



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO

Popayán, quince (15) de agosto de dos mil veintitrés (2023).

PROCESO	RESOLUCIÓN DE CONTRATO
DEMANDANTE	GABY CHICANGANA MOMPOTES
DEMANDADOS	PATRICIA SÁNCHEZ LLANTÉN MARÍA DEL CARMEN SÁNCHEZ LLANTÉN
RADICACIÓN	19 001 31 03 003 2022 00140 00

En el proceso de la referencia y en aplicación de las previsiones del numeral 2° del artículo 278 del Código General del Proceso, se emitirá a continuación sentencia anticipada.

ANTECEDENTES PROCESALES

PRETENSIONES

- Lo que pretende la demandada **GABY CHICANGANA MOMPOTES** es que se declare que las señoras **PATRICIA SÁNCHEZ LLANTÉN** Y **MARÍA DEL CARMEN SÁNCHEZ LLANTÉN**, en calidad de promitentes vendedoras, han incumplido el contrato de promesa de compraventa suscrito el día 10 de septiembre de 2021.
- Que, como consecuencia de lo anterior, se declare la resolución judicial de dicho contrato de promesa de compraventa, privándolo de sus efectos y extinguiendo sus obligaciones, con excepción de la cláusula penal y la indemnización de perjuicios.
- Que se declare que, las señoras **PATRICIA SÁNCHEZ LLANTÉN** Y **MARÍA DEL CARMEN SÁNCHEZ LLANTÉN**, deben restituir a la señora **GABY CHICANGANA MOMPOTES** la totalidad del dinero que recibieron de esta última, realizando el pago total del precio señalado para el inmueble en la promesa de compraventa junto con los frutos civiles.
- Que se condene a las señoras **PATRICIA SÁNCHEZ LLANTÉN** Y **MARÍA DEL CARMEN SÁNCHEZ LLANTÉN** a pagar a la demandante a título de restitución de frutos civiles el valor que arrojen los intereses comerciales de mora sobre la suma de **TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS**

(\$385.000.000), en la misma forma en que el dinero les fue entregado hasta la fecha en que efectivamente se restituya dicho capital.

- Que se declare que, la demandante GABY CHICANGANA MOMPOTES pueda ejercer la retención de la posesión del inmueble hasta que reciba efectivamente la restitución del precio que pagó a las promitentes vendedoras, junto con sus intereses a título de frutos civiles.
- Que se declare que, las señoras PATRICIA SÁNCHEZ LLANTÉN Y MARÍA DEL CARMEN SÁNCHEZ LLANTÉN, como promitentes vendedoras, están obligadas a pagar a la señora GABY CHICANGANA MOMPOTES la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000) como cláusula penal compensatoria pactada en la cláusula sexta del contrato.
- Que se declare que, en virtud de tal incumplimiento y de la resolución judicial, las señoras PATRICIA SÁNCHEZ LLANTÉN Y MARÍA DEL CARMEN SÁNCHEZ LLANTÉN están obligadas a la indemnización de perjuicios a favor de la señora GABY CHICANGANA MOMPOTES conforme a los siguientes conceptos:
 - CATORCE MILLONES DE PESOS (\$14.000.000) por gastos de traslado de los viajes realizados por la señora GABY CHICANGANA MOMPOTES desde la ciudad de Berna, Suiza a Colombia, con motivo de la firma de la escritura pública, la cual no se firmó.
 - Por último, el pago de los gastos con ocasión a la firma de la escritura pública realizado a la Notaría Primera de Popayán, así como las costas y agencias en derecho a que haya lugar.

HECHOS RELEVANTES

A continuación, se presentan los hechos que la parte demandante expuso a efectos de sustentar las pretensiones arriba reseñadas:

- Entre las señoras **GABY CHICANGANA MOMPOTES** y las señoras **PATRICIA SÁNCHEZ LLANTÉN Y MARÍA DEL CARMEN SÁNCHEZ LLANTÉN**, se suscribió un **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, este acuerdo de voluntades, libre de todo vicio, se firmó en la ciudad de Popayán el día 10 de septiembre de 2021, conforme a la diligencia de reconocimiento de firmas realizada en la Notaría Primera del Círculo de Popayán.
- El objeto del contrato de promesa de compraventa fue el siguiente:

"CLAUSULA PRIMERA. OBJETO: *Las promitentes vendedoras prometen vender a la promitente compradora y esta se promete a comprar, el bien inmueble que se describe a continuación:*

Casa de habitación, junto con el lote de terreno que la sustenta, ubicado en la carrera 14 No. 7-27, del Barrio Valencia de la ciudad de Popayán, el cual consta de: Primer piso, aparta estudio, 4 habitaciones, sala, baño, cocina sencilla y lavadero. Segundo piso: 6 habitaciones, sala, comedor, cocina y baño. Tercer piso: terraza pequeña, baño y lavadero. Medidas del terreno 170 M2, con un área construida de 340 metros aproximadamente, comprendida dentro de los siguientes LINDEROS: Por el Norte en 34 mts., con propiedad de Ernestina de Arcos; por el oriente, en 5 mts., con propiedad de Mauricio Vivas; por el Occidente, en 5 mts., con la carrera 14; y por el Sur, en 34 mts. Con propiedad de Juan Arteaga. Dicho inmueble se identifica con el código predial No. 01.03.0208.0024.000 y con Matricula inmobiliaria 120-29217."

