



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL**

**SENTENCIA ANTICIPADA No.19 (primera instancia)
JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD**

Santiago de Cali, dieciocho (18) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

Rad- 7600131030102022 00231-00

ASUNTO

El Juzgado en primera instancia dictará la sentencia anticipada que en derecho corresponda en el presente proceso **EJECUTIVO**.

LA DEMANDA

JOSÉ LUIS ZORRILLA, demandó ante este Juzgado al señor **CHRISTOPHER MICHAEL COTE**.

Las pretensiones

“Contrato promesa de compraventa de bien inmueble de fecha 18 de diciembre de 2021

“1. CAPITAL: Por valor de \$85'000.000.00 por concepto del saldo insoluto del capital adeudado del contrato promesa de compraventa de bien inmueble de fecha 18 de diciembre de 2021 y de conformidad con el numeral cuarto (4) del “OTRO SI” celebrado entre las partes el 31 de enero de 2022.

2. POR LOS INTERESES DE MORA: liquidados a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera desde que se hicieron exigibles las cuotas hasta el pago total de la obligación, solicitados en el numeral tercero (03) del acápite de PRETENSIONES de la demanda.

3. POR LA CLAUSULA PENAL: Por la suma de \$90.000.000 equivalentes al valor de la cláusula penal, estipulada en la cláusula séptima del contrato promesa de compraventa celebrado entre las partes el dieciocho (18) de

diciembre de 2021, solicitado en el numeral segundo (02) del acápite de PRETENSIONES de la demanda.

4. COSTAS del proceso”.

Los hechos fundamento de la acción

En resumen, los fundamentos fácticos relevantes de las pretensiones son los siguientes:

• El documento ejecutivo

El contrato promesa de compraventa de bien inmueble de fecha 18 de diciembre de 2021 por valor de \$900.000.000

• La mora en el pago

El deudor incurrió en mora desde el día **11 de mayo de 2022**

• La fecha del vencimiento del título ejecutivo

La obligación contenida en el Contrato promesa de compraventa de bien inmueble de fecha 18 de diciembre de 2021 por valor de \$900.000.000, se cancelaría el 11 de mayo de 2022, fecha de exigibilidad de la obligación.

• Saldo de la obligación

El demandado **CHRISTOPHER MICHAEL COTE**, adeuda un capital insoluto de la obligación así:

“La suma de **\$85'000.000.00**, por concepto del saldo insoluto del capital adeudado del contrato promesa de compraventa de bien inmueble de fecha 18 de diciembre de 2021 y de conformidad con el numeral cuarto (4) del “OTRO SI” celebrado entre las partes el 31 de enero de 2022, más los intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida, hasta el pago total de la obligación. Además, la suma de **\$90.000.000** equivalentes al valor de la cláusula penal, estipulada en la cláusula séptima del contrato promesa de compraventa.”

LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

El demandado **CHRISTOPHER MICHAEL COTE**, se notificó del mandamiento de pago a través de apoderado judicial, quien dentro del término formuló excepciones de mérito o de fondo así:

- “1. Temeridad y mala fe de la parte demandante
2. Pago de la obligación
3. Excepción de contrato no cumplido
4. Inexigibilidad de la obligación por inexistencia de mora
5. Incumplimiento de las obligaciones contractuales por la parte demandante ante la existencia de vicios redhibitorios en el inmueble objeto del negocio jurídico que deriva las obligaciones demandadas
6. Inexistencia de causa para demandar la cláusula penal”

ACTUACIÓN PROCESAL

A las excepciones se les dio el trámite que le corresponde acorde a lo dispuesto en el artículo 443 del CGP. La parte actora se pronunció respecto de cada una de las excepciones de mérito propuestas, oponiéndose a los argumentos expuestos.

Posteriormente y vencido el término del traslado de las excepciones, se dispuso pasar a despacho para sentencia anticipada, de conformidad con el numeral 2º del inciso 2º del artículo 278 de C.G.P.

CONSIDERACIONES

Requisitos de validez y eficacia del proceso. No existe causal de nulidad que invalide lo actuado y concurren los presupuestos procesales.

El trámite. Es el impartido al proceso Ejecutivo reglamentado por la sección segunda, título único, capítulo I del CGP.

