



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR
QUINTO PISO, PALACIO DE JUSTICIA CARRERA 14 CALLE 14 ESQUINA TEL.
5600410 VALLEDUPAR CESAR
j03ccvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co

PROCESO: RESOLUCION DE CONTRATO DE PROMESA DE
COMPRAVENTA.
DEMANDANTES: ROSA ELENA MEJIA MELENDREZ C.C. No. 26.835.914.
DEMANDADOS: LILIA MARIA ROPERO DAZA C.C. No. 49.717.810.
RADICADO: 20001 31 03 003 2014 00049 00
FECHA. 20/10/2023

ASUNTO

Procede el Juzgado a dictar Sentencia dentro del Proceso DECLARATIVO DE RESOLUCION DE CONTRATO DE COMPRAVENTA, instaurado por ROSA ELENA MEJIA MELENDREZ, a través de apoderado judicial contra LILIA MARIA ROPERO DAZA.

1. ANTECEDENTES

LA DEMANDA. La parte demandante pretende:

- 1.1. Que se declare que entre la señora ROSA ELENA MEJIA HERNANDEZ, quien es mayor de edad y la señora LILIA MARIA ROPERO DAZA, se celebró un contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA, cuyo objeto fue la promesa de enajenación a cargo de la primera de las nombradas y la promesa de compra, a cargo de la demandada; del bien inmueble que se describe a continuación: inmueble protocolizado mediante Escritura Pública No. 875 del 13 de abril de 2012, en la Notaria Segunda de Valledupar, Cesar, lote de terreno urbano con una extensión superficial de 116.96 Mts², distinguido con el número 03 de la manzana 10 de la Urbanización La Nevada, de Valledupar, Cesar, identificado por los siguientes linderos: NORTE. Calle en medio; SUR. Con predios de la misma urbanización; ESTE. Con lote 04 de la

misma urbanización; OESTE. Con lote 02 de la misma manzana. Registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, Cesar, con número de matrícula inmobiliaria No. 190-63412.

- 1.2. Que se declare que entre la señora ROSA ELENA MEJIA HERNANDEZ, quien es mayor de edad y la señora LILIA MARIA ROPERO DAZA, se celebró un CONTRATO COMPRAVENTA, cuyo objeto fue la enajenación del bien inmueble que se describe a continuación: inmueble protocolizado mediante Escritura Pública No. 875 de 13 de abril de 2012, en la Notaria Segunda de Valledupar, Cesar: Lote terreno urbano con una extensión superficial de 116.96 Mts², distinguido con el número 03 de la manzana 10 de la Urbanización La Nevada de Valledupar, Cesar, NORTE. Calle en medio; SUR. Con predios de la misma urbanización; ESTE. Con lote 04 de la misma urbanización; OESTE. Con lote 02 de la misma manzana. Registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, Cesar, con número de matrícula inmobiliaria No. 190-63412.
- 1.3. Que se declare a LILIA MARIA ROPERO DAZA, incumplió el contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA, que se describe en la pretensión primera, por cuanto vencido el plazo para el pago de saldo del precio no cumplió con dicha obligación, en la fecha prevista en el contrato de promesa de compraventa mencionado para completar el pago de la totalidad del precio pactado.
- 1.4. Que se declare que la señora LILIA MARIA ROPERO DAZA, incumplió el contrato de compraventa que se describe en la pretensión primera, por cuanto no cumplió con la obligación contractual de pagar el precio pactado en su totalidad.
- 1.5. En consecuencia, se decrete la resolución del contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes cuyo objeto es el descrito en la primera pretensión.
- 1.6. Se decrete la restitución del inmueble objeto del contrato de compraventa incumplido por la demandada, ordenando la entrega del inmueble, dentro del término de 5 días siguientes a la ejecutoria de la sentencia.
- 1.7. Como pretensión subsidiaria solicita rescisión por lesión enorme.

2. OPOSICIÓN.

La parte demandada LILIA MARIA ROPERO DAZA.

Por medio de apoderado judicial contesta la demanda oponiéndose a los hechos 4, 5, 6, 7, 8, 12, 13, 14, 15, 16, parcialmente el hecho 10, además de oponerse a las pretensiones, alegando las siguientes excepciones merito:

- INEXISTENCIA DE LENSION ENORME.

Para el año 2012, el precio del lote de terreno constitutivo del inmueble vendido y que posteriormente fue construido y destinado para casa de habitación aun sin declarar en cuanto sus mejoras importantes hechos, oscilaba en \$11.200.000, siendo desfasado tomar un avalúo catastral por un valor de \$90.000.000 para el año 2012, pues para dicha fecha el valor catastral era el mencionado, denotándose inexistencia de LENSION ENORME.

- FALTA EN LA CAUSA PARA PEDIR ANTE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA QUE EMERGE LA OBLIGACION PURA Y SIMPLE DEL PAGO DEL PRECIO.

Luego de abril de 2013, se firmó escritura máxime si en ella el demandante declara en una de las cláusulas de escritura que recibió la totalidad del dinero denotándose cumplida la obligación pura y simple respecto al pago total del precio.

La letra aportada al proceso, lejos de probar una deuda pendiente muestra que la misma es inexigible al quedar rebasado por la manifestación expresa de la demandante respecto al pago de la obligación por la suma pactada como precio en la Escritura No. 875 de abril 13 de 2017.

- EXCEPCION DEL CONTRATO NO CUMPLIDO "EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS".

Señala la Ley 57 de 1887, el cual dispone que ninguna de las partes puede exigir el cumplimiento del contrato, mientras esta no cumpla o se avenga a cumplir las suyas, el señor JOSE LUIS SUAREZ aduce ostentar posesión inicial de este predio debido a las inconsistencias de sus linderos y ubicación cartográfica, y en la actualidad su mandante debe disponer de recursos para ejercer la defensa dentro del proceso verbal de pertenencia radicado 2017-0104, promovido por JOSE LUIS SUAREZ contra LILIA MARIA ROPERO

DAZA, ante el Juzgado Tercero Civil Municipal de Valledupar; no está llamada a prosperar la reclamación de la multa, las arras, frutos civiles y naturales deprecados.