- Las partes pactaron el precio del inmueble prometido en venta por la suma de **TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MCTE (\$385.000.000)**, dineros que la promitente compradora debería pagar a las promitentes vendedoras de la siguiente manera:
 - La suma de **CIENTO NOVENTA MILLONES DE PESOS (\$190.000.000)** que se pagarían a la fecha de la firma de la promesa de compraventa y que las promitentes vendedoras recibirían en dinero efectivo en el interior del Banco, para ser consignado a su respectiva cuenta y a su vez, ahí se firmaría la respectiva constancia de entrega y recibo, por parte de las promitentes vendedoras a la promitente compradora.
 - Acuerdan las partes que el saldo restante ósea la suma de **CIENTO NOVENTA Y CINCO MILLONES (\$195.000.000)** serían pagados por la promitente compradora, con abonos mensuales a partir del mes siguiente a la firma del contrato, por diferentes montos los que deberán estar saldados en su totalidad al momento de la fecha del otorgamiento y firma de la escritura pública de compraventa, para lo cual se tomará como referencia las respectivas constancias de entrega, pago y recibo de los dineros, firmado por las promitentes vendedoras y la promitente compradora.
- La señora **GABY CHICANGANA MOMPOTES** manifiesta haber cumplido a cabalidad lo pactado en la promesa de compraventa, realizando el pago total de **TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MCTE (\$385.000.000)** a las promitentes vendedoras, antes de la fecha de la firma de la escritura pública.
- Siguiendo los lineamientos de la cláusula séptima del contrato de promesa de compraventa, el otorgamiento de la Escritura Pública se realizaría el día 07 de enero de 2022, a las 3:30 pm en la Notaría Primera de Popayán, pero antes de la fecha las partes mediante acuerdo verbal y dando cumplimiento a la cláusula octava, prorrogaron la firma de la escritura pública, teniendo en cuenta que a la fecha que debía realizarse la firma de la escritura todavía se encontraban vigentes las hipotecas, igualmente no era posible expedir los paz y salvos respectivos para el año 2022 ya que no eran generados por parte de la

Secretaría de Hacienda Municipal de Popayán y tampoco se evidenciaba el permiso de licencia de construcción del segundo y tercer piso del bien inmueble, ante esta situación, las partes asignaron una nueva cita para el día 03 de mayo de 2022 en la Notaría Primera de Popayán para la firma de la escritura pública.

- La señora GABY CHICANGANA MOMPOTES viajó desde Suiza, su lugar de residencia, antes de la nueva fecha pactada para la firma de la escritura y llegado el día 03 de mayo de 2022, realizó acto de presencia en la Notaría Primera de la ciudad de Popayán, donde efectivamente se encontraba la minuta de la escritura lista para firmar, sin embargo, al ser leída, la señora CHICANGANA MOMPOTES evidenció que las hipotecas todavía estaban vigentes, por tal situación y ante el enojo de las vendedoras y de su abogado, la señora CHICANGANA MOMPOTES firmó acta de declaración juramentada No. 1306 del 03 de mayo de 2022, dejando por escrito su presencia en la Notaría, así como el incumplimiento de las promitentes vendedoras por el no saneamiento de las obligaciones hipotecarias, área del predio y licencia de construcción para el segundo y tercer piso, exponiendo así, las razones por las cuales se negó a realizar la firma de la escritura.
- Se hace referencia a lo estipulado en el contrato de promesa de compraventa en su cláusula cuarta, en la cual, ***“las promitentes vendedoras se obligan a transferir el dominio de los inmuebles libre de hipotecas, demandas civiles, embargos, condiciones resolutorias, pleitos pendientes, censos, anticresis y en general, de todo gravamen o limitación del dominio (...)”***
- Se puede evidenciar en el certificado de libertad y tradición del inmueble, identificado con Matricula inmobiliaria No. 120-29217, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, en las anotaciones 008 y 010, las siguientes limitaciones:

ANOTACIÓN Nro.: 008 fecha 22-08-1972.

ESPECIFICACIÓN: 210 HIPOTECA.

ANOTACIÓN Nro.: 010 Fecha 11-02-1974

ESPECIFICACIÓN: 210 HIPOTECA.

- De igual manera en el contrato de promesa de compraventa en la cláusula sexta se estipuló una cláusula penal por un valor de diez salarios mínimos mensuales vigentes, suma que la parte incumplida deberá pagar a la parte que cumplió.
- Para efectos de obtener el requisito de procedibilidad en caso de no llegar a un acuerdo, la demandante citó a las señoras PATRICIA SÁNCHEZ LLANTÉN Y MARÍA DEL CARMEN SÁNCHEZ LLANTÉN a audiencia de conciliación extrajudicial, previa convocatoria el día 21 de julio de 2022, donde se presentó la señora PATRICIA SÁNCHEZ LLANTÉN, acompañada de su abogado, manifestando no tener ánimo conciliatorio, por su parte solicitó se cancelara a su favor la cláusula penal, toda vez que, la señora CHICANGANA MOMPOTES

no realizó la firma de la escritura. Por último, la señora MARÍA DEL CARMEN SÁNCHEZ LLANTÉN no se presentó, ni tampoco se excusó por su inasistencia, motivo por el cual el Centro de Conciliación expidió acta de no comparecencia.

- Sostiene la demandante que, a la fecha de la presentación de la demanda, las promitentes vendedoras, no han realizado el saneamiento del inmueble.

CONTESTACIÓN

Del auto admisorio de la demanda antes reseñada, se dio notificación legal, en los términos del artículo 291 del Código General del Proceso y artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, a la demandada PATRICIA SÁNCHEZ LLANTÉN, quien dentro del término concedido no la contestó, vale decir, no hizo uso de sus derechos constitucionales de defensa y contradicción,

Por su parte, el apoderado judicial de la demandante manifestó la imposibilidad de realizar la efectiva notificación personal a la señora MARÍA DEL CARMEN SÁNCHEZ LLANTÉN, teniendo en cuenta que en el primer intento de notificación, en el lugar de residencia conocido, se rehusaron a recibir el sobre, y en el segundo envío se le manifestó a la empresa de mensajería Inter Rapidísimo S.A. que la destinataria era desconocida. La parte demandante, al ignorar la dirección alterna de la señora SÁNCHEZ LLANTÉN, solicitó al despacho ordenar el emplazamiento de la demandada de conformidad con el artículo 291 del Código General del Proceso, motivo por el cual, mediante auto de sustanciación No. 279 de 11 de noviembre de 2022, se ordenó el emplazamiento de la señora MARÍA DEL CARMEN SÁNCHEZ LLANTÉN, sin que hubiere comparecido a notificarse del auto admisorio de la demanda, por ello, mediante auto de sustanciación No. 007 de 19 de enero de 2023, se designó al abogado FABIAN ANDRÉS ZÚÑIGA como curador ad- litem de la demandada.

Mediante escrito del 13 de febrero de 2022 el curador ad- litem contestó la demanda, sin oposición alguna.

