



**JUZGADO SEGUNDO CIVIL ORAL MUNICIPAL DE SINCELEJO.
Veintinueve (29) de noviembre de Dos Mil Veintidós (2022).**

Informo al señor Juez, que la anterior demanda proveniente de la oficina Judicial de esta ciudad, en reparto verificado en esa misma oficina el conocimiento le correspondió a este Juzgado
70-001-40-03-002-2022-00527-00.

A su despacho.

Libro Radicador No. 1 de 2022.

Radicado bajo el No. 2022-00527-00.

Folio No. 0527

**DALILA ROSA CONTRERAS ARROYO.
SECRETARIA.**

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL ORAL MUNICIPAL.
Sincelejo, Sucre, veintidós (22) de septiembre del 2022.**

Visto el anterior informe de la Secretaria, se ordena:

Aprehéndase el conocimiento de la presente demanda, radíquese en el libro respectivo y vuelva al despacho para proveer.

CÚMPLASE

**RICARDO JULIO RICARDO MONTALVO
JUEZ**



JUZGADO SEGUNDO CIVIL ORAL MUNICIPAL DE SINCELEJO.
RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.
Dieciocho (18) de Enero de Dos Mil Veintitrés (2023)
Radicado No. 70-001-40-03-002-2022-00527-00.

Entra el Despacho a resolver acerca de la admisión o no, de la presente demanda verbal de RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, impetrada por **ELINE ISABEL PACHECO BORJA**, identificada con cedula de ciudadanía número 64.548.913, a través de Apoderada Judicial, contra la Sociedad **MB GERENCIA Y CONSTRUCCIONES LTDA.** NIT. 806.003.258, representada legalmente por MARIO BOSSA SOTOMAYOR, arguyendo que ambas partes suscribieron el documento intitulado Promesa de Contrato De Compraventa de Bien Inmueble, el día 31 de octubre del 2016, acordando como precio de la negociación la suma dineraria de SESENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS (\$ 67.000.000.00); predio que sería construido en la Calle 25 con Carrera 60 del Barrio San Miguel, distinguido como Lote 6 de la Manzana H de la Urbanización Mirador De Los Alpes, en la ciudad de Sincelejo- Sucre; que la prometedora compradora efectuó los siguientes abonos: el primero por valor de UN MILLÓN DE PESOS (\$1.000.000.00), el 26 de octubre del 2016, el segundo por valor de UN MILLÓN QUINIENTOS MIL PESOS (\$1.500.000.00), el 15 de noviembre del 2016; que la actora suscribió OTROSÍ a la mentada promesa con la sociedad demandada el día 10 de abril del 2019, mediante el cual se modifican y actualizan las cláusulas cuarta y octava del contrato de promesa de compraventa; enuncia que el 14 de febrero del 2020, la demandante ELINE ISABEL PACHECO BORJA, canceló a la parte pasiva el guarismo de SIETE MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS TRES PESOS (\$7.985.403); que realizó tres pagos, para un total de DIEZ MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS TRES PESOS (\$10.485.403) a favor de la Sociedad **MB GERENCIA Y CONSTRUCCIONES LTDA**, agrega que la cláusula penal establecida en el contrato establece como sanción a la parte incumplida una penalidad correspondiente al 10% del valor del inmueble, es decir, SEIS MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS (\$6.700.000), esboza que la sociedad demandada no cumplió con la entrega del inmueble, pese haber transcurrido 6 años desde la celebración del contrato de promesa de compraventa; por lo que pide se declare la resolución del Contrato De Promesa De Compraventa fechada 31 de octubre del 2016 y del OTROSÍ adiado 10 de abril del 2019, por el incumplimiento de la sociedad MB GERENCIA Y CONSTRUCCIONES LTDA.;



que consecuencialmente se condene a esta última a devolver la suma de \$ 11.029.617, correspondiente a los dineros pagados por la actora, debidamente indexadas, al pago de la cláusula penal mencionada ut supra, así como a la solución de los perjuicios morales y mera expectativa.

