

Abril dieciocho (18) de dos mil veinticuatro (2024).

Proceso	:	RESOLUCION	DE	CONTRATO	DE
		COMPRAVENTA			
Demandante	:	MARÍA RUBIELA CASTAÑEDA MUÑOZ			
Demandado	:	GILBERTO ANTONIO CASTAÑO LOPEZ			
Radicación	:	6319040890022022 00170 00			
Sentencia	:	47			

Se procede a proferir sentencia anticipada dentro del proceso verbal con demanda de resolución de contrato de compraventa promovido por MARÍA RUBIELA CASTAÑEDA MUÑOZ, en contra de GILBERTO ANTONIO CASTAÑO LOPEZ.

1. ANTECEDENTES

1.1. PRETENSIONES

Solicita la parte demandante que se declare resuelto por incumplimiento el contrato de promesa de compraventa celebrado entre esta y el señor GILBERTO ANTONIO CASTAÑO LOPEZ, respecto a la fijación de nueva fecha para la firma de la escritura pública de venta del inmueble de su propiedad y en consecuencia por no proceder a cumplir con la venta prometida.

Que se condene al demandado Gilberto Antonio Castaño López, indemnizar a la demandante por los perjuicios causados con su negativa a finiquitar el negocio prometido.

Que se ordene al demandado Gilberto Antonio Castaño López, reintegrar a la demandante, María Rubiela Castañeda Muñoz, la suma de SETENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$ 72.500.000.00).

1.2. HECHOS

Como sustento de sus pretensiones señaló que entre las partes, MARÍA RUBIELA CASTAÑEDA MUÑOZ, en calidad de promitente compradora y GILBERTO ANTONIO CASTAÑO LOPEZ, en calidad de promitente vendedor, se celebró un contrato de promesa de compraventa suscrito el 13 de septiembre de 2019 sobre el bien inmueble distinguido con folio de matrícula inmobiliaria 280-2084.

Manifiesta que las partes acordaron como precio de la compraventa la suma de \$160.000.000 que la promitente compradora se obligó a pagar al promitente vendedor así: \$6.000.000 a la firma de la promesa de compraventa, \$10.000.000 a la aprobación de préstamo que mi poderdante estaba tramitando en el Fondo Nacional del Ahorro, y la suma de (\$ 144.000.000.00) al momento de suscribir la respectiva escritura de compraventa.

Señalan que también se estipularon arras de retracto por valor del doble de la suma recibida por el promitente vendedor al momento de suscribir la promesa

de compraventa, o sea la suma de doce millones de pesos (\$ 12.000.000.00), pues se aceptaron como arras la suma prevista en el literal a. de la cláusula tercera del contrato de promesa de compraventa.

El citado precio del bien inmueble fue modificado por las partes, a la suma de \$80.000.000, de los cuales la demandante, ya había efectuado entrega de \$10.500.000, lo anterior, en virtud al trámite de desenglobe necesario para que le fuera otorgado el préstamo por parte del Fondo Nacional del Ahorro. Adicionalmente, fueron efectuadas dos consignaciones más, el día 22-05-2020 por la suma de \$ 15.000.000 y el día 25-05-2022 por valor de \$20.000.000, el día 24-06-2020 por valor de \$ 27.000.000 sumas de dinero consignadas a la cuenta de la señora Martha Inés Castaño Castaño, hija del vendedor, según prueba de autorización anexa con la demanda. Restando la suma de \$7.500.000 a la firma de la Escritura.

La demandante otorgó poder a su hijo Luis Bernardo Rodríguez Castañeda, para que asistiera a la Notaría Única de Circasia a suscribir la Escritura de venta y cancelar el valor restante y la respectiva entrega del inmueble, ante lo cual el demandado negó haber recibido el dinero y por tanto se negó a finiquitar el negocio.

Ante lo anterior, la parte demandante, solicito la devolución del dinero, la suma de \$72.500.000, entregados a las personas autorizadas por el demandado, como su hija Martha Inés Castaño Castaño y su nieto Humberto Álzate Castaño.

1.3. TRAMITE, CONTESTACION DE LA DEMANDA Y EXCEPCIONES

La demanda fue admitida el 6 de DICIEMBRE de 2022. El demandado fue notificado en debida forma, pero dentro del término de traslado concedido no realizó ningún pronunciamiento. Fundamentándose en la necesidad de dar aplicación al principio de economía procesal, procede el Despacho a proferir sentencia anticipada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 278 del Código General del Proceso.