PRUEBAS

En la audiencia inicial que se llevó a cabo el día 01 de junio de 2023, se dispuso acoger como prueba para darles valor en el momento procesal oportuno, los documentos aportados con la demanda, a saber:

1. Copia de contrato de promesa de compraventa de fecha 10 de septiembre de 2021.
2. Copia del acta de comparecencia No. 09 suscrita en la Notaría Primera del Círculo Notarial de Popayán de fecha 03 de mayo de 2022.
3. Copia del folio de Matrícula inmobiliaria No. 120-29217 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán
4. Copia de Acta de conciliación fracasada No. 017721

5. Constancia de no comparecencia correspondiente a la solicitud de conciliación No. 017758

6. Copia de recibo en la Notaría Primera de Popayán por valor de \$159.956.

7. Copias de consignaciones o recibos bancarios consignados a cuentas del Banco de Colombia. Discriminadas de la siguiente manera:

- A la cuenta No. 91224012131 cuenta de ahorros Bancolombia por valor total de \$83.545.037
- A la cuenta No. 81259174384 cuenta de ahorros Bancolombia por valor total de \$15.000.000
- A la cuenta No. 74900001518 cuenta de ahorros Bancolombia por valor total de \$40.000.000
- A la cuenta No. 91224012131 cuenta de ahorros Bancolombia por valor total de \$2.516.504
- A la cuenta No. 91224224007 cuenta de ahorros Bancolombia por valor total de \$15.000.000
- A la cuenta No. 91224224007 cuenta de ahorros Bancolombia por valor total de \$10.904.965
- A la cuenta No. 91224012131 cuenta de ahorros Bancolombia por valor total de \$100.000.000
- A la cuenta No. 91224012131 cuenta de ahorros Bancolombia por valor total de \$40.750.000
- Copia de Giro por medio de compañía Giros y Finanzas, por valor de \$12.714.121, beneficiaria Daniela Patricia Ramírez Sánchez

En el referido auto también se ordenó la recepción de testimonios, de los que se prescinde por las razones que más adelante se indicarán.

DE LOS PRESUPUESTOS PROCESALES.

La revisión de estas actuaciones arroja que la demanda se ajusta a las exigencias legales, que el juez ante el que fue presentada es el competente para conocer del asunto, que fue presentada por una persona natural de la que se presume la capacidad por medio de apoderado judicial debidamente constituido dirigiéndose, también, contra personas naturales, donde una de ellas no hizo uso de su derecho de defensa y la otra actuó dentro del proceso a través de curador ad - litem quien de manera oportuna contestó sin formular excepción alguna. Cabe decir, entonces, que se encuentran presentes los denominados presupuestos procesales.

Lo anterior, unido a la ausencia de circunstancias que pudieran acarrear la nulidad de lo actuado, permite que el funcionario judicial dirima este litigio mediante sentencia de primera instancia.

CONSIDERACIÓN PREVIA: POSIBILIDAD DE DIRIMIR EL ASUNTO MEDIANTE SENTENCIA ANTICIPADA.

El artículo 278 del Código General del Proceso establece que las decisiones de los jueces se clasifican en autos y sentencias, siendo estas últimas las que deciden sobre las pretensiones de la demanda, las excepciones de mérito, cualquiera que fuere la instancia en que se pronuncien, las que deciden el incidente de liquidación de perjuicios, y las que resuelven los recursos de casación y revisión.

Las demás providencias dictadas por los jueces se clasifican como autos.

La misma norma establece que en cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:

1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.
2. Cuando no hubiere pruebas por practicar.
3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa.

En el caso materia de la decisión la parte demandada, integrada por dos personas naturales, una de ellas, la señora PATRICIA SÁNCHEZ LLANTÉN quien, a pesar de encontrarse debidamente notificada del auto admisorio de la demanda, no hizo uso de su derecho a la defensa ni compareció a la audiencia inicial que se llevó a cabo el día primero de junio de 2023.

Tampoco presentó, ni antes ni después de la celebración de la audiencia inicial, pruebas de una justa causa sobre su inasistencia, lo que, de un lado, impidió que se fijara nueva fecha y hora para su celebración, y del otro, que sean presumidos ciertos los hechos susceptibles de confesión en que se fundó la demanda.

Por otra parte, a la señora MARÍA DEL CARMEN SÁNCHEZ LLANTÉN, se le notificó del auto admisorio de la demanda a través de curador ad-litem previo emplazamiento efectuado en legal forma, auxiliar de la justicia quien dentro de la oportunidad legal contestó la demanda sin proponer medios exceptivos.

Todo ello de acuerdo con lo previsto por los artículos 55, 108 y numerales 3° y 4° del artículo 372, del Código General del Proceso.

La Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en fallo del año 2018¹, dejó en claro que el juez, al advertir como innecesaria la práctica de las pruebas previamente decretadas, pueda pasar, sin agotar ningún otro trámite, a la emisión de sentencia anticipada. Así se expresó en la sentencia que se cita:

¹ Sentencia del 9 de abril de 2018. M.P. AROLDI WILSON QUIROZ MONSALVO. Expediente N° 11001-02-03-000-2016-02466-00. Radicado de la Sala SC974-2018.

"2. Tal codificación, en su artículo 278, dispuso que «[e]n cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial... [c]uando no hubiere pruebas por practicar».

Significa que los juzgadores tienen la obligación, en el momento en que adviertan que la etapa probatoria es inocua, de proferir sentencia definitiva sin más trámites, los cuales, por cierto, se tornan innecesarios, al existir claridad fáctica sobre los supuestos aplicables al caso.

Esta es la filosofía que inspiró las recientes transformaciones de las codificaciones procesales, en las que se prevé que los procesos pueden fallarse a través de resoluciones anticipadas, cuando se haga innecesario avanzar hacia etapas posteriores.

Por consiguiente, el respeto a las formas propias de cada juicio se ve aminorado en virtud de los principios de celeridad y economía procesal, que reclaman decisiones prontas, adelantadas con el menor número de actuaciones posibles y sin dilaciones injustificadas. Total, que las formalidades están al servicio del derecho sustancial, por lo que cuando se advierta su futilidad deberán soslayarse, como cuando en la foliatura se tiene todo el material suasorio requerido para tomar una decisión inmediata y no hay pruebas adicionales que deban despacharse.

