

ASUNTO SENTENCIA DE PRIMER GRADO  
RADICACION 190013103006 2019 00157 00  
DEMANDANTES SANDRA LILIANA HURTADO LONDOÑO, CRISTOBALSOLARTE BOLAÑOS, CARLOS  
FERNANDO PEREZ RUIZ  
DEMANDADA LIGA CAUCANA DE FUTBOL



JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO  
POPAYAN - CAUCA  
j06ccpayan cendoj.ramajudicial.gov.co  
CODIGO: 190013103006  
VEINTICINCO DE AGOSTO DOS MIL VEINTIUNO

Se procede mediante la presente providencia a dictar SENTENCIA en el proceso Ejecutivo Singular promovido por CRISTOBAL SOLARTE BOLAÑOS, SANDRA LILIANA HURTADO LONDOÑO y CARLOS FERNANDO PEREZ, en contra de la LIGA CAUCANA DE FUTBOL, no observando causal de nulidad que invalide lo actuado a ello se procede

#### HECHOS RELEVANTES

Mediante demanda de 5 de noviembre de 2019 SANDRA LILIANA HURTADO LONDOÑO y lo señores CRISTOBAL SOLARTE BOLAÑOS y CARLOS FERNANDO PEREZ RUIZ, a través de apoderado judicial, formularon demanda Ejecutiva en contra de la LIGA CAUCANA DE FUTBOL, para hacer efectiva la cláusula penal contenida en la promesa de compraventa celebrada entre los demandantes en su calidad de promitentes compradores y la demandada en su calidad de promitente vendedora celebrada el día 13 de Julio de 2019 y al otro sí de la misma, de fecha 02 de Agosto de la misma anualidad.

Demanda a la que se allego copia del acta de la reunión extraordinaria de la asamblea de asociados de la Liga Caucana de Fútbol, celebrada el día 28 de Marzo de 2015, en la que se autorizó al comité ejecutivo de la corporación para llevar a cabo la venta del predio denominado Parque de la Salud, inmueble de su propiedad.

Que posteriormente el comité ejecutivo el día 10 de Junio de 2019 tomó la decisión de vender el inmueble denominado Parque de la Salud con el objeto de cancelar las obligaciones a cargo de la Liga Caucana contraídas con el Municipio de Popayán y con la Sociedad Acueducto y Alcantarillado de Popayán S.A. E.S.P.

Que una vez obtenida la autorización el día 13 de Julio de 2019, se celebró la promesa de compraventa en la que se estipulo entre otras cláusulas, la venta de una parte del predio Parque de la Salud al señor CRISTOBAL SOLARTE BOLAÑOS y a la señora SANDRA LILIANA HURTADO LONDOÑO (inicialmente); por un valor de DOS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$2.455.000.00)

Acordándose en el parágrafo del numeral tercero, la forma de pago; en la que el promitente comprador cancelaría las obligaciones que se adeudaban por parte del promitente vendedor (Liga Caucana de Fútbol), por concepto de: a) Impuesto predial al Municipio de Popayán. b) a la empresa de ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE POPAYAN SA EPS; fijándose que tales pagos se realizarían el día 15 de Noviembre de 2019, además quedo establecido que si las entidades a las que se les adeudaba los dineros, hacían descuentos el comprador, este no debía

ASUNTO SENTENCIA DE PRIMER GRADO  
RADICACION 190013103006 2019 00157 00  
DEMANDANTES SANDRA LILIANA HURTADO LONDOÑO, CRISTOBALSOLARTE BOLAÑOS, CARLOS  
FERNANDO PEREZ RUIZ  
DEMANDADA LIGA CAUCANA DE FUTBOL

reconocer esos dineros al vendedor; porque lo importante era el saneamiento de las deudas del vendedor.

Sin embargo el día 02 de Agosto de 2019, se realizó un otro sí a la promesa de compraventa para integrar en la calidad de promitente comprador señor CARLOS FERNANDO PEREZ RUIZ, y se modificó lo respectivo a lo estipulado en las Clausula Primera y se adicionó el numeral (vi) a la cláusula Cuarta; lo demás no sufrió ningún tipo de modificación.

