

Juzgado 07 Civil Circuito - Santander - Bucaramanga

De: Evaristo Rodriguez <evaristorodriguezgomez10@gmail.com>
Enviado el: miércoles, 6 de octubre de 2021 3:15 p. m.
Para: Juzgado 07 Civil Circuito - Santander - Bucaramanga
Asunto: REFORMA DEMANDA EMILSE OLARTE VRS SANDRA VILLABONA EXP
68001310300720210008100
Datos adjuntos: REFORMA A LA DEMANDA MUTUO DISENSO TACITO EMILSE OLARTE VRS
SANDRA VILLABONA J 7CC 2021 0081.pdf

Cordial saludo,

Favor tramitar documento adjunto.

Cordialmente,

Dr. Evaristo Rodriguez Gomez
C.C # 91.229.860 de Bucaramanga
T.P # 54.402 del C.S.J

“JURISMEDICINE” BUFETE DE ABOGADOS

Dr. EVARISTO RODRÍGUEZ GÓMEZ

Calle 36 # 20 – 28 Of. 203 – Tel: 6 70 31 91 Cel: 315-8810184

E-mail: evaristorodriguezgomez10@gmail.com

Bucaramanga – Colombia

Señores

JUZGADO SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

E. S. D.

REF: RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE
COMPRAVENTA POR MUTUO DISENSO TACITO
DTE: EMILSE OLARTE BUSTOS
DDO: SANDRA MILENA VILLABONA MORENO

RAD: 680013103007**20210008100**

EVARISTO RODRIGUEZ GOMEZ, abogado en ejercicio, identificado como aparece al pie de mi firma, en mi calidad de apoderado de la señora **EMILSE OLARTE BUSTOS**, mujer, mayor de edad, domiciliada y residente en Bucaramanga, identificada con C.C. No **63.322.671**, por el presente escrito muy respetuosamente me dirijo a usted para presentar **REFORMA** de la demanda mayor de edad, domiciliada y residente en Girón (S), identificada con C.C. No **37.557.258**.

Lo allegado en esta reforma se resaltara con el color azul

La demanda queda integrada así:

HECHOS

1.-) Mediante escritura pública # **1653 del 22 de mayo de 1990** otorgada por la NOTARIA SEPTIMA DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA, la señora EMILSE OLARTE BUSTOS adquirió a título de compraventa el 50% del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria # 300-159789 de la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA.

2.-) Mediante escritura pública # **201 del 21 de enero de 2009** otorgada por la NOTARIA QUINTA DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA, la señora EMILSE OLARTE BUSTOS adquirió a título de compraventa el restante 50% del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria # 300-159789 de la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA, quedando como propietaria plena del referido inmueble.

3.-) Las señoras EMILSE OLARTE BUSTOS y SANDRA MILENA VILLABONA MORENO, en calidad de promitente vendedora y promitente compradora, respectivamente, suscribieron contrato de promesa de compraventa mediante documento privado, el día 15 de febrero de 2011.

4.-) La promitente vendedora se obligó a transferir mediante **promesa** de compraventa a la promitente compradora, **el derecho de entrega real y material sobre el bien** inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria # 300-159789

de la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA.

5.-) El bien inmueble de marras está ubicado en la Diagonal 8 A # 21 A – 11, lote 9, manzana H, barrio Altos de Arenales, Girón, y se compone de dos (2) plantas, cuenta con área total de 54 m², dos (2) baños y tres (3) habitaciones, entre otros aspectos.

6.-) Como contraprestación, la promitente compradora se obligó a pagar a la promitente vendedora, el precio del bien inmueble, estimado en la suma de SESENTA MILLONES DE PESOS (\$60.000.000) M/CTE, así:

a.-/ El día 15 de febrero de 2011, la suma de \$15.795.947 que debían pagar a la FINANCIERA COMULTRASAN para cancelar un crédito hipotecario contraído por la promitente vendedora.

b.-/ El día 15 de febrero de 2011, la suma de \$8.204.053 que debía entregar en efectivo a la promitente vendedora.

c.-/ La suma de \$36.000.000, a más tardar el día de la firma de la escritura pública de compraventa.

7.-) La promitente vendedora se obligó a entregar a la promitente compradora el **derecho de entrega real y material** del segundo piso del mencionado inmueble, el día 15 de febrero de 2011, y el **derecho de entrega real y material** del primer piso del mencionado inmueble, el día siguiente al recibido de los \$36.000.000 mencionados anteriormente, junto con ello la promitente vendedora se comprometió a devolver a la promitente compradora la suma de \$8.337.358, de lo cual quedó en garantía para el pago una letra de cambio por tal valor <dicho valor no fue devuelto por la promitente vendedora, toda vez que no se confeccionó el pago>.