Lo contrario equivaldría a una «irrazonable prolongación [del proceso, que hace] inoperante la tutela de los derechos e intereses comprometidos en él». Insístase, la administración de justicia «debe ser pronta, cumplida y eficaz en la solución de fondo de los asuntos que se sometan a su conocimiento» (artículo 4 de la ley 270 de 1996), para lo cual se exige que sea «eficiente» y que «[l]os funcionarios y empleados judiciales [sean] diligentes en la sustanciación de los asuntos a su cargo, sin perjuicio de la calidad de los fallos que deban proferir conforme a la competencia que les fije la ley» (artículo 7 ibidem).

En consecuencia, el proferimiento de una sentencia anticipada, que se hace por escrito, supone que algunas etapas del proceso no se agoten, como una forma de dar prevalencia a la celeridad y economía procesal, lo que es armónico con una administración de justicia eficiente, diligente y comprometida con el derecho sustancial.

Sobre la materia, tiene dicho esta Sala:

<Por supuesto que la esencia del carácter anticipado de una resolución definitiva supone la pretermisión de fases procesales previas que de ordinario deberían cumplirse; no obstante, dicha situación está justificada en la realización de los principios de celeridad y economía que informan el fallo por adelantado en las excepcionales hipótesis que el legislador habilita dicha forma de definición de la litis>.

De igual manera, cabe destacar que aunque la esquemática preponderantemente oral del nuevo ordenamiento procesal civil, supone por regla general una sentencia dictada de viva voz, es evidente que tal pauta admite numerosas excepciones, de la que es buen ejemplo la presente, donde la causal para proveer de fondo por

anticipado se configuró cuando la serie no ha superado su fase escritural y la convocatoria a audiencia resulta inane (SC12137, 15 ag. 2017, rad. N° 2016-03591-00)."

Aplicado lo anterior a este caso, resulta innecesario que se practique la prueba testimonial decretada en la audiencia inicial, abriéndose paso la sentencia anticipada que ahora se dicta.

No obstante, lo anterior, se considera pertinente hacer la enunciación, paso a paso, de las diversas actuaciones que se surtieron a efectos de notificar el auto admisorio de la demanda a la señora PATRICIA SANCHEZ LLANTEN, como pasa a verse:

La demanda se presentó ante la oficina judicial, el día 19 de septiembre de 2022, correspondiendo en esa misma fecha, a este despacho judicial, por reparto.

Mediante proveído de 20 de septiembre de 2022, se admitió la demanda, se ordenó la notificación personal y se dispuso correr traslado de la misma a las demandadas por el término de veinte (20) días, a fin de que hicieran parte del proceso. La manera en que debía notificarse al extremo pasivo, según la providencia citada, fue la que regulan los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso.

Con fecha 09 de noviembre de 2022, el abogado de la parte demandante, arrió un documento denominado "**NOTIFICACIÓN PATRICIA SANCHEZ LLANTEN**"; en el que se aprecia el certificado de entrega de la empresa Inter Rapidísimo S.A. por parte de la señora SÁNCHEZ LLANTÉN el día 27 de septiembre de 2022, anexando a su vez guía No. 700084110594, la demanda y demás documentos relacionados con la misma.

La notificación y traslado de la demanda a la señora PATRICIA SÁNCHEZ LLANTÉN, se surtió en la forma reglada por el Código General del Proceso. Siendo remitida el día 27 de septiembre de 2022 de manera física a través de la empresa Inter Rapidísimo S.A., el paquete se entregó en la Calle 2 N° 27-33 Barrio Camilo Torres en la ciudad de Popayán, tal como se demuestra con el recibido que del paquete físico hizo la señora PATRICIA.

Conforme al artículo 291 del Código General del Proceso, la demandada contaba con cinco (5) días para comparecer al juzgado a recibir notificación personal de la demanda; ese término transcurrió entre el 28 de septiembre y 04 de octubre de 2022, dentro de ese lapso, la accionada no compareció al juzgado, revisado el buzón electrónico del despacho, no se observa documento alguno recibido como contestación de la demandada.

La notificación electrónica por su parte no se realizó toda vez que, la parte demandante desconocía el correo electrónico de las demandadas.

Con base en lo antes expuesto, se tiene que la demandante, a través de su abogado, desde que presentaron la demanda ante la oficina de reparto, hicieron ingentes

esfuerzos, a fin de lograr la comparecencia de su contraparte a este asunto; pero la misma, PATRICIA SÁNCHEZ LLANTÉN, nunca se hizo parte en este proceso; a pesar de que se haya remitido la demanda y sus anexos de manera física, tal como se demuestra con la constancia allegada. Sin embargo, pese al llamado que se le hizo, la demandada no acudió al despacho. Así las cosas, se infiere que se garantizaron los derechos fundamentales frente al extremo pasivo.

En este orden de ideas, y luego de las consideraciones previas referidas a la posibilidad de emisión de sentencia anticipada y del recuento de las actuaciones relacionadas con la notificación personal del auto admisorio de la demanda a la demandada PATRICIA SÁNCHEZ LLANTÉN y del emplazamiento y posterior designación de curador Ad -litem a la demandada MARÍA DEL CARMEN SÁNCHEZ LLANTÉN, se pasa a la emisión de sentencia anticipada de primera instancia, para lo cual se plantea el siguiente,

PROBLEMA JURÍDICO

Teniendo en cuenta las pretensiones elevadas por la demandante, ante la ausencia de ejercicio del derecho de defensa por parte de una de las demandas y teniendo en cuenta la contestación que de manera oportuna realizó el curador, se propone como problemas jurídicos a resolver los siguientes:

¿Se encuentran acreditados los presupuestos necesarios para la prosperidad de la acción resolutoria propuesta por la demandante?

En caso de que el anterior interrogante sea afirmativo, se entrará a examinar la procedencia de la cláusula penal y de las indemnizaciones por perjuicios solicitada.

La resolución de este problema jurídico se hará previas las siguientes

CONSIDERACIONES

DE LA RESOLUCIÓN DE CONTRATO.