El marco normativo

- Los artículos 79, 167, 244, 278, 422, 443 del C.G.P.
- Los artículos 1625,1626,1627,1530, 1541,1542 del C. CIVIL
- Ley 510 de 1999

- Artículo 89 de la ley 153 de 1887

Valoración de los hechos relevantes y las pruebas

Consta el contrato de promesa de compraventa de inmueble celebrado entre el señor **JOSÉ LUIS ZORRILLA TENORIO** como promitente vendedor y el señor **CRISTOPHER MICHAEL COTE** como promitente comprador **de fecha 18 de diciembre de 2021**, documento que al tenor del artículo 244 del C.G.P., se presume auténtico y al no haber sido tachado de falso tiene pleno valor probatorio.

De conformidad con lo previsto por el artículo 89 de la ley 153 de 1887, la validez de la promesa dependerá de que concurren las siguientes circunstancias.

- 1º. Que la promesa conste por escrito:
- 2º. 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.
- 3º. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato;
- 4º. Que se determine de tal suerte el contrato que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales”

De los elementos anteriores, no hay duda que convergen en su integridad en el contrato de promesa de compraventa de inmueble celebrado entre el señor JOSÉ LUIS ZORRILLA TENORIO como promitente vendedor y el señor CRISTOPHER MICHAEL COTE como promitente comprador de fecha 18 de diciembre de 2021, aportado como base de recaudo ejecutivo.

Además, conviene resaltar, que en este presente asunto estamos frente a un proceso ejecutivo mediante la cual se pretende el pago de una obligación contenida en el contrato de promesa de compraventa de inmueble, por lo que, de conformidad con el artículo 422 del CGP, solo **“pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas,**

claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante y constituyen plena prueba contra él”.

El documento aportado contiene los requisitos consagrados en el artículo 422 del Código General del Proceso, pues las obligaciones están determinadas, claramente detalladas, se verifica su exigibilidad en los términos que se analizó y constituye plena prueba contra el señor

Dicho lo anterior se procederá a renglón seguido al estudio de las excepciones planteadas.

1. Temeridad y mala fe de la parte demandante.

La hace consistir en los siguientes hechos exceptivos:

“Existe temeridad y mala fe dentro de los actos contractuales de la venta ya que el aquí demandante JOSE LUIS ZORRILLA TENORIO durante la celebración del negocio jurídico obró de mala fe, al iniciar y realizar los actos materiales de reparación y ampliación del edificio, sin tener la respectiva licencia de construcción y su constancia de ejecutoria que le permitieran iniciar dichas obras. Hizo creer al otro contratante que todo se encontraba en regla, cuando solo a partir de la ejecutoria de los actos administrativos que corresponden a las resoluciones a través de las cuales se expiden las Licencias de Construcción se pueden iniciar las obras y el vendedor no solo prometió en venta, sino que vendió unas mejoras no autorizadas legalmente, induciendo en engaño a la otra parte.

Tal es el caso que, habiéndose hecho entrega real y material del inmueble, el día 1º, de febrero de 2022 según el PUNTO SEXTO DEL CLAUSULADO de la escritura pública 205 del 1º, de febrero de 2022 de la Notaría 23 de Cali, el día 25 de abril de 2022 el propietario del edificio fue citado por la INSPECCIÓN URBANA DE POLICIA DEL CALI 19 DE CALI por PROCEDIMIENTO POLICIVO donde se investigan comportamientos contrarios que afectan la integridad Urbanística, violando el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016(Co. Nacional de Policía y Convivencia) y el día 26 de abril de 2022 la SECRETARIA DE CONVIVENCIA Y SEGURIDAD DE CALI elabora un Acta de Constancia de visita al inmueble, en la cual aparece:

“OBSERVACIONES: Predio medianero de 3 pisos los cuales ya se encuentran terminados, segunda visita la primera fue en el año 2021 en momento de visita no aportan licencia de construcción...”

