

JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
Medellín, veintiséis de febrero de dos mil veintiuno

Proceso	Verbal
Demandante	OTILIA MARGARITA HEIDMANN DE ARANGO
Demandado	JAVIER ANDRES ZAPATA RIOS
Instancia	Primera
Sentencia No	013
Radicado	05001-31-03-008-2019-00172-00
Temas	Acción de resolución de contrato. Requisitos contrato promesa de compraventa. Procedencia de pago de la cláusula penal
Decisión	Acoge las pretensiones de la demanda

Se procede a proferir sentencia anticipada dentro del proceso verbal con demanda de resolución de contrato de compraventa promovido por OTILIA MARGARITA HEIDMANN DE ARANGO en contra de JAVIER ANDRES ZAPATA RIOS.

I. ANTECEDENTES

1.1. Lo pedido. Solicita la parte demandante que se declare el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa celebrado entre esta y el señor JAVIER ANDRES ZAPATA RIOS. Que como consecuencia, se declare la resolución del mismo y se ordene: al demandado, la restitución a la demandante de los inmuebles distinguidos con folios de matrículas N°029-13032, 029-14235 y 029-12986; a la demandante, la devolución de la suma de \$259.000.000 por concepto de dineros recibidos que le fueron entregados por el demandado, y finalmente, condenar al demandado al pago de la cláusula penal en suma de \$43.500.000.

1.2. Hechos. Como sustento de sus pretensiones señaló que entre las partes, OTILIA MARGARITA HEIDMANN representada por el señor PEDRO NEL ARANGO ACOSTA en calidad de promitente vendedora y JAVIER ANDRES ZAPATA en calidad de promitente comprador, se

celebró contrato de promesa de compraventa suscrito el 27 de mayo de 2016 sobre los bienes distinguidos con folios de matrícula inmobiliaria 029-13032 y 029-14235 y los derechos hereditarios de la sucesión de Félix Velásquez y Juan Clímaco Velásquez sobre el lote distinguido con matrícula inmobiliaria 029-12986.

Manifiesta que las partes acordaron como precio de la compraventa la suma de \$425.000.000 que el promitente comprador se obligó a pagar a la promitente vendedora así: \$100.000.000 el 27 de mayo de 2015, día en que se firmó el contrato, \$162.500.000 el 28 de agosto de 2015 y una suma igual a esta, el 30 de diciembre de 2015.

Asegura que hizo entrega material al promitente comprador el 27 de mayo de 2015 de los bienes prometidos en venta, quien los ha venido usufructuando desde esa fecha. Pero este cumplió parcialmente las obligaciones de pago acordadas, realizando abonos así: \$100.000.000 cancelados el 27 de mayo de 2015, día de la firma del contrato y \$159.000.000 cancelados el 28 de agosto de 2015. A la fecha adeuda la suma de \$166.000.000.

Narra que en el contrato de promesa se indicó que la escritura contentiva del contrato de compraventa se otorgaría el 30 de diciembre de 2015, fecha en la cual no se realizó el trámite por cuanto el demandado no había cancelado la totalidad de la obligación.

Expone que, en virtud de ello, las partes firmaron el 30 de noviembre de 2017 un *otro sí* al contrato, acordando que el saldo adeudado antes referido se pagaría en 3 cuotas de \$55.000.000 las dos primeras y \$56.000.000 la última, el 25 de marzo, 25 de mayo y 25 de julio de 2018, respectivamente. Adicionalmente, que sobre el saldo adeudado se cancelaría un interés del 1.5% pagaderos el 25 de cada mes. Se acordó allí también que la nueva fecha para otorgar la escritura pública, sería el 25 de julio de 2018 a las 3 pm en la Notaría 3 Del Círculo Notarial de Envigado, pero llegado el día, la parte demandante asistió y el demandado no.

Sentencia 05001 31 03 008 2019 00172 00

Finalmente, expone que se pactó en la cláusula 12 del contrato, una cláusula penal por valor de \$43.500.000.

1.3. Trámite, contestación de la demanda y excepciones.

La demanda fue admitida el 24 de abril de 2019.

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. En 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 juzgado, 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.

