



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL DE TURBACO BOLÍVAR  
CARRETERA TRONCAL DE OCCIDENTE, BARRIO PLAN PAREJO, CALLE 27 No. 29-134  
CIRCUITO JUDICIAL DE TURBACO – BOLÍVAR

Proceso: Verbal – Resolución de Promesa de Compraventa No. 13-836-40-89-002-2023-00228-00.

**INFORME SECRETARIAL:** Señora Juez paso al Despacho la presente demanda verbal de la referencia, promovida por MARTHA RAFAELA LORA ESTRADA, en contra de CREER CREA S.A.S. y CARMEN DEL ROSARIO HERNÁNDEZ HERRERA. Provea. Turbaco (Bol), 10 de agosto de 2023.

LEYDI JOHANA IBARRA OSPINO  
SECRETARIA.

**JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL DE TURBACO**  
diez (10) de agosto de dos mil veintitrés (2023).

Encontrándose al despacho el proceso de resolución de promesa de compraventa de la referencia, y una vez revisada la demanda con los anexos allegados por la parte demandante, se advierte que la misma se inadmitirá en virtud de los requisitos establecidos en los incisos 4° y 5° del artículo 82 del C.G. del P., teniendo en cuenta que la parte actora dentro de la pretensión nominada 1°, solicitó declarar la resolución del contrato de compraventa celebrado por las partes, ante el incumplimiento del extremo pasivo. Sin embargo, ello no resulta claro para la corporación, dado que en el hecho segundo se manifestó haber celebrado una promesa de compraventa, y dicho documento, es el que se arrima como prueba en la demanda.

Asimismo, dentro del hecho 6° del libelo se aduce que: *“En la cláusula quinta del contrato de compraventa objeto de este proceso, firmado el 13 de julio de 2017, el vendedor declara que el inmueble es de su EXCLUSIVA propiedad, y que no lo ha prometido en venta NI ENAJENADO por acto anterior al mentado contrato (...)”*, empero ello no resulta claro para el juzgado, dado que dicha cláusula contractual hace referencia a las obligaciones del prominente vendedor dentro del contrato de promesa de compraventa.

En atención a lo esbozado anteriormente, la parte demandante deberá corregir los hechos de la demanda, atendiendo que no son claros junto con las pretensiones, y mucho menos las últimas se fundamentan en los primeros; contraviniendo así los numerales señalados.

Ahora bien, vislumbrando que el actor dentro de las pretensiones 4° y 5° del libelo solicito: (i) condenar a los demandados al pago de **arras de retractación** por un 20% del valor de la compraventa (\$86.179.247) y (ii) condenar al extremo pasivo a pagar la **cláusula penal** pactada por la suma de \$86.179.247; el interesado deberá corregir y/o prescindir de dichas peticiones, teniendo en cuenta que estas se excluyen entre sí, conforme a lo reglado en el numeral 2° del artículo 88 del C.G. del P.

Lo anterior cobra mayor importancia, teniendo en cuenta que la estipulación de la cláusula penal por incumplimiento, impide que las partes puedan retractarse<sup>1</sup>. Por lo tanto, contemplado que el artículo 1859 del Código Civil señala que: *“Si se vende con arras, esto es, dando una cosa en prenda de la celebración o ejecución del contrato, se entiende que cada uno de los contratantes podrá retractarse; el que ha dado las arras, perdiéndolas, y el que las ha recibido, restituyéndolas dobladas”*, y que la Corte Suprema de Justicia en Sentencia SC3047-2018 ha predicado que la cláusula penal hace alusión: *“(…) al acuerdo de las partes sobre la estimación de los perjuicios compensatorios o moratorios, para el evento del incumplimiento del convenio o la mora en la satisfacción de las obligaciones derivadas del mismo (...)”*<sup>2</sup>. Se requerirá al interesado para que proceda, en lo que derecho corresponda, tal y como viene considerado.

Corolario a ello, las pretensiones estimadas bajo juramento no son claras, puesto que se solicita la suma correspondiente a \$89.022.199, aduciéndose que esta es el valor entregado como capital y su respectiva indexación. Sin embargo, no corresponden tales conceptos a los supuestos que el artículo 206 del C.G. del P., determina; es decir, no pretende el demandante el reconocimiento de una indemnización, compensación o pago de frutos o mejoras, por ende, no puede considerarse este como juramento estimatorio sujeto a la disposición mencionada. De manera que, deberá aclarar o corregir este acápite de la demanda.

Por último, se inadmitirá el libelo, habida cuenta que dentro del acápite de notificaciones judiciales no se precisó la municipalidad en la que el apoderado judicial del demandante, y el extremo pasivo recibirán notificaciones personales, tal como lo exige el numeral 10 del artículo 82 del C.G. del P. Asimismo, se hace necesario que el

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia SC3047-2018 del 31 de julio de 2018, M.P.: Luis Alonso Rico Puerta.

<sup>2</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia SC3047-2018 del 31 de julio de 2018, M.P.: Luis Alonso Rico Puerta.



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL DE TURBACO BOLÍVAR  
CARRETERA TRONCAL DE OCCIDENTE, BARRIO PLAN PAREJO, CALLE 27 No. 29-134  
CIRCUITO JUDICIAL DE TURBACO – BOLÍVAR**

Proceso: Verbal – Resolución de Promesa de Compraventa No. 13-836-40-89-002-2023-00228-00.

interesado allegue el Certificado de Vigencias con Direcciones disponible en la página del SIRNA, a efectos de constatar que la dirección electrónica indicada por el profesional en derecho en el poder otorgado, coincide con la inscrita en el Registro Nacional de Abogados, conforme a lo previsto en el inciso 2° del artículo 5 de la Ley 2213 de 2022.

Por lo tanto, advertidas las falencias de la demanda de la referencia, el despacho inadmitirá la misma y concederá el término de cinco (5) días a la parte demandante para que subsane el defecto que adolece, so pena de rechazo.

En consecuencia, el JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL DE TURBACO (BOL),

**RESUELVE**

**PRIMERO: INADMÍTASE** la presente demanda, por las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.

**SEGUNDO: CONCÉDASE** el término de cinco (5) días a la parte demandante para que subsane el defecto que adolece la presente demanda, lo anterior son pena de rechazo.

**TERCERO: INGRESAR** las actuaciones correspondientes a la plataforma TYBA.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**LINA PAOLA ÁVILA TINOCO  
JUEZ**

Firmado Por:

Lina Paola Avila Tinoco

Juez

Juzgado Municipal

Juzgado 002 Promiscuo Municipal

Turbaco - Bolivar

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: **e510d30bacf43dc2171f0f3d78fe3ecc18508f00bc16815b48d8af4a0375936c**

Documento generado en 10/08/2023 10:52:27 PM

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

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