



**JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO CON CONOCIMIENTO EN ASUNTOS LABORALES DE
SEVILLA - VALLE DEL CAUCA**

CONSTANCIA: Al señor juez informándole que la parte demandante por intermedio de apoderado judicial, allegó dentro del término legal conferido, escrito de subsanación de demanda. *Pasa a despacho: noviembre 3 de 2023.*

YEISON DÍAZ CONCHA
Escribiente

Sevilla, noviembre ocho (08) de dos mil veintitrés (2023)

Auto	955
Radicado	76-736-31-03-001-2023-00146-00
Proceso	Verbal -RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA-
Demandante	JUAN CARLOS BONET ECHAVARRIA
Demandados	NICOLAS ANTONIO GRAJALES DAVILA GLORIA PATRICIA CASTAÑEDA LARGO LILIANA PATRICIA GIRALDO MONTOYA HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR JORGE IVAN LOPEZ LONDOÑO
Tema	ADMITE DEMANDA

I. CONSIDERACIONES:

Procede el despacho a resolver sobre la admisión de la demanda Verbal de RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA, instaurada por JUAN CARLOS BONET ECHAVARRIA, a través de apoderado judicial, quien dentro de la oportunidad concedida allegó escrito subsanando el libelo demandatorio de conformidad a lo ordenado por este Despacho.

Analizado el escrito allegado por la parte activa, se verificó que en efecto fue arribado ante este estrado constancia de envió de la demanda y sus anexos a los demandados, de conformidad con lo indicado en el artículo 6 de la Ley 2213 de 2022. Del mismo modo fueron cuantificados en debida forma los conceptos dinerarios pretendidos dentro de los ordinales “**CUARTO**” y “**QUINTO**” del acápite de “**PRETENSIONES**”, con lo cual se estructuró el libelo genitor de la siguiente manera:

Se tiene que mediante documento privado, adiado el día tres (03) de Febrero del año 2.021, EL DEMANDANTE señor JUAN CARLOS BONET ECHAVARRIA suscribió un Contrato de Promesa de Compra, con LOS DEMANDADOS NICOLAS ANTONIO GRAJALES DAVILA, JORGE IVAN LOPEZ LONDOÑO, GLORIA PATRICIA CASTAÑEDA LARGO y LILIANA PATRICIA GIRALDO MONTOYA, a fin de adquirir los derechos de dominio y la posesión material del bien inmueble, descrito como lote urbano, ubicado en la calle 54 No 41-71 del Barrio Fundadores del Municipio de Sevilla, Valle del Cauca, adquirido a título de compra por LOS DEMANDADOS, mediante escritura No 3244 de la notaria única de Santa Rosa de Cabal. Bien inmueble debidamente matriculado en la ORIP local bajo el folio con guarismo. 382-24948 e



JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO CON CONOCIMIENTO EN ASUNTOS LABORALES DE SEVILLA - VALLE DEL CAUCA

identificado con la Ficha Catastral No. 000100110002000, y respecto del cual se adelantaría el proyecto urbanístico denominado “LOS LAUROS”, en donde se entregaría construida una vivienda a su nombre.

Del mismo modo se informa que como precio por la compra venta del bien inmueble a que se hace alusión en el punto precedente, las partes pactaron la suma de **CIENTO SESENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$160'000.000)** de los cuales se cancelaran por parte del PROMITENTE COMPRADOR al PROMITENTE VENDEDOR así: **1)** La suma de VEINTICINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$25.000.000) como parte de la cuota inicial el día ocho (08) de febrero de 2021; **2)** Los restantes VEINTITRES MILLONES DE PESOS M/CTE (\$23'000.000) se pagaran en ocho (08) cuotas mensuales de DOS MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE (\$2'875.000), a partir del uno (01) de marzo de 2021 hasta el uno (01) de octubre de 2021; **3)** Los restantes CIENTO DOCE MILLONES DE PESOS MICTE (\$112'000.000) serán cancelados mediante abonos parciales o crédito ante entidad financiera.