8.-) La promitente vendedora y compradora debían celebrar el contrato prometido mediante suscripción de la escritura pública de compraventa, en la NOTARIA SEPTIMA DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA, a las 2:00 pm del día 31 de marzo de 2011, o en el evento de no haberse efectuado el desembolso del crédito – *al 31 de marzo de 2011* - con el que la promitente compradora esperaba pagar el saldo del precio, la suscripción debía realizarse en la misma Notaría y a la misma hora, el día 16 de mayo de 2011.

9.-) La promitente compradora cumplió con las siguientes obligaciones:

a.-/ El día 15 de febrero de 2011, pagó la suma de \$15.795.947 a la FINANCIERA COMULTRASAN para cancelar un crédito hipotecario contraído por la promitente vendedora, el cual estaba garantizado con el inmueble de marras.

b.-/ El día 15 de febrero de 2011, pagó la suma de \$8.204.053 en efectivo a la promitente vendedora.

10.-) La promitente vendedora cumplió con las siguientes obligaciones:

a.-/ El día 15 de febrero de 2011 entregó a la promitente compradora, la posesión del segundo piso del mencionado inmueble, y anticipadamente también entregó ese mismo día la posesión del primer piso del mencionado inmueble.

b.-/ El día 16 de febrero de 2011 suscribió la escritura pública # 704 otorgada por la NOTARIA QUINTA DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA, mediante la

cual se canceló la hipoteca registrada en el bien inmueble de marras, como garantía del crédito otorgado por FINANCIERA COMULTRASAN; escritura que fue registrada el día 18 de febrero de 2011, en la anotación # 14 del folio de matrícula inmobiliaria # 300-159789.

11.-) La promitente compradora le manifestó a la promitente vendedora, que no le había sido desembolsado el crédito con el que esperaba pagarle el saldo del precio pactado, por tanto, el día 31 de marzo de 2011 no podrían suscribir la escritura pública de compraventa.

12.-) El día 12 de abril de 2011, la promitente compradora le pagó a la promitente vendedora la suma de \$20.000.000, como abono del saldo del precio.

13.-) A las 2:00 pm del día 16 de mayo de 2011, ninguna de las contratantes asistió a la NOTARIA SEPTIMA DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA, a efecto celebrar el contrato prometido mediante suscripción de la escritura pública de compraventa del inmueble de marras.

14.-) La anterior conducta recíproca informa una voluntad tácita de ambas contratantes para disolver el contrato.

15.-) Revisando la promesa de compraventa del inmueble prometido en venta dentro de este proceso, se observa que no fue plenamente identificado, omitiendo notablemente sus linderos.

16.-) Finalmente se debe informar que se realizó entre las partes la respectiva audiencia de conciliación como requisito de procedibilidad de conformidad con el artículo 621 del C.G.P., siendo ésta fallida.

La mencionada audiencia se realizó el día 24 de febrero de 2020 en la NOTARIA QUINTA DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA, tal como se acredita con la constancia de la misma que se allega.

PRETENSIONES

DE MANERA PRINCIPAL:

1.-) Ruego se declare la NULIDAD ABSOLUTA por AUSENCIA DE REQUISITOS FORMALES del contrato de promesa de compraventa suscrito el día 15 de febrero de 2011, entre las señoras **EMILSE OLARTE BUSTOS y SANDRA MILENA VILLABONA MORENO, en calidad de promitente vendedora y promitente compradora, respectivamente.**

2.-) A título de restituciones mutuas, ruego respetuosamente ordenar a la señora **SANDRA MILENA VILLABONA MORENO, restituir a la señora **EMILSE OLARTE BUSTOS**, en el término de quince (15) días calendario, el bien inmueble ubicado en la Diagonal 8 A # 21 A – 11, lote 9, manzana H, barrio Altos de Arenales, Girón, el cual se identifica con folio de matrícula inmobiliaria # 300-159789 de la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA.**

3.-) A título de restituciones mutuas, ruego respetuosamente condenar a la señora **SANDRA MILENA VILLABONA MORENO, a pagar a la señora **EMILSE OLARTE BUSTOS**, las siguientes sumas, sin perjuicio de la respectiva actualización que deberá hacerse cuando se profiera sentencia.**

a.-/ La suma de **\$59.071.141,85**, la cual estimo bajo la gravedad de juramento < dando aplicación al juramento estimatorio previsto por el art. 206 del C.G.P. >, por concepto de **FRUTOS CIVILES INDEXADOS** del bien inmueble de marras, a corte de la presentación de esta demanda.

b.-/ La suma de **\$17.940.012**, la cual estimo bajo la gravedad de juramento, < dando aplicación al juramento estimatorio previsto por el art. 206 del C.G.P. >, por concepto de **INTERÉSES LEGALES** (6% anual) sobre los frutos civiles históricos del bien inmueble de marras, a corte de la presentación de esta demanda, a corte de la presentación de esta demanda.