- PRESCRIPCION EXTINTIVA DE LA ACCION ORDINARIA.

Desde el 2014, completo más de 5 años continuos de posesión del inmueble, lo que sin se entienda el reconocimiento o aceptación de lo expuesto en la demanda principal, configurará la génesis de una EXTINCIÓN DE LA ACCIÓN CIVIL A EFECTOS DE IMPRIMIRLE SANEAMIENTO DE LA PROPIEDAD CONSOLIDADA AL VERIFICARSE MÁS DE CINCO AÑOS ENTRE LA FECHA DEL CONTRATO Y LA FECHA DE NOTIFICACIÓN EFECTIVA DE LA DEMANDA TIEMPO EN LA CUAL SE CONSOLIDO LA POSESIÓN Y SE PURIFICA CUALQUIER VICIO EN LA VENTA, al provenir la causa para deprecar la posesión en justo título por devenir del vendedor.

- GENERICA.

Las que se consideren probadas.

3. ACTUACION PROCESAL.

- 3.1. La demanda se admitió mediante providencia de fecha 30/mayo/2014, la parte demandada LILIA MARIA ROPERO DAZA, fue notificada por conducta concluyente por auto del 28/agosto/2017, como consta en el folio 143 del archivo 01 expediente digital.
- 3.2. Posteriormente la parte demandada, contesta la demanda conforme lo enunciado en acápites anteriores a este proveído.
- 3.3. En auto del 13/agosto/2018, se decretan pruebas así:

Parte demandante: documentales, interrogatorio de parte.

Parte demandada: Documentales. Se niegan los testigos y prueba trasladada. Interrogatorio de partes.

3.4. AUDIENCIAS.

Mediante providencia de fecha 13/agosto/2018, se señala fecha para llevar a cabo **audiencia inicial el 27/agosto/2018**, se realiza intento de conciliación, se practican **INTERROGATORIOS DE PARTES** de la siguiente manera:

- LILIA MARIA ROPERO DAZA.

Manifiesta que el negocio se dio por intermedio de un pariente, la señora ROSA, se comunica con su esposo, el inmueble estaba hipotecado, se cancela el dinero y se realiza la promesa de compraventa en la notaria, quedando un saldo pendiente faltando los servicios, pero la comunicación siempre fue con su esposo.

Antes de las Escrituras, la señora manifiesta que se quedó sin dinero, dándole \$100.000 a una de sus hijas. De ahí hasta la fecha no sabe más nada porque el negocio lo hizo su esposo, quien es minero y hace préstamos.

El esposo le dice que canceló la letra de cambio, que motivó el negocio, pero ella se separó, y nunca se reclamó la letra. Cuando sale la Escritura el esposo le dice que deje eso así, pero al mes llega un señor de edad.

Contrainterrogatorio.

Manifiesta que, al momento de recibir el inmueble, este se encontraba en obra gris, y le tocó sacar a los inquilinos que estaban en él. El inmueble consta de una casa con 2 apartamentos, tiene vaciado, pero es de una sola planta. La señora ROSA, al momento de la Escritura entregó las llaves, ocupando el inmueble a finales de abril. Ella no le ofreció nada a la señora ROSA MEJIA, por concepto de intereses.

La señora ROSA MEJIA, canceló la deuda de la luz, y yo cancelé el pago del agua y gas que aun cancela. La letra fue porque le quedo debiendo, la hija va a la casa exigiendo una constancia de que le iba a dar el dinero, y por eso la firmo, el papá de las niñas canceló el total de la letra, pero ella no estuvo presente. La negociación se hizo por \$40.000.000, porque la casa la iba a perder por la hipoteca.

No conoce el valor de la deuda, lo hizo la vez que se vio con la hija y solo le dio \$100.000, no conoce recibo de pago de importe, dejó pasar el tiempo sin reclamar la letra. La señora ROSA, entregó la casa al día por concepto de impuesto. La deuda de la señora cree que era \$20.000.000, de los \$35.000.000 que se pagaron por la hipoteca, se le entregaron realmente a la señora ROSA \$15.000.000, los cuales se le entregaron en la Notaria con la otra hija.

El Juez le coloca de presente la anotación No. 06 del folio de matrícula inmobiliaria donde el señor MARIO BAUTISTA MEJIA, le vende a la señora ROSA ELENA MEJIA HERNANDEZ, bien del cual ella es hipotecaria, posteriormente aparece una hipoteca, la

cual se levanta el 13/abril/2012, mismo día que pasa a ser de propiedad de la demandada, la Juez contesta: desconoce el valor, en esa fecha se tenían como lotes.

Se le coloca de presente el peritazgo, aportado por la parte demandante, manifestando que actualmente el inmueble tiene un valor de \$130.000.000.

- ROSA ELENA MEJIA HERNANDEZ.

Al rendir interrogatorio dice: que tenía una parcela y la vendió, invirtió \$100.000.000 en los apartamentos, sé le coloca de presente la anotación del inmueble, aceptando que había hecho la hipoteca y que vendió el inmueble para cancelar la hipoteca, recibiendo \$35.000.000 habiendo pedido \$40.000.000. Expresa que el negocio lo hizo directamente con la demandada, quien pagaba.

Contrainterrogatorio.

Manifiesta que entrego todo a paz y salvo, conoció al esposo de la señora Lilia y a sus hijas.

Al momento de la venta la asesoran sus hijas, firma dos contratos uno de promesa y otro de compraventa, pero no recuerda lo firmado.

Finaliza interrogatorio.

- CONTROL DE LEGALIDAD.

El Juez ejerce control de legalidad, en relación a las notificaciones de la demandada, estableciendo que la notificación se llevó a cabo en auto de fecha 29/agosto/2017, por conducta concluyente. Seguidamente el apoderado el 8/septiembre/2017, contesta la demanda presentando excepciones, el Despacho da traslado de las mismas, el apoderado de la parte demandante presenta preclusión del término para contestar la demanda.

El despacho luego de hacer control de legalidad, considera que la contestación de la demanda es extemporánea, es más ni siquiera se debió dar traslado de la demanda, término que consagra la Ley, estableciendo en los términos en el primer inciso del artículo 301 del CGP, razón suficiente para sanear el proceso, no teniendo en cuenta la contestación de la demanda. Asunto zanjado por la misma norma que lo establece de forma clara y perentoria.