Asimismo, menciona que:

“El señor JOSE LUIS ZORRILLA TENORIO, fue citado al CENTRO DE CONCILIACION Y ARBITRAJE DE LA UNIVERSIDAD SANTIAGO DE CALI y una vez aceptada la solicitud y notificados debidamente el día 7 de julio de 2022 se llevó a cabo la audiencia con el respectivo conciliador, en la cual mediante apoderada el Convocado, teniendo pleno conocimiento de los hechos de su incumplimiento en cuanto a la atención y saneamiento de los vicios redhibitorios, manifestó no tener ánimo conciliatorio. Es decir, tenía pleno conocimiento de su incumplimiento y se ha omitido esta información en la demanda”.

Sostiene que:

“El mayor distanciamiento de la lealtad procesal, se configura cuando al juzgado el libelo OMITE informar todos los aconteceres reales, objetivos e integrales del negocio jurídico de la venta que se llevó a cabo mediante la escritura pública No. 205 del 1º de febrero de 2022 de la Notaria 23 de Cali, y en la cual se manifiesta de manera clara y contundente que la parte compradora recibió a entera satisfacción y completo el pago de la suma de \$900.000.000.00, esta omisión en la información cambia el rumbo del proceso, ya que la cláusula posterior pactada en la escritura del 1º de febrero de 2022 deroga o hace perder eficacia en lo relativo al pago a lo consignado en el OTROSI del día 31 de enero de 2022”

Excepción que no tiene eco jurídico, por lo que se declararán no probados los hechos exceptivos alegados.

El artículo 79 del Código General del Proceso, establece taxativamente sobre la existencia de la temeridad y mala fe en los siguientes casos:

“1. Cuando sea manifiesta la carencia de fundamento legal de la demanda, excepción, recurso, oposición o incidente, o a sabiendas se aleguen hechos contrarios a la realidad.

2. Cuando se aduzcan calidades inexistentes.

3. Cuando se utilice el proceso, incidente o recurso para fines claramente ilegales o con propósitos dolosos o fraudulentos.
4. Cuando se obstruya, por acción u omisión, la práctica de pruebas.
5. Cuando por cualquier otro medio se entorpezca el desarrollo normal y expedito del proceso.
6. Cuando se hagan transcripciones o citas deliberadamente inexacta”

De acuerdo a lo anterior, este Despacho considera que de lo manifestado por la parte demandada no emergen ninguno de los casos previstos en la citada disposición, para considerar que, en este proceso, la parte actora ha actuado con temeridad y mala fe.

Por lo que lo manifestado por la parte demandada contiene meras conjeturas no probadas.

Respecto a la carga de la prueba el artículo 167 del C.G P., establece que:

“Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”.

2. Pago de la obligación

La hace consistir en los siguientes hechos exceptivos:

“Se configura cuando el vendedor en la escritura de venta No. 205 del 1º de febrero de 2022 de la notaría 23 de Cali, la cual se manifiesta de manera clara y contundente que la parte compradora recibió a entera satisfacción y completo el pago de la suma de \$900.000.000, esta omisión en la información cambia el rumbo del proceso ya que la cláusula posterior pactada en la escritura del 1º de febrero de 2022 deroga o hace perder eficacia en lo relativo al pago a lo consignado en el OTROSI del día 31 de enero de 2022”

El actor en el traslado de las excepciones, afirma que:

“Como prueba de que las aseveraciones realizadas por el togado son falsas, se tiene el escrito de solicitud de conciliación presentado por el mismo, en

el que afirma en el numeral DECIMO SEGUNDO que efectivamente se adeudan a mi representado la suma de OCHENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MCTE (\$ 85.000.000)".

El artículo 1625 del C. Civil establece que "Uno de los modos de extinguir las obligaciones es el pago efectivo".

El artículo 1626 del C. C. define el pago como "la prestación efectiva de lo que se debe"

El artículo 1627 ibidem, prescribe que "el pago se hará bajo todos los respectos en conformidad al tenor de la obligación".

En el presente caso, el señor **JOSÉ LUIS ZORRILLA TENORIO**, en calidad de promitente vendedor, celebró promesa de compraventa del bien inmueble de vivienda urbana, ubicado en la Carrera 60 # 2 A - 104 de la nomenclatura de esta ciudad, distinguido con la matrícula inmobiliaria 370-5590 e Id Predio: 0000330813, el día 18 de diciembre del 2021, con el señor **CHRISTOPHER MICHAEL COTE**, en calidad de promitente comprador.