La estimación de las anteriores sumas se realizó, en primer lugar, determinando el valor del canon de arrendamiento vigente para el año 2019, con base en las reglas dispuestas en el art. 444 numeral 4 del CGP y el art. 18 de la Ley 820 de 2003.

Posteriormente se tomó como base el canon del año 2021, cuyo valor fue depreciado con el IPC acumulado hasta la fecha en que la demandada inició la posesión material del inmueble, lo cual nos arrojó como resultado el canon de los respectivos años. Cada uno de dichos cánones fue multiplicando por los días transcurridos en el periodo entre la fecha inicial y final, lo cual arrojó el valor de los frutos civiles históricos. Los valores obtenidos fueron indexados con la fórmula matemática aplicada de antaño, lo cual arrojó los frutos civiles indexados.

Finalmente, se calculó el interés legal de los frutos civiles históricos, multiplicando dichos valores por su respectivo interés legal diario y luego por los días transcurridos hasta la fecha de la liquidación.

DETERMINACIÓN DEL CANON CON BASE EN EL AVALUO CATASTRAL AÑO 2021

Concepto	Fuente	Valor
Avalúo catastral 2021	Recibo del impuesto predial	\$48.689.000,00
Avalúo comercial 2021	Art. 444 num 4 del CGP	\$73.033.500,00
Canon de arriendo 2021	Art. 18 de la Ley 820 de 2003	\$730.335,00

FRUTOS CIVILES HISTORICOS Fecha de liquidación 12/03/2021

Año	Canon mensual	IPC acumulado	Fecha inicial	Fecha final	Días	Valor histórico
2011	\$489.327,43	3,73%	15/02/2011	31/12/2011	316	\$5.154.248,97
2012	\$508.286,52	2,44%	1/01/2012	31/12/2012	360	\$6.099.438,25
2013	\$520.998,89	1,94%	1/01/2013	31/12/2013	360	\$6.251.986,73
2014	\$531.306,23	3,66%	1/01/2014	31/12/2014	360	\$6.375.674,82
2015	\$551.490,80	6,77%	1/01/2015	31/12/2015	360	\$6.617.889,58
2016	\$591.537,91	5,75%	1/01/2016	31/12/2016	360	\$7.098.454,98
2017	\$627.626,43	4,09%	1/01/2017	31/12/2017	360	\$7.531.517,22
2018	\$654.391,03	3,18%	1/01/2018	31/12/2018	360	\$7.852.692,34
2019	\$675.884,14	3,80%	1/01/2019	31/12/2019	360	\$8.110.609,72
2020	\$702.582,27	3,80%	1/01/2020	31/12/2020	360	\$8.430.987,24
2021	\$730.335,00	1,61%	1/01/2021	12/03/2021	71	\$1.728.459,50

FRUTOS CIVILES INDEXADOS IPC final (Marzo/2021) 106,04

Fecha final	Valor histórico	IPC inicial	Valor indexado
31/12/2011	\$5.154.248,97	109,16	\$5.007.050,01
31/12/2012	\$6.099.438,25	111,82	\$5.784.376,35
31/12/2013	\$6.251.986,73	113,98	\$5.816.335,21
31/12/2014	\$6.375.674,82	118,15	\$5.722.108,09
31/12/2015	\$6.617.889,58	126,15	\$5.562.933,62
31/12/2016	\$7.098.454,98	133,40	\$5.642.589,56
31/12/2017	\$7.531.517,22	138,85	\$5.751.668,46
31/12/2018	\$7.852.692,34	143,27	\$5.812.230,70
31/12/2019	\$8.110.609,72	143,27	\$6.003.130,24
31/12/2020	\$8.430.987,24	143,27	\$6.240.260,12
12/03/2021	\$1.728.459,50	106,04	\$1.728.459,50
Total			\$59.071.141,85

INTERÉS LEGAL DE LOS FRUTOS CIVILES HISTORICOS

Fecha final	Valor histórico	Días hasta fecha liquidación	Interés legal 6%
31/12/2011	\$5.154.248,97	3312	\$2.845.145,43
31/12/2012	\$6.099.438,25	2952	\$3.000.923,62
31/12/2013	\$6.251.986,73	2592	\$2.700.858,27
31/12/2014	\$6.375.674,82	2232	\$2.371.751,03
31/12/2015	\$6.617.889,58	1872	\$2.064.781,55
31/12/2016	\$7.098.454,98	1512	\$1.788.810,65
31/12/2017	\$7.531.517,22	1152	\$1.446.051,31
31/12/2018	\$7.852.692,34	792	\$1.036.555,39
31/12/2019	\$8.110.609,72	432	\$583.963,90
31/12/2020	\$8.430.987,24	72	\$101.171,85
12/03/2021	\$8.110.609,72	0	\$0,00
Total			\$17.940.012,99