Que no obstante lo anterior, el extremo pasivo le habría indicado al demandante que podían hacerle un descuento, si éste pagaba de manera anticipada el dinero, por lo que el mismo les canceló un total de **CIENTO DIECISIETE MILLONES CIENTO SESENTA MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS M/CTE (\$117'160.595)** en efectivo. Sin embargo, se indica que, desde el mes de mayo del año 2.021, se empezó a observar que la construcción estaba paralizada, y que, pese al hecho de realizar múltiples peticiones y solicitudes frente al avance y cumplimiento del acuerdo pactado, y tras haberse vencido la fecha estipulada para el otorgamiento de la respectiva escritura (15 de septiembre de 2021), para posteriormente ser extendió su plazo, se había incumplido lo acordado.

A su turno se indica que conforme a la cláusula decimoprimera del contrato de promesa de compraventa suscrito por las partes, se dejó estipulado que en caso de incumplimiento por una de las partes respecto de lo estipulado en una o varias de las cláusulas pactadas, la parte incumplida se obligaba a pagar a favor de la parte allanada, a cumplir como cláusula o pena a favor de la parte cumplida, la suma de **DIECISÉIS MILLONES DE PESOS MCTE (\$16.000.000)**, como sanción o pena por su incumplimiento, la cual podrá ser exigida ejecutivamente desde el día siguiente del vencimiento del término pactado para el otorgamiento de la escritura pública, o del incumplimiento de cualquiera de las obligaciones, o cláusulas.

Se señala que, con ocasión al comportamiento desplegado por LOS DEMANDADOS, EL DEMANDANTE señor JUAN CARLOS BONET ECHAVARRIA, ha sufrido daños patrimoniales, por cuanto, su proyecto de vida y trabajo, estaba enfocado en adquirir un bien inmueble, aunado al hecho de que tiene su residencia en los E.E.U.U., y luego de haber entregado CIENTO DIECISIETE MILLONES CIENTO SESENTA MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS M/CTE (\$117'160.595) , sufrió un grave detrimento moral y patrimonial, por cuanto conseguir y reunir este dinero para el caso de él en particular, requirió de mucho trabajo, esfuerzo, dedicación y privaciones inclusive de su parte pues se trataba del proyecto final de su vida, debiendo enfrentar ahora, contrario sensu, los avatares propios de conseguir la devolución de su dinero y el dinero estipulado como cláusula penal, debidamente traídos estos dineros o rubros a valor presente.

Por todo lo anterior, se solicita **(i)** que se declare resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado el día tres (03) de Febrero del año 2.021, entre EL DEMANDANTE señor JUAN CARLOS BONET ECHAVARRIA y LOS DEMANDADOS NICOLAS ANTONIO GRAJALES DAVILA, GLORIA PATRICIA CASTAÑEDA LARGO,



JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO CON CONOCIMIENTO EN ASUNTOS LABORALES DE SEVILLA - VALLE DEL CAUCA