La parte demandada interpone recurso de reposición subsidiariamente recurso de apelación, el Despacho se mantiene en su decisión, concediendo en el efecto devolutivo el recurso de apelación por ser Legal y procedente.

En esta etapa se suspende la audiencia, toda vez que al no existir contestación no se puede realizar las demás etapas de la audiencia.

Seguidamente se programa audiencia para el 28/marzo/2019, la cual no se realiza por solicitud de aplazamiento de la parte demandada.

APELACIÓN.

Se recibe del Superior cuaderno a través del cual desatan apelación el 4/noviembre/2020, ingresando el proceso al despacho, ordenando obedecer y cumplir por auto del 25/agosto/2021, el cual revoca la decisión de rechazar la contestación.

AUDIENCIA DEL 24/NOVIEMBRE/2018.

Se hace revisión del auto que decreta pruebas del 13/agosto/2018, además se decreta el dictamen pericial, cuyo objeto es establecer el valor histórico del inmueble a fecha 13/abril/2012 y frutos civiles dejados de percibir por la demandante.

AUDIENCIAS.

Se fija nuevamente fecha de audiencia para el 11/noviembre/2021, la cual no se lleva a cabo por varios asuntos constitucionales pendiente para ese día.

Fijando audiencia para el 06/julio/2022, la cual no se lleva a cabo, fijando posteriormente fecha para 24/enero/2023.

AUDIENCIA 24/ENERO/2023.

Se reciben dictámenes periciales.

Se inicia con el dictamen del auxiliar judicial ALVARO MAYA CORONADO, quien, una vez acreditado su idoneidad, empieza rindiendo su dictamen estableciendo que teniendo en cuenta los frutos civiles se calculó el canon de arrendamiento de los apartamentos

estableciendo que este estaba en \$220.000 cada uno, haciendo una proyección se concluye que arroja un total de \$9.932.000, en eso se basó su investigación matemática, teniendo en cuenta que los contratos de arrendamiento de la zona son verbales.

Dictamen que se encuentra dentro del expediente.

- DELMIRO JOSE DIAZ RAMIREZ.

Acreditado profesión y experiencia inicia dictamen diciendo, “aplique la metodología del método de comparación, realizando el levantamiento en el bien inmueble, realizando una encuesta en el sector arrojando un valor de \$250.000, el valor de la construcción fue adquirido a través del *sipac*, se estableció que el área del bien inmueble es de 116,96 metros, multiplicado por \$250.000, nos arroja \$29.240.000 al 2018, arroja un valor de \$83.623.480 a abril del 2012 un valor de \$75.224.754.

El despacho solicita aclaración, quien aclara que el valor histórico se llevó al año 2012.

PRUEBA DE OFICIO. Se decreta en esta audiencia una prueba de oficio de aclaración y complementación del dictamen pericial.

Igualmente, la parte demandada solicita se decrete sentencia anticipada.

- AUDIENCIA 26/SEPTIEMBRE/2023.

Se desarrolla lo siguiente:

Sentencia anticipada.

Declara que no es procedente dictar la sentencia anticipada en fundamento con el artículo 278 del CGP, al no encuadrar dicha premisa con la solicitud. Además, cita una sentencia de la Corte Suprema de Justicia.

Prueba de oficio.

Complementación del Dictamen Pericial.

El dictamen se encuentra en el expediente, en relación al valor del inmueble llevado al 14/febrero/2014, aclara, que el valor del inmueble objeto de esta litis es de: \$68.353.096.

- AUDIENCIA 5/OCTUBRE/2023.

Practican ALEGATOS DE CONCLUSION y se anuncia SENTIDO DEL FALLO.

4. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO.

No hay duda de la configuración de los denominados presupuestos procesales en este asunto, los cuales son necesarios para que válidamente se pueda tener trabada la relación jurídico-procesal. Además, no se observa vicio con entidad anulatoria, lo que permite proferir la decisión que en esta instancia se reclama.

En el presente asunto sometido a estudio de este Juzgado, la parte demandante en su acto introductorio de la demanda reclama la declaración de resolución judicial del contrato por incumplimiento de las obligaciones de la demandada cuyo objeto fue la enajenación del bien inmueble que se describe a continuación: inmueble protocolizado mediante Escritura Pública No. 875 de 13 de abril de 2012, en la Notaria Segunda de Valledupar, Cesar: Lote terreno urbano con una extensión superficiaria de 116.96 Mts², distinguido con el número 03 de la manzana 10 de la Urbanización La Nevada de Valledupar.

Bajo esa óptica, el Despacho abordará el tema de la clase de contrato celebrado entre las partes, así como sus requisitos para determinar en primer lugar su validez y en segundo lugar la clase de obligaciones que generó para una y otra parte de la litis.

4.1. CLASE DE CONTRATO.

Del texto del documento adosado con el libelo, se deduce que se trata de un contrato de compraventa, en razón a que se nomina como CONTRATO DE COMPRAVENTA DE UN INMUEBLE URBANO (CASA DE HABITACION) en el cual las cláusulas estipulan entre otras, la parte demandante ROSA ELENA MEJIA MELENDREZ, promete vender a la parte demandada LILIA MARIA ROPERIO DAZA, un lote de terreno junto con la construcción en él existente, con una extensión de 116.96 metros cuadrados, ubicado en la Manzana 1 con número 3 de la Urbanización La Nevada de Valledupar.

4.2. REQUISITOS DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

La compraventa está sujeta a los requisitos generales de todo contrato señalado en el artículo 1502 del Código Civil, tales como capacidad, consentimiento, objeto y causa lícitos.

Cumplido como están acreditados los requisitos en mención, tenemos que ambas partes cuentan con la capacidad legal para obligarse por sí misma, las cuales dieron su consentimiento al momento de suscribir el documento, sin autorización de otra persona, conforme se lee del escrito. Seguidamente vemos que se encuentra señalado el objeto y la causa lícita del contrato, el cual es la cosa vendida, en este caso, es el inmueble identificado con una extensión de 116.96 metros cuadrados, distinguido con el número 3 de la manzana 1 de la Urbanización La Nevada de Valledupar, Cesar, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-63412, cédula catastral número 010600530003000.