4.-) A título de **restituciones mutuas**, ruego respetuosamente condenar a la señora **EMILSE OLARTE BUSTOS**, a pagar a la señora **SANDRA MILENA VILLABONA MORENO**, las siguientes sumas, sin perjuicio de la respectiva actualización que deberá hacerse cuando se profiera sentencia:

a.-/ La suma de **\$43.597.238,25**, la cual estimo bajo la gravedad de juramento < dando aplicación al juramento estimatorio previsto por el art. 206 del C.G.P. >, por concepto de **DEVOLUCION INDEXADA DEL PRECIO PAGADO** por el bien inmueble de marras, a corte de la presentación de esta demanda, a corte de la presentación de esta demanda.

b.-/ La suma de **\$26.148.821**, la cual estimo bajo la gravedad de juramento < dando aplicación al juramento estimatorio previsto por el art. 206 del C.G.P. >, por concepto de **INTERÉSES LEGALES** (6% anual) sobre los precios históricos pagados por el bien inmueble de marras, a corte de la presentación de esta demanda.

INDEXACION DEL PRECIO PAGADO		IPC final (marzo/2021)	106,04
Fecha de pago	Valor histórico	IPC inicial	Valor indexado
15/02/2011	\$15.795.947	106,83	\$15.679.137,13
15/02/2011	\$8.204.053	106,83	\$8.143.384,63
12/04/2011	\$20.000.000	107,25	\$19.774.716,49
Total			\$43.597.238,25

INTERÉS LEGAL DEL PRECIO PAGADO		Fecha de liquidación	12/03/2021
Fecha de pago	Valor histórico	Días hasta fecha liquidación	Interés legal 6%
15/02/2011	\$15.679.137	3627	\$9.478.038
15/02/2011	\$8.143.385	3627	\$4.922.676
12/04/2011	\$19.744.716	3570	\$11.748.106
Total			\$26.148.821

5.-) Ruego respetuosamente condenar a la parte demandada al pago de las costas y agencias en derecho.

DE MANERA SUBSIDIARIA:

1.-) Ruego respetuosamente declarar la **RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA POR MUTUO DISENSO TÁCITO**, del contrato de promesa de compraventa suscrito el día 15 de febrero de 2011, entre las señoras **EMILSE OLARTE BUSTOS** y **SANDRA MILENA VILLABONA MORENO**, en calidad de promitente vendedora y promitente compradora, respectivamente, como quiera que ambas incumplieron simultáneamente al no asistir a suscribir el contrato prometido, sin existir justificación legal para tal proceder, por lo cual se concluye que existió voluntad tácita de ambas contratantes.

2.-) A título de **restituciones mutuas**, ruego respetuosamente ordenar a la señora **SANDRA MILENA VILLABONA MORENO**, restituir a la señora **EMILSE OLARTE BUSTOS**, en el término de quince (15) días calendario, el bien inmueble ubicado en la Diagonal 8 A # 21 A – 11, lote 9, manzana H, barrio Altos de Arenales, Girón, el cual

se identifica con folio de matrícula inmobiliaria # 300-159789 de la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA.

3.-) A título de **restituciones mutuas**, ruego respetuosamente condenar a la señora **SANDRA MILENA VILLABONA MORENO**, a pagar a la señora **EMILSE OLARTE BUSTOS**, las siguientes sumas, sin perjuicio de la respectiva actualización que deberá hacerse cuando se profiera sentencia:

a.-/ La suma de **\$59.071.141,85**, la cual estimo bajo la gravedad de juramento < dando aplicación al juramento estimatorio previsto por el art. 206 del C.G.P. >, por concepto de **FRUTOS CIVILES INDEXADOS** del bien inmueble de marras, a corte de la presentación de esta demanda.

b.-/ La suma de **\$17.940.012**, la cual estimo bajo la gravedad de juramento, < dando aplicación al juramento estimatorio previsto por el art. 206 del C.G.P. >, por concepto de **INTERÉSES LEGALES** (6% anual) sobre los frutos civiles históricos del bien inmueble de marras, a corte de la presentación de esta demanda, a corte de la presentación de esta demanda.

La estimación de las anteriores sumas se realizó, en primer lugar, determinando el valor del canon de arrendamiento vigente para el año 2019, con base en las reglas dispuestas en el art. 444 numeral 4 del CGP y el art. 18 de la Ley 820 de 2003.