En el referido contrato de promesa de compraventa se estipuló en la cláusula QUINTA el precio y formas de pago, la cual quedó así:

"El valor del inmueble prometido en venta fue por la suma de NOVECIENTOS MILLONES DE PESOS (\$900.000.000)", los cuales se dividieron en 6 literales; a,b,c,d,e,f,g; **En el Literal F, se fijó un último pago por la suma de NOVENTA MILLONES DE PESOS (\$ 90.000.000), que cita "el saldo es decir la SUMA de NOVENTA MILLONES DE PESOS (\$90.000.000) en cheque de gerencia a nombre de JOSE LUIS ZORRILLA TENORIO identificado con C.C.16.944.127, el día en que el PROMITENTE VENDEDOR entregue la resolución de declaración de construcción del inmueble junto con el acta de ejecutoria de la Curaduría Urbana de Cali".**

Sin embargo, las partes deciden firmar **OTRO SI** el día **31 de enero de 2022** con la intención de modificar la promesa de compraventa suscrita por ellos en lo relacionado con el precio y forma de pago, con base en las siguientes consideraciones:

“Del saldo del precio pactado en la promesa de compraventa, EL PROMITENTE VENDEDOR autoriza que se descuenten CINCO MILLONES DE PESOS MCTE (\$5.000.000) los cuales serían destinados para las modificaciones y arreglos que quedaron pendientes por terminar.

Es decir, el saldo del precio sería la suma de **OCHENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MCTE (\$85.000.000) que serían entregados tal como se acordó en la promesa de compraventa”.**

Se evidencia que mediante Resolución Nro. CU3-760013220300 del 5 de mayo de 2022 de la Curaduría Urbana Número tres (3) Cali, expidió la resolución de declaración de construcción del inmueble, la cual quedó ejecutoriada el día **11 de mayo de 2022.**

Pues bien, para el demandado, la parte compradora recibió a entera satisfacción y completo el pago de la suma de \$900.000.000 con lo manifestado en la escritura de venta No. 205 del 1º de febrero de 2022 de la notaría 23 de Cali.

A pesar de lo expuesto, considera el despacho que contrario a lo afirmado por la parte demandada, si bien es cierto que, en la cláusula quinta de la escritura de venta No. 205 del 1º de febrero de 2022 de la notaría 23 de Cali, se estipuló el precio y forma de pago, en cuanto se manifiesta que:

“LA PARTE VENDEDORA hace la venta del inmueble con todas sus mejoras, anexidades, servidumbres y dependencias, sin hacer para sí ninguna reserva, por la suma de NOVECIENTOS MILLONES DE PESOS (\$900.000.000.00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA, que declara recibidos de LA PARTE COMPRADORA, a su entera satisfacción y de contado...”

No es menos cierto que, el saldo de la obligación producto de la venta del bien inmueble contenido en la promesa de venta, esto es la suma de **(\$85.000.000)** no está plenamente probado su pago.

En efecto, por cuanto se evidencia del escrito de **SOLICITIUD DE CONCILIACIÓN PREVIA A PROCESO VERBAL**, por medio del cual el demandado señor **CHRISTOPHER MICHAEL COTE**, a través de su apoderado, convoca a **CONCILIACION PREVIA A PROCESO VERBAL DE PERJUICIOS**, con el cual pretende reclamar perjuicios por

incumplimiento de contrato de venta y se acumulan pretensiones por vicios redhibitorios que recaen sobre el inmueble ubicado en la CARRERA 60 # 2-A-104 DE CALI, distinguido con la M.I: 370-5590 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali contra **JOSÉ LUIS ZORRILLA TENORIO**, en dicho escrito el demandado **CHRISTOPHER MICHAEL COTE** reconoce que se adeudan la suma de **\$85.000.000.00**. tal como consta en el hecho **décimo segundo** del escrito, en los siguientes términos:

“DECIMO SEGUNDO: De acuerdo a lo pactado en la forma de pago se adeudan \$ 85.000.000.00 pero como quiera que los costos de reparación superan este monto, se pretende el reconocimiento del excedente a través de la presente conciliación y así evitar las acciones judiciales”.