Pero, de una lectura minuciosa al documento, observa el despacho de su contenido que este se trata de un contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA, pues en el contenido se observa que se trata de PROMINENTE VENDEDOR y PROMINENTE COMPRADOR, y ese documento tiene como obligaciones principales, la obligación de transferir a título de venta a favor de la prominente compradora, quien a su vez se obliga a comprar a título oneroso el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejerce sobre el inmueble. Obsérvese, que en la cláusula quinta se obligan a otorgar las escrituras públicas, entonces, en este caso en concreto, reiteramos estamos en presencia de un contrato de promesa de compraventa que reúne a cabalidad todos los presupuestos impuestos por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, por lo que entrará el Despacho al estudio de las pretensiones de la demanda, analizando las obligaciones adquiridas por las partes.

4.3. OBLIGACIONES DEL VENDEDOR Y DEL COMPRADOR EN EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

Ante todo, debe recalcarse tal como lo ha sostenido la Corte Suprema de Justicia, que la obligación específica que surge para las partes en el contrato de promesa, es la de concurrir a la celebración eficaz del contrato prometido, en el término o al cumplimiento de la obligación al efecto estipulados; esto es que, la promesa sólo produce obligaciones de hacer a más de las estipuladas en el mismo contrato.

La promesa de compraventa allegada, establece claramente la obligación de las partes de comparecer a suscribir Escritura Pública para el 13/abril/2012 a las 10.00 am, o antes si las partes lo convienen, en la Notaria Segunda de Valledupar. En el punto de la obligación de la promitente vendedora de entregar el bien, en la cláusula sexta de la promesa de compraventa se estipuló que se haría el 9/abril/2012.

De otro lado para el comprador sus obligaciones se reducen al pago del precio en la forma establecida en la promesa y comparecer a la Notaría a recibir la escritura por la cual el vendedor le transfiere el dominio del inmueble.

En la promesa arrimada con la demanda se estableció claramente el monto del precio como contraprestación de la cosa prometida en venta y los plazos en que dicho precio se pagaría, CUARENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$40.000.000), las cuales serían canceladas por el promitente comprador de la siguiente manera:

- a) La suma de \$35.000.000, a la firma del contrato, valor que la promitente vendedora declara tener recibidos a su entera satisfacción;
- b) La suma de \$5.000.000 el 26/ diciembre/2012, respaldados con una letra de cambio.

De acuerdo con el artículo 1546 del Código Civil, en todo contrato va envuelta la condición resolutoria tácita, que resulta de la acción que tiene los contratantes de resolver el contrato celebrado o pedir su ejecución en ambos casos con indemnización de perjuicios. Pero, para que la pretensión prospere se requiere que quien la alega haya cumplido o se haya allanado a cumplir con las obligaciones que generó el contrato celebrado y el otro contratante no haya cumplido su parte. Establecido lo anterior se deducirá de ahí las prestaciones mutuas, la indemnización, etc., a que diere lugar la resolución.

4.4. SUPUESTOS FACTICOS Y PRESUPUESTOS DE LA PRETENSIÓN.

Se evidencia del acervo probatorio que el promitente vendedor incumplió con los compromisos adquiridos en el contrato prometido, específicamente en el pago del precio.

Es así se ha hecho mención que las partes determinaron de una manera el precio incluido en la CLAUSULA SEXTA, de la promesa de compraventa donde se señala CUARENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$40.000.000), las cuales serían canceladas por el promitente comprador de la siguiente manera: a) La suma de \$35.000.000, a la firma del contrato, valor que la promitente vendedora declara tener recibidos a su entera satisfacción; b) La suma de \$5.000.000 el 26/ diciembre/2012, respaldados con una letra de cambio.

Desprendiéndose del mismo contrato que la vendedora declara haber recibido a satisfacción la suma de \$35.000.000, lo que se corrobora con el interrogatorio de parte rendido por la misma demandante ROSA ELENA MEJIA HERNANDEZ quien expreso: *“que tenía una parcela y la vendió, invirtió \$100.000.000 en los apartamentos, sé le coloca de presente la anotación del inmueble, aceptando que había hecho la hipoteca y que vendió el inmueble para cancelar la hipoteca, recibiendo \$35.000.000 habiendo pedido \$40.000.000. Expresa que el negocio lo hizo directamente con la demandada, quien pagaba”*.

Aunque la demandada en su interrogatorio manifiesta que no realizó el negocio que quien se comunicaba era su esposo, lo cierto es que de la promesa aportada se vislumbra, que suscribió el negocio jurídico fue ella, pues su firma aparece en el documento de promesa de compraventa, sin que haya habido debate u objeción sobre la firma impuesta.

Es de resaltar en esta oportunidad, que la promesa de compraventa, tiene un peculiar cariz provisional y transitorio en cuanto es un convenio eminentemente preparatorio de otro, donde la parte se comprometen mediante un vínculo jurídico previo que impone la obligación recíproca a las partes de llevarlo a cabo con posterioridad, cuyos efectos se extinguen con el cumplimiento de las obligaciones.

Así lo enseña la doctrina *“los efectos del contrato de promesa se extinguen por el cumplimiento espontáneo de sus obligaciones, lo cual, referido a la obligación atípica del contrato de promesa, lo es la celebración del contrato prometido”*

Luego entonces, se deduce del soporte fáctico de las demandas referidas y de las pruebas allegadas al proceso, que respecto de ese inmueble las partes aquí comprometidas celebraron el día 13 abril de 2012, Escritura Pública No. 875 en la Notaría Segunda de Valledupar, por lo que se torna necesario analizar si sobre dichas convenciones se pueden edificar las pretensiones de cumplimiento de las partes.

