

SEÑOR

JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE MANTA

E. S. D.

Ref: PROCESO: DECLARATIVO VERBAL DE RESOLUCION DE CONTRATO

DE PROMESA DE COMPRAVENTA No: 2017/00077

De: LUCINDA MENDEZ ORJUELA

CONTRA: MARIA LIDA ROMALIA RAMIREZ LEON.

JUZGADO PROMISCOU
MUNICIPAL
MANTA (CUND)

RECIBIDO HOY 17 NOV. 2017
HORA: 3:30 pm
FOLIOS: 1
Quintanilla
EMPLEADO RESPONSABLE

PABLO ANGULO MENDEZ, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando como apoderado de la parte actora dentro del proceso de la referencia, a Ud., me permito dirigirme con el propósito de manifestarle que descorro el traslado para subsanar la demanda de la siguiente manera:

EN CUANTO AL PRIMER PUNTO: En aras de dar uso a la excepción de la aplicación del prerrequisito de procedibilidad (respecto de la conciliación extrajudicial ley 640 del 2001), consagrado en el párrafo primero del artículo 590 del C.G.P., en concordancia con el literal b del numeral 1 del mismo artículo, Solicito al Despacho se decreten y practiquen las siguientes:

MEDIDAS CAUTELARES

La inscripción de la presente demanda a folio de matrícula inmobiliaria número 154-17507, bien este sujeto a registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Choconta Cundinamarca y que es de propiedad de la demandada, habida cuenta que en el presente proceso se persigue el pago de perjuicios provenientes de responsabilidad civil contractual, para lo cual Usted deberá oficiar a la mencionada entidad.

RESPECTO DEL PUNTO DOS: Aclaro al Despacho que se trata de una demanda DECLARATIVA VERBAL DE RESOLUCION DE CONTRATO DE PROMESA DECOMPRAVENTA, por lo tanto las pretensiones quedaran así:

PRIMERA: Que se declare resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado entre LUCINDA MENDEZ ORJUELA y MARIA LIDA ROMELIA RAMIREZ LEON, materia de este proceso.

SEGUNDA: Que como consecuencia de lo anterior se condene a la demandada MARIA LIDA ROMELIA RAMIREZ LEON al pago de la indemnización de perjuicios materiales, los culés en cumplimiento de lo preceptuado en el

artículo 206 del C.G.P. bajo la gravedad de juramento determino razonablemente así:

LUCRO CESANTE: La suma de \$ 15' 000.000.00 QUINCE MILLONES DE PESOS M/CTE., correspondientes al capital que mi poderdante dejo de recibir desde el 6 de agosto del 2016 fecha en la que la demandada ha debido cancelarlos para la firma de la correspondiente escritura pública de lo que hizo caso omiso sin justificación jurídica alguna alegando nulidades inexistentes a sabiendas de que lo que había comprado eran derechos y acciones o derechos de cuota, es decir, falsa tradición o abstracto, impidiendo que mi cliente hubiera podido hacer negocios con otras personas serias que querían comprar en esos términos como es costumbre en las región, pero no pudo hacerlo por existir la promesa de compraventa, de la cual se retractó la demandada de forma injustificada.

DAÑO EMERGENTE: La suma de \$ 4' 500.000.00 CUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE., los cuales resultan de lo que hubiera podido mi poderdante haber hecho con los dineros recibidos dentro del tiempo pactado, poniéndolos a intereses del 2%, desde el 6 de agosto del 2016 hasta la fecha de presentación de esta demanda ($\$ 15' 000.000.00 \times 2\%$ mensuales = $\$ 300.000.00 \times 15$ meses = $4' 500.000.00$), y así sucesivamente hasta que se verifique el pago total de la obligación.

TERCERA: Que se condene a la demandada MARIA LIDA ROMELIA RAMIREZ LEON a la perdida de las arras en los términos del artículo 1859 del C.C., en vista de su retracto por valor de \$ 2' 500.000.00 DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE., contenidas en la cláusula segunda del contrato de promesa de compraventa.