Documento que al tenor del artículo 244 del C.G.P., se presume auténtico y al no haber sido tachado de falso tiene pleno valor probatorio.

Lo que significa que conforme lo confesado por el demandado, en el referido escrito de convocatoria a **CONCILIACIÓN PREVIA A PROCESO VERBAL DE PERJUICIOS**, la cual se llevó a cabo el **7 de julio de 2022**, efectivamente para esa fecha y más aún para la firma de la escritura pública **1º de febrero de 2022**, se adeudaba al demandante la suma de **OCHENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MCTE (\$85.000.000)**, como saldo pendiente de cancelar¹, pues este sería entregado tal como se acordó en la promesa de compraventa.

Es decir, tal como se estipulo en la cláusula quinta la cual reza lo siguiente:

“El valor del inmueble prometido en venta fue por la suma de NOVECIENTOS MILLONES DE PESOS (\$900.000.000)”, los cuales se dividieron en 6 literales; a,b,c,d,e,f,g; En el Literal F, se fijó un último pago por la suma de NOVENTA MILLONES DE PESOS (\$ 90.000.000), que cita *“el saldo es decir la SUMA de NOVENTA MILLONES DE PESOS (\$90.000.000) en cheque de gerencia a nombre de JOSE LUIS ZORRILLA TENORIO identificado con C.C.16.944.127, el día en que el PROMITENTE VENDEDOR entregue la resolución de declaración de construcción del inmueble junto con el acta de ejecutoria de la Curaduría Urbana de Cali”.*

Lo que significa que dicho saldo había quedado sujeto a una condición.

El **artículo 1530** del C. Civil, establece que:

“Es obligación condicional la que depende de una condición, esto es, de un acontecimiento futuro, que puede suceder o no”.

A su vez el artículo 1541 establece que:

“Las condiciones deben cumplirse literalmente en la forma convenida.

Ahora bien, frente a la exigibilidad de la obligación condicional, establece el **artículo 1542 del C. C.**, lo siguiente:

“No puede exigirse el cumplimiento de la obligación condicional sino verificada la condición totalmente.”

Se evidencia que mediante Resolución Nro. CU3-760013220300 del 5 de mayo de 2022 de la Curaduría Urbana Número tres (3) Cali, expidió la resolución de declaración de construcción del inmueble, la cual quedo ejecutoriada el **día 11 de mayo de 2022**, conforme quedo pactado.

En ese sentido a partir de esa fecha podía exigirse el cumplimiento de la obligación adeudada al demandante por la suma de **OCHENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MCTE (\$85.000.000)**, como saldo pendiente de cancelar, pues la parte demandada no acreditó dicho pago.

En razón a lo anterior se declararán no probados los hechos exceptivos.

Seguidamente se analizará en forma conjunta las siguientes excepciones teniendo en cuenta que sus argumentos tienen un denominador común referido a un supuesto incumplimiento en las obligaciones contractuales por parte del demandante.

3. Excepción de contrato no cumplido, 4. Inexibilidad de la obligación por inexistencia de mora. 5. Incumplimiento de las obligaciones contractuales por la parte demandante ante la existencia de vicios redhibitorios en el inmueble objeto del

¹ Teniendo en cuenta que las partes deciden firmar OTRO SI, el día 31 de enero de 2022.

negocio jurídico que deriva las obligaciones demandadas.
6.Inexistencia de causa para demandar la cláusula penal.

Las hace consistir en los siguientes hechos exceptivos.

“Con el presente soporte jurídico (se refiere el artículo 1609 del C Civil), se puede determinar que no existe mora por parte del comprador CRISTOPHER MICHAEL COTE, por cuanto el vendedor incurrió en incumplimiento de lo pactado en dicha calidad, con plurales conductas que eximen el incumplimiento como causal de exigibilidad de la obligación demandada.

Entre los incumplimientos de carácter legal podemos citar:

1.Las establecidas por las autoridades administrativas en cuanto a las normas del reglamento Colombiano de construcción Sismo resistente NSR-10. En especial que no puede empezar a construir hasta tanto no se tenga debidamente ejecutoriada la Resolución que otorga la Licencia de Construcción.