#### TRAMITE PROCESAL

Presentada la demanda por auto de 04 de Diciembre de 2019 se libró mandamiento de pago en contra de la LIGA CAUCANA DE FUTBOL y a favor de los señores CRISTOBAL SOLARTE BOLAÑOS, SANDRA LILIANA HURTADO LONDOÑO y CARLOS FERNANDO PEREZ, por la suma de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$200.000.000,00);

El día 19 de Diciembre de 2019, la Liga Cauca de Fútbol, otorga poder y el día 14 de Enero de 2020, el apoderado judicial designado contesta la demanda e interpone excepciones de fondo; las que denomino: Contrato no Cumplido e Ilegalidad del Cobro de la Cláusula penal con Intereses, excepciones que se fundamentaron así:

EXCEPCION DE CONTRATO NO CUMPLIDO, fundamentada en el artículo 1602 Código Civil, y como sustento Doctrinario trajo a los autos la teoría referente al negocio causal, para señalar que el contrato de promesa de venta ha sido incumplido por los promitentes compradores por qué a la fecha de presentación de la demanda y de la formulación de las excepciones de fondo, no cancelaron el precio de la promesa de venta del inmueble que se había fijado en un valor de DOS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$2.455.000,00)

Señala que los compradores no cumplieron con el pago del precio convenido es decir no realizaron el pago del IMPUESTO PREDIAL al Municipio de Popayán, ni tampoco cancelaron los SERVICIOS PUBLICOS DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO a la Empresa Acueducto y Alcantarillado de Popayán S.A.E.S.P.; los pagos debían realizarse el día 15 de Noviembre de 2019, de otra parte nos dice que los demandantes NO se presentaron en la Notaria Segunda de Popayán, el día 30 de Diciembre de 2019 a las 10:00 A.M., para perfeccionar la compraventa.

Para desvirtuar el fundamento de la demanda señala la parte demandada que los demandantes sostienen sus pretensiones en la respuesta que emitió la secretaria de planeación municipal de Popayán el 28 de Agosto de 2019, con motivo del oficio radicado bajo el No. 2019-113-033132-2 del 14 de agosto de 2019, y que sostuvo en punto de la viabilidad de uso de suelo lo siguiente: "En atención al asunto de la referencia y de conformidad a la solicitud, comedidamente me permito informarle que se sometió a consideración del COMITÉ TECNICO de la Secretaría de Planeación del 16 de Agosto de 2019, en el cual se revisó el uso de suelo del predio No. 010200310003000, ubicado en la Carrea 6 con calle 22 Norte, cerca al Estadio Ciro López, el cual con el Plan de Ordenamiento Territorial - POT esta clasificado como ZONA RECREATIVA y DEPORTIVA Z-RD, y se evaluó su requerimiento para construir locales comerciales determinando INVIABLE su solicitud, debido a que el uso que

ASUNTO SENTENCIA DE PRIMER GRADO  
RADICACION 190013103006 2019 00157 00  
DEMANDANTES SANDRA LILIANA HURTADO LONDOÑO, CRISTOBALSOLARTE BOLAÑOS, CARLOS  
FERNANDO PEREZ RUIZ  
DEMANDADA LIGA CAUCANA DE FUTBOL

tiene el predio, no puede ser modificado por este Despacho, siendo potestad exclusiva del Concejo Municipal de Popayán, según la normatividad vigente”.

2) Invoca como segunda Excepción de Fondo, la de Ilegalidad del cobro de la Cláusula penal; señalando que es ilegal cobrar interés moratorio de la sanción penal; porque se estaría sancionando dos (02) veces al infractor.

Aporta como fundamento las siguientes pruebas

A) La liga Caucana de Fútbol, como soporte de las Excepciones de Fondo aportó documentación emanada de la Oficina de la Alcaldía de Popayán, y aporta Recibo de Pago de Impuesto Predial expedido por dicha entidad, el día 18 de Diciembre de 2019, donde se observa que el inmueble con Número Predial 010200310003000 de propiedad de la demandada Liga Caucana de Fútbol y a 31 de Diciembre de 2019, adeuda la suma de QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y UN MIL PESOS (\$586.571.000,oo).

B) Allegó el recibo de Impuesto Predial, emanado por la Alcaldía de Popayán, de fecha 18 de Diciembre de 2019, y resalta que el Predio con Número Predial 010203610001000 de propiedad de la Liga Caucana de Fútbol y a 31 de Diciembre de 2019, adeuda la suma de MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS NUEVE MIL PESOS (\$1.687.309.000,oo).

C) Anexo Factura de Venta No. 17180563 de fecha 14 de ENERO de 2020, donde se observa que la parte demandada a ese día adeuda a la empresa de ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE POPAYAN, la suma de VEINTICINCO MILLONES CIENTO NOVENTA Y UN MIL NOVECIENTOS PESOS (\$25.191.900.oo) pesos.

D) Como prueba al proceso la Factura de Venta No.17180564 del medidor con Matrícula 55853, y en el mismo se aprecia que al día 14 de ENERO de 2020 la LIGA CAUCANA DE FUTBOL adeuda a la Empresa de ACUEDUCTO DE POPAYAN, la suma de SESENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO VEINTICUATRO MIL SETECIENTOS SETENTA PESOS (\$69.124.770,oo) pesos.