Una vez analizado en su conjunto el material probatorio, la primera conclusión del Despacho es que las partes celebraron el contrato aludido y, que el mismo generó la obligación de firmar la escritura pública el 13 de abril del 2012, la que finalmente fue otorgada el mismo día, y le correspondió el número 875, la cual fue allegada por la demandante a la actuación y que obra a folios 22 del archivo 01 del expediente digital, documento público que fue aceptado en forma expresa por las partes, con el cual se perfeccionó dicha promesa, lo cual conlleva a que se hubiera cumplido lo pactado y a partir de ese instante cesaron los efectos de *“la promesa de compraventa”*, razón por la cual cae en el vacío la pretensión del demandante, como pasa a explicarse.

Al celebrarse la *“compraventa”* por escritura pública (como en este caso), los efectos de la promesa de contrato que la antecedió, la calendada 12 abril de 2012, se extinguieron, y con ella las obligaciones que allí se habían acordado; por consiguiente, ni se puede declarar su incumplimiento ni menos resolver, como lo pretende la demandante. Entendiéndose que si se celebraron los negocios jurídicos, tanto el contrato de promesa de compraventa, como el contrato de compraventa, y por ende no puede accederse a la tercera pretensión cual es la tercera pretensión, en tanto, si se celebró el contrato de compraventa, no puede decirse que se incumplió el contrato de promesa de compraventa.

En el folio de matricula inmobiliaria aportado en la anotación 9 se indica el registro de la escritura publica 875 teniendo como modo de adquisición compraventa teniendo como titular del derecho de dominio a la señora LILIA MARIA ROPERO DAZA.

Diferente son las obligaciones contenidas en los documentos, en el mencionado documento promesa de compraventa, en la cláusula primera, la vendedora dice transferir en favor de la compradora, hoy demandada, el derecho de dominio y la posesión material del inmueble antes referido, y en la cuarta, respecto del precio del mismo, expresaron “*la vendedora declara tener recibido a entera satisfacción, b) La suma de CINCO MILLONES DE PESOS MCTE (\$5.000.000), el día 26 de Diciembre de 2012, en dinero en efectivo, respaldados en una letra de cambio*”; y en la escritura publica 875 en el numeral quinto *PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio de esta venta es la suma de treinta millones de pesos (\$30.000.000) que el vendedor declara haber recibido a entera satisfacción, de manos de la compradora en dinero en efectivo. “Es decir, de acuerdo a la documental aportada saldaron cualquier obligación dineraria entre ellas, razones suficientes para el naufragio de las pretensiones de la demanda principal.*

Así lo ha establecido la jurisprudencia, cuando dijo: “*Algo más, al celebrarse el contrato de compraventa, la promesa de contrato se agotó*”¹, lo cual se reiteró en el siguiente fallo:

“3. Es indudable que se celebró el contrato de promesa a que alude el casacionista, el cual tenía por objeto la compraventa relacionada por la parte demandante en su libelo, pero no es menos evidente que con fecha 9 de octubre de 1980 se otorgó la escritura pública que debía perfeccionar dicha venta. Este hecho dejó sin sentido el primer acuerdo, bien sea que estuviere viciado o no, y causó fenecimiento, ya que las mismas partes por medio de nuevo acto estaban logrando el resultado económico jurídico que con anterioridad no querían o no podían realizar en forma inmediata. Si las partes, pues, entrecruzaron sus voluntades y cumplieron con las formalidades exigidas por la ley para perfeccionar la compraventa y a través del acuerdo contractual se obligó la una a entregar la cosa, a efectuar su tradición, a sanear en caso de vicios redhibitorios o de evicción, etc., y la otra a pagar el precio del modo convenido y a realizar las demás prestaciones pactadas, es decir, si directamente lograron el propósito que se habían forjado: celebrar el negocio de venta, resulta errado considerar que las obligaciones que esta origina tienen su fuente en un negocio previo aunque haya podido constituir una etapa importante en la conducción al contrato definitivo y aunque algunas de sus estipulaciones quedaran incorporadas en el negocio fin. Por tanto, carece de asidero sostener que en el presente caso el

¹ Corte Suprema de Justicia. SALA DE CASACIÓN CIVIL. “SIMULACIÓN” Sentencia de septiembre 14 de 1976. - Precedida de promesa de contrato. Magistrado Ponente: Dr. Alberto Ospina Botero. Bogotá, D.E., catorce de septiembre de mil novecientos setenta y seis”.

juzgador ha debido de pronunciarse sobre la nulidad de que pudo estar viciada la promesa de compraventa inicial”². (se resalta)

En conclusión, no es dable entrar a estudiar el supuesto incumplimiento de la promesa de contrato de compraventa de 12 de abril del 2012, pues como se dijo, cesaron sus efectos con la celebración de la escritura pública arriba mencionada, en la cual se estableció que el precio había sido pagado en su totalidad, deviniendo entonces, no acceder a las pretensiones cuarta y quinta, y por sustracción de materia, no acceder a las pretensiones sexta, séptima, octava y novena.

4.5. PRETENSIONES SUBSIDIARIAS

Como pretensión subsidiaria se alega RESCISION POR LESION ENORME, definiéndose como el perjuicio patrimonial que sufre una de las partes en algunos negocios jurídicos, por la falta de equivalencia entre las prestaciones, tal y como sucede en el contrato de compraventa que, a voces del artículo 1946 del Código Civil es susceptible de rescisión por lesión enorme. El artículo 1947 de la misma codificación contempla el criterio para la configuración de la lesión enorme en los contratos de venta. Señala la norma:

"el vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende; y el comprador a su vez sufre lesión enorme, cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella. Justo precio que se refiere al tiempo del contrato”.

La Corte Suprema de Justicia ha invocado la existencia de tres criterios que han orientado en diferentes legislaciones la configuración de la lesión enorme (subjetivo, objetivo y mixto). Expuso la Corte que, el criterio subjetivo “aboga por asimilar tal institución a un vicio del consentimiento”; el objetivo considera la lesión enorme “como un asunto puramente aritmético, el cual se constata con la diferencia exorbitante entre el precio pagado y el justo costo” y, el mixto que mezcla las dos posturas anteriores.

El objetivo es el criterio asumido por nuestro legislador en el artículo 1947, de manera que para su aplicación basta que el fallador determine la inequidad cuantitativa de las contraprestaciones, a través de la constatación de la asimetría aritmética en la proporción que establece la norma para concluir la presencia de la lesión enorme.

