

Constancia secretarial: Al despacho del señor Juez, a fin de resolver sobre la admisibilidad de la demanda, para lo que estime conveniente proveer.
Bucaramanga, 5 de octubre de 2021.

CARLOS JAVIER ARDILA CONTRERAS
Secretario



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**Consejo Superior de la Judicatura
JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO
Bucaramanga – Santander**

Bucaramanga, seis (06) de octubre de dos mil veintiuno (2021).

Realizado el estudio de admisibilidad de la presente demanda, a la luz de lo dispuesto en el artículo 82 del C.G.P. y el Decreto 806 de 2020, el Despacho encuentra los siguientes defectos, los cuales deberán subsanarse en el término legal de 5 días siguientes a la notificación que por estados se haga de este proveído, so pena de rechazo:

1. Deberá aclarar en el hecho tercero y en las pretensiones 1 y 2, el número de matrícula inmobiliaria del bien objeto de la promesa de compraventa de propiedad de los demandantes, toda vez que allí se menciona que se identifica con la matrícula inmobiliaria No.300-26711 y en el contrato de promesa allegado como prueba se evidencia que el mismo se identifica con la matrícula inmobiliaria No. 31431026.

Los linderos generales del conjunto residencial se encuentran contemplados en la escritura pública No. 1835 Del 11 de agosto de 1998 Notaría Única de Piedecuesta registrada en la oficina de registro e instrumentos públicos de Piedecuesta se distingue en el catastro con el predio Numero 01.00.0810.0039.801 y matrícula inmobiliaria 314-31026 registrada en la Oficina de registro e instrumentos públicos del municipio de Piedecuesta; inmueble sometido a régimen de propiedad Horizontal según escritura pública 1835 del 11 de agosto de 1998 Notaría Única del Circulo de Piedecuesta, **PARAGRAFO PRIMERO: CUERPO CIERTO.-** No obstante la descripción del inmueble por su ubicación, cabida linderos, la venta del mismo se hace como cuerpo cierto de acuerdo a especificaciones que **LOS PROMITENTES COMPRADORES** declaran conocer y aceptar.

2. Deberá aclarar el apellido del demandante DORIAN EDUARDO RAMIREZ, ya que en la demanda se consignó como JAIMEZ con Z y en el contrato de promesa allegado como prueba se evidencia que el mismo es DORIAN EDUARDO RAMIREZ JAIMES con S.

Entre los suscritos, **DORIAN EDUARDO RAMIREZ JAIMES y ANA JUDITH LOPEZ OROZCO**, mayores de edad de estado civil casados con sociedad conyugal vigente, domiciliados en la ciudad de Bogotá, identificados con la cedula de ciudadanía número 91.348.787 y 37.543.736 respectivamente, expedidas en Piedecuesta y quienes en el presente documento y para todos los efectos de este contrato se denominaran **LOS PROMITENTES VENDEDORES** y de la otra parte **OMAR ALBERTO HERRERA BLANCO y CLAUDIA JIZEL HERRERA BLANCO**, mayores

3. Deberá aclarar el valor pretendido en el numeral 4.1 del acápite de pretensiones, toda vez que inicialmente se afirma que el canon se tasó en \$1.045.000 y luego indica que para el año 2019 el valor del canon es de \$1.050.000.

4. Se **CONDENE Y ORDENE EL PAGO DE LOS PERJUICIOS MATERIALES** causados por el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa, definidos de la siguiente manera:

4.1 LUCRO CESANTE:

- Se ordene el pago por los arriendos dejados de percibir desde el 15 de enero del 2019 a la fecha en que se efectúe la entrega material del inmueble objeto de la promesa a los demandantes, tasado el canon en \$1.045.000= mensual, con el incremento anual respectivo, según lo dispuesto por la Ley, así:
 - Cantidad de meses contados desde el 15 de enero del 2019 a la fecha de presentación de la demanda: 32
 - **Valor del canon: \$1.050.000.**

4. En el acápite de medios de prueba se enunció que se aportaba el certificado de libertad y tradición del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 300- 26711 y este no fue allegado, deberá aclarar si se trata del mismo error de identificación del inmueble objeto del contrato de promesa que ya puso de presente este Despacho en el numeral 1 de este auto; sino, deberá allegar lo enunciado. Se precisa que el certificado de libertad y tradición del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 31431026 sí se encontró dentro de los anexos.

