



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

SECRETARIA: Al señor Juez, la presente demanda Verbal de NULIDAD DE CONTRATOS, la cual fue remitida a la cuenta de Correo Institucional de este Estrado judicial. Queda radicada bajo el No. **2024-00009-00**. *Sírvase proveer.* Febrero 6 de 2024.

YEISON DÍAZ CONCHA
Escribiente

Sevilla Valle del Cauca, febrero seis (6) de dos mil veinticuatro (2024)

Auto	No. 93
Radicación	76-736-31-03-001- 2024-00009-00
Proceso	Verbal – NULIDAD DE CONTRATOS-
Demandante	FRANCISCO ALBERTO PEREZ ROLDAN
Demandado	HERNANDO LATORRE LOPEZ
Tema	ADMITE DEMANDA

I. CONSIDERACIONES

El señor FRANCISCO ALBERTO PEREZ ROLDAN, por intermedio de apoderado judicial, presenta la demanda de la referencia, pretendiendo que se declare la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa suscrito con el señor HERNANDO LATORRE LOPEZ, disponiendo que se ordenen las correspondientes restituciones derivadas de la declaratoria de nulidad (Art. 1746 del C.C.); además de condenar al reconocimiento de indemnización por los perjuicios aducidos dentro del juramento estimatorio, consistente en el pago de los cánones de arrendamiento adeudados, a más de los intereses sobre el total de los frutos civiles reclamados, y la consecuente condena en costas y agencias en derecho.

Que dicha relación contractual, fue acordada entre el hoy demandante FRANCISCO ALBERTO PEREZ ROLDAN como VENDEDOR, y el señor HERNANDO LATORRE LOPEZ, como PROMITENTE COMPRADOR de *“una vivienda ubicada en la carrera 44 Nro. 47-05 del barrio Granada del municipio de Sevilla (...) la cual se encuentra inscrita bajo el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 382-10654 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad”*.

A su turno se expresa que la aludida compraventa fue suscrita entre otros aspectos, bajo las siguientes condiciones:

“(...)”

CLÁUSULA CUARTA. -PRECIO: Acuerdan los P. Contratantes que el precio acordado por el inmueble objeto de este contrato equivale a la suma de doscientos setenta millones de pesos (\$270.000.000), suma que el P. Comprador pagará a su P. Vendedor en la siguiente forma:

1.- La cantidad de cuarenta y cuatro millones de pesos (\$44.000.000), el día de la firma de este documento de contado y bajo recibo, hoy 12 de agosto de 2020.

2.- Ocho (8) cuotas de dos millones de pesos (\$2.000.000) desde el 12 de octubre de 2020. Parágrafo: En el evento de que la sentencia que se profiera en el proceso de pertenencia relacionado con el predio “La Floresta” o “Altos Arboles”, cancelada las ocho (8), el P Comprador



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

cancelará a su P. Vendedor, la suma de setenta millones de pesos (\$70.000.000) complementando así la suma de ciento treinta millones de pesos (\$130.000.000) y 3.- Y el saldo restante lo cancelará el P. Comprador en cuotas de quinientos mil pesos (\$500.000) mensuales hasta completar el saldo total.

Las cantidades por cancelar por el P. Comprador no causaran ningún interés durante el plazo.

(...)"

Del mismo modo se informa que el día 12 de agosto de 2020, el prometiente vendedor y comprador, procedieron a autenticar el contenido de la citada promesa de compraventa ante la Notaria Segunda de Sevilla, Valle del Cauca, haciéndose entrega de la vivienda en la misma calenda al señor HERNANDO LATORRE LOPEZ, quien canceló la suma de \$44.000.000, y posteriormente entregó al señor FRANCISCO ALBERTO PEREZ ROLDAN ocho (8) cuotas mensuales de \$2.000.000 de pesos para un total de \$60.000.000 de pesos.