Resolución de contrato

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 del demandante cuando se basa en el desacato de su contraparte, que aquel haya asumido una conducta acatadora de sus débitos, porque de lo contrario no podrá incoar la acción resolutoria prevista en el aludido precepto con indemnización de perjuicios, en concordancia con la excepción de contrato no

cumplido (exceptio non adimpleti contractus) regulada en el canon 1609 de la misma obra, a cuyo tenor ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro por su lado no cumpla, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.

Recuérdase 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,

Sentencia 05001 31 03 008 2019 00172 00

de donde se sigue que "...el titular de la acción resolutoria indefectiblemente lo es el contratante cumplido o que se ha allanado a cumplir con las obligaciones que le corresponden y, por el aspecto pasivo, incuestionablemente debe dirigirse la mencionada acción contra el contratante negligente, puesto que la legitimación para solicitar el aniquilamiento de la convención surge del cumplimiento en el actor y del incumplimiento en el demandado u opositor..." (CSJ SC de 7 mar. 2000, rad. N° 5319).

Igualmente esta Colegiatura precisó, respecto del aludido canon:

Esclarecido, como queda, que el artículo 1546 del Código Civil se ocupa exclusivamente de regular el incumplimiento unilateral de los contratos bilaterales, es del caso precisar que con ese alcance del precepto, es que debe entenderse la abundante jurisprudencia elaborada en torno de las acciones alternativas consagradas en él, particularmente, que su ejercicio únicamente le corresponde al contratante cumplido o que se allanó a satisfacer sus obligaciones, quien podrá optar por demandar la resolución del convenio o su cumplimiento forzado, en ambos supuestos con indemnización de perjuicios; que una y otra acción debe dirigirse en contra del extremo que se sustrajo a satisfacer sus compromisos negociales; que es este comportamiento omisivo -el incumplimiento de las obligaciones-, el factor que determina la operatividad de las señaladas vías; y que a dichas dos soluciones sustanciales -resolución y cumplimiento- puede enfrentárseles, para enervarlas, la excepción de contrato no cumplido. (CS SC1662 de 2019, rad. 1991-05099).

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

Sobre tal temática esta Corporación tiene dicho que es:

Sentencia 05001 31 03 008 2019 00172 00

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

Sentencia 05001 31 03 008 2019 00172 00

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* Sentencia 05001 31 03 008 2019 00172 00

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 OTILIA MARGARITA HEIDMANN representada por el señor PEDRO NEL ARANGO ACOSTA y el convocado, JAVIER ANDRES ZAPATA, se celebró un contrato de promesa de compraventa (folios 8 a 12), en virtud del cual aquella prometió vender a este los bienes distinguidos con folios de matrícula inmobiliaria 029-13032 y 029-14235 y los derechos hereditarios de la sucesión de Félix Velásquez y Juan Clímaco Velásquez sobre el lote distinguido con matrícula inmobiliaria 029-12986, a cambio del pago

Sentencia 05001 31 03 008 2019 00172 00

de \$425.000.000 que el promitente comprador se obligó a pagar a la promitente vendedora así: \$100.000.000 el 27 de mayo de 2015, día en que se firmó el contrato, \$162.500.000 el 28 de agosto de 2015 y una suma igual el 30 de diciembre de 2015.

Aunado a ello, quedó acreditado además que las partes firmaron otro sí al contrato el 30 de noviembre de 2017 (fls. 16), acordando que el saldo adeudado a esa fecha era de \$166.000.000, suma se pagaría en 3 cuotas de \$55.000.000 las dos primeras y \$56.000.000 la última, el 25 de marzo, 25 de mayo y 25 de julio de 2018, respectivamente y que sobre el saldo adeudado se cancelaría un interés del 1.5% pagaderos el 25 de cada mes. Adicionalmente se acordó que la nueva fecha para otorgar la escritura pública de compraventa sería el 25 de julio de 2018 a las 3 pm en la Notaría 3 Del Círculo Notarial de Envigado.