En sentencia SC4801-2020 del 07 de diciembre de 2020 la Corte Suprema de Justicia² señaló:

"Según el artículo 1546 del Código Civil, la acción dirigida a obtener la resolución de un contrato, así como la que se entabla para que se ordene su ejecución, exigen que el demandante haya cumplido las obligaciones a su cargo

Por consiguiente, son tres los presupuestos de la acción resolutoria: a) que el contrato sea válido, b) que el contratante que proponga la acción haya cumplido o allanado a cumplir las obligaciones que asumió, y c) que el contratante demandado

² Corte Suprema de Justicia. Sala Casación Sentencia de 7 dic. 2020, SC4801-2020. M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo

haya incumplido lo pactado. Entonces, como regla general y en relación con los compromisos que deben ejecutar las partes de forma simultánea, es menester, para el buen suceso del reclamo del demandante cuando se basa en el desacato de su contraparte, que aquel haya asumido una conducta acatadora de sus débitos, porque de lo contrario no podrá incoar la acción resolutoria prevista en el aludido precepto con indemnización de perjuicios, en concordancia con la excepción de contrato no cumplido (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.

Recuérdese que, como regla de principio, en tratándose de contratos bilaterales, el artículo 1546 del Código Civil consagra la condición resolutoria tácita, que consiste en la facultad a favor del contratante cumplido para pedir la resolución o el cumplimiento del pacto fundado en la infracción del extremo contrario del negocio que no respetó las obligaciones que adquirió, en uno y otro caso, con indemnización de perjuicios.

Para la eventualidad descrita a espacio, que fue la deprecada en autos, resulta aplicable el razonamiento de la Corte, a cuyo tenor:

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 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. N° 5319).

Igualmente esta Colegiatura precisó, respecto del aludido canon:

Esclarecido, como queda, que el artículo 1546 del Código Civil se ocupa exclusivamente de regular el incumplimiento unilateral de los contratos bilaterales, es del caso precisar que con ese alcance del precepto, es que debe entenderse la abundante jurisprudencia elaborada en torno de las acciones alternativas

consagradas en él, particularmente, que su ejercicio únicamente le corresponde al contratante cumplido o que se allanó a satisfacer sus obligaciones, quien podrá optar por demandar la resolución del convenio o su cumplimiento forzado, en ambos supuestos con indemnización de perjuicios; que una y otra acción debe dirigirse en contra del extremo que se sustrajo a satisfacer sus compromisos negociales; que es este comportamiento omisivo -el incumplimiento de las obligaciones-, el factor que determina la operatividad de las señaladas vías; y que a dichas dos soluciones sustanciales - resolución y cumplimiento- puede enfrentárseles, para enervarlas, la excepción de contrato no cumplido. (CS SC1662 de 2019, rad. 1991-05099)

Ahora, en el evento de que las obligaciones asumidas por ambos extremos no sean de ejecución simultánea, sino sucesiva, se ha precisado que, al tenor del artículo 1609 del Código Civil, quien primero incumple automáticamente exime a su contrario de ejecutar la siguiente prestación, porque ésta última carece de exigibilidad en tanto la anterior no fue honrada.

Sobre tal temática esta Corporación tiene dicho que es:

El texto del artículo 1609 no puede pues apreciarse en el sentido de que el contratante que no cumple fracasa siempre en su pretensión de que se resuelva el contrato. Si así se lo entendiera, sin distinguir las varias hipótesis que puedan presentarse, entonces sería forzoso concluir que la resolución del contrato bilateral, prevista en el artículo 1546, no tiene cabida en sinnúmero de eventos en que sí la tiene: todos aquellos en que el demandado tenía que cumplir sus obligaciones antes que el demandante, o que teniéndolas que cumplir al mismo tiempo que las de éste, sólo el demandante ofreció el pago en la forma y tiempo debidos, o ninguno lo ofreció simplemente porque ni uno ni el otro concurrieron a pagarse. El ejercicio de la acción resolutoria no se limita al caso de que el demandante haya cumplido ya e intente, en virtud de la resolución, repetir lo pagado; se extiende también a las hipótesis en que el actor no haya cumplido ni se allanó a cumplir porque a él ya se le incumplió y por este motivo legítimamente no quiere continuar con el contrato. No es siempre necesario que el contratante que demanda la resolución con indemnización de perjuicios haya cumplido o se allane a hacerlo. Puede negarse, en los casos ya explicados, a cumplir si todavía no lo ha hecho y no está dispuesto a hacerlo porque el demandado no le cumplió previa o simultáneamente. Por el contrario, el que pide el cumplimiento con indemnización de perjuicios sí tiene necesariamente que allanarse a cumplir él mismo, puesto que, a diferencia de lo que ocurre en aquel primer caso, en que el contrato va a DESAPARECER por virtud de la resolución impetrada, y con él las obligaciones que generó, en el segundo va a SOBREVIVIR con la plenitud de sus efectos, entre ellos la exigibilidad de las obligaciones del demandante, las que continuarán vivas y tendrán que ser cumplidas a cabalidad por éste. (CSJ SC de 29 nov. 1978, en igual sentido SC de 4 sep. 2000 rad. n° 5420, SC4420 de 2014, rad. n° 2006- 00138, SC6906 de 2014, rad. n° 2001-00307-01, entre otras).

Así las cosas, el contratante que primero vulneró la alianza queda desprovisto de la acción resolutoria fundada en el incumplimiento único de su contendiente, mientras que este la conserva a pesar de que también dejó de acatar una prestación, siempre que su actuar se encuentre justificado en su inexigibilidad por la previa omisión de aquel.

En el caso analizado, obra a folio 14 del archivo digital denominado "002. *Gaby chicangana demanda*" del plenario, "*Contrato de Promesa de Compraventa de Vivienda Urbana*", sobre el que se edifican las pretensiones, suscrito el día 10 de septiembre de 2021, entre la promitente compradora: GABY CHICANGANA MOMPOTES quien otorgó poder a YINA MARCELA CHICANGANA MOMPOTES para que la representara en el referido contrato, y las promitentes vendedoras PATRICIA SÁNCHEZ LLANTÉN Y MARÍA DEL CARMEN SÁNCHEZ LLANTÉN, documento sobre el cual valga anotar, dentro del proceso no se tachó de falso o se negó su existencia o su rúbrica.

Impone el artículo 280 del Código General del Proceso el deber al juez de calificar siempre la conducta procesal de las partes y, de ser el caso, deducir indicios de ella. Se advierte que la demandada PATRICIA SÁNCHEZ LLANTÉN no contestó la demanda, por su parte el curador ad-litem de la demandada MARÍA DEL CARMEN SÁNCHEZ LLANTÉN no se opuso a las pretensiones de la demanda y frente a los hechos se pronunció como ciertos "según lo arrimado al expediente".

