era inviable a la luz de la resolución 1132 de 2013 del INCODER, debido a que la Unidad Agrícola Familiar (UAF) para la zona rural de Guayabal es de mínimo once (11) hectáreas.

6.- El prometiende vendedor además de no cumplir con las anteriores obligaciones tampoco realizó los trámites para la instalación del servicio de acueducto; adicionalmente, vendió el inmueble de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 156-90389 al señor EDGAR AUGUSTO ECHEVERRY SOLANO, tal como consta en la anotación 009 del respectivo certificado de tradición.

7.- Como consecuencia de lo anterior, en concordancia con la subsanación de la demanda, pretende:

7.1- Declare resuelto el contrato de promesa de compraventa de una parte del predio denominado El Naranjal, ubicado en la vereda Manoa, jurisdicción del Municipio de Guayabal de Siquima, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 156-90389 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Facatativá, celebrado el 24 de septiembre de 2010 entre el señor GONZALO ROMERO ROBELTO y el señor WILLIAM ARMANDO PRIETO DIAZ, por un valor inicial de setenta millones de pesos (\$70.000.000) y luego *modificado* quedando la suma de cuarenta y

tres millones de pesos (\$43.000.000), por este el valor del inmueble a segregar.

7.2. Se condene al demandado WILLIAM ARMANDO PRIETO DIAZ a devolver a GONZALO ROMERO ROBERTO la suma de TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$35.000.000) discriminados así: VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000), suma indexada de conformidad al índice de precio al consumidor desde que fue cancelada el 24 de septiembre de 2010 **hasta que se realice el pago**; y la suma de QUINCE MILLONES DE PESOS (\$15.000.000) suma indexa con base en el índice de precio al consumidor desde que fue entregada al demandado el 3 de diciembre de 2010 **hasta el día en que se realice el pago**.

7.3. Se condene al demandado WILLIAM ARMANDO PRIETO DIAZ a cancelar en favor del de GONZALO ROMERO ROBERTO la suma de OCHO MILLONES SEISCIENTOS MIL DE PESOS (\$8.600.000) correspondiente al 20% de la cláusula penal pactada entre las partes.

8.4- Se condene al demandado al pago de intereses y corrección monetaria que resulte, una vez ejecutoriada la sentencia

8.5- Se condene en costas al demandado.

III. TRÁMITE PROCESAL

La demanda fue radicada el 23 de agosto de 2019, inadmitida 27 de agosto y admitida mediante auto del 11 de septiembre de 2019.

El 23 de julio del año en curso se decretó el desistimiento tácito.

El día 27 de julio/2020, se recibió escrito de la parte demandante en el que interpuso recurso de reposición contra el auto que había decretado el desistimiento tácito, revocando la decisión por cuanto tiene razón al haber apartado prueba que ya había enterado al demandado del auto admisorio de la demanda dentro del término de

ejecutoria, entregándole copia de la misma y sus anexos. Ello se corrobora con escrito radicado por el demandando del 28 de julio del 2020 de la demanda, en el que de manera expresa nos informó que recibió el auto admisorio de la demanda, copia integral de la misma con sus anexos; igualmente expresó que se allanaba a la demanda, declarando adicionalmente que aceptaba como cierto los hechos y las condiciones planteadas en las pretensiones.

IV. CONSIDERACIONES

1.- Uno de los atributos de la libertad jurídica de las personas es el principio de la autonomía privada según el cual los particulares están habilitados para crear, modificar, conservar o extinguir derechos y obligaciones, sin limitación diferente a la impuesta por la ley, el orden público y las buenas costumbres. Como consecuencia de este aforismo el código civil consagra que *"Todo contrato legalmente celebrado es ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por consentimiento mutuo o por causas legales"* (Artículo 1602); de donde se desprende, su poder vinculante y la posibilidad de su disolución por dos vías distintas: por el acuerdo de las partes o mutuo disenso y por los motivos previstos en la ley, entre otros la resolución por incumplimiento.

2. Es verdad que no ofrece mayor discusión que para el éxito de la acción resolutoria, consagrada en el artículo 1546 del Código Civil, constituyen requisitos ineludibles para el sujeto que demanda, la prueba de: i) la existencia de un contrato bilateral válido, ii) el cumplimiento del actor o su allanamiento a satisfacer su débito contractual, iii) el incumplimiento del demandado.

Como se dijo el día 28 de julio/2020, se recibió escrito firmado y con huella del demandado, en el que de manera

expresa indica que recibió el auto admisorio de la demanda, copia integral de la misma con sus anexos; igualmente expresó que se allanaba a la demanda, declarando adicionalmente que aceptaba como cierto los hechos y las condiciones planteadas en las pretensiones