Posteriormente se tomó como base el canon del año 2021, cuyo valor fue depreciado con el IPC acumulado hasta la fecha en que la demandada inició la posesión material del inmueble, lo cual nos arrojó como resultado el canon de los respectivos años. Cada uno de dichos cánones fue multiplicando por los días transcurridos en el periodo entre la fecha inicial y final, lo cual arrojó el valor de los frutos civiles históricos. Los valores obtenidos fueron indexados con la fórmula matemática aplicada de antaño, lo cual arrojó los frutos civiles indexados.

Finalmente, se calculó el interés legal de los frutos civiles históricos, multiplicando dichos valores por su respectivo interés legal diario y luego por los días transcurridos hasta la fecha de la liquidación.

DETERMINACIÓN DEL CANON CON BASE EN EL AVALUO CATASTRAL AÑO 2021

Concepto	Fuente	Valor
Avalúo catastral 2021	Recibo del impuesto predial	\$48.689.000,00
Avalúo comercial 2021	Art. 444 num 4 del CGP	\$73.033.500,00
Canon de arriendo 2021	Art. 18 de la Ley 820 de 2003	\$730.335,00

FRUTOS CIVILES HISTORICOS

Fecha de liquidación 12/03/2021

Año	Canon mensual	IPC acumulado	Fecha inicial	Fecha final	Días	Valor histórico
2011	\$489.327,43	3,73%	15/02/2011	31/12/2011	316	\$5.154.248,97
2012	\$508.286,52	2,44%	1/01/2012	31/12/2012	360	\$6.099.438,25
2013	\$520.998,89	1,94%	1/01/2013	31/12/2013	360	\$6.251.986,73
2014	\$531.306,23	3,66%	1/01/2014	31/12/2014	360	\$6.375.674,82
2015	\$551.490,80	6,77%	1/01/2015	31/12/2015	360	\$6.617.889,58
2016	\$591.537,91	5,75%	1/01/2016	31/12/2016	360	\$7.098.454,98
2017	\$627.626,43	4,09%	1/01/2017	31/12/2017	360	\$7.531.517,22
2018	\$654.391,03	3,18%	1/01/2018	31/12/2018	360	\$7.852.692,34
2019	\$675.884,14	3,80%	1/01/2019	31/12/2019	360	\$8.110.609,72
2020	\$702.582,27	3,80%	1/01/2020	31/12/2020	360	\$8.430.987,24
2021	\$730.335,00	1,61%	1/01/2021	12/03/2021	71	\$1.728.459,50

FRUTOS CIVILES INDEXADOS

IPC final (Marzo/2021) 106,04

Fecha final	Valor histórico	IPC inicial	Valor indexado
31/12/2011	\$5.154.248,97	109,16	\$5.007.050,01
31/12/2012	\$6.099.438,25	111,82	\$5.784.376,35
31/12/2013	\$6.251.986,73	113,98	\$5.816.335,21
31/12/2014	\$6.375.674,82	118,15	\$5.722.108,09
31/12/2015	\$6.617.889,58	126,15	\$5.562.933,62
31/12/2016	\$7.098.454,98	133,40	\$5.642.589,56
31/12/2017	\$7.531.517,22	138,85	\$5.751.668,46
31/12/2018	\$7.852.692,34	143,27	\$5.812.230,70
31/12/2019	\$8.110.609,72	143,27	\$6.003.130,24
31/12/2020	\$8.430.987,24	143,27	\$6.240.260,12
12/03/2021	\$1.728.459,50	106,04	\$1.728.459,50
Total			\$59.071.141,85

INTERÉS LEGAL DE LOS FRUTOS CIVILES HISTORICOS

Fecha final	Valor histórico	Días hasta fecha liquidación	Interés legal 6%
31/12/2011	\$5.154.248,97	3312	\$2.845.145,43
31/12/2012	\$6.099.438,25	2952	\$3.000.923,62
31/12/2013	\$6.251.986,73	2592	\$2.700.858,27
31/12/2014	\$6.375.674,82	2232	\$2.371.751,03
31/12/2015	\$6.617.889,58	1872	\$2.064.781,55
31/12/2016	\$7.098.454,98	1512	\$1.788.810,65
31/12/2017	\$7.531.517,22	1152	\$1.446.051,31
31/12/2018	\$7.852.692,34	792	\$1.036.555,39
31/12/2019	\$8.110.609,72	432	\$583.963,90
31/12/2020	\$8.430.987,24	72	\$101.171,85
12/03/2021	\$8.110.609,72	0	\$0,00
Total			\$17.940.012,99