Pues bien, verificado el contenido del contrato de promesa de compraventa (fls. 7 a 11), encuentra el despacho que se cumplen a cabalidad los requisitos señalados para la validez del mismo: **1)** consta por escrito (fls. 8 a 12), **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 6 del contrato de promesa de compraventa, que la escritura pública correspondiente sería otorgada el 30 de diciembre de 2015 en la Notaría 3 Del Círculo De Envigado A Las 3 Pm. Esta fecha fue modificada por el *Otro Sí* visto a folios 12, documento en el que igualmente se advierte que se cumplió a cabalidad con la fijación del plazo, estableciéndose en el numeral 4 que: *“la escritura de compraventa de los inmuebles objeto de la promesa de compraventa de que aquí se trata, será firmada por las partes en la Notaría Tercera (3) del círculo notarial de Envigado-Antioquia el día 25 del mes de julio del año 2018 a las 3:00 pm”*, por manera que este requisito que

Sentencia 05001 31 03 008 2019 00172 00

impone a los contratantes señalar con precisión la época en la que ha de perfeccionarse el acuerdo de voluntades prometido, se encuentra cumplido a calidad, y finalmente, **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 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

Sentencia 05001 31 03 008 2019 00172 00

compraventa por la demandante en su calidad de promitente vendedora 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 las cláusulas 4, 7 y 9 del contrato (fls. 8 a 12), se comprometió en lo cardinal a salir al saneamiento de lo prometido conforme a la Ley, hacer entrega material de los inmuebles el 27 de mayo de 2015 y firmar y suscribir la correspondiente escritura pública que formalice el contrato de compraventa, fecha modificada en *Otro sí* (fls. 8 a 12).

Quedó acreditado que la promitente vendedora hizo entrega material al promitente comprador de los bienes prometidos en venta el 27 de mayo de 2015, según el hecho tercero de la demanda, fecha desde la cual, como se afirmó en el hecho noveno, el demandado ha usufructuado los bienes. Conclusión que viene dada de la aplicación de la consecuencia jurídica de presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda.

Igualmente, la demandante debía comparecer al otorgamiento de la escritura pública en el lugar, día y hora señalados, 25 de julio de 2018 a las 3 pm en la Notaría 3 Del Círculo Notarial de Envigado, pero llegado el día, la parte demandante asistió y el demandado no., tal como en efecto ocurrió y de ello obra acta de comparecencia suscrita por la Notaria vista a folios 17, advirtiéndose como se anotó en dicha constancia, que la promitente vendedora no estaba en la obligación de presentar paz y salvo por ningún concepto, en tanto, tal como se pactó en la cláusula 7 del contrato de promesa, estos serían asumidos por el promitente comprador desde la fecha de entrega material, que como antes se dijo, acaeció el 27 de mayo de 2015.

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 del pago del precio en la forma acordada y la comparecencia al otorgamiento de la escritura pública en el lugar, día y hora señalados, 25 de julio de 2018 a las 3 pm en la Notaría 3 Del Círculo Notarial de Envigado.

Al respecto se dirá, que corresponde presumir como cierto por las mismas razones atrás expuestas, el hecho cuarto de la demanda, consistente en el incumplimiento parcial de las obligaciones de pago acordadas por parte del demandado, pues sólo realizó abonos así: \$100.000.000 el 27 de mayo de 2015, día de la firma del contrato. \$159.000.000 cancelados el 28 de agosto de 2015, adeudando la suma de \$166.000.000. Ello aunado a que en el numeral 1 del *Otro sí* se anotó que, en efecto, ese era el saldo del precio por pagar a la fecha de suscripción del mismo, esto es, 30 de noviembre de 2017 (fl. 12).

Presunción de certeza que se extiende además al hecho quinto de la demanda, consistente en que se indicó en el contrato de promesa, que la escritura correspondiente se otorgaría el 30 de diciembre de 2015, fecha en la cual no se realizó el trámite por cuanto el demandado no había cancelado la totalidad de la obligación.

Debe precisarse que como antes se expuso, las partes firmaron *Otro Sí* al contrato el 30 de noviembre de 2017, acordando como nueva fecha para otorgar la escritura pública, el 25 de julio de 2018 a las 3 pm en la Notaría 3 Del Círculo Notarial De Envigado, pero llegado el día, la parte demandante asistió y el demandado no, de ello da cuenta acta de comparecencia suscrita por la Notaria vista a folios 17.

