



JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ANDES

Veintiuno de marzo de dos mil veinticuatro

Radicado	050343112001 2024 00036 00
Proceso	VERBAL
Demandante	CONSUELO DEL SOCORRO PUERTA PUERTA
Demandado	HÉCTOR ALONSO MUÑOZ MUÑOZ
Asunto	RECHAZA DEMANDA -NO SUBSANÓ
Auto Interlocutorio	135

CONSUELO DEL SOCORRO PUERTA PUERTA confiere poder a abogado inscrito para que incoe ante este despacho judicial una DEMANDA VERBAL DE NULIDAD DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA Y REIVINDICACIÓN contra el señor HÉCTOR ALONSO MUÑOZ MUÑOZ.

El apoderado, en ejercicio de las facultades que le confiere el mandato judicial, presenta vía electrónica y ante la secretaría de esta dependencia, el escrito introductorio de la acción para la que había sido facultado, misma que le fuera inadmitida en auto del siete de marzo de dos mil veinticuatro (2.024) por no reunir los requisitos de ley por cuanto no se indicó allí cómo obtuvo la dirección electrónica del demandado ni allegó las evidencias para acreditar su afirmación, fuera de que no acreditó que se dio cumplimiento a la audiencia de conciliación prejudicial.

El apoderado de la demandante, conforme consta en el archivo número 03 de este expediente, dice cumplir con las exigencias del despacho, pero este operador judicial considera que no dio cabal cumplimiento al auto inadmisorio y, en consecuencia, rechazará esta demanda.

En efecto, en la citada providencia se dijo que "no procedía la medida cautelar solicitada por la parte demandante, y que no se puede solicitar indiscriminadamente cualquier cautela, con el fin de no agotar la conciliación prejudicial, pues, siendo éste un proceso declarativo, solo proceden las del literal

a y b del art. 590 del CGP, y si bien la inscripción de demanda está dentro de tal lista, la misma es una autocautela pues el bien sobre el que se pide tal nota registral es de su propiedad y si existiese sentencia favorable de primera instancia la misma no produciría ningún efecto”, razón por “la que correspondía a la parte demandante acreditar el agotamiento de «la conciliación extrajudicial, requisito de procedibilidad consagrado en el artículo 621 de la ley 1564 del 2012 modificatorio del artículo 38 de la Ley 640 de 2001.” y en el presente caso se solicitó una inscripción de demanda sin indicar respecto de que inmueble¹, lo que hace imposible entrar al estudio de la procedencia de tal cautela y tampoco se trajo constancia de haber convocado a los demandados a audiencia de conciliación o acta de no acuerdo en caso de haberse realizado tal audiencia.

Es de advertir que el actor, en el acápite de pruebas de la demanda, enunció en su numeral 10º que allegaba “Copia de la constancia de no acuerdo conciliatorio número 2 del día 2 de septiembre de 2009”, lo cual efectivamente hizo, pero tal documento no puede ni debe servir como sucedáneo o sustituto del tan citado requisito de procedibilidad puesto que tal audiencia sirvió en su momento como requisito previo para acceder a la justicia dentro del proceso radicado en este despacho bajo el radicado 05034310300120100009100 y que correspondía a un proceso ordinario de cumplimiento de promesa de compraventa de bien agrario incoado por HÉCTOR ALONSO MUÑOZ MUÑOZ en contra de CONSUELO PUERTA PUERTA², mismo en el cual la judicatura -en sentencia ejecutoriada del día treinta (30) de mayo de dos mil once (2011)- declaró probada la excepción denominada nulidad del contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes en litigio, el 19 de noviembre de 2.007 y denegó las pretensiones del señor HÉCTOR ALONSO MUÑOZ MUÑOZ en contra de la señora CONSUELO PUERTA PUERTA con respecto al citado contrato, el que dicho sea de paso es el mismo en el que aquí se solicita que se declare que “está viciado de Nulidad Absoluta, por no haberse determinado con claridad y precisión el objeto del contrato, por lo cual no ha generado y no puede generar efectos jurídicos validos susceptibles de cumplimiento o resolución”.

De acuerdo con lo antes dicho y por sustracción de materia, la primera pretensión de la presente demanda es a todas luces inane o inútil y los restantes pedimentos girarían, como en efecto se hizo y ante la omisión del funcionario que con efectos de cosa juzgada declaró la nulidad del contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes en litigio el 19 de noviembre de 2.007³,

¹ Allí se dijo en el acápite de medida cautelar que “De manera respetuosa y comedida, solicito librar las comunicaciones pertinentes, para la inscripción de la demanda en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Andes, de conformidad con el artículo 590 numeral, literal A del Código General del Proceso”.

² Es de advertir que en este proceso la parte demandante, que es la misma que demanda en el presente asunto, solicitó que se declarara válido tal convenio, que se ordenara al demandado la suscripción de la escritura pública y se le condenara a pagar la cláusula penal allí pactada.

³ En la presente demanda se impetró:

“1. Se declare que el contrato de compraventa celebrado entre la señora CONSUELO DEL SOCORRO PUERTA PUERTA, y el señor HECTOR ALONSO MUÑOZ MUÑOZ el día 19 de diciembre del año 2007, está viciado de Nulidad Absoluta, por no haberse determinado con claridad y precisión el objeto

única y exclusivamente sobre las llamadas restituciones mutuas⁴ porque por disposición del artículo 1746 del Código Civil, ante la declaración de nulidad absoluta de un contrato como el de promesa de compraventa, el statu quo que existía al instante de la convención invalidada debe retornar, lo que da derecho a las partes para ser restituidas a ese mismo estado, aun por equivalencia.