Al respecto dispone el artículo 97 ibidem:

"La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto"

DE LA EXISTENCIA Y VALIDEZ DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

En lo referente a la existencia del contrato conviene precisar que para que podamos hablar de contrato, se requiere que éste haya sido válidamente celebrado y reúna todos los requisitos que la ley exige para su perfeccionamiento.

Como el objeto de la litis se deriva de la celebración de un contrato de promesa de compraventa, es preciso analizar si el mismo, reúne para su perfeccionamiento los requisitos previstos en el artículo 1611 del Código Civil, modificado por el artículo 89 de la ley 153 de 1887, los cuales son:

"Artículo 1611. La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes:

1a.) Que la promesa conste por escrito.

2a.) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 del Código Civil.

3a.) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.

4a.) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales. Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado”.

En primer lugar, debe resaltarse que una vez leído el contenido de las cláusulas que lo comprenden, se determina que efectivamente corresponden a un contrato de promesa de compraventa en cuyo objeto las partes se prometieron vender y comprar el bien inmueble que se determina en la cláusula primera de la siguiente forma:

“Casa de habitación, junto con el lote de terreno que la sustenta, ubicado en la carrera 14 No. 7-27, del Barrio Valencia de la ciudad de Popayán, el cual consta de: Primer piso: aparta estudio, 4 habitaciones, sala, baño, cocina sencilla y lavadero. Segundo piso: 6 habitaciones, sala, comedor, cocina y baño. Tercer piso: terraza pequeña, baño y lavadero. Medidas del terreno 170 M2, con un área construida de 340 metros aproximadamente, comprendida dentro de los siguientes LINDEROS: Por el Norte en 34 mts., con propiedad de Ernestina de Arcos; por el oriente, en 5 mts., con propiedad de Mauricio Vivas; por el Occidente, en 5 mts., con la carrera 14; y por el Sur, en 34 mts. Con propiedad de Juan Arteaga. Dicho inmueble se identifica con el código predial No. 01.03.0208.0024.000 y con Matricula inmobiliaria 120-29217.”

El contrato de promesa se encuentra debidamente acreditado pues fue aportado por la parte actora con la demanda, y la parte accionada dentro del término legal para contestar la demanda nada expuso para desvirtuarlo.

Retomando, para que la promesa de celebración de un contrato produzca obligaciones, se requiere que, *“se determine de tal suerte el contrato que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales”*, por lo tanto, este debe contener todos los elementos estructurales con el fin de evitar incertidumbres que tornen imposible la concreción del negocio jurídico prometido.

Revisado lo anterior, se tiene entonces que en el caso en concreto se cumple a cabalidad los presupuestos del contrato de promesa de compraventa impuestos por el artículo 1611 del código civil, toda vez que, la promesa obra por escrito, como quiera que fue aportada al proceso, sin tacharse de falso ni fue desconocida por las partes, por lo que constituye plena prueba de su existencia.

El contrato aportado no es de aquellos que la ley declara ineficaz por no concurrir las exigencias legales para ello.

Aunado a ello, la promesa fijó un plazo o condición en el que debió celebrarse el contrato, según cláusula séptima del convenio, la escritura pública para perfeccionar la venta prometida del inmueble debía otorgarse en la NOTARÍA Primera del Círculo Notarial de la ciudad de Popayán, el día 07 de enero del año 2022, a las 3:30 p.m.

En la providencia de fecha 30 de octubre de 2001 la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil³, señaló:

"Todos los requisitos legales de la promesa deben concurrir en el mismo acto constitutivo de la misma para que ésta sea válida, sin que quepa cumplirlos posteriormente por la vía de acudir a averiguaciones adicionales, las cuales, justamente por no haber quedado perfecta y expresamente previstas dentro del contrato preparatorio, impiden concluir que el contrato prometido fue determinado de tal suerte que solo faltaría para perfeccionarlo la formalidad de la escritura pública."

En relación con estos requisitos, la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC2468-2018⁴ se refirió:

"Las solemnidades previstas en esa norma son de las denominadas ad substantiam actus, por lo que la validez del acto depende de su confluencia. La promesa es, por lo tanto, un contrato que para que produzca efectos debe cumplir con tales formalidades, según lo ordena el artículo 1500 del Código Civil. Tales solemnidades, impuestas por intereses de orden público, no pueden ser derogadas ni por las partes ni por el juez."

La consecuencia de la ausencia de uno o más de tales requisitos es la nulidad absoluta del acto, pues así lo dispone el artículo 1741 del Código Civil, que en su inciso primero establece: «la nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas...»."

Los requisitos que deben concurrir para que el contrato de promesa produzca efectos, son, según la disposición citada como infringida por el recurrente, los siguientes: 1) que conste por escrito; 2) que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1502 del Código Civil; 3) que contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato; y 4) que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales"

Con base en el contrato aportado, puede afirmarse, que los sujetos de la relación contractual son legalmente capaces, su consentimiento es expreso y no aparece prueba de que adolezca de algún vicio de error, fuerza o dolo, lo que tampoco fue objeto de censura por las partes, que recae sobre objeto y causa lícitos, además se trata de un contrato bilateral por contener obligaciones recíprocas, lo que conduce a que ningún reparo se advierta en cuanto a la validez del mismo.

Así las cosas, verificada la validez del contrato de promesa de compraventa, corresponde analizar si la contratante que propuso la acción cumplió o se allanó a cumplir las obligaciones que asumió.

³ Corte Suprema de Justicia. Sala Casación Civil Sentencia de 03 de Oct, 2001, Referencia Expediente No. 6849. M.P. Silvio Fernando Trejos Bueno.

⁴ Corte Suprema de Justicia. Sala Casación Sentencia de 29 jun. 2018, SC2468-2018. M.P. Ariel Salazar Ramírez.