Planteadas así las cosas, es claro entonces que el demandado incumplió con las obligaciones a su cargo, consistentes en el pago

del precio y la comparecencia al otorgamiento de la escritura pública en el lugar, día y hora señalados, 25 de julio de 2018 a las 3 pm en la Notaría 3 Del Círculo Notarial de Envigado.

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 a la señora OTILIA MARGARITA HEIDMANN devolver a señor JAVIER ANDRES ZAPATA la suma \$259.000000, que había recibido como parte de pago.

Igualmente, procede la restitución de los inmuebles, en tanto como quedó probado por las consecuencias jurídicas atrás reseñadas, la promitente vendedora el 27 de mayo de 2015 hizo entrega material al promitente comprador de los bienes prometidos en venta.

Finalmente, en lo relativo a los perjuicios, pide la parte demandante que se condene a la parte demandada al pago de **la cláusula penal** que fuera pactada en el contrato en la suma de \$43.500.000.

La cláusula penal, es definida por nuestro Código Civil como aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o retardar la obligación principal. Se ha entendido que una de las funciones de la cláusula penal es la estimación anticipada de los perjuicios que puedan llegar a sufrir las partes como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones convenidas. Con esta estimación anticipada el acreedor queda liberado de la carga de probar que la infracción de la obligación principal la ha ocasionado perjuicio y cual la naturaleza de estos, pues mediando la cláusula penal, dichos perjuicios se presumen *juris et de jure*, en forma tal que el deudor no es admitido a probar en contrario. También la cláusula penal le evita al acreedor la carga de probar el monto de los

perjuicios, porque en virtud de ella este monto queda fijado de antemano.

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

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

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

"Ahora bien, quien se beneficia de su aplicación es el acreedor en contra del deudor incumplido, y justamente por ser así no puede levantarse como barrera que, en vez de otorgarle provecho a aquél, conduzca a disminuir el derecho que le asiste en todos los casos a obtener la plena indemnización de perjuicios" (cas. Civ. 7 de junio de 2002, Exp. 7320).

En la cláusula 12 del contrato de promesa de compraventa, se pactó:

"el incumplimiento de las partes en cualquiera de las obligaciones

Sentencia 05001 31 03 008 2019 00172 00

establecidas en este convenio dará lugar a que la parte cumplida a que se hubiera allanado a cumplir, puede exigir a título de pena o multa, por una suma de CUARENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$43.500.000) más las mejoras que se hubiera realizado EL PROMITENTE COMPRADOR a precio de mercado, sobre el valor de la venta, al día siguiente al incumplimiento sin necesidad de notificar o requerimiento judicial alguno prerrogativas a las que renuncian las partes en su recíproco beneficio. La exigibilidad de la sanción no incluye la posibilidad de que el contratante cumplido solicite el cumplimiento con indemnización por perjuicio" (SIC)

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

En consecuencia, se acogerán las pretensiones de la demanda en la forma antes expuesta y se condenará en costas a la parte demandada.

IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto **EL JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

F A L L A:

PRIMERO: ACOGER LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA promovida por OTILIA MARGARITA HEIDMANN DE ARANGO en contra de JAVIER ANDRES ZAPATA RIOS, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.

SEGUNDO: DECLARAR que el demandado JAVIER ANDRES ZAPATA RIOS 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 a la señora OTILIA MARGARITA HEIDMANN a devolver al señor JAVIER ANDRES ZAPATA la suma DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS (\$259.000.000) 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: ORDENAR al demandado JAVIER ANDRES ZAPATA RIOS restituir a la demandante los inmuebles distinguidos con folios de matrícula inmobiliaria N°029-13032, 029-14235 y 029-12986.

SEXTO: CONDENAR al demandado JAVIER ANDRES ZAPATA RIOS al pago de la cláusula penal estimada en la suma de CUARENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$43.500.000).

SÉPTIMO: Se condena en costas a la parte demandada. Como agencias en derecho se fija la suma de **SEIS MILLONES SETENTA Y CINCO MIL PESOS (\$6.075.000)**.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE



ISABEL CRISTINA MORENO CARABALI

JUEZ

(Firma escaneada conforme al artículo 11 del Decreto 491 de 2020 del Ministerio de Justicia y del Derecho)