Del libelo demandatorio, preliminarmente se otea que el litigio se debe rituar por el procedimiento contenido en el Capítulo I, Título I, Libro Tercero del Código General del Proceso, específicamente en su artículo 374; lo anterior por cuanto dentro de los procesos declarativos se tienen el proceso verbal (C.G.P., art. 369), el verbal sumario (C.G.P., art. 390), ambos, con controversias que pueden ser de dos clases: a) en consideración a su naturaleza y b) en razón de la cuantía, el uno y el otro, con disposiciones especiales y asuntos con trámite especial; y procesos declarativos especiales (C.G.P., art. 399, 400, 406 y 419).

En dicho capítulo se deja claro que se sujetará al trámite establecido en él, todo asunto contencioso que no esté sometido a un trámite especial. Procedimiento VERBAL al que corresponde (por exclusión) todos aquellos asuntos a los que la ley no les ha fijado una tramitación especial para seguir su desarrollo, como lo son por descarte: el proceso verbal sumario (art. 390), el de expropiación (art. 399), el de deslinde y amojonamiento (C.G.P., art. 400) y el monitorio (art. 419).

A su turno el tratadista RAMIRO BEJARANO GUZMÁN, en su libro "*Procesos declarativos, arbitrales y ejecutivos*", Octava Edición, Editorial Temis S.A., Bogotá-Colombia, 2017 "*toda resolución de compraventa se tramita por la vía del proceso verbal son los de pacto comisorio (C.C., art. 1937) o el de mejor comprador (C.C., art. 1944) se tendrá en cuenta las disposiciones especiales. En otras palabras, si se pretende la resolución de un contrato de compraventa por una causa distinta del pacto comisorio o el mejor comprador, las reglas de ese proceso será únicamente las del verbal*".

En tanto que Resolución es un concepto que hace referencia a la acción por la cual se deja sin efecto, mediante declaración judicial, un negocio, contrato o acto jurídico. También conocida como la acción de nulidad de los contratos o negocios jurídicos, que ha sido considerada como la descalificación que el legislador decreta cuando la denominada ley contractual o particular incurre en quebranto de normas de jerarquía superior, en ese mismo sentido ha expresado el tratadista Fernando Canosa Torrado en su libro "*La resolución*



de los contratos. Segunda Edición 1992. Ediciones Doctrina y Ley. Pág. 45". "La ACCIÓN RESOLUTORIA difiere de la ACCIÓN DE RESCISIÓN, pues la primera "es el término genérico que se utiliza para indicar la disolución de un contrato por causas posteriores a su formación en tanto que la segunda es el efecto producido por la nulidad relativa, vicios redhibitorios y la lesión enorme".

Por otro lado, la Honorable Corte Suprema de Justicia en **Sentencia SC1662 del cinco (05) de julio de 2019, M.P. Dr. ALVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO**, haciendo distinción entre el incumplimiento unilateral y recíproco del contrato sinalagmático, dilucidó:

"(...) 4. Incumplimiento unilateral, bilateral y mutuo disenso. Conclusiones.

4.1. En orden de lo expuesto, es necesario puntualizar que cuando el incumplimiento del contrato sinalagmático provenga de una sola de las partes, la norma aplicable es el artículo 1546 del Código Civil, caso en el cual el contratante que satisfizo sus obligaciones o que procuró la realización de las mismas, puede ejercer, en contra del otro, las acciones alternativas de resolución o cumplimiento forzado que la norma prevé, en ambos supuestos con indemnización de perjuicios, acciones en frente de las que cabe plantearse, para contrarrestarlas, la excepción de contrato no cumplido.