A su vez se indica que la promesa de compraventa suscrita entre ambas partes, no cumplía con los mandatos del artículo 1611 del Código Civil, por cuanto la misma no tenía claridad respecto al plazo o condición en la época en que ha debía celebrarse el contrato (Nº3, Art. 1611 C.C.); pues a pesar de que la "CLAUSULA CUARTA" se indicare el precio y forma de pago, en su numeral "2." se especifica: "Ocho (8) cuotas de dos millones de pesos (\$2.000.000) desde el 12 de octubre de 2020. **Parágrafo:** En el evento de que la sentencia que se profiera en el proceso de pertenencia relacionado con el predio "La Floresta" o "Altos Arboles", cancelada las ocho (8), el P Comprador cancelará a su P. Vendedor, la suma de setenta millones de pesos (\$70.000.000) complementando así la suma de ciento treinta millones de pesos (\$130.000.000) y (...)"

De cara a lo anterior, se advierte que el parágrafo mencionado en el numeral 2 de la cláusula CUARTA, hace alusión a que en el evento en que se profiera una sentencia de un proceso de pertenencia relacionado con el predio "La Floresta" o "Altos Arboles" el prometiente comprador cancelará al prometiente vendedor la suma de \$70.000.000 de pesos para completar un pago parcial de \$130.000.000 de pesos. Sin embargo dicha condición se hacía ambigua y generaba interrogantes a la hora de ejecutar el contrato objeto de debate, motivo por el cual se presentaban falencias e inconsistencias, que repercutían inclusive respecto a lo consignado en la CLAUSULA NOVENA del contrato, pues en la misma se hace alusión al "OTORGAMIENTO DE ESCRITURA", siendo que al no haberse determinado claramente en la promesa de compraventa, la fecha de inicio del supuesto proceso de pertenencia y menos aún la terminación del mismo, resultaba totalmente incierto establecer el momento en que se verificará el pago total de la obligación.

Bajo tales consideraciones, se expresó que al ser indeterminado el plazo para suscribir la correspondiente escritura que materialice el contrato de promesa de compraventa celebrado entre los señores FRANCISCO ALBERTO PEREZ ROLDAN y HERNANDO LATORRE LOPEZ, se infringían los postulados establecidos en el artículo 1741 del Código Civil (NULIDAD ABSOLUTA Y RELATIVA).

De la lectura al libelo introductorio, y al revisar los fundamentos fácticos de hecho y de derecho, al igual que lo pretendido con la demanda, esta reúne las exigencias generales contempladas en los artículos 82, 83, 84 y 368 del C.G.P., en concordancia con lo establecido en los artículos 1740 y siguientes del Código Civil, artículo 67 de la Ley 2220 de 2022, y artículo 6 de la Ley 2213 de 2022, por lo que se procederá a impartirle el trámite correspondiente.



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

En mérito de lo expuesto, **el JUZGADO,**

II. RESUELVE

PRIMERO: ADMITIR la presente demanda VERBAL –NULIDAD DE CONTRATO PREPARATORIO- formulada por el señor FRANCISCO ALBERTO PEREZ ROLDAN, identificado con c.c. 94.280.868, en contra de HERNANDO LATORRE LOPEZ c.c. 16.204.683.

SEGUNDO: DISPONER que se debe seguir el trámite regulado en los Artículos 369, y siguientes, a la presente actuación, ordenando para el efecto **CORRER TRASLADO** a la parte demandada, 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 la parte demandada, 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 de correo electrónico siempre y cuando se acrediten los presupuestos procesales que exige dicha normativa.

CUARTO: RECONOCER la representación conferida por la parte demandante, al Profesional del Derecho JAIME ARLEY PALACIOS CORDOB, identificado con la cédula de ciudadanía No. 6.427.615 y portador de la T.P 121.139 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.18 de 2024 (Art 9 Ley 2213 de 2022).

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: **da0e18e79f45e77f74f39ee2b6ad0531bfa39b186ec930653366af7f89c566fc**
Documento generado en 06/02/2024 03:05:17 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>