Según el negocio jurídico el vendedor el 1º. De febrero de 2022, entregó una construcción, supuestamente terminada cuando ni siquiera se había expedido la respectiva licencia por parte de la Curaduría Urbana competente.

Dentro de las obligaciones contractuales se pactó en el contrato de promesa de compraventa, dentro de las obligaciones del promitente vendedor:

“...1.Terminar de construir la totalidad del edificio con materiales de buena calidad...

8. Entregar a EL PROMITENTE COMPRADOR la totalidad de los planos arquitectónicos (ingeniería, diseño, eléctricos, fontanería, entre otros)...”

11. Transferir al PROMITENTE COMPRADOR el dominio del inmueble objeto del presente contrato libre de demandas civiles, censos, anticresis, usufructos, hipotecas y en general cualquier derecho que limite el dominio **y salir al saneamiento en los casos de ley...**”

Denotando estos incumplimientos contractuales, vemos como no se cumplió con la obligación de terminar la obra con materiales de buena calidad, ya

que los defectos que constituyen los vicios redhibitorios obedecen en su momento a materiales de mala calidad, no se entregaron los planos en la forma acordada y menos que haya cumplido con la obligación legal de salir al saneamiento de los vicios redhibitorios”.

2. No cumplió el vendedor con su obligación contractual y legal de salir al saneamiento de los vicios redhibitorios, como se lo ordena no solo el contrato de venta sino el artículo 18080 sustantivo que además de la obligación de la entrega del vendedor, lo obliga al saneamiento de la cosa vendida, para lo cual ya se ha ejercido la respectiva acción redhibitoria.

Que ante el incumplimiento del demandante, no existe mora para el comprador”.

La parte actora se opone a la prosperidad de las excepciones propuestas, teniendo en cuenta que el incumplimiento del contrato se dio por parte del señor **CHRISTOPHER MICHAEL COTE** al no cancelar el saldo pendiente del pago, sobrepasando el tiempo estipulado en la Cláusula Quinta del literal F del referido contrato de promesa de venta, generando una mora indiscutible en la obligación asumida.

Excepciones que, no tienen eco jurídico, por lo que se declararán no probados los hechos exceptivos.

Lo anterior, teniendo en cuenta que como estas excepciones se funda básicamente en la existencia de vicios redhibitorios sobre el inmueble objeto de compraventa, respecto de los cuales, resalta el Despacho, no se encuentran probados, pues, a pesar que se manifiesta que se ha ejercido la respectiva acción redhibitoria, no se allega providencia alguna debidamente ejecutoriada que acredite el reconocimiento de perjuicios por incumplimiento de contrato de venta por vicios redhibitorios sobre el inmueble ubicado en la carrera 60 # 2-A-104 de Cali, distinguido con la M.I:370-5590 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, alegados por la parte demandada por los motivos por él mencionados, en los que haya incurrido el aquí demandante **JOSÉ LUIS ZORRILLA TENORIO**, en calidad de vendedor, en la celebración del contrato de promesa de compraventa sobre el inmueble objeto del contrato.

Respecto a la carga de la prueba el artículo 167 del C.G P., establece que:

“Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”.

Además, debe tenerse en cuenta que la firma de la escritura pública de compraventa finalmente se llevó a cabo el 1º. de febrero de 2022 en la Notaría Veintitrés del Circulo de Cali, en la cual quedó consignado y aceptado por las partes que el inmueble objeto del presente contrato se encuentra “libre de toda limitación y gravamen, pleito pendiente, embargo judicial, arrendamientos por escritura pública, censo, anticresis, inscripción de demandas civiles, derechos de usufructo, uso, habitación, fideicomisos, condiciones resolutorias, afectación a vivienda familiar”

Lo que prueba, que para la firma de dicha escritura pública no existía por parte del demandante incumplimiento alguno.

En ese sentido, si bien el artículo 1609 del C. Civil, citado como soporte jurídico por el demandado, sobre el cual funda sus excepciones, el cual establece que:

“En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempos debidos”.

