

**CONSTANCIA DE SECRETARIA:** Risaralda, Caldas, dieciocho de agosto de dos mil veintitrés. A despacho del señor Juez el proceso que antecede. Va para decidir sobre su admisión, inadmisión o rechazo. Sírvase proveer.

**Carlos Mario Ruiz Loaiza**  
Secretario

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**JUZGADO UNICO PROMISCOU MUNICIPAL**

Risaralda, Caldas, dieciocho (18) de agosto de dos mil veintitrés (2.023)

Radicado:	<b>176164089001-2023-00053-00</b>
Proceso:	<b>Verbal de Resolución de Contrato</b>
Auto:	<b>Interlocutorio No. 385-2023</b>
Demandante:	<b>José David Restrepo Sanpedro</b>
Demandado:	<b>María Lucila Martínez de Céspedes Fabián de Jesús Céspedes Ruiz</b>

**Consideraciones:**

En el estudio de la presente demanda, se advierte que, en su forma y técnica, el libelo no cumple con los requisitos exigidos por el artículo 82 y ss del Código General del Proceso, por lo que deberá adecuarse, so pena de rechazo, en lo siguiente:

1. La resolución del contrato promesa de compraventa podrá pedirse solo por quien pruebe haber cumplido o se allane a cumplir, resuelto el contrato podrá demandar o bien la restitución del inmueble o los perjuicios o la pena, de éstos últimos dos no podrá demandar simultáneamente. Por lo cual deberá dar claridad a sus pretensiones.
2. Conforme con lo anterior, deberá enderezar el acápite de pretensiones y en su lugar, clasificarlas como principales o subsidiarias, teniendo presente, claro está el contenido del artículo 1600 del Código Civil, que se itera, impone al demandante elegir entre la indemnización de perjuicios o la pena.
3. Ahora si su pretensión es la restitución del inmueble, deberá adecuar sus pretensiones a la naturaleza del proceso adecuado conforme los postulados del C.G.P., incluyendo en ese caso, la modificación del poder para actuar conforme lo indica el artículo 74 íbidem.
4. Deberá acreditar el cumplimiento de las obligaciones impuestas a cargo del promitente vendedor, puesto que verificada la promesa de compraventa objeto del litigio, no solo se fundamenta en la entrega material del predio, también su tradición.
5. Así las cosas, deberá allegar el acta de comparecencia a la Notaria Única del municipio de Risaralda, Caldas, mediante la cual acredita que cumplió con la obligación de asistir el día señalado en la promesa de compraventa.
6. Por otro lado, verificada la cláusula segunda de la promesa de compraventa, se indicó, que el promitente vendedor se comprometía a transferir el dominio del inmueble libre de gravámenes entre otras condiciones que pudiesen afectar el predio sometido a la venta, sin embargo, verificado el certificado de tradición anexo al plenario en su anotación Nro. 4, se denota que el mismo cuenta con una hipoteca abierta de primer grado sin limitación

de cuantía a favor del Banco Agrario de Colombia S.A, de manera que, deberá esclarecer a esta judicatura, el motivo por el cual considera que ha sido la parte cumplida en esta actividad negocial, si persiste un gravamen que a la fecha no ha sido saneado.

7. Ya que en contrato de promesa de compraventa se pactó una cláusula penal, la cual se encuentra orientada a determinar de manera anticipada los eventuales perjuicios que se causen por el no cumplimiento del contrato promesa, se deberán exponer las razones por la cuales se pretenden sumas superiores a las pactadas para tal efecto.
8. El juramento estimatorio deberá elaborarlo en un acápite aparte al de las pretensiones, el cual deberá ser modificado, teniendo en cuenta si lo querido es la ejecución de la cláusula penal o la indemnización; según lo refiere el artículo 206 del CGP, solo deberá plasmarlo en la demanda si pretende el reconocimiento de una indemnización.
9. Si persiste en la indemnización de perjuicios y en ese sentido, adecua el juramento estimatorio, deberá exponer con claridad las fórmulas matemáticas utilizadas para su tasación discriminando cada uno de sus conceptos.
10. De igual manera, teniendo en cuenta los reparos arriba señalados, deberá modificar la cuantía del proceso según los postulados del artículo 26 del CGP.
11. Deberá allegar el escrito de medidas cautelares, el cual se extraña en el proceso, y que aduce haber allegado como anexo según lo anunció en la demanda.
12. Deberá modificar el acápite de la competencia, en atención a que por la naturaleza del proceso la misma se sitúa en el lugar del cumplimiento de las obligaciones, numeral 1 artículo 28 CGP.

El escrito por medio del cual se subsane la demanda deberá ser integrado en un solo escrito.

Así las cosas y conforme al artículo 90 del Código General del Proceso se procederá a INADMITIR la demanda y se CONCEDERÁ el término de cinco (05) para que el apoderado de la parte actora proceda a subsanar los defectos señalados anteriormente, so pena de rechazo.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado,

#### **RESUELVE:**

**Primero: Inadmitir** el presente proceso verbal de Resolución de Contrato, promovido por osé David Restrepo Sanpedro, en contra de los señores María Lucila Martínez de Céspedes y Fabián de Jesús Céspedes Ruiz, por lo expuesto.

**Segundo: Conceder** el término de cinco (05) días a la parte demandante para que subsane la demanda, en los términos indicados en la motiva, so pena de su rechazo.

#### **NOTIFÍQUESE**

**MARIO FERNANDO GONZÁLEZ ESCOBAR**  
Juez



Firmado Por:  
**Mario Fernando Gonzalez Escobar**  
Juez  
Juzgado Municipal  
Juzgado Promiscuo Municipal  
Risaralda - Caldas

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: **2da4aa5de2ec25d3a1be060ef2637bc3c4152b9019bb87d580e3aa0c8e93859f**

Documento generado en 18/08/2023 01:24:22 PM

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