II. PROBLEMA JURÍDICO

Consiste en determinar si de conformidad con la prueba recaudada se encuentran cumplidos los presupuestos axiológicos de la pretensión de resolución de contrato de promesa de compraventa y sólo en caso afirmativo, se entrará a examinar la procedencia de las restituciones mutuas y el pago de la cláusula penal solicitada. La resolución de este problema jurídico se hará previas las siguientes

III. CONSIDERACIONES

De los presupuestos procesales y configuración de nulidades. No se advierte ningún vicio que pueda invalidar lo actuado y se encuentran satisfechos los presupuestos procesales. consecuencia, se procede a resolver sobre el mérito del asunto. El artículo 278 del Código General del Proceso dispone: "... 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 hubiera 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” Este despacho procederá a dictar sentencia anticipada bajo el amparo del supuesto de hecho contenido en el numeral 2 de la referida norma, esto es, por no existir pruebas por practicar.

En reciente sentencia SC4801-2020 del siete (7) de diciembre de dos mil veinte (2020) con ponencia del magistrado AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO se 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 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 de la demandante cuando se basa en el desacato de su contraparte, que aquella 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 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).

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. Igualmente, si la pretensión invocada no es la resolutoria sino la de cumplimiento del pacto, quien así lo demanda requiere haber honrado sus compromisos o haberse allanado a hacerlo, aun en el supuesto de que su contraparte no lo haya hecho previamente.

En resumen, puede deprecar la resolución de un acuerdo de voluntades el contratante cumplido, entendiéndose por tal aquel que ejecutó las obligaciones que adquirió; así como el que no lo hizo justificado en la omisión previa de su contendor respecto de una prestación que éste debía acatar de manera preliminar; y puede demandarla en el evento de desacato recíproco y simultáneo si se funda en el desacato de todas las partes, en este evento sin solicitar perjuicios (CS SC1662 de 2019); mientras que si de demandar la consumación del pacto se trata, sólo podrá hacerlo el negociante puntual o que desplegó todos los actos para satisfacer sus débitos, con independencia de que el otro extremo del pacto haya atendido o no sus compromisos, también en el supuesto de que estos fueran anteriores”. Contrato de promesa de compraventa A términos del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, reformatorio del 1611 del Código Civil, la promesa de contratar produce obligaciones cuando cumple la totalidad de los requisitos allí enlistados.

Sobre los requisitos de este contrato consideró la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC2468-2018 del veintinueve (29) de junio de dos mil dieciocho (2018) con ponencia del magistrado ARIEL SALAZAR RAMÍREZ: “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 solemne, 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". Caso concreto.

La existencia de un contrato bilateral válido Quedó acreditado que entre la señora MARIA RUBIELA CASTAÑEDA MUÑOZ, y el convocado, GILBERTO ANTONIO CASTAÑO LOPEZ, se celebró un contrato de promesa de compraventa (páginas 8 a la 14, del Archivo 001), en virtud del cual aquel prometió vender a esta el bien inmueble distinguido con folio de matrícula inmobiliaria 280-2084 a cambio del pago la suma de \$160.000.000 que la promitente compradora se obligó a pagar al promitente vendedor así: \$6.000.000 a la firma de la promesa de compraventa, \$10.000.000 a la aprobación de préstamo que mi poderdante estaba tramitando en el Fondo Nacional del Ahorro, y la suma de (\$144.000.000.00) al momento de suscribir la respectiva escritura de compraventa. Según la Clausula CUARTA del contrato de compraventa, el plazo para la misma sería de CINCO (5) MESES, cuando el Fondo Nacional desembolse el préstamo.

Reposan en el expediente, documento suscrito por la parte demandada (pág. 29, archivo 001), en donde autoriza se le consigne la suma de \$ 6.000.000 a la señora Martha Inés Castaño, a la cuenta de ahorro 312840643 del Banco Av Villas, toda vez que no contaba con cuenta de ahorro. Reposan consignaciones a la citada cuenta por valores de \$ 4.000.000, \$ 6.000.000 y \$ 500.000 (pág. 29 y 30, archivo 001)

Según las manifestaciones de la parte demandante, en llamada telefónica con el demandado y su nieto HUMBERTO ALZATE CASTAÑO, se pactó como nuevo precio del inmueble la suma de \$ 80.000.000, efectuando el pago de contado, el cual fue aceptado por la demandante, quien procedió a efectuar las siguientes transferencias a la citada cuenta, de la suma de \$15.000.000, efectuada el día 25-05-2020 (pág. 32, Archivo 001), la suma de \$20.000.000, efectuada el 25-05-2020 (pág. 33, Archivo 001), y la suma de \$27.000.000 efectuada el día 24-06-2020 (pág. 34, Archivo 001). En total, reposan consignaciones por valor de SETENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$ 72.500.000).

