

PROCESO: VERBAL DE MAYOR CUANTÍA
DEMANDANTE: MAKRO SUPERMAYORISTAS S.A.S.
DEMANDADO: BIENES RAICES DE SANTANDER S.A.S.
RADICADO: 68001-3103-011-2020-00056-00

CONSTANCIA: *Pasa al despacho la presente demanda radicada en la oficina judicial el día 2 de marzo de 2020, para decidir lo que en derecho corresponda.
Bucaramanga, 03 de marzo de 2020.*

Janeth Patricia Monsalve Jurado
Secretaria

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, seis (06) de julio de dos mil veinte (2020).

REF.: 2020-00056

Se encuentra al despacho la presente demanda VERBAL DE INCUMPLIMIENTO DE NEGOCIACIONES O ACUERDOS PRECONTRACTUALES, formulada a través de apoderado judicial por la sociedad MAKRO SUPERMAYORISTAS S.A.S. y en contra de BIENES RAICES DE SANTANDER S.A.S.

En ese orden de ideas, procede el despacho a estudiar su admisibilidad, revisando para el efecto los requisitos establecidos en los artículos 26, 28, 73, 74, 82, 84, 85, 89, 90, 206, 368 y ss. del Código General del Proceso y demás disposiciones concordantes, advirtiéndose desde ahora que la presente demanda no los reúne a cabalidad, como se pasa a explicar:

1. Revisado el mandato que se otorga, encontramos que las facultades lo son para demandar a una sociedad que se domicilia en la ciudad de Bucaramanga, cuando lo cierto es que el de BIENES RAICES DE SANTANDER S.A.S., corresponde a otra vecindad, por tal motivo se hace necesario ajustar el poder conferido.
2. La imprecisión aludida deberá corregirse en el escrito de demanda, pues también allí se deja consignada.
3. Conforme se extrae de los anexos, para los meses de mayo, junio y julio de 2016 *–fecha de los acuerdos previos–*, el propietario inscrito del LOTE # 2 de matrícula inmobiliaria número 300-281583, era el PATRIMONIO AUTÓNOMO DISTRAVES NUEVA SEDE, no obstante lo anterior se demanda a BIENES RAICES DE SANTANDER S.A.S., sin acreditar ni explicar cuál era la razón, el mandato, la administración o el poder de disposición que para entonces y sobre dicho bien ostentaba el convocado.
4. En el HECHO 2.13 se indica que el demandado, de mala fe y mientras se adelantaban las negociaciones previas con MAKRO, *“nunca le informó, y*

hasta le ocultó, que el LOTE 2 (...) identificado con matrícula inmobiliaria número 300-281583 (...) estaba siendo desenglobado”¹, conforme consta en la escritura pública número 2179 del 3 de junio de 2016; por su parte en el expediente aparece un correo electrónico suscrito por FABIAN DE LA PARRA (*Secretario General de Makro*), manifestando que, “...es necesario que ustedes definan con la fiduciaria, (...) **en qué va el proceso de subdivisión del predio (...)**”, así mismo se dice: “...en el folio del predio actual **he encontrado una división de un lote (anotación 5 – folios 300-328736) y en el folio matriz he encontrado la división de tres lotes (anotación 26 - folio 281582 al 281584)...”²**

Puestas como están las cosas y teniendo en cuenta lo consignado en la anotación 9° del folio inmobiliario 300-281583 y en la demanda, es necesario que el interesado clarifique si lo afirmado en el precitado hecho, está o no relacionado con lo que se dejó dicho en el correo electrónico.

5. En el HECHO **2.19** se afirma que la sociedad MAKRO, sólo pudo entrar a operar un año después del tiempo estimado. Deberá precisar cuál era la fecha inicial estimada y cual fue aquella en la que finalmente entró en operaciones.
6. En comunicaciones suscritas por el señor ANDRIES GOVAERT de fecha 1 y 9 de julio de 2016³, se menciona un correo electrónico remitido por MAKRO el día 1 de julio de 2016, el cual no se aporta, resultando de utilidad que el mismo se incorpore al plenario.
7. En el expediente consta una comunicación de fecha 1 de julio de 2016⁴, suscrita por el señor ANDRIES GOVAERT, sin embargo de las constancias de correo físico y electrónico que se aportan, no se infiere su remisión al destinatario, de existir deberá aportarla.
8. En la misma comunicación que se viene mencionando, MAKRO alude al señor “Francisco” como partícipe de los acuerdos que se estaban alcanzando, no obstante de ello ninguna cuenta se rinde en el escrito introductorio. Por tal motivo deberá precisar lo que sea pertinente.
9. En la demanda se dice que el predio objeto de los acuerdos preliminares fue, en trasgresión de la exclusividad, vendido a ALKOSTO S.A., sin embargo dicha manifestación no se desprende ni se refleja en los instrumentos públicos aportados *–impresos en el año 2018–*.

¹ Folio 108 C.-1

² Folios 77 y vuelto C.-1

³ Folios 76 y 82 C.-1

⁴ Folio 76 C.-1

PROCESO: VERBAL DE MAYOR CUANTÍA
DEMANDANTE: MAKRO SUPERMAYORISTAS S.A.S.
DEMANDADO: BIENES RAICES DE SANTANDER S.A.S.
RADICADO: 68001-3103-011-2020-00056-00

Por tal motivo es necesario que se aporten folios inmobiliarios actualizados en los que se vea reflejada la negociación mencionada, ya sea en los predios divididos, segregados o el matriz.

Así las cosas y de conformidad con los artículos 82 y 90 del C.G.P., deberá inadmitirse la demanda para que dentro del término de cinco (5) días se subsane punto por punto, so pena de ser rechazada; advirtiendo eso sí, que el escrito de subsanación y sus anexos deberán aportarse en material digital y a la cuenta de correo electrónico institucional del Juzgado (111ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co), so pena de rechazo, de conformidad con el Decreto 806 del 04 de junio de 2020, en armonía con lo previsto en los Acuerdos PCSJA20-11567 y PCSJA20-11581, expedidos por el Consejo Superior de la Judicatura.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA,**

RESUELVE

PRIMERO: INADMITIR la presente VERBAL DE INCUMPLIMIENTO DE NEGOCIACIONES O ACUERDOS PRECONTRACTUALES, formulada a través de apoderado judicial por la sociedad MAKRO SUPERMAYORISTAS S.A.S. y en contra de BIENES RAICES DE SANTANDER S.A.S.

SEGUNDO: CONCEDER al demandante el término de cinco (5) días para que subsane la demanda conforme a lo considerado, so pena de rechazo.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE.



**LEONEL RICARDO GUARÍN PLATA
JUEZ**

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO
DE BUCARAMANGA

CONSTANCIA: Con estado **No. 044** se notifica a las partes, la providencia que antecede, **Hoy siete (07) de julio de dos mil veinte (2020).**

JANETH PATRICIA MONSALVE JURADO
Secretaria