E)-Y finalmente allega como prueba, Acta de Presentación Número 79, de la Notaria Segunda de Popayán, donde la Notaría de turno acredita la comparecencia del señor FREDY ORLANDO GOMEZ CANENCIO el día 30 de Diciembre de 2019 desde las 10:00 a.m. hasta la 11:00 a.m, y certifica la NO comparecencia de los señores CRISTOBAL SOLARTE BOLAÑOS, SANDRA LILIANA HURTADO LONDOÑO y CARLOS FERNANDO PEREZ RUIZ.

PRONUNCIAMIENTO DE LA PARTE DEMANDANTE CON RESPECTO A LAS  
EXCEPCIONES DE MÉRITO PLANTEADAS :

El apoderado judicial demandante descurre el traslado de las excepciones de fondo interpuestas y expone que los promitentes vendedores están obligados a pagar la Cláusula Penal inmersa en el contrato de Promesa de Venta, y aduce que por parte del representante legal de la liga se indujo en error a sus representados, debido a que les suministró una información falsa, y que no contento con ello pretende obligar a la parte demandante a pagar el precio de la venta de la promesa de venta.

ASUNTO SENTENCIA DE PRIMER GRADO  
RADICACION 190013103006 2019 00157 00  
DEMANDANTES SANDRA LILIANA HURTADO LONDOÑO, CRISTOBALSOLARTE BOLAÑOS, CARLOS  
FERNANDO PEREZ RUIZ  
DEMANDADA LIGA CAUCANA DE FUTBOL

Para desvirtuar las excepciones de fondo interpuestas por la defensa, expone que la promitente vendedora pretende obligar a los compradores a cumplir con el contrato, olvidándose por completo que fue LA LIGA la que primero deshonoró el contrato, debido a que la causa misma de la celebración del negocio fue que el predio prometido permitiera el desarrollo de proyectos urbanísticos con vocación residencia y/o comercial; y que de esta forma pretende el ejecutado liberarse de la obligación indemnizatoria, olvidando la LIGA que incumplió el acuerdo de voluntades. Sustenta su argumento en la Sentencia de la CORTE SUPREMA DE JUSTICIA Sala de Casación Civil SC1209-2018.

Y para finalizar expone el demandante que sus representados se han allanado a cumplir las obligaciones.

#### PROBLEMA JURIDICO:

Se plantea como problema jurídico el Despacho si se encuentra demostrado EL INCUMPLIMIENTO DE LA CLAUSULA CUARTA DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA que señala las obligaciones A CARGO DEL PROMITENTE VENDEDOR: EL PROMITENTE VENDEDOR SE OBLIGA: (i) Autorizar a los PROMITENTES COMPRADORES , para que obtengan por su cuenta , la licencia de subdivisión requerida para la suscribir la Escritura Publica de conformidad con las normas urbanísticas vigentes y para ello, cuenta con un mes desde la firma del presente escrito. En caso de no requerirse licencia de subdivisión EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a obtener , de parte de la Curaduria Urbana de Popayán un certificado en tal sentido para que haga parte integrante de la Escritura Pública mediante la cual se perfecciona la venta prometida en este negocio jurídico, para cumplir con esta ultima obligación, EL PROMITENTE VENDEDOR CUENTA CON UN MES A PARTIR DE FIRMA DE LA PRESENTE PROMESA DE COMPRAVENTA.

ii) autorizar a los promitentes compradores para la gestión de prescripciones, condonaciones o los paz y salvos correspondientes al impuesto predial y el servicio público a favor de la empresa de ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE POPAYAN SA ESP y para ello deberá suscribir la documentación que sean exigidos por cada uno de ellos en un plazo máximo de cinco ( 5 ) días hábiles contados desde la firma de la presente promesa de compraventa.

iii) Firmar la escritura pública necesaria para perfeccionar la transferencia del bien prometido en venta y descrito por sus linderos en este contrato. Incluyendo el acto de desenglobe del predio de mayor extensión, el 30 de diciembre de 2019 en la Notaria Segunda del Circulo Notarial de Popayán a las 10:00 a.m. Para la firma del contrato de compraventa, los PROMITENTES COMPRADORES, podrán entregar información de terceros, que junto con ellos, celebraran la escrituración correspondiente bien sea común y proindiviso o en fracciones que serán objeto de desenglobe según los LINDEROS QUE LOS PROMITENTES COMPRADORES, establezcan siempre que sea viable la subdivisión en los términos propuestos por los PROMITENTES COMPRADORES. En caso de no poderse realizar la subdivisión propuesta por los promitentes compradores la escrituración se realizara en favor de ellos sin tener en cuenta a los terceros.

iv) el PROMITENTE VENDEDOR se obliga a reembolsar a LOS PROMITENTES COMPRADORES el mayor valor de impuesto predial o servicio público de acueducto y alcantarillado que exista a favor del Municipio de Popayán o la Empresa de ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE POPAYAN SA ESP, si al realizar el pago se adeuda una suma de dinero mayor a la prevista en este contrato de promesa de compraventa. Para tal efecto EL PROMITENTE VENDEDOR deberá cancelar este valor dentro de los cinco días siguientes al requerimiento que para tal efecto deberán hacer los PROMITENTES COMPRADORES A EL PROMITENTE VENDEDOR acompañado de una copia en donde conste el mayor valor pagado por cualquiera de dichos conceptos.