2. Certificado de libertad y tradición de la casa 39 ubicada en el Conjunto Residencial Altos de Granada PH, con matrícula inmobiliaria No. 300-26711. (4 folios)

5. Deberá acreditar que se agotó la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad de conformidad con el numeral 7 del artículo 90 del C.G.P. y el artículo 35 de la Ley 640 de 2001. Lo anterior por cuanto si bien se solicitaron como medidas cautelares: (embargo y secuestro – embargo y retención), dichas medidas no resultan viables toda vez que las mismas son propias de los procesos ejecutivos y no se encuentran contempladas para los procesos declarativos como este, salvo que se haya dictado sentencia favorable de primera instancia (art. 590 del CGP), situación que no ha ocurrido en el presente caso.

En tales condiciones, esto es, por verificarse que las medidas cautelares solicitadas no resultan procedentes, no podía acudir directamente a la jurisdicción sin agotarse la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad. Frente al punto, la sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en providencia STC 15432 del 27 de septiembre de 2017, M.P. Margarita Cabello Blanco, sobre el asunto determinó que es deber del Juez, como director del proceso, verificar que la medida cautelar solicitada sea procedente. Si ello no fuera así, agrega este Despacho, bastaría con solicitar medidas cautelares al margen de su procedencia, para omitir la conciliación extrajudicial como requisito de procedibilidad, lo que desdibujaría la razón de ser de los referidos institutos jurídicos porque sería tanto como permitir un esguince de la exigencia contemplada en el artículo 38 de la Ley 640 del 2001.

6. Deberá acreditarse que se remitió por medio de correo electrónico, copia de la demanda y de sus anexos a los demandados, así como del escrito de subsanación cuando sea presentado, conforme lo establece el artículo 6 del Decreto 806 de 2020.

Lo anterior por cuanto si bien se realizó solicitud de medidas cautelares, dichas medidas (embargo y secuestro – embargo y retención) no resultan viables toda vez que las mismas son propias de los procesos ejecutivos y no se encuentran contempladas para los procesos declarativos como este, salvo que se haya dictado sentencia favorable de primera instancia (art. 590 del CGP), situación que no ha ocurrido en el presente caso.

En tales condiciones, esto es, por verificarse que la medida solicitada no resulta procedente, no podía omitirse el requisito exigido en el artículo 6 del Decreto 806 de 2020.

De conformidad con las anotaciones que anteceden, acatando lo pregonado en general por los artículos 82 y 90 del C.G.P., se dispondrá la inadmisión de la demanda. Por lo expuesto, el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Bucaramanga,

RESUELVE.

PRIMERO. INADMITIR la demanda verbal de RESOLUCIÓN DE CONTRATO instaurada por ANA JUDITH LOPEZ OROZCO y DORIAN EDUARDO RAMIREZ JAIMES, a través de apoderado judicial, contra OMAR ALBERTO HERRERA BLANCO y CLAUDIA JIZEL HERRERA BLANCO, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO. CONCEDER el término de cinco (5) días para subsanar el defecto referenciado, so pena, de rechazo.

TERCERO. RECONOCER PERSONERIA para actuar como apoderada judicial de la parte demandante a la abogada IRMA LEONOR ACEVEDO en los términos y para los efectos del poder conferido.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Firmado Por:

Elkin Julian Leon Ayala

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 010

Bucaramanga - Santander

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:

5c1cf3ecdb9e7d4d6e40890a6f30eefb8eff2c620458281e96d7ef6ff8daed64

Documento generado en 06/10/2021 09:53:22 a. m.

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>