

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO

Manizales, dos (2) de junio de dos mil veintitrés (2023)

AUTO:	INTERLOCUTORIO
DEMANDANTE:	DORA INÉS SALAZAR DE OCAMPO
DEMANDADO:	SOCIEDAD MC METALICAS Y CONCRETOS S.A.S MYCON S.A.S
PROCESO:	VERBAL DE RESOLUCIÓN DE PROMESA DE CONTRATO
RADICACIÓN:	17001-31-03-005-2018-00112-00

OBJETO DE DECISIÓN

Estando el presente proceso a despacho, procede esta Funcionaria a decidir lo pertinente.

ANTECEDENTES

Obrando por intermedio de apoderada judicial que para el efecto constituyó la demandante DORA INÉS SALAZAR DE OCAMPO, formuló demanda verbal tendiente a obtener la declaratoria de resolución del contrato de promesa de compraventa del apartamento 602, bodega y parqueadero del Proyecto Alta Vista 2 ubicado en la calle 12 A No 10-37 y 10-43 del barrio Chipre de esta ciudad, en contra de SOCIEDAD MC METALICAS Y CONCRETOS S.A.S MYCON S.A.S.

Los hechos que sirvieron de sustento a la demanda son los siguientes:

Se indicó que entre los señores JHON FREDY MARULANDA AGUDELO en su calidad de representante legal de MYCON SAS y JORGE EDWIN SALGADO SERNA, actuando como promitentes vendedores y DORA INÉS SALAZAR DE OCAMPO y MARIO AUGUSTO OCAMPO GÓMEZ, como promitentes compradores se celebró un contrato de promesa de compraventa que versó

sobre el apartamento 602, bodega y parqueadero del Proyecto Alta Vista 2 ubicado en la calle 12 A No 10-37 y 10-43 del barrio Chipre de esta ciudad, que sería construido en los bienes identificados con folio de matrícula No 100-98617 y 100-98616.

El precio del contrato se fijó en la suma de ciento ochenta y ocho millones de pesos (\$188.000.000), pagaderos así: la suma de \$115.000.000 con la entrega de la vivienda identificada con el folio de matrícula No 100-76423 realizada el día de la firma del contrato de promesa (25 de marzo de 2015) y el saldo restante pagadero en un plazo de 6 meses contados desde la firma de la promesa.

La entrega del bien se produciría el 30 de marzo de 2016 y en esa misma calenda se procedería a firmar el contrato prometido en la Notaría Primera del Círculo de esta ciudad, a las 3:00 de la tarde.

Se adujo que vencido el plazo, no se procedió con la entrega de los bienes y que pese a los requerimientos tampoco los demandados procedieron a cumplir. En tal virtud fue necesario convocarlos a audiencia de conciliación donde se llegó al acuerdo de que los demandados entregarían los inmuebles prometidos el 28 de febrero de 2018.

Explicó que para esa calenda no se evidenciaban labores en la obra, era evidente que no podían cumplir con lo acordado en audiencia de conciliación.

Agregó que se pactó como cláusula penal ante el incumplimiento de las partes la suma de quince millones de pesos (15.000.000) y que desde el momento que hicieron entrega del predio como parte de pago del precio, han debido incurrir en pago de cánones de arrendamiento y han dejado de percibir los frutos civiles del bien, situaciones que generan enormes perjuicios a los actores.

2. Las pretensiones de la parte actora se contraen a la declaratoria de existencia del contrato de promesa, en consecuencia se declare la resolución del contrato de promesa de compraventa, se ordene el pago de la cláusula penal a cargo de los demandados, la restitución del bien identificado con folio 100-76423 y sus respectivos frutos civiles, así como los intereses moratorios dejados de percibir.

TRÁMITE DEL PROCESO

3. Previa inadmisión y subsanación, se dio vía libre al proceso por auto del 12 de julio de 2018.

4. Los demandados se notificaron por aviso sin dar respuesta al libelo. Posteriormente se solicitó la integración del contradictorio con los señores ALEJANDRO ORTIZ SERNA a quien se transfirió la titularidad del bien con folio 100-76423, y MARÍA VICTORIA MARTÍNEZ RICAURTE, en calidad de actual propietaria del inmueble.