v) Al día siguiente del pago del saldo insoluto del impuesto predial a favor del municipio de Popayán, y la Obligación pendiente con la EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE POPAYAN S.A E.S.P, según lo previsto en la cláusula tercera de la presente promesa de compraventa, el PROMITENTE

ASUNTO SENTENCIA DE PRIMER GRADO  
RADICACION 190013103006 2019 00157 00  
DEMANDANTES SANDRA LILIANA HURTADO LONDOÑO, CRISTOBALSOLARTE BOLAÑOS, CARLOS  
FERNANDO PEREZ RUIZ  
DEMANDADA LIGA CAUCANA DE FUTBOL

VENDEDOR se obliga a ceder en favor de LOS PROMITENTES COMPRADORES los contratos de arrendamiento, verbales o escritos, que existan sobre los siguientes establecimientos de comercio : ( i ) Gimnasio Romano (ii) Estanco Avenida Bar y los que llegaren a existir sobre el inmueble prometido en venta.

2. Ó a contrario dentro de las oportunidades probatorias art. 443 del C.G.P. el vendedor demandado a través de las excepciones de mérito -442 del C.G.P. pudo demostrar que los COMPRADORES (demandantes) :

(i) no pagaron el precio convenido en la presente promesa (ii) y que el vendedor esta obligado a Reconocer y pagar al promitente VENDEDOR LA SUMA DE DOSCIENTOS MILLONES ( \$ 200.000.000 ) por concepto de ganancia ocasional si a ello estuviera obligada la LIGA CAUCANA DE FUTBOL, los cuales, serán pagaderos en la vigencia fiscal correspondiente y QUINCE DIAS ANTES de la fecha limite de pago prevista para la declaración a CARGO DE LA LIGA CAUCANA DE FUTBOL y en razón al incumplimiento los demandantes promitentes compradores no tienen derecho a exigirle la cláusula penal pactada.

Clausula tercera - PRECIO : El valor de la presente promesa de compraventa es de dos mil cuatrocientos cincuenta y cinco millones de pesos, que corresponden al saldo insoluto de las obligaciones que a la fecha de la presente negociación la LIGA CAUCANA DE FUTBOL tiene por concepto de impuesto predial con el MUNICIPIO DE POPAYAN y servicio público con la EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE POPAYAN SA ESP parágrafo primero Forma de Pago: Los promitentes compradores se comprometen a hacer el pago del saldo insoluto de impuesto predial y de servicio público con la EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE POPAYAN SA ESP el cual deberá hacerse el día 15 de noviembre de 2019 y hasta el monto de dos mil cuatrocientos cincuenta y cinco millones de pesos discriminados así : (I) cedula catastral 010203610001000 por valor de \$ 1709.877 000 ( II ) CEDULA CATASTRAL 010200310003000 PORVALOR DE \$ 651.606.000, SERVICIO PUBLICO en favor de la empresa ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE POPAYAN S.A. E.S.P. POR VALOR DE \$ 93.517.000, EL CUAL ES OBJETO DE PROCESO EJECUTIVO ante el Juzgado Tercero Civil Municipal de Popayán, bajo radicado 2013 00523 00 parágrafo segundo en caso que los promitentes compradores llegaren a obtener un descuento rebaja o condonación o cualquier otro beneficio por concepto de los montos adeudados por la LIGA CAUCANA DE FUTBOL queda acordado entre las partes que la diferencia en favor de los promitentes compradores no será objeto de reconocimiento y pago en favor del Promitente VENDEDOR quien, mediante este escrito, acepta que el objeto del presente negocio sea el pago de las obligaciones ya referidas y hasta el monto descrito en esta clausula.