En el expediente reposa audio en donde se habla respecto del cambio del precio del inmueble y también las imposibilidades para la realización de la escritura publica de la parte demandada, donde interviene el señor HUMBERTO ALZATE CASTAÑO y la señora MARIA RUBIELA CASTAÑEDA MUÑOZ. (Archivo 008)

Verificado el contenido del contrato de promesa de compraventa, encuentra el despacho que se cumplen a cabalidad los requisitos señalados para la validez del mismo:

- 1) Consta por escrito (páginas 8 a la 14, del Archivo 001)
- 2) El contrato a que la promesa se refiere, esto es, de compraventa, es eficaz, en tanto concurren los requisitos que establece el artículo 1502 del Código Civil, ya que los contratantes tenían capacidad legal para actuar, no hay vicios del consentimiento y tampoco objeto y la causa son ilícitos,
- 3) En relación con el momento en que debía celebrarse el contrato prometido, los contratantes estipularon, en la cláusula 4 del contrato de promesa de compraventa, que la escritura pública correspondiente sería otorgada en 5 meses cuando el Fondo Nacional del Ahorro, desembolsara el valor del crédito. Frente a la aceptación del cambio de precio del inmueble por pago de contado, se observa que dicho evento no se consolidó, por tanto, las partes modificaron la fecha de escritura, tal y como se evidencia en el Archivo 008 del expediente, por tanto, la perfección de la misma se condicionó a un acuerdo de voluntades entre las partes, sin embargo, no fue posible el cumplimiento de la misma.
- 4) en tratándose de la promesa de compraventa de inmuebles –naturaleza que cabe predicar del negocio jurídico que es materia del litigio–, las partes acordaron los contornos de la prestación de hacer que surge del referido precontrato.

Esto se traduce en que, ineludiblemente, los interesados convinieron la cosa que sería transferida y el precio que se pagaría por ella. Se concluye entonces que, el negocio jurídico del que se reclama la resolución es apto jurídicamente para generar las obligaciones que se reclaman por vía judicial. Así las cosas, verificada como se encuentra la validez del contrato de promesa de compraventa, corresponde analizar si el contratante que propuso la acción cumplió o se allanó a cumplir las obligaciones que asumió. Impone el artículo 280 del CGP el deber al juez de calificar siempre la conducta procesal de las partes y, de ser el caso, deducir indicios de ella. En el presente caso, se advierte que pese a encontrarse debidamente notificada, la parte demandada no contestó la demanda. 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”.

Así las cosas, es del caso presumir como ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda. Para verificar los supuestos de este requisito es menester determinar cuáles fueron las obligaciones contraídas en la promesa de compraventa por la demandante en su calidad de promitente compradora a efectos de determinar su cabal cumplimiento, lo que le habilitaría para deprecar válidamente la resolución contractual.

Se señala en la promesa que la promitente vendedora, según la cláusula 3 del contrato (pág. 8, Archivo 1), y también en el acuerdo a que llegaron vía telefónica,

que frente a la variación del precio del inmueble, reduciéndolo a la suma de \$80.000.000 (pág. 45, Archivo 1, y Archivo 002), la compradora efectuó en debida forma, pagos por valor SETENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$ 72.500.000), mediante transferencia a la cuenta de la hija del vendedor, señora MARTHA INES CASTAÑO, situación que fue autorizada por el señor GILBERTO ANTONIO CASTAÑO LÓPEZ. quedando un saldo pendiente de \$7.500.000, los cuales serían entregados al momento de efectuar la escritura, lo cual según escrito adicional (pág. 45 Archivo 001), se efectuaría entre la primera semana de julio de 2020, situación que no ocurrió.

Quedó acreditado que la promitente compradora, hizo entrega de las sumas de dinero antes expuestas, a la cuenta bancaria autorizada por el vendedor, sin que la parte demandada suscribiera la escritura en los términos señalados, situación que no fue refutada por la parte demandada, conclusión que viene dada de la aplicación de la consecuencia jurídica de presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda.

Igualmente, el demandado debía comparecer al otorgamiento de la escritura la cual podía según el contrato además de la CLAUSULA CUARTA, ser convenido y modificado por las partes, sin embargo, la misma no se efectuó. Sin embargo, se observa que la aquí demandante, de forma activa confirió poder debidamente autenticado a su hijo LUIS BERNARDO RODRIGUEZ CASTAÑEDA, quien, al entrevistarse con el demandado, este último se negó a suscribir la citada escritura (pág. 47 y 48, Archivo 001). De esta manera, queda probado que la demandante cumplió con las obligaciones a su cargo.