El cumplimiento por parte de la demandante se encuentra demostrado, pues según obra en el proceso digital (Fls. 28 a 31), las siguientes copias de facturas de consignaciones y giros realizados por la parte demandante a la parte demandada:

- A la cuenta No. 91224012131 cuenta de ahorros Bancolombia por valor total de \$83.545.037
- A la cuenta No. 81259174384 cuenta de ahorros Bancolombia por valor total de \$15.000.000
- A la cuenta No. 74900001518 cuenta de ahorros Bancolombia por valor total de \$40.000.000
- A la cuenta No. 91224012131 cuenta de ahorros Bancolombia por valor total de \$2.516.504
- A la cuenta No. 91224224007 cuenta de ahorros Bancolombia por valor total de \$15.000.000
- A la cuenta No. 91224224007 cuenta de ahorros Bancolombia por valor total de \$10.904.965
- A la cuenta No. 91224012131 cuenta de ahorros Bancolombia por valor total de \$100.000.000
- A la cuenta No. 91224012131 cuenta de ahorros Bancolombia por valor total de \$40.750.000
- Copia de Giro por medio de compañía Giros y Finanzas, por valor de \$12.714.121, beneficiaria Daniela Patricia Ramírez Sánchez

Para acreditar lo anterior, la parte demandante arrimó al plenario copia de ocho consignaciones que realizó a través del Banco de Colombia, por valor de \$83.545.037 el día 05 de enero de 2022, por \$15.000.0000 el día 10 de septiembre de 2021, por \$40.000.000 el día 10 de septiembre de 2021, por \$2.516.504 el 29 de diciembre de 2021, por \$10.904.965 el día 10 de noviembre de 2021, por \$100.000.000 el día 10 de septiembre de 2021, por \$15.000.000 el día 10 de septiembre de 2021 y por \$40.750.000 el día 17 de diciembre de 2021, por otro lado a folio 31 se observa copia de giro realizado por medio de compañía Giros y Finanzas, por valor de \$12.714.121 el día 27 de diciembre de 2021, para un total de TRECIENTOS VEINTE MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA MIL SEISCIENTOS VEINTISIETE PESOS (\$320.430.627).

Ha de recordarse que, para acreditar el pago de una obligación, quien lo realiza, se encuentra facultado para utilizar cualquiera de los mecanismos que la legislación le ofrece para ello, pues no ha de olvidarse, que *"Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen."*, tal y como lo señala el artículo 167 del Código General del Proceso.

Finalmente, corresponde analizar si las contratantes demandadas, efectivamente incumplieron lo pactado.

Del contenido del contrato de promesa se colige que en lo cardinal, a cargo de las demandadas estaban las obligaciones de la comparecencia al otorgamiento de la

escritura pública en el lugar, día y hora señalados, 07 de enero del año 2022, a las 3:30 p.m. en la Notaría Primera de Popayán, en la cláusula séptima del contrato también se estipuló que, si por razones justificadas las partes no pueden dar cumplimiento con esa fecha, la escritura se tendría que otorgar como máximo dentro de los 8 días calendarios siguientes a la fecha fijada en dicha cláusula, sin embargo, haciendo uso de la cláusula octava, las partes realizaron una prórroga para la firma de la escritura pública, teniendo en cuenta que, a la fecha que debía realizarse la firma de la escritura, todavía se encontraban vigentes las hipotecas sobre el inmueble, no se habían expedido los paz y salvos por parte de Secretaría de Hacienda Municipal de la ciudad de Popayán y tampoco se evidenciaba los permisos de licencia de construcción para el segundo y tercer piso del bien objeto del contrato, ante tal situación, las partes asignaron como nueva fecha de escrituración el día 03 de mayo de 2022 en la Notaría Primera de Popayán.

Afirma la demandante que si bien, el 03 de mayo de 2022 tanto ella como las demandadas asistieron a la cita en la Notaría Primera, lo cierto es que, antes de la firma de la escritura pública, la demandante evidenció que las hipotecas seguían vigentes, tal como consta en las anotaciones Nros. 008 y 010 del folio de Matricula Inmobiliaria No. 120-29217 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán.

Lo anterior, pese a que la Clausula cuarta del contrato de compraventa suscrito estipula que, entre otras obligaciones, ***“las promitentes vendedoras se obligan a transferir el dominio del inmueble objeto del presente contrato libre de hipotecas, demandas civiles, embargos, condiciones resolutorias, pleitos pendientes, censos, anticresis y, en general, de todo gravamen o limitación del dominio. También se obligan a realizar el respectivo pago de impuestos, tasas y contribuciones causados hasta la fecha de la escritura pública y entrega del inmueble.*”**

De ahí que deba arribarse a la conclusión de que las promitentes vendedoras, según las cláusulas 4, 7 y 9 del contrato (fls. 14 a 17), se comprometieron en lo cardinal a salir al saneamiento de lo prometido conforme a la Ley, hacer entrega material de los inmuebles el 20 de enero de 2022 y a firmar y suscribir la correspondiente escritura pública que formalice el contrato de compraventa, desde esta perspectiva y según lo contemplado en el expediente electrónico se tiene acreditado que la parte demandada no cumplió con sus obligaciones en el tiempo y modo convenido.

DE LA CLÁUSULA PENAL

En el caso concreto, y como consecuencia del incumplimiento de las demandadas, deberán ser condenadas al pago de la cláusula penal, por ser esta la estimación anticipada de los perjuicios hecha por las partes.

La cláusula penal, es definida por nuestro Código Civil como 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. Se ha

entendido que una de las funciones de la cláusula penal es la estimación anticipada de los perjuicios que puedan llegar a sufrir las partes como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones convenidas. Con esta estimación anticipada el acreedor queda liberado de la carga de probar que la infracción de la obligación principal la ha ocasionado perjuicio y cual la naturaleza de estos, pues mediando la cláusula penal, dichos perjuicios se presumen *juris et de jure*, en forma tal que el deudor no es admitido a probar en contrario. También la cláusula penal le evita al acreedor la carga de probar el monto de los perjuicios, porque en virtud de ella este monto queda fijado de antemano.

Sobre tal modo anticipado de estimación de perjuicios, la Corte Suprema de Justicia⁵ tiene dicho lo siguiente:

"1. La institución de la cláusula penal, denominada así en el artículo 1592 del C. Civil, cuyos verdaderos alcances están en esencia previstos en el artículo 1594 ibídem, en los asuntos civiles, y que igualmente se presentan en los de naturaleza mercantil en virtud de la aplicación armónica e integral que impone darse a esos preceptos de conformidad con lo dispuesto en los artículos 822 y 867 del C. de Comercio, se halla concebida, como pacto constitutivo de una obligación accesoria que, por serlo, accede a otras obligaciones derivadas de un contrato cuyo cumplimiento precisamente garantiza. Y puede cumplir distintas funciones, según sea el designio de las partes que convienen en ella, entre las que se destaca, no solo por su importancia sino por ser pertinente a este caso, la de servir de medio para prefijar la indemnización de perjuicios que deriva del incumplimiento de las obligaciones del contrato respecto del cual se pacta.