CUARTA : OBLIGACIONES : A CARGO DEL PROMITENTE VENDEDOR : EL PROMITENTE VENDEDOR SE OBLIGA : ( i ) Autorizar a los PROMITENTES COMPRADORES, para que obtengan por su cuenta, la licencia de subdivisión requerida para la suscribir la Escritura Pública de conformidad con las normas urbanísticas vigentes y para ello, cuenta con un mes desde la firma del presente escrito. En caso de no requerirse licencia de subdivisión EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a obtener, de parte de la Curaduría Urbana de Popayán un certificado en tal sentido para que haga parte integrante de la Escritura Pública mediante la cual se perfecciona la venta prometida en este negocio jurídico, para cumplir con esta última obligación, EL PROMITENTE VENDEDOR CUENTA CON UN MES A PARTIR DE FIRMA DE LA PRESENTE PROMESA DE COMPRAVENTA ( ii ) autorizar a los promitentes compradores para la gestión de prescripciones, condonaciones o los paz y salvos correspondientes al impuesto predial y el servicio público a favor de la empresa de ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE POPAYAN SA ESP y para ello deberá suscribir la documentación que sea exigida por cada uno de ellos en un plazo máximo de cinco ( 5 ) días hábiles contados desde la firma de la presente promesa de compraventa ( iii) Firmar la escritura pública necesaria para perfeccionar la transferencia del bien prometido en venta y descrito por sus linderos en este contrato. Incluyendo el acto de desenglobe del predio de mayor extensión, el 30 de diciembre de 2019 en la Notaria Segunda del Circulo Notarial de Popayán a las 10:00 a.m. Para la firma del contrato de compraventa, los PROMITENTES COMPRADORES, podrán entregar información de terceros, que junto con ellos, celebraran la escrituración correspondiente bien sea común y proindiviso en fracciones que serán objeto de desenglobe según los linderos que los promitentes compradores, establezcan siempre que sea viable la subdivisión en los términos propuestos por los PROMITENTES COMPRADORES. En caso de no poderse realizar la subdivisión propuesta por

ASUNTO SENTENCIA DE PRIMER GRADO  
RADICACION 190013103006 2019 00157 00  
DEMANDANTES SANDRA LILIANA HURTADO LONDOÑO, CRISTOBALSOLARTE BOLAÑOS, CARLOS  
FERNANDO PEREZ RUIZ  
DEMANDADA LIGA CAUCANA DE FUTBOL

los promitentes compradores la escrituración se realizara en favor de ellos sin tener en cuenta a los terceros. (iv) el PROMITENTE VENDEDOR se obliga a reembolsar a LOS PROMITENTES COMPRADORES el mayor valor de impuesto predial o servicio público de acueducto y alcantarillado que exista a favor del Municipio de Popayán o la Empresa de ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE POPAYAN SA ESP. si al realizar el pago, se adeuda una suma de dinero mayor a la prevista en este contrato de promesa de compraventa. Para tal efecto EL PROMITENTE VENDEDOR deberá cancelar este valor dentro de los cinco días siguientes al requerimiento que para tal efecto deberán hacer los PROMITENTES COMPRADORES AL PROMITENTE VENDEDOR acompañado de una copia en donde conste el mayor valor pagado por cualquiera de dichos conceptos. (V) Al día siguiente del pago del saldo insoluto del impuesto predial a favor del municipio de Popayán, y la Obligación pendiente con la EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE POPAYAN S.A E.S.P, según lo previsto en la cláusula tercera de la presente promesa de compraventa, el PROMITENTE VENDEDOR se obliga a ceder en favor de LOS PROMITENTES COMPRADORES los contratos de arrendamiento, verbales o escritos, que existan sobre los siguientes establecimientos de comercio : ( i ) Gimnasio Romano (ii) Estanco Avenida Bar y los que llegaren a existir sobre el inmueble prometido en venta a cargo de los Promitentes COMPRADORES : ( i ) pagar el precio convenido en la presente promesa ( ii ) Reconocer y pagar al promitente VENDEDOR LA SUMA DE DOSCIENTOS MILLONES ( \$ 200.000.000 ) por concepto de ganancia ocasional SI a ellos estuviera obligada la LIGA CAUCANA DE FUTBOL, los cuales, serán pagaderos en la vigencia fiscal correspondiente y QUINCE DIAS ANTES de la fecha límite de pago prevista para la declaración a CARGO DE LA LIGA CAUCANA DE FUTBOL.

Para resolver el asunto litigioso deberá el Despacho analizar lo pactado en la cláusula quinta de la promesa de compraventa de 13 de julio de 2019 que dice " cláusula penal: las partes acuerdan que el incumplimiento de las obligaciones contenidas en las cláusulas terceras y cuarta del presente contrato darán lugar al reconocimiento y pago de la parte cumplida o que se haya allanado a cumplir de una pena de doscientos millones de pesos, los cuales deberán ser pagaderos al día siguiente del incumplimiento de esta obligación y en caso de no pagarse, generaran intereses moratorios a la máxima tasa legal permitida y certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Las cláusulas penales son disposiciones contractuales por medio de las cuales los acreedores en un negocio jurídico buscan promover el cumplimiento de las obligaciones a su favor, mediante la consagración convencional de prestaciones adicionales que se causan en los eventos en los que se configure un incumplimiento contractual del deudor. A efectos de que la cláusula penal incluida en un determinado negocio jurídico cumpla con las necesidades propias de la relación contractual, es necesario que las partes fijen correctamente el alcance de dicho instrumento contractual.

De conformidad con el artículo 1592 del Código Civil, una cláusula penal es una disposición contractual en virtud de la cual el deudor de una obligación se compromete al cumplimiento de una penalidad en el evento de que no se ejecute o que se retarde la satisfacción de la obligación a su cargo.