Dicho allanamiento cumple con los requisitos previstos en el artículo 98 del CGP, así: Que el demandado de manera expresa lo manifieste, aceptando las pretensiones de la demanda por estar de acuerdo con los hechos en que ésta se funda; no se vislumbra colusión o fines fraudulentos; es incondicional. Por ende se Declara resuelto el contrato de promesa de compraventa de una parte del predio denominado El Naranjal, ubicado en la vereda Manoa, jurisdicción del Municipio de Guayabal de Siquima, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 156-90389 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Facatativá, celebrado el 24 de septiembre de 2010 entre el señor GONZALO ROMERO ROBELTO y el señor WILLIAM ARMANDO PRIETO DIAZ; condenando al demandado WILLIAM ARMANDO PRIETO DIAZ a devolver a GONZALO ROMERO ROBELTO la suma de TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$35.000.000) discriminados así: VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000), suma que deberá ser indexada de conformidad al índice de precio al consumidor desde que fue cancelada el 24 de septiembre de 2010 hasta que se realice el pago; y la suma de QUINCE MILLONES DE PESOS (\$15.000.000) suma que se deberá indexar con base en el índice de precio al consumidor desde que fue entregada el demandado el 3 de diciembre de 2010 hasta el día en que se realice el pago. Así mismo, se condenará al demandado WILLIAM ARMANDO PRIETO DIAZ a cancelar en favor del de GONZALO ROMERO ROBELTO la suma de OCHO MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS

(\$8.600.000) correspondiente al 20% de \$43.000.00 (cláusula penal pactada entre las partes)

En cuanto a la petición de condenar al demandado al pago de intereses y corrección monetaria que resulte, una vez ejecutoriada la sentencia, se debe tener en cuenta lo siguiente:

Concepto de indexación.

La indexación consiste en reconocer el efecto que la inflación tiene sobre el dinero. Indexar es traer a valor presente un valor pasado reconociendo el efecto de la inflación e incorporando el IPC causado en un determinado tiempo.

La indexación se determina aplicando el IPC sobre el valor inicial de la deuda.

Concepto de interés moratorio.

El interés moratorio es la suma que se paga como sanción para quien debe pagar y como compensación para quien debe recibir el pago, por no hacerse el pago de un crédito o una deuda dentro de la oportunidad prevista, ya sea legalmente o contractualmente.

El interés moratorio se determina aplicando la máxima tasa permitida por la ley, tasa que cambia constantemente según lo va certificando la superintendencia financiera.

Así las cosas son incompatibles el cobro de intereses moratorios y la indexación cuando *son solicitados por los mismos lapsos*; para evitar un enriquecimiento sin causa. Recuérdese que el actor pidió y se le concedió "*indexar (las sumas de dinero) con base en el índice de precio al consumidor desde **que fue entregada hasta que realice el pago total de la obligación***"; razón por la cual no se accede a esta doble petición (pago de intereses y corrección monetaria por el mismo periodo de tiempo) puesto que ya fue otorgada la indexación arriba.

De otro lado, como quiera que el allanamiento se produjo al inicio del proceso no se condenará en costas ni agencias en derecho al demandado.

En mérito de lo expuesto El Juzgado Promiscuo Municipal de Guayabal de Siquima Cundinamarca, Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley.

RESUELVE:

PRIMERO: Declare resuelto el contrato de promesa de compraventa de una parte del predio denominado El Naranjal, ubicado en la vereda Manoa, jurisdicción del Municipio de Guayabal de Siquima, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 156-90389 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Facatativá, celebrado el 24 de septiembre de 2010 entre el señor GONZALO ROMERO ROBELTO y el señor WILLIAM ARMANDO PRIETO DIAZ

SEGUNDO: Condenar al demandado WILLIAM ARMANDO PRIETO DIAZ a devolver a GONZALO ROMERO ROBELTO la suma de TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$35.000.000) discriminados así: VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000), suma que deberá ser indexada de conformidad al índice de precio al consumidor desde que fue cancelada el 24 de septiembre de 2010 hasta que se realice el pago; y la suma de QUINCE MILLONES DE PESOS (\$15.000.000) suma que se deberá indexar con base en el índice de precio al consumidor desde que fue entregada el demandado el 3 de diciembre de 2010 hasta el día en que se realice el pago.

TERCERO: Condenar al demandado WILLIAM ARMANDO PRIETO DIAZ a cancelar en favor del de GONZALO ROMERO

ROBELTO la suma de OCHO MILLONES SEISCIENTOS MIL DE PESOS (\$8.600.000) correspondiente al 20% de la cláusula penal pactada entre las partes.

CUARTO: SIN CONDENA en costas del proceso a la parte pasiva dado allanamiento temprano, tal como se indicó en la parte motiva.

QUINTO: El firme el presente fallo, archívese.

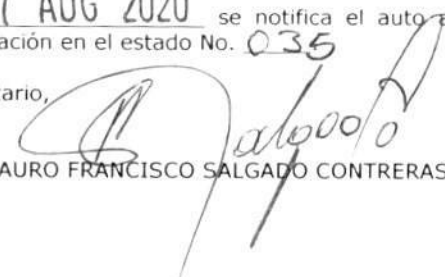
NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


DOUGLAS JESÚS GONZÁLEZ ATUESTA
Juez

JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE GUAYABAL DE
SIQUIMA

Hoy 27 AUG 2020 se notifica el auto anterior
por anotación en el estado No. 035

El Secretario,


MAURO FRANCISCO SALGADO CONTRERAS