Finalmente, corresponde analizar si el contratante demandado, efectivamente incumplió lo pactado. Del contenido del contrato de promesa de colige que, en lo cardinal, a cargo del demandado estaban las obligaciones de suscribir la escritura pública y efectuar la respectiva entrega del bien inmueble, situación que no se ha materializado, máxime cuando la parte demandada, encontrándose notificada, no allegó soporte probatorio, de que dichas cargas fueran efectuadas en debida forma.

Al respecto se dirá, que corresponde presumir como cierto por las mismas razones atrás expuestas, los hechos de la demanda, consistente en el incumplimiento de las obligaciones por parte del demandado.

Presunción de certeza que se extiende además al precio inicial pactado, a la variación del mismo, a la forma de pago, y la autorización de consignar dichos dineros en cuenta de la hija del demandado. Debe precisarse que reposa prueba documental de los pagos efectuados por la demandante, de la autorización para efectos de consignación, de variación del precio del inmueble y también se estableció por escrito, la fecha de la celebración de la escritura, documentos firmados por el demandado, y los cuales no fueron objetados, máxime cuando teniendo la oportunidad de hacerlo, el demandado no se pronunció al respecto.

como antes se expuso, la parte demandada varió el precio, la forma de pago del contrato inicialmente pactado, situación que fue aceptada por la parte demandante, quedado así validada la modificación del mismo, y pese a llegar el día para suscribir la escritura, la parte demandante asistió y el demandado asistió, pero se negó a firmar la misma.

Planteadas así las cosas, es claro entonces que el demandado incumplió con las obligaciones a su cargo, consistentes al otorgamiento de la escritura pública y también a la entrega del predio prometido en venta.

Esto impone concluir que se cumplieron a cabalidad los presupuestos para declarar la resolución del contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes. Ahora bien, en punto a las restituciones mutuas, procede ordenar al señor GILBERTO ANTONIO CASTAÑO LOPEZ devolver a la señora MARÍA RUBIELA CASTAÑEDA MUÑOZ, la suma \$72.500.000, que había recibido como parte de pago.

Finalmente, en lo relativo a los perjuicios, pide la parte demandante que se condene a la parte demandada al pago de las arras por incumplimiento del contrato, que según la cláusula contenida en el contrato equivalen a la suma de \$12.000.000, correspondiente al doble del valor inicial pagado, por la suma de \$6.000.000. lo anterior, en virtud a que así lo convinieron las partes, como una estimación anticipada de los perjuicios que puedan llegar a sufrir las partes como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones convenidas, dicha sanción se presumen juris et de jure, en forma tal que al incumplido no es admitido a probar en contrario, ya que el monto de la misma queda fijado de antemano, 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 sancionar al contratante incumplido.

Por lo anteriormente expuesto, el **Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Circasia Quindío**, Administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley.

F A L L A:

PRIMERO: ACOGER LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA promovida por MARÍA RUBIELA CASTAÑEDA MUÑOZ en contra de GILBERTO ANTONIO CASTAÑO LOPEZ, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.

SEGUNDO: DECLARAR que el demandado GILBERTO ANTONIO CASTAÑO LOPEZ incumplió el contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes.

TERCERO: DECLARAR la resolución del contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes.

CUARTO: Como consecuencia de las anteriores declaraciones, CONDENAR al señor GILBERTO ANTONIO CASTAÑO LOPEZ a devolver a la señora MARÍA RUBIELA CASTAÑEDA MUÑOZ la suma SETENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$ 72.500.000), con su correspondiente corrección monetaria a la fecha, calculada de conformidad con el IPC. Suma sobre la cual se causarán intereses del 6% anual hasta su pago efectivo.

QUINTO: CONDENAR al demandado GILBERTO ANTONIO CASTAÑO LOPEZ al pago de las arras pactadas en el contrato de promesa de compraventa, según la cláusula Tercera, Literal a), por la suma de DOCE MILLONES DE PESOS (\$12.000.000), equivalente al doble del valor señalado en dicho literal.

SEXTO: Se condena en costas a la parte demandada. Como agencias en derecho se fija la suma de CUATRO MILLONES DE PESOS (\$4.000.000).

OCTAVO: Hecho lo anterior, archívese el expediente previa cancelación de su radicación.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

ADRIANA GAVIRIA MARQUEZ
Jueza



Auto notificado por Estado el **19 de abril de 2024.**

JACKELINE BELTRÁN SERNA-
secretaria

Firmado Por:

Adriana Gaviria Marquez

Juez

Juzgado Municipal

Juzgado 002 Promiscuo Municipal

Circasia - Quindío

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: **bc15de367f00050362eaf31c95b2e469cbc9541c2e8b98fc24ab60e061695e30**

Documento generado en 18/04/2024 12:56:10 PM

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