

INTERLOCUTORIO

JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD
ARMENIA, QUINDÍO, VEINTINUEVE (29) DE AGOSTO DE DOS MIL
VEINTIDOS (2022)

REFERENCIA:

PROCESO: EJECUTIVO POR OBLIGACIÓN DE SUSCRIBIR DOCUMENTOS
EJECUTANTE: GERMAN ANTONIO ZAPATA QUINTERO.
EJECUTADO: ADRIANA HELENA CANO HERNANEZ
RADICACIÓN: 6300140030082022-00239-00

Procede el Juzgado a resolver el recurso de reposición oportunamente interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandante dentro del presente asunto, frente al auto del 24 de junio de 2022, a través del cual se rechazó la demanda de la referencia.

OBJETO DE LA REPOSICIÓN

Aspira la recurrente que se revoque y deje sin efecto el auto aludido, y como consecuencia de ello, se tenga por subsanada la demanda, y se proceda a admitir la misma.-

Soporta su petición, indicando que el Despacho tiene una mala interpretación de la intención de las partes cuando infiere que la venta se relaciona con una cuota parte cierta y precisa, pues, de ser así en la misma escritura de compraventa se hubiera tenido que individualizar y alinderar como lo establece la legislación civil, sin que haya posibilidad jurídica de que el contrato bajo esa premisa se cumpla, ya que, no es viable desgajar de una mayor porción una lote de 200M2., por lo que el Juez de instancia debe dar aplicación al artículo 1618 del ordenamiento sustantivo, en lo que concierne a la prevalencia de la intención, que en el caso objeto de análisis se deduce de la posibilidad vs la imposibilidad de lo que se deduce del contrato, esto es, si se vende una cuota parte de un bien inmueble, y esa cuota parte se establece en 200 M2, con la imposibilidad de escriturar dicha porción, es claro, que la interpretación se debe deducir de manera obligada, que la escritura se deba otorgar sobre la cuota parte que representen estos 200 M2, refiriendo que así se proyecta en la demandada, y así se debe ordenar la confección de la escritura, claro está, si no hay oposición, o en caso de que esta no prospere.

Por lo anterior, sostiene que se está ante un proceso ejecutivo, con un título claro, expreso y exigible.

Solicitando se revoque el auto del 24 de junio de 2022, mediante el cual se rechazó la demanda ejecutiva por obligación

de suscribir escritura pública de compraventa, y como consecuencia de ello, se dé trámite a la demanda.

ACTUACIÓN PROCESAL

De conformidad con lo dispuesto por los artículos 319 y 110 del Código General del Proceso, se dio traslado al recurso de reposición, fijando en lista el día 13 de julio de 2022, y corriendo términos a partir del día 14 del mismo mes y año.

PROBLEMA JURIDICO

El asunto discutido en esta ocasión, versa con respecto de si el despacho adoptó la decisión ajustada, al rechazar la demanda de la referencia, por no cumplir con lo requerido en el auto de inadmisión.-

CONSIDERACIONES

Es sabido, que el Recurso de Reposición consagrado en el Artículo 318 del Código General del Proceso, es una impugnación que solo procede contra autos, teniendo en cuenta que el Legislador por razones de humanidad y ceñido a la política jurídica, le otorgó la posibilidad al Funcionario Judicial para reconsiderar un punto ya decidido por él, a objeto de proceder a enmendar un posible error. Para tal finalidad, la Ley Procedimental faculta a los litigantes para interponerlo en determinado lapso, escrito que con el fin de garantizar el derecho de igualdad entre las partes, debe permanecer en la Secretaría del Despacho en traslado a la parte contraria entrabada en la Litis, con la finalidad exclusiva de que esta pueda oponerse a la Reposición, y quede de esta manera vinculada al proveído que decida la referida impugnación.

Según constancia obrante en el plenario, por la Secretaría del Despacho se dio estricta aplicación al contenido del artículo 319 del Código General del Proceso, esto es, se corrió traslado del escrito contentivo de la reposición por el término de tres (3) días, previa fijación en lista por un día, conforme lo señala el artículo 110 del citado ordenamiento.