² Corte Suprema de Justicia. SALA DE CASACIÓN CIVIL. Sentencia de 21 de febrero de 1984. Magistrado Ponente: Dr. Horacio Montoya Gil. Bogotá, D.E., GACETA JUDICIAL No. 2415. Pág. 17 y siguientes.

En cuanto a que “QUE RECAIGA SOBRE UN BIEN INMUEBLE”. Este requisito se cumple a cabalidad.

En relación a que “LA DIFERENCIA ENTRE EL JUSTO PRECIO AL MOMENTO DEL CONTRATO SEA ENORME, ES DECIR, QUE EL PRECIO PAGADO POR EL BIEN INMUEBLE SEA MENOS DEL DOBLE O MAS DE LA MITAD”. Este elemento NO se cumple en el caso bajo estudio. Si lo analizamos desde el punto de vista de la promesa de compraventa -de la que se recalca, no se pactó un precio menos del doble o más de la mitad. En el documento numerado 875 se indicó que los contratantes habían manifestado bajo la gravedad de juramento que el valor establecido como precio de venta era por lo menos igual al cincuenta por ciento del valor comercial del inmueble, indicando en ese documento, que el valor del avalúo gravable era de \$11. 592.000.

Los peritos, asistieron al llamado de la Judicatura, por lo que los dictámenes tienen eficacia probatoria y puede esta Judicatura respaldar la decisión en ellos, entonces la prueba pericial practicada en esta instancia sí garantizó debidamente el derecho de contradicción.

En el primer peritaje se establece que el valor del inmueble está basada en la encuesta a cinco arquitectos, estableciendo una media, multiplicado por el área del terreno y la construcción, dando un valor de 87.641.397. Haciendo un análisis muy escueto sobre el estado de las construcciones, haciendo una descripción muy somera de ellas, y expresando que la fachada de los apartamentos esta repellada en obra gris, con estado de conservación regular. Reafirmando sus conclusiones en la exposición oral realizada.

El segundo dictamen establece que el valor del inmueble a fecha abril de 2012 es de 65.224.754, utilizando formulas financieras matemáticas, la descripción del inmueble es más amplia, indica las características calidad de la construcción, estado de conservación, aspecto estructural, peligro sobre estabilidad, perspectiva de la demanda, describe las especificaciones constructivas: cimentación, estructura, muros, cubierta, carpintería, pisos, baños, instalaciones eléctricas, instalaciones hidrosanitarias. Describe además consideraciones del inmueble, describe las investigaciones directas e indirectas, y estimación comercial. Entre otros aspectos técnicos que señala.

Entonces, ambos contratantes estuvieron de acuerdo con el valor otorgado al inmueble, existiendo en el proceso dos dictámenes periciales al cual conforme al conocimiento técnico de cada profesional, haciendo uso de la sana critica el Despacho le da valor probatorio al dictamen presentado y allegado por el señor DELMIRO JOSE DÍAZ RAMIREZ, pues como se indicó anteladamente, hay un trabajo más detallado del perito.

En justicia y en equidad, y si en gracia de discusión aceptaremos los dos dictámenes, podemos ver que si sumamos los dos valores aportados por los peritos, y promediando

entre los dos, si supera en el doble los valores acordados por las partes en la compraventa realizada, pues la pretensión impetrada por la parte demandante es que se decrete la lesión enorme del contrato de compraventa realizado y protocolizado a través de la escritura pública 875.

Entonces, habiéndose celebrado el negocio jurídico de compraventa en \$30.000.000 se configura la lesión enorme en tanto que el mismo fue pagado o cancelado por menos del doble como lo exige la figura de la lesión enorme, por lo que dicha pretensión también está llamada a prosperar, declarándose la rescisión del contrato de compraventa protocolizado mediante escritura pública 875 de abril 13 de 2012, por esa la declaratoria del fenómeno jurídico de lesión enorme, teniendo el comprador la facultad, a su arbitrio, de consentir en esa rescisión, o completar el justo precio deducido en una parte, de acuerdo con lo permitido por el artículo 1948 del Código Civil.

Circunstancia que, genera a la compradora la opción de consentir en la rescisión completando el justo precio con deducción de una décima parte, conforme lo dispone artículo 1948 del Código Civil. Empero, considerando que el justo precio se respaldó en el dictamen pericial allegado por el señor DELMIRO JOSE DÍAZ RAMIREZ. Así, corresponderá entonces restar el precio pagado al valor comercial establecido en el dictamen, previo descuento del 10% y finalmente, conforme lo establecido en el inciso segundo del artículo 328 del CGP actualizar el resultado a la fecha de esta decisión, y ordenando la cancelación de la inscripción de la escritura pública 875 de abril 13 de 2012 de la notaria segunda de Valledupar, de conformidad al artículo 281 del CGP.

Para la actualización, se acudirá a la fórmula utilizada por la Corte para tales fines

IPC FINAL

VA= -----

IPC INICIAL

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE= 65.224.754

DESCUENTO DEL 10%= 6.522.475,4

VALOR A PAGAR (SIN INDEXACION)= 28.702.278.6

Conforme lo anterior, le corresponde a la demandada completar el justo precio de lo adquirido con la suma de \$28.702.278.6 más la actualización de este valor conforme a la formula antes referenciada, que deberá realizarse a través de incidente.

En el evento de no optar por completar el justo precio, la demandante deberá restituir a la demandada la suma de dinero que, según el contrato recibió como precio de la venta, es decir, \$30.000.000, más la décima parte, actualizadas a la fecha de la presente decisión, utilizando la misma fórmula.

Frutos civiles.

La declaratoria de rescisión busca restablecer el equilibrio económico, concretamente, la restitución de los frutos naturales y civiles desde la presentación de la demanda, conforme lo prevé el inciso segundo del artículo 1948 del Código Civil. De lo anterior se desprende que en los juicios de esta naturaleza debe evaluarse, luego de establecer la configuración de lesión enorme, lo relativo al reconocimiento y liquidación de frutos.