"2. Tal función indemnizatoria tiene hondo significado práctico, pues, amén de que presupone la existencia de tales perjuicios ante un eventual incumplimiento, dispensan al acreedor de la carga de demostrar su monto.

"Ahora bien, quien se beneficia de su aplicación es el acreedor en contra del deudor incumplido, y justamente por ser así no puede levantarse como barrera que, en vez de otorgarle provecho a aquél, conduzca a disminuir el derecho que le asiste en todos los casos a obtener la plena indemnización de perjuicios"

En el presente caso, en la cláusula sexta del contrato de promesa de compraventa, se pactó:

"Las partes establecen como sanción pecuniaria de carácter indemnizatorio a favor de la otra parte que se vea perjudicada por el incumplimiento de una o más de las obligaciones emanadas de este contrato de promesa de compraventa, obligándose a pagar la parte incumplida y causante de perjuicios la suma equivalente a 10 (diez) salarios mínimos mensuales vigentes. Para el cobro de esta cláusula y la constitución en mora bastará el mero requerimiento de la parte afectada dirigida a la otra con tan sólo prueba sumaria de los perjuicios causados."

⁵ Corte Suprema de Justicia. Sala Casación Civil Sentencia 07 de junio de 2002. Referencia Expediente No. 7320. M.P. Silvio Fernando Trejos Bueno.

En el caso concreto, y como consecuencia de su incumplimiento, las demandadas, deberán ser condenadas al pago de la cláusula penal, por ser esta la estimación anticipada de los perjuicios hecha por las partes.

Sin embargo, en cuanto a la indemnización de los demás perjuicios que se pretenden en la demanda, al no obrar en el expediente prueba que respalde los valores de gastos y traslados que se causaron a raíz de los viajes realizados por la señora GABY CHICANGANA MOMPOTES y teniendo en cuenta que la copia del recibo que se anexa como prueba del pago correspondiente a la supuesta firma de la escritura pública del día 03 de mayo de 2022; corresponde realmente a los gastos de la escritura pública otorgada el 05 de mayo de 2022, entre ella y la señora NUBIA CHICANGANA MOMPOTES con motivo del poder que a esta última se le otorga, razón por la cual el despacho desestima tales pretensiones.

Ahora bien, los intereses moratorios corresponden a la indemnización por los perjuicios ocasionados por la mora, por lo que no puede ordenarse además la indexación o actualización de las sumas tenidas en cuenta por concepto de perjuicios, porque sería imponer una doble carga por el mismo concepto.

Pol último, frente al derecho de retención, entendido como la facultad que tiene el acreedor para retardar la restitución de una cosa corporal de propiedad del deudor, mientras éste no satisfaga un crédito que el retentor tiene en relación con la misma cosa. Resulta que la retención no es una institución reglamentada de forma general sino prevista en casos expresos por el Código Civil, de Comercio, General del Proceso y la Ley de Garantías Mobiliarias.

No existe norma civil o comercial que disponga el derecho de retención como una de las restituciones mutuas al declararse judicialmente la resolución de un contrato. Por el contrario, está prohibido por la ley, según lo preceptuado en el inciso segundo del artículo 2417 del código civil, retener una cosa del deudor en seguridad de una deuda, sin su consentimiento, excepto en los casos que las leyes expresamente designan, por ello, no es posible conceder a la demandante el derecho de retención pretendido sobre el inmueble objeto del contrato.

En aplicación de lo señalado por el artículo 5° del Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura, el valor de las agencias en derecho a cargo de las demandadas se tasa en suma equivalente a 2 salarios mínimos legales mensuales vigentes al momento del pago.

DECISIÓN

En atención y mérito de lo expuesto, el **JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO EN ORALIDAD DE POPAYÁN**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

Primero. DECLARAR la resolución del contrato de promesa de compraventa denominado "CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA URBANA", suscrito el día 10 de septiembre de 2021, entre la promitente compradora GABY CHICANGANA MOMPOTES, quien otorgó poder a YINA MARCELA CHICANGANA MOMPOTES para que la representara en el referido contrato, y las promitentes vendedoras PATRICIA SÁNCHEZ LLANTÉN Y MARÍA DEL CARMEN SÁNCHEZ LLANTÉN, por incumplimiento de las vendedoras.

Segundo. CONDENAR a las señoras PATRICIA SÁNCHEZ LLANTÉN Y MARÍA DEL CARMEN SÁNCHEZ LLANTÉN a devolver a la señora GABY CHICANGANA MOMPOTES la suma de TRECIENTOS VEINTE MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA MIL SEISCIENTOS VEINTISIETE PESOS (\$320.430.627) con su correspondiente corrección monetaria a la fecha, calculada de conformidad con el IPC.

Tercero. CONDENAR a las demandadas PATRICIA SÁNCHEZ LLANTÉN Y MARÍA DEL CARMEN SÁNCHEZ LLANTÉN al pago de la cláusula penal estimada en la suma de DIEZ SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES VIGENTES.

Las sumas anteriores, devengarán intereses moratorios legales civiles, causados a partir de la ejecutoria de esta sentencia y hasta cuando se haga el pago efectivo de la misma, a la tasa del 6% por ciento anual, conforme al artículo 1617 del Código Civil.

Cuarto. CONDENAR a las demandadas PATRICIA SÁNCHEZ LLANTÉN Y MARÍA DEL CARMEN SÁNCHEZ LLANTÉN al pago de las costas generadas con el trámite del proceso. **ESTÍMANSE** las agencias en derecho a cargo de las demandadas en suma equivalente a dos salarios mínimos legales mensuales vigentes, de conformidad con el acuerdo No. PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura, artículo 5. **LIQUÍDENSE** las costas por secretaría.

Quinto. Cumplido lo anterior, **ARCHÍVESE** el expediente, previa cancelación de su radicación y anotaciones correspondientes.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:

Fabian Dario Lopez Lopez
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 003
Popayan - Cauca

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: **4b2c4dda7b4493010f17a6bf145741c90e7d6aee9df3d98085e2c699b60ec17b**

Documento generado en 15/08/2023 03:29:50 PM

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