4.-) A título de **restituciones mutuas**, ruego respetuosamente condenar a la señora **EMILSE OLARTE BUSTOS**, a pagar a la señora **SANDRA MILENA VILLABONA MORENO**, las siguientes sumas, sin perjuicio de la respectiva actualización que deberá hacerse cuando se profiera sentencia:

a.-/ La suma de **\$43.597.238,25**, la cual estimo bajo la gravedad de juramento < dando aplicación al juramento estimatorio previsto por el art. 206 del C.G.P. >, por concepto de **DEVOLUCION INDEXADA DEL PRECIO PAGADO** por el bien inmueble de marras, a corte de la presentación de esta demanda, a corte de la presentación de esta demanda.

b.-/ La suma de **\$26.148.821**, la cual estimo bajo la gravedad de juramento < dando aplicación al juramento estimatorio previsto por el art. 206 del C.G.P. >, por concepto de **INTERÉSES LEGALES** (6% anual) sobre los precios históricos pagados por el bien inmueble de marras, a corte de la presentación de esta demanda.

INDEXACION DEL PRECIO PAGADO IPC final (marzo/2021) 106,04

Fecha de pago	Valor histórico	IPC inicial	Valor indexado
15/02/2011	\$15.795.947	106,83	\$15.679.137,13
15/02/2011	\$8.204.053	106,83	\$8.143.384,63
12/04/2011	\$20.000.000	107,25	\$19.774.716,49
Total			\$43.597.238,25

INTERÉS LEGAL DEL PRECIO PAGADO Fecha de liquidación 12/03/2021

Fecha de pago	Valor histórico	Días hasta fecha liquidación	Interés legal 6%
15/02/2011	\$15.679.137	3627	\$9.478.038
15/02/2011	\$8.143.385	3627	\$4.922.676
12/04/2011	\$19.744.716	3570	\$11.748.106
Total			\$26.148.821

5.-) Ruego respetuosamente condenar a la parte demandada al pago de las costas y agencias en derecho.

PETICIÓN DE MEDIDAS CAUTELARES

Conforme al **art. 590, literal a. del C.G.P.**, ruego respetuosamente se sirva decretar medida cautelar de la **inscripción de la demanda** en el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria # 300-159789 de la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA, de propiedad de **EMILSE OLARTE BUSTOS**, identificada con C.C. No **63.322.671**. Ofíciase

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.-) SOBRE LA NULIDAD DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA POR FALTA DE REQUISITOS FORMALES

FUENTES FORMALES:

Artículo 1741 del C. C.,

Artículo 89 de la ley 153 de 1887

Se hace necesario dar aplicación a las siguientes sentencias de la CORTE SUPREMA DE JUSTICIA:

"CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
SALA DE CASACION CIVIL

Magistrado Ponente:
SILVIO FERNANDO TREJOS BUENO

Bogotá D. C., Treinta (30) de Octubre de dos mil uno (2001).-

Referencia: Expediente Nro. 6849

Decide la Corte el recurso de casación interpuesto por GILBERTO DARIO DE JESUS SALDARRIAGA, parte actora en un comienzo y a su vez demandada en el proceso acumulado, contra la sentencia de fecha 15 de agosto de 1997, proferida por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Islas, en los procesos ordinarios acumulados que se siguieron entre aquél y la sociedad INVERSIONES ABDUL HARB Ltda.

"(...)

5. Sobre el particular ha dicho esta Corporación: "la promesa de contrato es un pacto solemne y si la ley señala las circunstancias o requisitos esenciales que deben concurrir para su existencia o validez, bien se comprende que la promesa en que se halla omitido alguna de tales circunstancias es nula de nulidad absoluta, al tenor de lo dispuesto por el artículo 1741 del C. C., porque conforme a esta disposición es nulidad absoluta la 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. Los requisitos o formalidades prescritos por el artículo 89 de la ley 153 de 1887 para la validez de la promesa son exigidos en razón a la naturaleza de tal pacto" (G. J., T. LXXIX, pág. 245, entre otras).

En esas condiciones, para que el contrato de promesa de compraventa tenga validez jurídica debe satisfacer plenamente las exigencias legales, respecto de las cuales la que tiene que ver con el cargo que se analiza hace relación al ordinal 4º del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, la cual sólo se cumple satisfactoriamente, tratándose de compraventa de bienes inmuebles o de derechos que recaen sobre estos, una vez se haya efectuado en ella la determinación de los sujetos y de los elementos esenciales del aludido contrato, esto es, la cosa vendida y el precio; por consiguiente, todos los requisitos legales de la promesa deben concurrir en el mismo acto constitutivo de la misma para que ésta sea válida, sin que quepa cumplirlos posteriormente por la vía de acudir a averiguaciones adicionales, las cuales, justamente por no haber quedado perfecta y expresamente previstas dentro del contrato preparatorio, impiden concluir que el contrato prometido fue determinado de tal suerte que sólo faltaría para perfeccionarlo la formalidad de la escritura pública.