Sin embargo, no es aplicable en este caso, porque de acuerdo con el contrario quien está en mora en cumplir lo pactado es la parte demandada toda vez que, está demostrado que el incumplimiento del contrato se dio por parte del señor **CHRISTOPHER MICHAEL COTE** al no efectuar el pago del saldo pendiente tal y como quedó probado espacio atrás, sobrepasando el tiempo estipulado en la Cláusula Quinta del literal F del referido contrato de promesa de venta, como en efecto así lo es.

Consecuente con lo expuesto, ante el incumplimiento del demandado señor **CHRISTOPHER MICHAEL COTE** al no efectuar el pago sobrepasando el tiempo estipulado en la Cláusula Quinta del literal F del referido contrato de promesa de venta, generando una mora indiscutible en la obligación asumida, había lugar a exigir el pago de la cláusula penal, la cual se estipuló en la suma de Noventa millones de pesos

(\$90.000.000), tal como se establece en el contrato de promesa de compraventa en la cláusula séptima.

"SEPTIMA. CLAUSULA PENAL: *Se pacta de común acuerdo como cláusula penal, en caso de incumplimiento de cualquiera de las partes de algunas de las obligaciones que por suscripción del presente contrato adquieren, sin necesidad de requerimiento judicial alguno la suma de **NOVENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$90.000.000)**, a favor de la parte cumplida, de tal forma que si el incumplimiento fuera por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, este devolverá el dinero ya recibido como parte del precio más el valor fijado en esa cláusula; y si el incumplimiento fuera por parte de **EL PROMITENTE COMPRADOR, EL PROMITENTE VENDEDOR** restituirá al primero el valor recibido como abono al precio descontando el valor fijado en esta cláusula; en todo caso el incumplimiento en el pago de cualquiera de las cuotas establecidas dará lugar a la resolución del contrato sin necesidad de requerimiento judicial alguno. (subrayado,*

En razón a lo anterior, se declararán no probadas las excepciones de mérito propuestas.

En síntesis: teniendo en cuenta que en el presente asunto se declararan no probadas las excepciones de mérito propuestas y como lo solicitado es la cancelación del saldo insoluto del capital, los intereses moratorios causados a la tasa máxima legal permitida, se ordenará seguir la ejecución tal como se dispuso en el mandamiento de pago, condenará en costas a la parte demandada, de conformidad al numeral 4 del artículo 443 del CGP.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley

RESUELVE:

Primero: DECLARAR NO PROBADOS los hechos exceptivos alegados por el demandado **CHRISTOPHER MICHAEL COTE**, respecto de las excepciones de mérito que denominó **"1. Temeridad y mala fe de la parte demandante. "2. Pago de la obligación"3. Excepción de**

contrato no cumplido, 4. Inexigibilidad de la obligación por inexistencia de mora. 5. Incumplimiento de las obligaciones contractuales por la parte demandante ante la existencia de vicios redhibitorios en el inmueble objeto del negocio jurídico que deriva las obligaciones demandadas. 6. Inexistencia de causa para demandar la cláusula penal”, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

Segundo: SEGUIR adelante la ejecución en contra del demandado **CHRISTOPHER MICHAEL COTE**, tal y como se dispuso en el mandamiento de pago, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

Tercero: DECRETAR el avalúo y el posterior remate de los bienes que se encuentre secuestrados y de los bienes que posteriormente se embarguen y secuestren, para que con su producto se pague el crédito que se cobra.

Cuarto: EFECTUAR la liquidación del crédito de conformidad con el artículo 446 del C.G.P.

Quinto: CONDENAR en costas a la parte demandada. Para tal efecto, se fija el valor de \$4.250.000 como agencias en derecho. Liquidar por la secretaría del juzgado conforme la regla dispuesta en el artículo 365 del C.G.P.

Sexto: NOTIFICAR esta sentencia por estado electrónico del juzgado.

MÓNICA MENDEZ SABOGAL

Juez Décima Civil del Circuito de Oralidad de Cali

Firmado Por:
Monica Mendez Sabogal
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 010
Cali - Valle Del 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: **8a04a9c5b44e538abedf4e70f220bab2b4231877da5a5e017536cd0d7fd8f124**

Documento generado en 18/05/2023 04:31:08 PM

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