En los términos del artículo 1594 del Código Civil, el acreedor podrá exigir el cumplimiento de la obligación principal y el pago de la penalidad al mismo tiempo, siempre y cuando se acredite que i) la penalidad se causa por el simple retardo o ii) las partes expresamente hubieran dispuesto que el pago de la penalidad no extingue la obligación principal. En los demás eventos, el acreedor solamente podrá exigir, a su elección, el pago de la obligación o de la penalidad.

ASUNTO SENTENCIA DE PRIMER GRADO  
RADICACION 190013103006 2019 00157 00  
DEMANDANTES SANDRA LILIANA HURTADO LONDOÑO, CRISTOBALSOLARTE BOLAÑOS, CARLOS  
FERNANDO PEREZ RUIZ  
DEMANDADA LIGA CAUCANA DE FUTBOL

Por otra parte, según lo dispone el artículo 1599 del Código Civil, el acreedor no podrá exigir al deudor que pague conjuntamente la penalidad y la indemnización de perjuicios, salvo que expresamente las partes hubieran contemplado lo contrario. En los eventos en los que no se hubiera contemplado esta salvedad, el acreedor podrá, a su discreción, exigir el pago de la penalidad o solicitar la indemnización de los perjuicios, los cuales deberá acreditar probatoriamente.

En todo caso, debe tenerse en cuenta que, a efectos de exigir el pago de la obligación pecuniaria contenida en la cláusula penal no basta con el simple incumplimiento del deudor, sino que es necesario constituirlo en mora, en los términos del artículo 1608 del Código Civil

Para las obligaciones de carácter civil, el artículo 1601 del Código Civil establece que la penalidad no podrá ser superior a una cantidad equivalente al doble de la prestación principal, incluyéndose esta misma en él. Para las obligaciones mercantiles, el artículo 867 del Código de Comercio dispone que la pena no podrá ser superior al monto de la prestación adeudada.

En todo caso, debe tenerse en cuenta que, en los términos del artículo 65 de la Ley 45 de 1990, si la obligación incumplida es dineraria y de carácter mercantil, entonces el simple retardo o el incumplimiento del plazo de la obligación se reputa como interés de mora, sin importar su denominación. En esta medida, la penalidad por el retardo o incumplimiento del plazo de una obligación dineraria se reputa como interés moratorio y por tal motivo, debe respetar los límites penales y comerciales contemplados para dicho concepto.

Se solicita en la demanda ejecutar la cláusula penal incluida en la promesa de compraventa presta merito ejecutivo considerando que la promitente vendedora incumplió lo estipulado en la cláusula cuarta de la promesa de compraventa que estipulo EL PROMITENTE VENDEDOR SE OBLIGA : (i) Autorizar a los PROMITENTES COMPRADORES , para que obtengan por su cuenta, la licencia de subdivisión requerida para la suscribir la Escritura Pública de conformidad con las normas urbanísticas vigentes y para ello, cuenta con un mes desde la firma del presente escrito. En caso de no requerirse licencia de subdivisión EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a obtener, de parte de la Curaduría Urbana de Popayán un certificado en tal sentido para que haga parte integrante de la Escritura Pública mediante la cual se perfecciona la venta prometida en este negocio jurídico, para cumplir con esta última obligación , EL PROMITENTE VENDEDOR CUENTA CON UN MES A PARTIR DE FIRMA DE LA PRESENTE PROMESA DE COMPRAVENTA-

De autos se tiene que los promitentes vendedores autorizaron a los promitentes compradores para obtener licencia de subdivisión, sin embargo no obra constancia en el expediente de que los demandantes hubieren realizado lo de su cargo.

( ii ) autorizar a los promitentes compradores para la gestión de prescripciones, condonaciones o los paz y salvos correspondientes al impuesto predial y el servicio público a favor de la empresa de ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE POPAYAN SA ESP y para ello debiera suscribir la documentación que sean exigidos por cada uno de ellos en un plazo máximo de cinco ( 5 ) días hábiles contados desde la firma de la presente promesa de compraventa.

ASUNTO SENTENCIA DE PRIMER GRADO  
RADICACION 190013103006 2019 00157 00  
DEMANDANTES SANDRA LILIANA HURTADO LONDOÑO, CRISTOBAL SOLARTE BOLAÑOS, CARLOS  
FERNANDO PEREZ RUIZ  
DEMANDADA LIGA CAUCANA DE FUTBOL

En la formulación de las excepciones los vendedores allegaron documentos que dan cuenta de que los promitentes compradores no pagaron el precio acordado haciendo constar que el inmueble con Número Predial 010200310003000 de propiedad de la demandada Liga Caucana de Fútbol y a 31 de Diciembre de 2019, continuaba adeudando la suma de QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y UN MIL PESOS (\$586.571.000,00) por concepto de impuesto predial. Al igual se trae a los autos, el recibo de Impuesto Predial, emanado por la Alcaldía de Popayán, de fecha 18 de Diciembre de 2019, y resalta que el Predio con Número Predial 010203610001000 de propiedad de la Liga Caucana de Fútbol y a 31 de Diciembre de 2019, adeuda la suma de MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS NUEVE MIL PESOS (\$1.687.309.000,00).