Sobre el particular, en SC 087 de 13 de agosto de 2003, rad. C-7010, en SC 150 de 16 de diciembre de 2003, rad. 7714-01, y SC 343 de 16 de diciembre de 2005, rad. 11001-3103-011-1996-06907-01, entre otras, la Corte Suprema de Justicia señaló:

«1.- La nulidad del contrato de promesa de compraventa, ciertamente impide cumplir la prestación de celebrar el contrato prometido, porque esa declaración apareja su aniquilación y la disolución de sus efectos finales. Pero si los contratantes anticiparon obligaciones del contrato a que se refería la promesa, verbi gratia, el pago del precio o la entrega del bien, las cosas, por regla general, deben volver al "mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo", según se declara en el artículo 1746 del Código Civil.

Por esto, salvo casos como los previstos sobre objeto o causa ilícita y los contratos celebrados con incapaces, el inciso segundo del citado precepto establece que en las "restituciones mutuas que hayan de hacerse los

del contrato, por lo cual no ha generado y no puede generar efectos jurídicos válidos susceptibles de cumplimiento o resolución.

2. Como consecuencia de la anterior declaración, condenar al demandado HECTOR ALONSO MUÑOZ MUÑOZ, a restituir el inmueble identificado en la presente demanda en favor de la señora CONSUELO DEL SOCORRO PUERTA PUERTA, en su nombre y en el de la COMUNIDAD PROINDIVISA que representa, en su estado anterior, es decir, como estaba antes de que hubiera existido el acto o contrato declarado nulo, en el término de 10 días hábiles contados a partir de la ejecutoria de la sentencia o dentro del término que el despacho confiera.

3. Se declare que la accionante no está obligada a pagar las expensas necesarias referidas en el artículo 965 del C.C, por ser el accionado un tenedor de mala fe.

4. Condenar al demandado HECTOR ALONSO MUÑOZ MUÑOZ al pago de los frutos naturales o civiles del inmueble representados en los cánones de arrendamiento percibidos por el accionado desde el día 19 de noviembre de 2007, hasta el momento de restitución del inmueble, los cuales de conformidad con la estimación que establece el artículo 206 de la Ley 1564 de 2012, es de doscientos veintidós millones doscientos doce mil novecientos cuarenta y cuatro pesos (\$222.212.944) de acuerdo con tabla de Excel que se anexa, con el presente escrito. Al igual que el reconocimiento del costo de las reparaciones que deba realizar la demandante.

5. La señora CONSUELO DEL SOCORRO PUERTA PUERTA deberá restituir en favor del accionado HECTOR ALONSO MUÑOZ MUÑOZ, la suma de TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$ 35.000.000), que recibió como parte del precio al celebrar el contrato nulo.

6. Que se ordene que la sentencia se inscriba en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble y se cancele cualquier gravamen.

7. Que se condene en costas al demandado".

⁴ Lo que la actora no intentó como tal sino mediante un proceso reivindicatorio que se tramitó en este despacho bajo el número 0503431030012012 0024700 , en el cual se le negaron sus pretensiones restitutorias y el que muy probablemente no se hizo conciliación previa porque se decretó una inscripción de demanda sobre el bien que se reivindicaba

contratantes en virtud de este pronunciamiento, será cada cual responsable de la pérdida de las especies o de su deterioro, de los intereses y frutos, y del abono de las mejoras necesarias, útiles o voluptuarias, tomándose en consideración los casos fortuitos, y la posesión de buena o mala fe de las partes; todo ello según las reglas generales”.

Aunque para el efecto, como se ha dicho, deben observarse las “mismas disposiciones que gobiernan las prestaciones mutuas en la reivindicación”, entre las cuales se encuentra el artículo 964 del Código Civil, esto no significa que deba aplicarse en forma absoluta, en toda su extensión, incluyendo los límites temporales a que hace alusión, porque de ser así se negaría el efecto general y propio de la declaración de nulidad, cual es retrotraer las cosas al “estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo”»

En esa medida, si se alcanzó a hacer la entrega de un inmueble, o si se pagó el precio de venta, dicho bien debe devolverse, conjuntamente con sus frutos, lo que de manera similar ocurre con el dinero, que igualmente debe ser devuelto con sus frutos.

Y si se implantaron mejoras en el bien que ha de devolverse, las mismas deben ser reconocidas por quien deba recibirlo, máxime si corresponde a mejoras necesarias o útiles. Respecto de las voluptuarias, el mejorador podrá retirar los materiales que usó, sin detrimento del inmueble, cual se desprende de lo establecido en los artículos 966 y 967 del Código Civil.

En este orden de ideas la conciliación prejudicial a que nos hemos visto refiriendo debe y tiene que girar respecto de tales tópicos y la que el actor pretende le sea tenida en cuenta en este caso se utilizó para acudir ante la judicatura en proceso de cumplimiento forzado de la tan citada promesa de venta.

Por lo expuesto, el JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE ANDES, ANTIOQUIA,

RESUELVE:

PRIMERO: Rechazar por no darse cabal cumplimiento al auto inadmisorio la demanda incoada por CONSUELO DEL SOCORRO PUERTA PUERTA contra el señor HÉCTOR ALONSO MUÑOZ MUÑOZ.

SEGUNDO: Ordenar que, en firme este auto y una vez se hagan las anotaciones respectivas en los libros de gestión judicial, se archive este expediente y sin que haya lugar a ordenar su devolución ni la de sus anexos por cuanto la demanda se incoó virtualmente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

CARLOS ENRIQUE RESTREPO ZAPATA
JUEZ

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ANDES

Se notifica el presente auto por **ESTADO No. 0 del 22 de marzo de 2024** en el Micrositio

<https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-001-civil-del-circuito-de-andes> de este Juzgado en la Página principal de la Rama Judicial.

Claudia Patricia Ibarra Montoya

Secretaria