

CONSTANCIA DE SECRETARIA: Risaralda, Caldas, treinta y uno de agosto de dos mil veintitrés. A despacho estas diligencias para informar que el apoderado judicial del demandante en el declarativo, ha presentado, de manera oportuna, escrito por medio del cual pretende subsanar la demanda de las falencias que le fueron señaladas. Sírvase proveer.

Carlos Mario Ruiz Loaiza
Secretario

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO UNICO PROMISCOU MUNICIPAL

Risaralda, Caldas, treinta y uno (31) de agosto de dos mil veintitrés (2.023)

Radicado:	176164089001-2023-00053-00
Proceso:	Verbal de Resolución de Contrato
Auto:	Interlocutorio No. 421-2023
Demandante:	José David Restrepo Sanpedro
Demandado:	María Lucila Martínez de Céspedes Fabián de Jesús Céspedes Ruiz

Objeto:

Procede el juzgado, mediante esta providencia, el estudio de la demanda Verbal para la Resolución del Contrato Promesa de Compraventa, por incumplimiento de los demandados María Lucila Martínez de Céspedes y Fabián de Jesús Céspedes Ruiz a instancias del señor José David Restrepo Sanpedro, para decidir su admisión, inadmisión o rechazo.

Consideraciones:

La demanda fue inadmitida mediante proveído del 18 de agosto de 2023, requiriéndose la subsanación de la misma, en lo relacionado con los siguientes *ítems*:

- a. No podrá pedirse a la vez la pena y la indemnización de perjuicios, a menos de haberse estipulado expresamente, pero siempre estará al arbitrio del acreedor, pedir la indemnización o la pena.
- b. Deberá el demandante, 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.
- c. Deberá adecuar las pretensiones, si la petición principal es la restitución del inmueble, lo que varía es la naturaleza del proceso adecuando conforme a los postulados del C.G.P., incluyendo en ese caso, la modificación del poder para actuar conforme lo indica el artículo 74 *ibídem*.
- d. Deberá, como condición legal, 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, sino también, en su tradición.
- e. Deberá el promitente vendedor, allegar el acta de comparecencia a la Notaria Única del municipio de Risaralda, Caldas, mediante la cual acreditaría que cumplió con la obligación

de asistir el día y hora señalados en la promesa, para cumplir con la suscripción del contrato de compraventa.

f. Deberá dejar claro, como 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, 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 u objeto de negociación.

g. 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 las cuales se pretenden sumas superiores a las pactadas para tal efecto.

h. 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.

i. Si persiste en la indemnización de perjuicios y en ese sentido, adecuar el juramento estimatorio, deberá exponer con claridad las fórmulas matemáticas utilizadas para su tasación discriminando cada uno de sus conceptos.

j. De igual manera, teniendo en cuenta los reparos arriba señalados, deberá modificar la cuantía del proceso según los postulados del artículo 26 del CGP.

k. 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, numeral 2 de dicho ítem.

l. 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.

En el escrito de subsanación alude efectivamente, en el HECHO PRIMERO a la suscripción del contrato promesa de compraventa entre las partes, la cabida y linderos del inmueble objeto del prometido contrato; EN EL HECHO SEGUNDO se refiere al valor del negocio, el hecho tercero a la forma de pago, EL HECHO CUARTO relata que los demandados deben la cuota por \$45'000.000.00 del 24 de diciembre de 2022 y los \$45'000.000, porque a la fecha de presentación de la demanda no hay prueba alguna de su pago, ni la de Diciembre 23 de 2023.

El juzgado advierte que en el contrato promesa de compraventa que se pretende resolver, se señaló en la cláusula SEXTA, la escrituración, en la cual se convino que ésta se hará a favor de los compradores UNA VEZ SE CANCELE EN SU TOTALIDAD EL VALOR ESTIPULADO DE VENTA, en la Notaría Única de Risaralda, Caldas.

Sostiene el demandante, que ha sufrido penurias para pagar la obligación adquirida con el banco, ante el incumplimiento de los demandados, aunado al desmejoramiento del predio desde que los promitentes compradores están en tenencia y explotación del mismo, por lo que pretende su recuperación, sin establecer el monto indemnizatorio, asumiendo, a tal efecto, el cobro de la cláusula penal, en una clara e insistida confusión.

Respecto de la hipoteca que persiste sobre el bien, que quedó el demandante, salir al saneamiento, refiere que los demandados ya conocían de este gravamen, por cuanto obra su registro en el folio de matrícula inmobiliaria, no correspondiendo dicha manifestación, al cumplimiento o allanamiento a cumplir por parte del actor.

Las pretensiones, aunque fueron reformadas, recaen en falta de claridad, que permita sustraer de ellas una adecuada decisión.

Pretende la resolución del contrato promesa de compraventa, como **primera pretensión principal**, y, como consecuencia de la misma, la condena al pago de la cláusula penal incluida en el contrato promesa de compraventa. Sin embargo, presenta como **pretensión subsidiaria, la restitución del inmueble**, situación que aleja al juzgado de decidir con lógica, pues, es llano entender que lo pretendido como la restitución del inmueble, es, o debe ser, causa directa de la resolución del contrato, pero estando formulada como pretensión subsidiaria, ésta, se entiende que procederá cuando sea contradictorio o excluyente. Así, es apropiado plantear principalmente lo que dependa de la existencia del contrato y subsidiariamente aquello que no, de manera que pueda prosperar cuando se declare que no nació a la vida el negocio jurídico.

Al no darse cumplimiento a lo advertido por este juzgado, en lo decidido en el auto inadmisorio de la demanda, queda entonces deducir, en atención a lo preceptuado en el artículo 90 del C.G.P., que la parte interesada no procedió de conformidad con las indicaciones señaladas, debiéndose rechazar la misma y se ordenará, la devolución de los anexos a la petición, sin necesidad de desglose, e igualmente, se ordena el archivo de lo actuado una vez adquiere firmeza lo resuelto.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Risaralda, Caldas,

RESUELVE:

Primero: Rechazar la presente demanda Verbal de Resolución de Contrato, promovido por José David Restrepo Sanpedro, en contra de los señores María Lucila Martínez de Céspedes y Fabián de Jesús Céspedes Ruiz, por lo expuesto.

Segundo: Ordenar la devolución de los anexos a la parte interesada sin necesidad de desglose.

Tercero: Archivar lo actuado una vez en firme esta decisión

NOTIFÍQUESE

MARIO FERNANDO GONZÁLEZ ESCOBAR

Juez

<p>JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL RISARALDA, CALDAS</p> <p><u>NOTIFICACIÓN POR ESTADOS</u></p> <p>La providencia anterior se notifica en el Estado Electrónico</p> <p>Nro. 080 del 1 de septiembre de 2023</p> <p>CARLOS MARIO RUIZ LOAIZA Secretario</p>

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: **1374285bf4a5833131977791911803308e47c1476fc9ddfa68460d4d4c1216b7**

Documento generado en 31/08/2023 03:05:42 PM

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