Factura de Venta No. 17180563 de fecha 14 de Enero de 2020, en la que a la fecha la empresa de ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE POPAYAN, la suma de VEINTICINCO MILLONES CIENTO NOVENTA Y UN MIL NOVECIENTOS PESOS (\$25.191.900,00) pesos.

Factura de Venta No. 17180564 del medidor con Matrícula 55853, y en el mismo se aprecia que al día 14 de ENERO de 2020 la LIGA CAUCANA DE FUTBOL adeuda a la Empresa de ACUEDUCTO DE POPAYAN, la suma de SESENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO VEINTICUATRO MIL SETECIENTOS SETENTA PESOS (\$69.124.770,00) pesos.

(iii) Firmar la escritura pública necesaria para perfeccionar la transferencia del bien prometido en venta y descrito por sus linderos en este contrato. Incluyendo el acto de desenglobe del predio de mayor extensión, el 30 de diciembre de 2019 en la Notaria Segunda del Circulo Notarial de Popayán a las 10:00 a.m.

De otra parte la promitente vendedora allega acta de Presentación Número 79, de la Notaria Segunda de Popayán, donde la Notaría de turno acredita la comparecencia del señor FREDY ORLANDO GOMEZ CANENCIO el día 30 de DICIEMBRE de 2019 desde las 10:00 a.m. hasta la 11:00 a.m, y certifica la NO comparecencia de los señores CRISTOBAL SOLARTE BOLAÑOS, SANDRA LILIANA HURTADO LONDOÑO y CARLOS FERNANDO PEREZ RUIZ, documentos que al no ser tachados de falso dan cuenta que los promitente compradores no cumplieron ni se allanaron a cumplir con lo pactado

Tenemos entonces que la cláusula cuarta de la promesa de contrato refiere a la obligación principal de existencia del contrato de compraventa la que se traduce en la obligación de suscribir el documento- escritura pública, obligación que no se ejecutó ante la no comparecencia de los promitentes compradores el día 30 de diciembre de 2019 ante la Notaria Segunda de Popayán, hecho que se acredita con la expedición de la certificación notarial que señala la comparecencia del señor FREDY ORLANDO GOMEZ CANENCIO el día 30 de DICIEMBRE de 2019 desde las 10:00 a.m. hasta la 11:00 a.m, y certifica la NO comparecencia de los señores CRISTOBAL SOLARTE BOLAÑOS, SANDRA LILIANA HURTADO LONDOÑO y CARLOS FERNANDO PEREZ RUIZ.

En este sentido si el comprador paga el precio convenido el vendedor debe suscribir la escritura de compraventa por tanto, resulta necesario probar si la obligación de pagar el precio fue cumplida para hacer exigible la cláusula penal, encontrando acomodo tal premisa en el artículo 1542 del C.C., que dispone

ASUNTO SENTENCIA DE PRIMER GRADO  
RADICACION 190013103006 2019 00157 00  
DEMANDANTES SANDRA LILIANA HURTADO LONDOÑO, CRISTOBALSOLARTE BOLAÑOS, CARLOS  
FERNANDO PEREZ RUIZ  
DEMANDADA LIGA CAUCANA DE FUTBOL

que "no puede exigirse el cumplimiento de la obligación condicional sino verificada la condición totalmente"; y en el artículo 1592 del mismo código, se establece que la pena se hace exigible cuando el deudor "no ejecuta o retarda la obligación principal"; y en el artículo 427 del C.G.P.-, se prescribe que para hacer exigible ejecutivamente una obligación condicional debe allegarse con la demanda "la prueba del cumplimiento de la condición". Sobre el particular, Ospina Fernández explica: "Surge también esta característica de la propia definición legal que subordina el pago de la pena al incumplimiento o al retardo de la obligación principal (art. 1592).

La obligación de pagar el precio es la condición suspensiva, ya que al tiempo de pactarse la cláusula penal, no se sabe si el deudor habrá de cumplir o no esa obligación principal en la forma y tiempo debidos (art. 1530). Así entonces la condición de pagar el precio es una condición suspensiva porque la obligación penal a ella subordinada no nace ni se hace exigible sino por el cumplimiento de esa condición (incipet a conditione) (art. 1536).

Por ello dispone el artículo 1594: "Antes de constituirse el deudor en mora [si la obligación es positiva], no puede el acreedor demandar a su arbitrio la obligación principal o la pena, sino solo la obligación principal...". Concluyendo entonces que la obligación penal todavía no ha nacido, en cuanto que en la compraventa si la obligación del promitente comprador -pagar el precio- falla, la obligación del promitente vendedor carece de causa.