De otro lado, no puede pasarse por alto que, en las circunstancias que ofrece el presente caso, están de por medio "las ordenaciones del Decreto 960 de 1970, según las cuales los inmuebles que sean objeto de enajenación 'se identificarán (...) por su nomenclatura, por el paraje o localidad donde están ubicados y por sus linderos' (Art. 31) y en el Decreto 2354 de 1985, que establece que, 'cuando en una escritura se agreguen una o más porciones de un inmueble, se

identificarán y alindarán los predios segregados...’ (Art. 1º). Y es que tratándose de inmuebles no es admisible otra manera o forma de determinarlos legalmente” (G. J., T. CLXXX, pág. 226).”

////////////////////

SENTENCIA SC4-2015 DE 14 DE ENERO DE 2015

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA – SALA CIVIL

CONTENIDO: CONTRATO DE PROMESA- BIEN INMUEBLE. EN EL CONTRATO DE PROMESA, SE DEBEN INCLUIR LA UBICACIÓN Y ALINDAMIENTO DEL INMUEBLE PROMETIDO, PUES TAL INFORMACIÓN CONSTITUYE LA FORMA NATURAL DE PROCURAR LA REQUERIDA PRECISIÓN EN LA DETERMINACIÓN DEL OBJETO QUE RECLAMA EL PRECEPTO EN COMENTO. NO HA REQUERIDO LO MISMO DE LA REFERENCIA CATASTRAL, NI DE LA MATRÍCULA INMOBILIARIA, POR CUANTO ALGUNOS INMUEBLES NO CUENTAN CON DICHS INSTRUMENTOS DE IDENTIFICACIÓN. NI LO PROPIO DE LOS ANTECEDENTES REGISTRALES DEL INMUEBLE QUE SE PROMETE, DADO QUE PUEDEN SER EXACTAMENTE LOS MISMOS DE OTRO, COMO SUELE ACONTECER EN BIENES SOMETIDOS A RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL PROVENIENTES DE UN INMUEBLE MATRIZ. EN SUMA, SE TRATA DE DATOS MUY IMPORTANTES PARA EL REGISTRO Y POR ELLO DE CUIDADOSA OBSERVANCIA DE LOS NOTARIOS, PERO NO PREDICABLES COMO ELEMENTOS ESENCIALES, ANTE CUYA AUSENCIA CARECIERE DE EFECTO LA PROMESA DE CONTRATO, POR INDETERMINACIÓN DEL OBJETO DEL CONTRATO PROMETIDO.

II.-) SOBRE EL MUTUO DISENSO DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

FUENTES FORMALES

- CODIGO CIVIL, art. 1602, a partir del cual se ha desarrollado doctrinal y jurisprudencialmente la ACCIÓN DE MUTUO DISENSO O RESCILIACIÓN.
- CODIGO CIVIL, art. 1625, respecto de las formas de extinción de las obligaciones.
- CODIGO CIVIL, art. 544, sobre las RESTITUCIONES MUTUAS

FUENTES JURISPRUDENCIALES

- RESOLUCIÓN DE CONTRATO – Trato diferencial en obligaciones de ejecución simultánea y ejecución sucesiva. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SALA DE CASACION CIVIL. SC 1209-2018. Veinte (20) de abril de dos mil dieciocho (2018). MP. AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO. Radicación nº 11001-31-03-025-2004-00602-01.
- MUTUO DISENSO – CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SALA DE CASACION CIVIL. SC 6906-2014. Tres (3) de junio de dos mil catorce (2014). MP. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA. Radicación nº 11001-31-03-030-2001-00307-01.

- OBLIGATORIEDAD DE LA IDEXACIÓN DE LAS SUMAS DINERARIAS OBJETO DE RESTITUCIÓN. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SALA DE CASACION CIVIL. SC 25 abr. 2003, rad. 7140. SC11331 de 2015, rad. 2006-00119.
- OBLIGATORIEDAD DE PAGO DEL INTERÉS LEGAL PREVISTO EN EL ART. 1617

PRUEBAS

DOCUMENTALES

- 1.-) Copia de la promesa de compraventa suscrita entre mi poderdante y la señora SANDRA MILENA VILLABONA MORENO.
- 2.-) Copia del recibo de pago fechado 12 de abril de 2011.
- 3.-) Folio de matrícula inmobiliaria # 300-159789 de la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA.
- 4.-) Copia autentica de la escritura pública # 1653 del 22 de mayo de 1990 otorgada por la NOTARIA SEPTIMA DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA.
- 5.-) Copia autentica de la escritura pública # 201 del 21 de enero de 2009 otorgada por la NOTARIA QUINTA DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA.
- 6.-) Recibo de pago de impuesto predial del inmueble de marras.
- 7.-) Copia de la respuesta dada por la NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA.
- 8.-) Constancia de Audiencia de conciliación fallida, realizada el día 24 de febrero de 2020 en la NOTARIA QUINTA DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA.