4.2. En la hipótesis del incumplimiento recíproco de dichas convenciones, por ser esa una situación no regulada expresamente por la ley, se impone hacer aplicación analógica del referido precepto y de los demás que se ocupan de los casos de incumplimiento contractual, para, con tal base, deducir, que está al alcance de cualquiera de los contratantes, solicitar la resolución o el cumplimiento forzado del respectivo acuerdo de voluntades, pero sin que haya lugar a reclamar y mucho menos, a reconocer, indemnización de perjuicios, quedando comprendida dentro de esta limitación el cobro de la cláusula penal, puesto que en tal supuesto, de conformidad con el mandato del artículo 1609 del Código Civil, ninguna de las partes del negocio jurídico se encuentra en mora y, por ende, ninguna es deudora de perjuicios, según las voces del artículo 1615 ibídem"

Descendiendo al caso sub examine, observa el operador jurídico que la parte demandante no acreditó darle cumplimiento al requisito contemplado en el artículo 82 del Código General del Proceso en armonía con lo dispuesto en el inciso 6 del artículo 6° de la Ley 2213 de 2022 "Por medio de la cual se establece la vigencia permanente del decreto legislativo 806 de 2020 y se adoptan



medidas para implementar las tecnologías de la información y las comunicaciones en las actuaciones judiciales, agilizar los procesos judiciales y flexibilizar la atención a los usuarios del servicio de justicia y se dictan otras disposiciones” que establece:

*"En cualquier jurisdicción, incluido el proceso arbitral y las autoridades administrativas que ejerzan funciones jurisdiccionales, salvo cuando se soliciten medidas cautelares previas o se desconozca el lugar donde recibirá notificaciones el demandado, **el demandante, al presentar la demanda, simultáneamente deberá enviar por medio electrónico copia de ella y de sus anexos a los demandados**. Del mismo modo deberá proceder el demandante cuando al inadmitirse la demanda presente el escrito de subsanación. El secretario o el funcionario que haga sus veces velará por el cumplimiento de este deber, **sin cuya acreditación la autoridad judicial inadmitirá la demanda. De no conocerse el canal digital de la parte demandada, se acreditará con la demanda el envío físico de la misma con sus anexos**". (Subrayado y énfasis nuestro)*

Por lo que se percata esta judicatura que no se prueba que la actora haya remitido a la dirección electrónica o física al demandado el libelo y sus anexos.

De otro lado, se otea que la parte activa está pidiendo se condene a la sociedad demandada a devolverle la suma de \$ 11.029.617 millones de pesos, correspondiente a los dineros que le fueron pagados a esta última, debidamente indexadas, no obstante, conforme al numeral 5 del artículo 82 del Código General del Proceso, al rompe se aprecia que existe una dicotomía de causalidad respecto de los hechos de los que se deriva, ya que en el hecho sexto arguye que pagó en su totalidad a la parte pasiva la suma de \$10.485.403 millones de pesos, por lo que debe indicar diáfananamente su origen, y su singularización clara-puntual-detallada, con el sano propósito que la parte contraria pueda en la posteridad entender la causa del o los rubros reclamados como indemnización, máxime cuando ello también se hace necesario para el estudio que debe efectuar el Decisorio.

Por último y no menos importante, atisba esta Unidad Judicial que el OTROSÍ del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, signado en la Notaría Tercera De Cartagena el día 10 de abril de 2019, da cuenta de que el mentado contrato fue suscrito el 26 de octubre de 2016, data que dista de la plasmada en la promesa,- 31 de octubre de 2016-, además, el otrosí en mención no se



encuentra suscrito por la demandante **ELINE ISABEL PACHECO BORJA**, en calidad de promitente compradora, sino, solo por la sociedad demandada **MB GERENCIA Y CONSTRUCCIONES LTDA**, generando asomo de duda respecto a su exigibilidad, validez y eficacia, haciendo parecer que la sociedad accionada redactó en solitario el contenido del otrosí fustigado, sin que su oponente, interesada en adquirir la vivienda objeto del contrato resultante del proyecto de construcción, hubiese tenido oportunidad real o efectiva de discutir su contenido, al evidenciarse de cláusulas predispuestas o prediseñadas unilateralmente, en las que no hay espacio para su negociación individual.¹

Y es que, meridianamente se colige que si hubo un convenio previo, -promesa de venta-, acordado de forma bilateral, cualquier modificación posterior solo era dable efectuarla con la voluntad expresa de las partes y no solo de una de ellas como acaeció en el sub examine.