No debe escapar a este Despacho que en desarrollo del principio de la buena fe, las cláusulas del contrato deben ser estipuladas con claridad, sin vacíos ni ambigüedades, de lo contrario, se entienden contrarias a quien las estipuló. Al efecto, el Código Civil, artículo 1624, establece que "las cláusulas ambiguas que hayan sido extendidas o dictadas por una de las partes, sea acreedora o deudora, se interpretarán contra ella, siempre que la ambigüedad provenga de la falta de una explicación que haya debido darse por ella".

Estos elementos constitucionales se han forjado en torno al principio pro consumatore, cuya finalidad es proteger a los usuarios del contrato y propender por la eliminación de todos los elementos que generan inseguridad en la ejecución del mismo. En este caso el otro si suscrito por las partes tiene un contenido ambiguo en cuanto si bien añadió obligaciones para el promitente vendedor no vario la obligación principal para el comprador de pagar el precio por lo cual el otro si se aplicara contra el promitente comprador hoy demandante

En este sentido, como los promitentes compradores no cumplieron con su obligación principal que es la de pagar el precio, en consecuencia no están facultados por activa para interponer la demanda ejecutiva para el cobro de la cláusula penal, en cuanto que el artículo 1594 solo los faculta para demandar la obligación principal del vendedor si ellos hubieran cumplido con el pago del precio, no encontrando eco el argumento de que la demandada engañó a los compradores, manifestándoles que en el lote de terreno se podían adelantar obras de construcción, en cuanto que la liga los autorizo para adelantar los trámites pertinentes para lograr permisos de uso del suelo, petición

ASUNTO SENTENCIA DE PRIMER GRADO  
RADICACION 190013103006 2019 00157 00  
DEMANDANTES SANDRA LILIANA HURTADO LONDOÑO, CRISTOBAL SOLARTE BOLAÑOS, CARLOS  
FERNANDO PEREZ RUIZ  
DEMANDADA LIGA CAUCANA DE FUTBOL

que si bien fue negada, indico a los compradores, que la petición debía ser debatida ante el consejo municipal, no allegándose por los demandantes que hubieran realizado la solicitud ante el órgano municipal competente, por lo cual no era pertinente que esa carga procesal se revirtiera a la demandada en cuanto que ésta los autorizo para adelantar las gestiones pertinentes para que se les permitiera hacer el uso del suelo en el terreno prometido en venta, además los promitentes no cumplieron la carga impuesta que era la de pagar el precio en razón de esto y la prueba documental allegada al expediente se declarara probada la excepción de mérito denominada CONTRATO NO CUMPLIDO, en consecuencia no se continuara con la ejecución y se condenara en costas a los demandantes en un valor equivalente al 7% de las pretensiones negadas.

Por lo anteriormente expuesto, el JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYÁN (CAUCA), administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

#### RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR PROBADA LA EXCEPCION DE CONTRATO NO CUMPLIDO en atención a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO En consecuencia NO continuar con la ejecución solicitada por los señores CRISTOBAL SOLARTE BOLAÑOS, SANDRA LILIANA HURTADO LONDOÑO y CARLOS FERNANDO PEREZ, a través de apoderado judicial, en contra de la LIGA CAUCANA DE FUTBOL por lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.

TERCERO : CONDENAR en COSTAS a la parte demandante del proceso CRISTOBAL SOLARTE BOLAÑOS, SANDRA LILIANA HURTADO LONDOÑO y CARLOS FERNANDO PEREZ a favor de la parte ejecutada LIGA CAUCANA DE FUTBOL, en la suma de CATORCE MILLONES DE PESOS (\$14.000.000,00), equivalentes al (7%), de las pretensiones negadas en la sentencia, conforme a lo estipulado en Numeral 4 Literal C, del Acuerdo No. PSAA16-10554 de Agosto 05 de 2016 del Consejo Superior de Judicatura.

CUARTO : Ordenar el LEVANTAMIENTO de las medidas cautelares decretadas dentro del proceso, enviando los oficios de rigor. Si hubieran dineros retenidos entréguense al apoderado de la parte demandada conforme al poder otorgado el día 12 de Diciembre de 2019.

ASUNTO SENTENCIA DE PRIMER GRADO  
RADICACION 190013103006 2019 00157 00  
DEMANDANTES SANDRA LILIANA HURTADO LONDOÑO, CRISTOBALSOLARTE BOLAÑOS, CARLOS  
FERNANDO PEREZ RUIZ  
DEMANDADA LIGA CAUCANA DE FUTBOL

QUINTO : EJECUTORIADA esta providencia ARCHIVASE el proceso  
previa cancelación de su radicación.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LA JUEZ,



ASTRID MARIA DIAGO URRUTIA