LILIANA PATRICIA GIRALDO MONTOYA Y LOS HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR JORGE IVAN LOPEZ LONDOÑO.; **(ii)** Que se condene a los demandados a devolver la suma de CIENTO DIECISIETE MILLONES CIENTO SESENTA MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS M/CTE (\$117'160.595) correspondiente al pago total fijado en el contrato y entregado por el actor señor JUAN CARLOS BONET ECHAVARRIA; **(iii)** Que se condene a LOS DEMANDADOS a indemnizar AL DEMANDANTE los perjuicios causados por su incumplimiento, como son, la cláusula penal por la suma de DIECISÉIS MILLONES DE PESOS MCTE (\$16'000.000) por no haber dado cumplimiento a ninguno de los compromisos establecidos en el contrato de compraventa ; **(iv)** Que se condene a LOS DEMANDADOS a indemnizar AL DEMANDANTE los perjuicios causados por su incumplimiento, como son, los intereses moratorios que dejaron de percibir sobre la suma entregada, de acuerdo a la tasa de interés moratorio fijado por la Superintendencia Bancaria, desde el día quince (15) de Septiembre del año 2.021, fecha esta última en que se hacía exigible la obligación de OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA DE VENTA, hasta el día en que se realice el pago total de la deuda, así: CAPITAL: \$117'160.595, **INTERESES DE MORA: \$81,615.574.01.**; **(v)** Que se condene a los demandados a pagar al demandante el valor de los perjuicios morales "*directos*" como daño extrapatrimonial, sufrido por mi poderdante en virtud del incumplimiento, en **la suma de doce (12) SMLMV**. Y finalmente se ordene el registro de esta demanda en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, además condenar en costas y agencias en derechos a la parte demandada.

Como consecuencia de lo anterior, y como quiera que la parte demandante subsanó el libelo demandatorio, y el mismo cumple con los requisitos exigidos por los artículos 82 y 83, 84, 87, 89 y 90 del del Código General del Proceso, este Despacho procederá a admitir la demanda.

En mérito de lo expuesto, este Juzgado,

II. RESUELVE

PRIMERO: ADMITIR la presente demanda VERBAL – RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA - formulada por JUAN CARLOS BONET ECHAVARRIA, en contra de NICOLAS ANTONIO GRAJALES DAVILA, GLORIA PATRICIA CASTAÑEDA LARGO, LILIANA PATRICIA GIRALDO MONTOYA, y HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR JORGE IVAN LOPEZ LONDOÑO.

SEGUNDO: DISPONER que se debe seguir el trámite regulado en los Artículos 368 y siguientes del CGP, a la presente actuación, ordenando para el efecto **CORRER TRASLADO** a los demandados NICOLAS ANTONIO GRAJALES DAVILA, GLORIA PATRICIA CASTAÑEDA LARGO, LILIANA PATRICIA GIRALDO MONTOYA, por el término de Veinte **(20) días**, haciéndole entrega de los anexos de la demanda.

TERCERO: NOTIFÍQUESE el presente auto, junto al libelo genitor y sus respectivos anexos a los demandados NICOLAS ANTONIO GRAJALES DAVILA, GLORIA PATRICIA CASTAÑEDA LARGO, LILIANA PATRICIA GIRALDO MONTOYA, en forma personal, como lo establece el artículo 291 y ss. del C.G.P., o en los términos previstos por el Art. 8° de la ley 2213 de 2022, esto es, a través del correo electrónico registrado en el escrito de demanda.



**JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO CON CONOCIMIENTO EN ASUNTOS LABORALES DE
SEVILLA - VALLE DEL CAUCA**

CUARTO: ORDENAR la notificación de los HEREDEROS DETERMINADOS e INDETERMINADOS del causante JORGE IVAN LOPEZ LONDOÑO, a través de **EMPLAZAMIENTO** para notificación personal, tal como lo dispone en los artículos 108, 293 del CGP y 10 de la Ley 2213 de 2022. **Por secretaría** procédase de conformidad con el art 10 antes citado.

QUINTO: RECONOCER la representación conferida por la parte demandante, al Profesional del Derecho ALEJANDRO HOYOS SUAZA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.143' 824.235 y portador de la T.P 216.977 del C.S. de la J., en los términos del poder otorgado.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

DANIEL ESTEBAN VILLA PÉREZ

Juez

La presente providencia se notifica mediante estado electrónico No. 140 de 2023. (Art. 9 Ley 2213)

Firmado Por:

Daniel Esteban Villa Perez

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 001 Laboral

Sevilla - Valle Del Cauca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **4f875c7c055b74de7da3431a4c6f2030af1990dd992bc26067f206d4a51fd386**

Documento generado en 08/11/2023 01:23:41 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>