



PROCESO: EJECUTIVO.

DEMANDANTE: Alvaro Bula Solano

DEMANDADO: Ana Guerrero Anaya

RADICACIÓN: 2022-00103

BARRANQUILLA, DIECISEIS (16) DE MAYO DE DOS MIL VEINTIDOS (2022)

Se presenta cómo título ejecutivo contrato de promesa de compraventa de inmueble, solicitándose la devolución de la parte del precio pagada y haciéndose valer por el demandante clausula penal.

Ese contrato vincula en lo acordado a las partes en virtud de lo dispuesto en el artículo 1602 del Código Civil:

ARTICULO 1602. LOS CONTRATOS SON LEY PARA LAS PARTES. *Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.*

Quiere ello decir que la manera de librar a las partes de sus obligaciones contractuales, es que las mismas partes resuelvan el contrato o acudan a la justicia invocando una causal con la misma finalidad.-

En lo que hace a la disolución del vínculo por decisión judicial, debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 1546 del Código Civil:

ARTICULO 1546. CONDICION RESOLUTORIA TACITA. *En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.*

Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios

De tal manera que el promitente comprador, tiene las acciones legales para que el contrato sea resuelto y obtener la devolución de la parte del precio pagada.-

En este entendido, no es posible ordenar al vendedor devuelva el dinero recibido como precio, sin que previamente se disuelva el vínculo contractual en virtud del cual recibe el dinero.-

Esto nos lleva a que la documentación presentada, no recoge la obligación expresa de que el vendedor devuelva sin más el dinero recibido como precio.- Es preciso previo pronunciamiento judicial que disuelva el vínculo contractual.

Resultaría contra derecho que el promitente comprador reciba en devolución la parte del precio por el cancelada, pero que las partes sigan atadas al contrato de promesa.-

Por demás, la promesa no genera obligación distinta a la de celebrar el contrato prometido.-

Es así que la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil en sentencia SC14018-2014 de 18 de noviembre de 2014 bajo Referencia: C-1100131030102000-00784-01, Magistrada Ponente Doctora Margarita Cabello Blanco, expresa:

“Como se sabe, la transitoriedad es una de las características esenciales de la promesa, en cuanto siendo un acto netamente preparatorio de otro, se encuentra destinada a dar paso al contrato fin. De ahí que dicho negocio sólo puede originar una obligación de hacer, esto es, celebrar en el futuro el convenio prometido, puesto que, por definición, al no tener relación alguna con un bien, no es traslativo ni constitutivo de derechos.” (Subraya del juzgado)

En lo que hace a la cláusula penal, es el caso que la cláusula sexta que la recoge, no consagra una obligación expresa de pagar con soporte en el sólo contrato de promesa su valor.

En efecto, la cláusula resulta ambigua, pues si bien en su parte final se acuerda que si incumple el promitente vendedor éste debe devolver al promitente comprador la suma recibida mas la cláusula penal, en la parte inicial de la misma cláusula se acuerda que si alguno de los contratantes no cumpliere, el contratante cumplido además de la pena, podrá exigir judicialmente la ejecución forzada de la obligación o la resolución del contrato. En ambos casos con indemnización de perjuicios.-

De la primera parte de la cláusula se deja ver que las partes consideraron necesaria la intervención judicial, de manera alternativa:

-Ya fuere para que se celebrara el contrato prometido, es decir la ejecución forzada de la obligación, ya que, cómo lo hace ver la Corte en la citade arriba, la promesa sólo genera la obligación de celebrar el contrato prometido.

-O la resolución del contrato.

-En ambos casos con indemnización de perjuicios, con la salvedad de que si se opta por reclamar los perjuicios, no podría solicitarse la ejecución forzada de estos perjuicios pues el título no señala una suma determinada.

Por lo anterior el Juzgado,

RESUELVE

1º) NO PROFERIR mandamiento de pago en favor del demandante.- Devuélvase la demanda y sus anexos sin necesidad de desglose.

2º) TENER al doctor WILINGTHON PERIÑAN SALGUEDO, como apoderado del demandante.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

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: **3dcb53c29521a42147e9230c602651baebe2dc59fa79b86c4080d9b37ccf55a7**

Documento generado en 16/05/2022 03:16:56 PM

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