Por último, observa el Operador Judicial que a la presente demanda, si bien es cierto se aporta el documento consistente en el certificado Existencia y Representación Legal de MB GERENCIA Y CONSTRUCCIONES LTDA; este tiene fecha de expedición de la data 21 de febrero de 2022, por lo que se tiene que los gravámenes que lo afecten, con una emisión antelada a un mes, siendo este uno de los requisitos establecidos por el artículo 82 e inciso segundo, ordinal primero, artículo 468 del Código General del Proceso; acota la norma en lo pertinente:

"A la demanda se acompañará título que preste mérito ejecutivo, así como el de la hipoteca o prenda, y si se trata de aquella un certificado del registrador respecto de la propiedad del demandado sobre el bien inmueble perseguido y los gravámenes que lo afecten, en un período de diez (10) años si fuere posible. Cuando se trate de prenda sin tenencia, el certificado deberá versar sobre la vigencia del gravamen. El certificado que debe anexarse a la demanda debe haber sido expedido con una antelación no superior a un (1) mes".

Por lo tanto deberá aportarse la certificación tantas veces mencionada, con el objetivo de verificar la situación jurídica actual de los predios, y en aras de darle paso al umbral admisorio del libelo, razón por la que se le concede al actor el lapso de tiempo de cinco (05) días para que enmiende la falencia, so pena de rechazo.

En ese tenor, se procederá a inadmitir el libelo genitor, pues contiene los yerros denunciados, lo cual se hará mediante providencia, que en todo caso, según voces del inciso tercero (3) del artículo 90 del C.G.P., no es susceptible

¹ CSJ. Sentencia de 2 de febrero de 2001. M.P. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo.



de recursos, lo que por contera, conlleva a que la demandante obligatoriamente deba subsanar la presentación del escrito inaugural en el término establecido en el inciso cuarto (4) ibídem, so pena de rechazo.

En mérito de lo expuesto, se

RESUELVE:

PRIMERO: Inadmítase la demanda Declarativa Verbal de Resolución de Contrato de Promesa de Compraventa de menor cuantía, impetrada por **ELINE ISABEL PACHECO BORJA**, identificada con cedula de ciudadanía número 64.548.913, a través de Apoderada Judicial, contra la Sociedad **MB GERENCIA Y CONSTRUCCIONES LTDA.** NIT. 806.003.258, representada legalmente por MARIO BOSSA SOTOMAYOR, por las extractadas consideraciones arriba anotadas.

SEGUNDO: Désele un término de cinco (05) días, contados a partir de la notificación de esta providencia, para que subsane los defectos arriba anotados, so pena de ser rechazada de plano.

TERCERO: Téngase a la abogada **LAURA ISABEL ORTIZ PACHECO**, identificada con la cedula de ciudadanía Nro. 1.047.487.080, Tarjeta Profesional Nro. 339.128 del C. S. de la J., como Apoderada Judicial de la parte demandante, en los términos y para los efectos a que se contrae el poder conferido.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

RICARDO JULIO RICARDO MONTALVO

JUEZ

Ricardo Julio Ricardo Montalvo

Firmado Por:

Juez
Juzgado Municipal
Civil 002 Oral
Sincelejo - Sucre

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: **e94cc8bcfd43d2879ef73f628ccb472753fb293ee0d26bc6aaf3029132533095**

Documento generado en 18/01/2023 02:45:21 PM

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