Para el caso que hoy ocupa la atención del Despacho, es necesario tener en cuenta, que la parte actora, señor GERMAN ANTONIO ZAPATA QUINTERO, busca se le tenga por subsanada la demanda, sin cumplir con lo requerido en el auto de inadmisión, pues, soporta su recurso indicando que la intención de las partes, era vender una cuota parte del predio EL ROCIO, no un área específica, razón por la que los 200M2 que alude la promesa de venta referenciada, debe ajustarse al porcentaje que equivale el mismo sobre el área total del predio del cual hace parte, ya que, reafirma lo dicho por el Despacho en el auto de inadmisión, en el sentido de que el área vendida no es objeto de división.

El tópico reseñado anteriormente, el Despacho no comparte, ya que, en una promesa de venta, las partes en ella involucradas, es decir, promitentes comprador y vendedor, de forma libre y voluntaria, plasman la intención de vender un bien, identificándolo plenamente por su área y linderos, lo que no se evidencia en el documento presentado como título ejecutivo, ya que, se indicó vender un área de 200 M2., no un porcentaje del mismo como lo pretende señalar el apoderado de la parte actora.

Es claro, que la modificación de las condiciones dadas en el contrato de promesa de compraventa, deben realizarse por acuerdo entre las partes, no de forma unilateral, como se evidencia en el presente asunto, cuando la parte actora, busca que se escribire un porcentaje de terreno sobre un todo, vulnerando con ello, el acuerdo bilateral presentado como título ejecutivo.

Debe tenerse en cuenta, que dentro del escrito de subsanación no se aportó la certificación de la Curaduría urbana requerida, argumentando el recurrente que no es procedente escriturar la mencionada porción de 200M2., pues, con tal manifestación, dicha parte reafirma la posición del Despacho.

Así las cosas, considera este Operador Judicial, que la interpretación de la intención de las partes que suscribieron la promesa de venta, no puede ser vista, desde la óptica de un solo interviniente, como sucede en este asunto, donde el hoy demandante a través de su apoderado judicial, trata de ajustar las falencias del título presentado, pretendiendo que el mismo se enderece a través de la autorización de una escritura de venta, por parte de un Juez de la República.

De esta suerte, tenemos entonces, que al haberse indicado en la promesa de venta un área específica, se interpreta que el deseo es la venta de una porción para ser objeto de subdivisión, es muy claro, tal como se indica en el artículo 1603 del Código Civil, que los contratos deben ejecutarse de buena fe, lo que conlleva a que las partes se obligan a lo que en ellos se expresa, y a todas las cosas que emanan de la obligación.

Para solidificar lo hasta aquí señalado es preciso transcribir los requisitos de la promesa que trae el artículo 1611 iidem que a la letra dice:

"La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes:

1a.) Que la promesa conste por escrito.

2a.) 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 1511 del Código Civil.

3a.) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.

4a.) Que se determine de tal suerte el contrato, que para

perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado.”

De lo narrado, se concluye que la promesa debe ser un documento claro, preciso, en donde se identifique la cosa a enajenar no solo por su área sino por sus linderos, que conlleve a que no se confunda con otro bien.

Por lo anterior, se puede señalar, que no se dio cumplimiento a lo ordenado en el auto de inadmisión,

Con lo hasta aquí expuesto, queda claro, que no le asiste razón al profesional del derecho de la parte actora, considerando este Juzgador que la decisión adoptada en el proveído calendado al 24 de junio de 2022, se encuentra acertada, por lo que no se repondrá el citado pronunciamiento.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD DE ARMENIA QUINDÍO,**

RESUELVE,

PRIMERO: NO REPONER el auto calendado el 24 de junio de 2022, proferido dentro del proceso **EJECUTIVO POR OBLIGACIÓN DE SUSCRIBIR DOCUMENTOS** que ha presentado **GERMAN ANTONIO ZAPATA QUINTERO,** a través de apoderado judicial, en contra de **ADRIANA HELENA CANO HERNANDEZ,** al tenor de lo expuesto en la parte motiva de este auto.

SEGUNDO: Una vez en firme el presente proveído, archívense las diligencias.

NOTIFÍQUESE,

El Juez,

JORGE IVAN HOYOS HURTADO

LMCA

EL AUTO ANTERIOR SE NOTIFICÓ A LAS PARTES POR FIJACIÓN EN ESTADO DE FECHA 30 DE AGOSTO DE 2022

SECRETARIA

Firmado Por:
Jorge Ivan Hoyos Hurtado

Juez
Juzgado Municipal
Civil 008 Oral
Armenia - Quindío

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **d65dc96c95d000e4dabc9d626131abb4bed12b2796b481a07a29d96183fd3c92**

Documento generado en 29/08/2022 10:19:36 AM

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