



REPÚBLICA DE COLOMBIA  
JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO  
POPAYAN CAUCA  
VEINTICUATRO DE AGOSTO DE DOS DE DOS MIL VEINTE

190013103006-2020-00072-00

Pasa a Despacho la demanda presentada por el abogado GERARDO MARIA CABEZAS MUÑOZ quien obra en representación del señor JAIRO ALBERTO AYALA MUÑOZ para resolver sobre su admisión

Con fundamento en el contrato de promesa de compraventa celebrado el 23 DE JUNIO DE 2018 suscrito entre GERARDO HIVAN ROSERO ARGOTE promitente vendedor y representante del proyecto denominado Rubies del Molino y JAIRO ALBERTO AYALA MUÑOZ en su calidad de promitente comprador, se solicita al Despacho que ante el incumplimiento del vendedor en las obligaciones contraídas dado que unilateralmente decidió cancelar el proyecto por ser en este momento inviable, solicitando se declare rescindida o resuelta la promesa de compraventa, condenando al demandado a la devolución del dinero entregado por la demandante, como al pago de la pena impuesta en la promesa por el incumplimiento al precontrato celebrado.

#### CONSIDERACIONES

En materia civil, el Código General del Proceso ("CGP") y otras normas establecen unos requisitos que la demanda debe tener para ser estudiada y admitida.

Los requisitos generales para cualquier demanda están dispuestos en el artículo 82 del CGP. Entre ellos se destacan la designación del juez competente, identificación de las partes y su apoderado, las pretensiones debidamente acumuladas, los hechos, la petición de pruebas, el juramento estimatorio cuando corresponda, los fundamentos de derecho, cuantía del proceso y dirección de notificaciones (física y electrónica) de las partes. Según el artículo 89 del CGP, la demanda también debe presentarse como mensaje de datos (usualmente mediante CD, DVD o memoria USB protegida contra escritura).

La demanda también debe contener los anexos listados en el artículo 84 del CGP, como son el poder, certificados de existencia y

representación de las partes, las pruebas con que cuente el demandante, pago de arancel judicial si corresponde, entre otros.

También hay requisitos específicos y adicionales que deberán ser cumplidos según el tipo de acción o de demanda, o según los bienes en disputa.

La promesa es antecedente al contrato prometido, es de carácter preparatorio y cuando versa sobre la compraventa de bienes inmuebles crea, fundamentalmente, una obligación de hacer de carácter bilateral consistente en la celebración de este último, esto es, en el otorgamiento de la respectiva escritura pública.

La promesa de compraventa de bienes inmuebles es un acto jurídico generador de obligaciones que tiene eficacia por sí mismo y que, por ende, no depende del perfeccionamiento del contrato prometido para que puedan hacerse exigibles los derechos que de su contenido emanan

Así, cuando una de las partes del contrato de promesa se sustrae de la obligación principal de hacer, es decir, de celebrar el contrato prometido, la parte contraria puede exigir el cumplimiento de aquella, aun en contra de la voluntad de la parte incumplida, o la correspondiente declaración de incumplimiento, en cualquier caso, con la indemnización plena de los perjuicios causados.

Se solicita como pretensión principal de la demanda presentada por la actora que se declare rescindida o resuelta la promesa de compraventa suscrita entre los promitentes vendedor y comprador, atendiendo a que el promitente vendedor cancelo por inviable el proyecto, no obstante observar que el litigante emplea los términos rescindir y resolver como sinónimos sin serlo, debe conforme las normas sustanciales adecuar la acción que en derecho corresponda toda vez que ha allegado a la demanda presentada un contrato de promesa de compraventa que no reúne los requisitos a que se contraen los artículos 1611 subrogado del art. 89 de la ley 153 de 1887

Así entonces el apoderado conforme a la consideración expuesta debe formular la pretensión expresada con precisión y claridad y los fundamentos de derecho en los que las respalda, por lo cual al no cumplir la demanda presentada con los requisitos establecidos en los numerales 4 y 8 del artículo 82 del C.G.P., el Despacho inadmitirá la demanda y concederá cinco días al demandante para que subsane la demanda so pena de rechazarla

Por lo expuesto, EL JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYAN,

DISPONE

**PRIMERO INADMITIR** La demanda presentada por el señor **JAIRO ALBERTO AYALA MUÑOZ** a través de apoderado judicial, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO CONCEDER** a la demandante el término de cinco días para que se subsane la demanda, so pena de rechazo

**TERCERO RECONOCER** para este trámite como apoderado judicial del señor **JAIRO ALBERTO AYALA MUÑOZ**, al abogado **GERARDO MARIA CABEZAS MUÑOZ**.

**NOTIFIQUESE**



**ASTRID MARIA DIAGO URRUTIA**

**JUEZ**

NOTIFICACION EN ESTADO

La presente providencia se notifica por anotación en Estado Electrónico No.059

Hoy 25 de agosto de 2020

ANA RAQUEL MARTINEZ DORADO  
Secretaria