CUARTA: Que se condene a la demandada MARIA LIDA ROMELIA RAMIREZ LEON, al pago de la cláusula penal, Por la suma de \$ 2' 500.000.00 DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE., consignada en la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa.

QUINTA: Que en caso de oposición se condene en costas en su oportunidad procesal.

En relación con el punto tercero del inadmisorio los hechos de la demanda quedaran así:

- 1- Mi poderdante LUCINDA MENDEZ ORJUELA, suscribió contrato de promesa de compraventa con la demandada MARIA LYDA ROMELIA RAMIREZ LEON el día 18 de agosto del 2014 en este Municipio el cual fue debidamente autenticado ante la Notaria Única de Manta.

- 2- Mi poderdante le prometió en venta a la demandada la octava parte 1/8 parte (12.5 %), que le fue adjudicada en la sucesión de su hermano MEQUISEDEC MENDEZ ORJUELA, que curso ante este mismo Juzgado Promiscuo Municipal, mediante hijuela, sobre el inmueble ubicado en el perímetro urbano de este Municipio, distinguido con la nomenclatura urbana carrera 3ª No 4-54, folio de matrícula inmobiliaria No 154-38902, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Choconta Cundinamarca, cedula catastral No 01-00-0010-0007-000.
- 3- Se pactó un precio en la cláusula segunda de la promesa de compraventa entre las parte por la suma de \$ 25' 000.000.00 VEINTI CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE.,
- 4- \$ 5' 000.00.00 CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE., que la demandada cancelo al momento de la firma de la promesa de compraventa el 18 de agosto del 2014.
- 5- De los \$ 5' 000.000.00 del hecho anterior, \$ 2' 500.000.00 DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE., se tuvieron como arras penales, correspondientes al 10 % del precio pactado y el saldo como abono al precio total.
- 6- La demandada cancelo dentro de los primeros cinco (5) días del mes de febrero del 2015, \$ 5' 000.000.00 CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE, conforme lo pactado en el contrato de promesa de compraventa.
- 7- La demandada se abstuvo de pagar dentro de los primeros cinco (5) días del mes de agosto del 2015 los \$ 5' 000.000.00 CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE., pactados en la promesa de compraventa.
- 8- La demandad se abstuvo de pagar dentro de los cinco (5) primeros días del mes de febrero del 2016, los \$ 5' 000.000.00 CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE., conforme a lo pactado en la promesa de compraventa.
- 9- La demandada igualmente se abstuvo de cancelar los últimos \$ 5' 000.000.00 CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE., dentro de los cinco (5) primeros días del mes de agosto del 2016, sin justificación jurídica alguna.
- 10- La fecha que se pactó para que se otorgara la correspondiente escritura pública de compraventa de derechos de cuota o falsa tradición fue el 6 de agosto del 2016 a las 11 A.M. ante la Notaria Unicia de este Municipio, pero la demandada jamás se presentó.
- 11- Por tal razón y en vista de la retractación de la demandada en forma injustificada y sin ningún soporte jurídico se me confirió poder especial amplio y suficiente para incoar la presente acción.

Así las cosas LA CUANTIA de la pretensión mayor de este proceso será por la suma de \$ 19' 500.00 DIECINUEVE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE., hasta el mes de noviembre de la presente anualidad.

Doctor
JUAN CARLOS LINERO CASTRILLON
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE MANTA CUNDINAMARCA
E. S. D.

REF: PROCESO VERBAL DECLARATIVO No. 2018 – 00001
DEMANDANTE: MARIA LYDA ROMELIA RAMIREZ LEON
DEMANDADA: LUCINDA MENDEZ ORJUELA

ASUNTO: SUBSANCION DE DEMANDA

LUIS EDUARDO GUERRERO SILVA, en mi calidad de apoderado judicial, de la parte demandante, con el presente escrito, me permito subsanar la demanda, la cual fue inadmitida mediante auto de fecha 17 de enero del año 2018, y notificada por estado el día 18 de enero del año en curso, lo cual hago dentro del término legal y de acuerdo a las siguientes consideraciones:

1. EN CUANTO AL NUMERAL PRIMERO: en cuanto a los hechos, 11,12,13,14,15,16, al ser circunstancias de tiempo, modo y lugar, prescindo de los mismos. El hecho 17 de la misma demanda, por ser contradictorio con hecho de numeral quinto, prescindo también de éste; referente a los hechos 18, 19, 20 y 21, como muy bien acertadamente lo dice su Señoría, estos debe tenerse en cuenta como fundamentos de derecho.
2. EN CUANTO AL NUMERAL SEGUNDO: si bien se enunció y allegó en (6), folios en fotocopia simple, siguiendo el ítem del artículo 246 del C.G del P. "Valor probatorio de las copias. Las copias tendrán el mismo valor probatorio del original, salvo cuando por disposición legal sea necesaria la presentación del original o una determinada copia". Efectivamente, por tratarse en un proceso declarativo, es indispensable allegarse en su original del requisito de procedibilidad, el cual allego en original, para conocimiento de su despacho, donde se intentó como requisito procedibilidad la conciliación extrajudicial conforme a los artículo 35 y 38 de la Ley 640 del año 2001, ante el CONSULTORIO JURIDICO CENTRO DE CONCILIACION FACULTAD DE DERECHO UNVERSIDAD CATOLICA DE COLOMBIA, con constancia de ser la primera copia. Sin embargo al buen derecho de conformidad con lo establecido en el artículo 621 del C.G del P., que modificó el artículo 38 de la 640 de 2001, el cual quedara así: "... Parágrafo. Lo anterior sin perjuicio de lo establecido en el parágrafo 1° del artículo 590 del Código General del Proceso". que a su vez dice así: "Medidas Cautelares en procesos declarativos. En los procesos declarativos se aplicarán las siguientes reglas para la solicitud, decreto, práctica, modificación, sustitución o revocatoria de las medidas cautelares: " **Parágrafo primero.** En todo proceso y ante cualquier jurisdicción, cuando se solicite la práctica de las medidas cautelares se podrá acudir directamente al juez, sin necesidad de agotar la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad".

Significa lo anterior jurídicamente, que para el presente proceso declarativo no es necesario agotar la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad conforme a

los artículo 35 y 38 de la Ley 640 del año 2001 y artículos 621 y 590 parágrafo primero, porque al pedir medida cautelar en el mismo proceso se puede acudir directamente ante el Juez, sin necesidad de agotar la conciliación como requisito de procedibilidad, Por lo expuesto es viable jurídicamente en este evento, prescindir de la conciliación extrajudicial, sin violarse el debido proceso, por lo cual solicito la aplicación de acuerdo a la normatividad mencionada del C.G del P. Por existir medidas cautelares.

3. EN CUANTO AL NUMERAL TERCERO: el valor exacto de las pretensiones es la suma de TREINTA Y UN MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS (\$ 31.745.672.00), siendo de menor cuantía

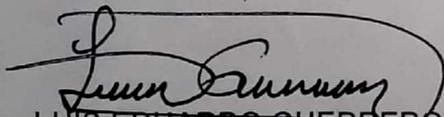
Estoy dando estricto cumplimiento a lo dispuesto en los numerales 4, del artículo 82, y en aplicación de los numerales 1 y 7 del artículo 90 del Código General del Proceso, conforme a la subsanación de la demanda en los numerales 1, 2 y 3 que fueron explicados conforme lo ordena su despacho.

Dejando así subsanada la demanda en la forma solicitada por el Juzgado.

Con copia: a) Para archivo del Juzgado
b) Para el traslado a demandada con su anexo.

ANEXO: original de la conciliación extrajudicial, ante el CONSULTORIO JURIDICO CENTRO DE CONCILIACION FACULTAD DE DERECHO UNIVERSIDAD CATOLICA DE COLOMBIA, con constancia de ser la primera copia. Solo para asunto de su conocimiento, por no ser necesaria para este proceso.