El señor ORTIZ SERNA fue debidamente emplazado y se le designó Curador Ad Litem que en su nombre dio respuesta a la demanda, mientras que la señora Martínez Ricaurte, se notificó y guardó silencio.

CONSIDERACIONES:

1. La presente demanda de resolución de contrato de promesa ha sido dirigida por quien se considera contratante cumplido (promitente compradora), frente al contratante incumplido (promitentes vendedores).

En tratándose de la acción contractual tendiente a obtener la resolución del contrato, prevista en el C. Civil en el artículo 1546 el debate central de este proceso giraría principalmente en torno a la determinación de si ocurrió o no el incumplimiento contractual que endilga la parte demandante (promitente compradora) a la parte demandada (promitente vendedora), al interior del contrato de promesa de compraventa de los bienes inmuebles: apartamento 602, bodega y parqueadero del Proyecto Alta Vista 2 ubicado en la calle 12 A No 10-37 y 10-43 del barrio Chipre de esta ciudad. Empero, estando el presente proceso para decisión de fondo, encuentra esta Funcionaria que dada la acción que se ejercita, no es viable emitir sentencia sin la comparecencia de todos los contratantes, y es evidente en este caso que únicamente instauró la demanda la señora DORA INÉS SALAZAR DE OCAMPO, pese a que las obligaciones pactadas con los demandados son exigibles no sólo para ella, sino para el señor MARIO AUGUSTO OCAMPO GÓMEZ, y desde esa perspectiva la relación sustancial no puede definirse sin su comparecencia, so pena de incurrir en sentencia inhibitoria, proscrita actualmente en nuestro sistema jurídico.

Precisamente, por ello el artículo 61 del C. G. del P. establece la integración del Litis consorcio necesario así:

“Cuando el proceso verse sobre relaciones o actos jurídicos respecto de los cuales, por su naturaleza o por disposición legal, haya de resolverse de manera uniforme y no sea posible decidir de mérito sin la comparecencia de las personas que sean sujetos de tales relaciones o que intervinieron en dichos actos, la demanda deberá formularse por todas o dirigirse contra todas; si no se hiciere así, el juez, en el auto que admite la demanda, ordenará notificar y dar traslado de ésta a quienes faltan para integrar el contradictorio, en la forma y con el término de comparecencia dispuestos para el demandado.

En caso de no haberse ordenado el traslado al admitirse la demanda, el juez dispondrá la citación de las mencionadas personas, de oficio o a petición de parte, **mientras no se haya dictado sentencia de primera instancia**, y concederá a los citados el mismo término para que comparezcan. El proceso se suspenderá durante dicho término. Si alguno de los convocados solicita pruebas en el escrito de intervención, el juez resolverá sobre ellas y si las decreta fijará audiencia para practicarlas. Los recursos y en general las actuaciones de cada litisconsorte favorecerán a los demás. Sin embargo, los actos que impliquen disposición del derecho en litigio sólo tendrán eficacia si emanan de todos. Cuando alguno de los litisconsortes necesarios del demandante no figure en la demanda, podrá pedirse su vinculación acompañando la prueba de dicho litisconsorcio.”

En el sub-lite se observa con claridad que por tratarse de un contrato que involucra cuatro personas, no puede definirse de fondo este asunto sin la comparecencia del señor MARIO AUGUSTO OCAMPO GÓMEZ, quien funge como promitente comprador de los bienes involucrados en la promesa de contrato.

Así las cosas, se procede a la vinculación del señor OCAMPO GÓMEZ, en calidad de Litis consorte necesario por activa, a quien se le notificará el auto admisorio de la demanda, con el fin de que intervenga en el presente proceso en la calidad en que se le cita.

A la parte actora se le requiere para que informe los datos de notificación del señor OCAMPO GÓMEZ.

Por lo expuesto, el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Manizales,

RESUELVE:

PRIMERO: ORDENAR LA INTEGRACIÓN DEL LITIS CONSORCIO NECESARIO POR ACTIVA, con el señor MARIO AUGUSTO OCAMPO GÓMEZ, a quien se le concede el término de veinte (20) días para que comparezca al presente proceso.

SEGUNDO: NOTIFICAR al señor MARIO AUGUSTO OCAMPO GÓMEZ, el contenido de este auto en forma personal. Por ello se requiere a la parte actora, con el que informe los datos de notificación.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.



JULIANA SALAZAR LONDOÑO
Jueza