TESTIMONIALES

Para probar las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que debía cumplirse el contrato prometido, ruego citar a la siguiente persona:

ELOY CARDENAS BRICEÑO, quien puede ser citado en la carrera 23 # 30-25, Conjunto Parque Condominio Cajasan, torre 3, apto 104, barrio Antonia Santos, Bucaramanga.

Correo electrónico: elcabrito190@gmail.com

INTERROGATORIO DE PARTE

Ruego citar a la señora SANDRA MILENA VILLABONA MORENO con el fin de que bajo la gravedad del juramento, absuelva el interrogatorio que le haré personalmente o por sobre cerrado.

Ruego decretar la confesión ficta o presunta en todos los eventos previstos en la ley.

DECLARACION DE PARTE

Conforme lo previsto en el art. 198 inciso 1° del CGP, ruego decretar declaración de parte de mi poderdante, con el fin de que bajo la gravedad del juramento, absuelva el interrogatorio que le haré personalmente sobre los hechos de la demanda y su contestación.

JURAMENTO ESTIMATORIO

De acuerdo a lo ordenado por el Artículo 206 del CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO (LEY 1564 DE 2012), la tasación razonable es de **CIENTO CUARENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS TRECE PESOS (\$146.757.213) M/TE, todo lo cual estimo bajo la gravedad del juramento,** los cuales se discriminan así:

- Por concepto de **FRUTOS CIVILES INDEXADOS**, la suma de **\$59.071.141,85**, a corte de la presentación de esta demanda.
- La suma de **\$17.940.012**, por concepto de **INTERÉSES LEGALES** (6% anual) sobre los frutos civiles históricos del bien inmueble de marras, a corte de la presentación de esta demanda.
- Por concepto de **DEVOLUCIÓN INDEXADA DEL PRECIO PAGADO** por el bien inmueble de marras **\$43.597.238,25**, a corte de la presentación de esta demanda.
- La suma de **\$26.148.821**, por concepto de **INTERÉSES LEGALES** (6% anual) sobre los precios históricos pagados por el bien inmueble de marras, a corte de la presentación de esta demanda.

CUANTÍA Y COMPETENCIA

El factor cuantía se determina por el art. 26 numeral 1° del C.G.P., es decir, el valor total de las pretensiones al tiempo de la demanda, las cuales son pretensiones y condenas mutuas para las partes, por un valor de **CIENTO CUARENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS TRECE PESOS (\$146.757.213) M/TE**.

Así mismo por el factor territorial de que trata el art. 28 numeral 3° del C.G.P., es usted competente dado que el presente proceso tiene origen en un negocio jurídico de promesa de compraventa, **en el que la obligación de celebrar el negocio prometido debía cumplirse en Bucaramanga**.

Por el factor funcional de que trata el art. 20 numeral 1° del C.G.P., es usted competente en primera instancia dado que se trata de un proceso de mayor cuantía.

PROCEDIMIENTO

Es aplicable el trámite VERBAL de que trata el artículo 368 y s.s. del C.G.P.

ANEXOS

- 1.-) Todo lo relacionado en el capítulo de pruebas documentales.
- 2.-) Poder para actuar.
- 3.-) Solicitud de Amparo de Pobreza.

NOTIFICACIONES

1.-) SANDRA MILENA VILLABONA MORENO en la Diagonal 8 A # 21 A – 11, lote 9, manzana H, barrio Altos de Arenales, Girón.

Manifiesto bajo la gravedad de juramento que desconozco la existencia de correo electrónico de ésta persona.

2.-) EMILSE OLARTE BUSTOS en la carrera 23 # 30-25, Conjunto Parque Condominio Cajasan, torre 3, apto 104, barrio Antonia Santos, Bucaramanga

Correo electrónico: emilse.olarte.23@gmail.com

3.-) El suscrito abogado en la calle 36 # 20 – 28 of. 203 de Bucaramanga.

Correo electrónico: evaristorodriguezgomez10@gmail.com

De Usted,

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of fluid, connected strokes that form a stylized, somewhat abstract shape.

EVARISTO RODRIGUEZ GOMEZ
C.C. # 91.229.860 de Bucaramanga
T.P # 54.402 del C.S.J.