El artículo 71735 del Código Civil en concordancia con el artículo 96436 de la misma codificación, señala que los frutos civiles se entienden percibidos “desde que se cobran”, de tal manera que, para que salga adelante la restitución de frutos es necesario que exista certeza de que frente a quien se reclaman tenga la obligación de restituirlos, lo que supone acreditar que los mismos se hubieran efectivamente percibido o que, al menos, ello hubiera sido posible, esto, condicionado además a la verificación de las condiciones en las que se ostente la posesión, esto es que se presuma la buena fe o que se demuestre la mala fe del detentador.

En el expediente virtual no milita prueba alguna que permita establecer si existieron o existen frutos civiles, no consta documental alguna, como podría ser contrato de arrendamiento u otra prueba que llevara al convencimiento que existen frutos civiles. Aunado al hecho que el dictamen aportado por la parte demandante no se tuvo en cuenta, por las consideraciones expresadas en ese acápite, notándose además, que en ese dictamen se expresa “frutos civiles que pudo haber producido”, es decir, no hay certeza de dichos frutos, razones suficientes para negar el reconocimiento de frutos civiles, sin lugar a pronunciamiento sobre los cálculos realizados por perito en lo pertinente, por lo expresado anteriormente.

Habiéndose declarado que salen avantes las pretensiones de la demanda, procede el despacho a realizar el estudio y análisis de las excepciones de mérito, a fin de determinar si estas tienen la virtud de aniquilar la pretensión.

4.6. EXCEPCIONES DE MERITO.

Al contestar la demandada a través de su apoderado judicial, alega INEXISTENCIA DE LESION ENORME, FALTA EN LA CAUSA PARA PEDIR ANTE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA QUE EMERGE LA OBLIGACION PURA Y SIMPLE DEL PAGO DEL PRECIO, EXCEPCION DEL CONTRATO NO CUMPLIDO "EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS", PRESCRIPCION EXTINTIVA DE LA ACCION ORDINARIA.

En relación a la excepción de mérito denominada como INEXISTENCIA DE LESION ENORME, **el despacho se abstiene a lo desatado en precedencia.** Téngase en cuenta que la lesión enorme según el criterio aceptado por esta Judicatura, que es el objetivo, considera la lesión enorme "como un asunto puramente aritmético, el cual se constata con la diferencia exorbitante entre el precio pagado y el justo costo". Y, en el expediente se acreditan dos dictámenes periciales, que fueron desarrollados conforme a las normas sustanciales y adjetivas, y ambos establecieron que para la fecha el valor del inmueble era muy superior a la establecida en el contrato de compraventa suscrito por las partes y protocolizado en la notaria respectiva. Por lo que, con los mismos argumentos plasmados anteladamente no se accede a la excepción de mérito planteada.

De las excepciones de FALTA EN LA CAUSA PARA PEDIR ANTE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA QUE EMERGE LA OBLIGACION PURA Y SIMPLE DEL PAGO DEL PRECIO, y EXCEPCION DEL CONTRATO NO CUMPLIDO "EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS", corre la misma suerte de lo consignado anteriormente, se encuentra acreditada la capacidad para ser parte en el proceso de la demandante por haber sido la promitente vendedora del inmueble, persona que figuraba para la época del negocio jurídico como titular del derecho real de dominio. En relación al incumplimiento, se dejó sentado que con la celebración de la Escritura Publica queda acreditado el cumplimiento. Téngase en cuenta que en esta sentencia se accede a la pretensión subsidiaria denominada Lesión Enorme, y no al incumplimiento del contrato.

En cuanto a la Prescripción de la acción rescisoria y la acción civil ordinaria por no haberse interrumpido la prescripción conforme al canon 94 (anterior Art. 90 del CPC) al notificarse casi cuatro años después el auto admisorio de la acción declarativa de rescisión y la PRESCRIPCION EXTINTIVA DE LA ACCION ORDINARIA, tenemos que esta extingue las acciones o derechos ajenos por no ejercerlos su titular en el tiempo establecido en la Ley, así lo establece el ordinal 10 del artículo 1625 del Código Civil.

La parte demandada en su contestación alega lo siguiente: *"Desde el 2014, completo más de 5 años continuos de posesión del inmueble, lo que sin se entienda el reconocimiento o aceptación de lo expuesto en la demanda principal, configurará la génesis de una EXTINSION DE LA ACCION CIVIL A EFECTOS DE IMPRIMIRLE SANEAMIENTO DE LA PROPIEDAD CONSOLIDADO AL VERIFICARSE MAS DE CINCO AÑOS ENTRE LA FECHA DEL*

CONTRATO Y LA FECHA DE NOTIFICACION EFECTIVA DE LA DEMANDA TIEMPO EN LA CUAL SE CONSOLIDO LA POSESION Y SE PURIFICA CUALQUIER VICIO EN LA VENTA, al provenir la causa para deprecar la posesión en justo título por devenir del vendedor”.

Para desatar la presente excepción, el Despacho tiene en cuenta lo siguiente:

*ARTICULO 2536. <PRESCRIPCION DE LA ACCION EJECUTIVA Y ORDINARIA>. <Artículo modificado por el artículo 8 de la Ley 791 de 2002. El nuevo texto es el siguiente:> La acción ejecutiva se prescribe por cinco (5) años. **Y la ordinaria por diez (10).***

La acción ejecutiva se convierte en ordinaria por el lapso de cinco (5) años, y convertida en ordinaria durará solamente otros cinco (5).

Una vez interrumpida o renunciada una prescripción, comenzará a contarse nuevamente el respectivo término.” (Resaltado fuera del texto)

“ARTICULO 2539. <INTERRUPCION NATURAL Y CIVIL DE LA PRESCRIPCION EXTINTIVA>. La prescripción que extingue las acciones ajenas, puede interrumpirse, ya natural, ya civilmente.

Se interrumpe naturalmente por el hecho de reconocer el deudor la obligación, ya expresa, ya tácitamente.

Se interrumpe civilmente por la demanda judicial; salvo los casos enumerados en el artículo 2524.”