Del Señor Juez, atentamente



LUIS EDUARDO GUERRERO SILVA
C. C. No. 4.050,550 de Arcabuco
T. P. No. 62.868 del C. S. de la J.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

Entre las suscritas a saber LUCINDA MENDEZ ORJUELA, mayor de edad, vecina del Municipio de Manta Cundinamarca, identificada con la cedula de ciudadanía número 20' 080. 315 de Bogotá, quien en adelante se llamara LA PROMITENTE VENDEDORA de una parte y de la otra MARIA LYDA ROMELIA RAMIREZ LEON, igualmente mayor de edad y vecina de la ciudad de Bogotá D.C., identificada con la cedula de ciudadanía número 41' 366.421 de Bogotá, quien en adelante se llamara LA PROMITENTE COMPRADORA, se ha celebrado el presente contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA, el cual se regirá por las siguientes cláusulas: PRIMERA: LA PROMITENTE VENDEDORA promete en venta a LA PROMITENTE COMPRADORA, la octava parte 1/8 (12.5%), que le fue adjudicada en la sucesión de MELQUISEDEC MENDEZ ORJUELA, sobre el inmueble ubicado en el perímetro urbano del Municipio de Manta Cundinamarca de nomenclatura carrera 3ª No 4-54, folio de matrícula inmobiliaria No 154-38902, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Choconta Cundinamarca, cedula catastral No 01-00-0010-0007-000, SEGUNDA: PRECIO- la suma de \$ 25' 000.000.00 VEINTICINCO MILLONES DE PESOS M/CTE., los cuales serán cancelados de la siguiente manera: La suma de \$ 5' 000.000.00 CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE., a la firma de la presente promesa de compraventa, de los cuales se tendrán como arras del negocio la suma de \$ 2' 500.000.00 DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE., correspondientes al 10 % del precio total del contrato, los \$ 2' 500.000.00 DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE., restantes se sumaran al precio de la venta, la suma de \$ 5' 000.000.00 CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE., se deberán pagar dentro de los cinco primeros días del mes de febrero del 2015, \$ 5' 000.000.00 CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE., se pagaran dentro de los cinco primeros días del mes de agosto del 2015, \$ 5' 000.000.00 CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE., se deberán pagar dentro de los cinco primeros días del mes de febrero del 2016 y los últimos \$ 5' 000.000.00 CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE., se deberán pagar dentro de los cinco primeros días del mes de agosto del 2016, por LA PROMITENTE COMPRADORA a LA PROMITENTE VENDEDORA - PRAGRAFO: Se acuerda entre las partes que si LA PROMITENTE COMPRADORA puede pagar con anticipación las anteriores sumas de dinero se lo hará saber a LA PROMITENTE VENDEDORA para que reciba los dineros pactados y fijaran fecha y hora para que le otorgue la correspondiente escritura pública ante la Notaria de Manta Cundinamarca o en la Notaria que acuerden hacerlo TERCERA: La escritura pública se otorgara por la PROMITENTE VENDEDORA a la PROMITENTE COMPRADORA, un vez se haya

cancelado el precio de la venta pactado en su totalidad, en la Notaria Única de Manta Cundinamarca, el día sábado 06 de agosto del 2016, a las 11 A.M.-
CUARTA: CLAUSULA PENAL- La parte que incumpla cualquiera de las cláusulas aquí pactada la hará deudora de la otra de la suma de \$ 2' 500.000.00 DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE., correspondientes al 10 % del precio total del presente contrato.

El presente contrato de promesa de compraventa se firma una vez leído y aprobado por las partes que en el intervinieron en dos originales a los 18 días del mes de agosto del 2014, en el Municipio de Manta Cundinamarca, el cual presta merito ejecutivo en los términos del artículo 488 y S.S. del Código de Procedimiento Civil.

Lucinda Méndez
LA PROMITENTE VENDEDORA

20080315

Valderramón
LA PROMITENTE COMPRADORA

CC. 41366421 Bogotá

Notaria Única de Manta Cundinamarca
Manta Cundinamarca
14 de agosto de 2014
Lucinda Méndez
Méndez Orjuelo
20080315 Bogotá

Lucinda Méndez
Infante

Notaria Única de Manta Cundinamarca
Manta Cundinamarca
14 de agosto de 2014
Lucinda Méndez Orjuelo
Méndez Orjuelo
20080315 Bogotá DC
Infante