ARTÍCULO 94. INTERRUPCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN, INOPERANCIA DE LA CADUCIDAD Y CONSTITUCIÓN EN MORA. La presentación de la demanda interrumpe el término para la prescripción e impide que se produzca la caducidad siempre que el auto admisorio de aquella o el mandamiento ejecutivo se notifique al demandado dentro del término de un (1) año contado a partir del día siguiente a la notificación de tales providencias al demandante. Pasado este término, los mencionados efectos solo se producirán con la notificación al demandado (...).

En ese orden de ideas, conforme a la Ley, tenemos que la presentación de la demanda interrumpe el término prescriptivo e impide que se produzca la caducidad, así lo consagra el canon 94 del CGP, siempre que la notificación del demandado del auto admisorio se cause dentro del término de 1 año contado a partir del día siguiente de la notificación de tales providencias al demandante, que para el caso concreto la presentación de la demanda ocurrió el 12/febrero/2014, para el entonces había pasado 1 año con 10 meses, desde el momento de la celebración del negocio jurídico el cual data del 12/abril/2012.

Ahora bien, en relación a la notificación de la demanda al demandado tenemos lo siguiente:

- Presentación de la demanda 11 de febrero de 2014.
- El auto admisorio se realizó el 30/mayo/2014, notificado al demandante por anotación en estado el 03/junio/2014
- Solicitud de emplazamiento por parte de la parte demandante en septiembre 29 de 2015
- Auto de fecha agosto 13 de 2015 que acepta el emplazamiento.
- El 9 de diciembre de 2015, la parte demandante aportó la constancia de publicación radial.
- El 18 de diciembre de 2015 fueron nombrados los curadores ad litem
- El 19 de enero de 2016, fue notificada la curadora ad litem nombrada, quien contesto la demanda
- En mayo 11 de 2016, se ordena por parte del Despacho notificar en debida forma la admisión de la demanda.
- Debido a la imposibilidad de la notificación, el demandante solicita al Despacho que se oficie al Consejo Nacional de Seguridad Social en salud para ubicar la dirección de la demandada.
- El 18 de octubre de 2016 se aporta certificación de la empresa postal 4 72 que indica que la notificación fue entregada. Luego la parte demandante aporta el aviso de fecha enero 15 de 2017
- El 26 de febrero de 2017, solicita el emplazamiento debido a la devolución del aviso
- El 13 de junio de 2017 se ordena el emplazamiento.
- El 12 de junio de 2017, la parte demandada a través de su procurador judicial, solicita el desistimiento tácito aportando poder de representación.
- En relación a la notificación del demandado, esta se realizó por conducta concluyente por auto del 28/agosto/2017.

Entonces, habiendo pasado 5 años, 2 meses, 25 días, siendo realmente donde se causó la interrupción de la prescripción de la acción ordinaria, por haberse causado la notificación por fuera del año que establece la prescripción, en tanto que conforme al artículo 94 ibídem, *“pasado este término, los mencionados efectos sólo se producirán con la notificación del demandado”*.

Conforme a las normas citadas, la acción ordinaria prescribe transcurrido 10 años, como lo dispone el artículo 2536 del Código Civil, por lo que mal haría el Despacho en declarar la prosperidad de la presente excepción cuando desde la celebración del contrato de promesa de compraventa 12/abril/2012, hasta la notificación del demandado (28/agosto/2017), termino en que se interrumpió la prescripción, transcurriendo 5 años, 2 meses, 25 días.

En relación a la excepción Prescripción de la acción rescisoria y la acción civil ordinaria por no haberse interrumpido la prescripción conforme al canon 94 (anterior Art. 90 del CPC) al notificarse casi cuatro años después el auto admisorio de la acción declarativa de rescisión.

El Despacho hace un análisis y observa que en el escrito de demanda indica como dirección de la parte demandada Diagonal 20 #45-12 de Valledupar pero en sus intentos primigenios de notificación, la notificación la surtió en una dirección diferente en la diagonal 20 #4f-12.

Ahora, el negocio jurídico fue celebrado el día abril 13 de 2012, fecha inicial para contar los 4 años prescritos en el C.C., la acción caduca en abril 14 de 2016. La interposición de la demanda interrumpe el plazo. La admisión de la demanda se notificó el 4 de junio de 2014, entonces el año para interrumpir vencía el 5 de junio de 2015. No obstante la notificación por conducta concluyente se realizó el 28 de agosto de 2017. De tal suerte que no logró su finalidad que es detener el término que corría. En este orden de ideas, como operó el fenómeno de la caducidad, es razón jurídica suficiente para declarar el fracaso de la demanda formulada, declarando probada esta excepción.

4.1. COSTAS Y HONORARIOS DE PERITO.

Condena en costas a la parte demandante de conformidad al artículo 365 del CGP.

Finalmente se fijarán los honorarios al auxiliar judicial DELMIRO JOSE DIAZ RAMIREZ, a cargo de la parte demandada.

DECISION.

En atención a los anteriores argumentos, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Valledupar, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley;

RESUELVE

PRIMERO. No acceder a las pretensiones de la demanda, declarando probada la excepción de mérito denominada Prescripción de la acción rescisoria y la acción civil ordinaria por no haberse interrumpido la prescripción conforme al canon 94 (anterior Art. 90 del CPC) al notificarse casi cuatro años después el auto admisorio de la acción declarativa de rescisión, por las razones antes expuestas.

SEGUNDO. Condena en costas a la parte demandante de conformidad al artículo 365 del CGP. FIJENSE como agencias en derecho la suma de \$1.000.000 de pesos moneda corriente.

TERCERO. Fijar los honorarios al perito judicial DELMIRO JOSE DIAZ RAMIREZ, la suma de un salario y medio o mínimo legal mensual vigente, conforme a las estipulaciones del Consejo Superior de la Judicatura. Honorarios que deben ser cancelados en un término no superior a diez (10) días, a partir, de la notificación en estado de esta providencia.

CUARTO. Notificar esta providencia de conformidad con lo establecido en el Art. 295 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

MARINA ACOSTA ARIAS.

JUEZ.

Firmado Por:

Marina Del Socorro Acosta Arias

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 003

Valledupar - Cesar

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: **d0a19b806aca91ffb4336542b26497189050d05d438ac4f7b33906473d2afda8**

Documento generado en 20/10/2023 03:50:11 PM

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