

**DECLARATIVO VERBAL INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO: 2023-00052-00**

INFORME SECRETARIAL: Al Despacho de la señora Juez las presentes diligencias, informando respetuosamente que la presente demanda fue remitida al correo institucional de esta dependencia, desde el correo de la apoderada judicial de la parte demandante. Tona, 01 de septiembre de 2023.

Oscar Andrés Ramírez Barbosa  
Secretario

**JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL**

Tona, primero de septiembre de dos mil veintitrés

Estando al Despacho la presente demanda DECLARATIVA VERBAL por INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO; promovida por ARNULFO RUIZ GARCIA, a través de apoderada judicial; en contra de MARIA DEL CARMEN CABRERA MANRIQUE; para efectos de su inadmisión, admisión o rechazo, se hace necesario puntualizar lo siguiente.

- Debe aclarar la pretensión primera, en cuanto, se reclama la declaratoria de incumplimiento del contrato de promesa de compraventa por parte de la demandada en su calidad de vendedora, por cuanto no ha “protocolizado las escrituras públicas de compraventa sobre una porción de terreno faltante que corresponde a CINCO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO METROS (5.268). En relación con dicha pretensión mal puede el despacho declarar el incumplimiento del contrato, por cuanto, no se ha protocolizado Escrituras sobre un área determinada, cuando en el contrato de promesa de compraventa aportado con la demanda, tan solo se hace referencia a la venta de una parcela de 4 hectáreas ubicada en la vereda la Lajita, Finca La Lajita del municipio de Tona,; sin que en dicho contrato se haya identificado plenamente el inmueble, por linderos; en el documento, no se indica el folio de matrícula inmobiliaria que identifica el inmueble, y conforme con la documental allegada La finca La Lajita tiene una cabida de 5Has+ 7046 mts<sup>2</sup>; y en la promesa de compraventa que se allega, se observa que, se habla de la venta de 4Has; por tanto, y como quiera que en dicho documento, no se identificó plenamente el inmueble; se hace necesario que se allegue prueba mediante la cual se acredite exactamente los linderos del área de terreno sobre los cuales se celebró el negocio jurídico, toda vez, que en el documento, no se identificó plenamente el bien objeto del negocio jurídico.
- En cuanto a la pretensión quinta, conforme con lo dispuesto en el Art.206 del C.G.P., en la estimación razonada, se debe discriminar el valor de cada uno de los conceptos que reclama; esto es, de los perjuicios materiales, de los frutos naturales o civiles, determinar las reparaciones y valor de estas.
- La pretensión séptima no resulta de recibo, toda vez que no corresponde al IGAC ni la oficina de registro de instrumentos públicos, determinar los linderos sobre los cuales las partes han celebrado un contrato de compraventa, pues correspondía a estas al momento de celebrar el contrato establecer los linderos de la porción de terreno sobre la cual se celebraba el negocio jurídico, identificarlo por su cabida y linderos; ello tomando en consideración que el contrato es un acuerdo de voluntades, entre las partes contratantes.
- Deberá aclarar la pretensión subsidiaria, toda vez que, en ella indica que, se realice la protocolización mediante escritura pública de la compra de 5.268 mtrs<sup>2</sup>, sin embargo, en los

hechos de la demanda, se indica que, el bien inmueble identificado con la M.I. 300-37483, no ha sido adquirido en su totalidad, ni se ha perfeccionado su tradición; máxime cuando se allega una promesa de compraventa de 4Htas, en la cual no fue plenamente identificado el inmueble sobre el cual se estaba celebrando el negocio. Mal puede el despacho ordenar la legalización de un área determinada cuando en el contrato no se fijaron linderos, no se indicó el folio de matrícula inmobiliaria, no aparece el número de la escritura que contiene los linderos del lote de mayor extensión. Se pretende exigir el cumplimiento de algo que no está determinado en el contrato.

- Se requiere a la parte actora, para que agote la conciliación extra judicial como requisito de procedibilidad; sin perjuicio de lo dispuesto en el parágrafo primero del artículo 590, ibídem; toda vez que, en el hecho sexto del escrito de la demanda, indica que esta tuvo lugar el 6 de agosto de 2018; sin embargo, el trámite que se observa en los documentos allegados, hacen parte de un proceso policivo, por perturbación a la posesión; además la conciliación se debe realizar ante los conciliadores de los centros de conciliación, ante delegados regionales, y seccionales de la Defensoría del Pueblo, y agentes del ministerio público en materia y civil, y notarios; y a falta de los anteriores en el respectivo municipio, se debe adelantar por los personeros; sobre los hechos y pretensiones del demanda que se promueve, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27 de Ley 640 de 2001.
- Deberá allegar prueba documental que, de cuenta de la asistencia a la Notaría Cuarta del Círculo de Bucaramanga, en la fecha que se indica en la Promesa de Compraventa, con el fin de protocolizar la misma y elevarla a Escritura Pública.
- Deberá adecuar el acápite de pruebas, en relación con los testimonios solicitados, teniendo en cuenta que no se indica concretamente sobre cuales hechos es que requiere depongan los citados; lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 212, del Estatuto Procesal.
- Deberá determinar la cuantía de la demanda, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26, de la obra procesal.

En consecuencia, el Juzgado Promiscuo Municipal de Tona; dará aplicación a lo dispuesto en el artículo 90 ibídem, por tanto,

#### **RESUELVE:**

PRIMERO: Inadmitir la presente demanda, DECLARATIVA VERBAL por INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO; promovida por ARNULFO RUIZ GARCIA, a través de apoderada judicial; en contra de MARIA DEL CARMEN CABRERA MANRIQUE; según lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: Se concede al demandante el término de cinco (5) días a fin de que la subsane so pena de rechazo.

TERCERO: Teniendo en cuenta los requisitos exigidos, para una mejor comprensión de la demanda y sus pretensiones, tanto para el Despacho como para las partes, se debe allegar la demanda integrada en un solo escrito; de conformidad con el artículo 93 C.G.P.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**

**ALIX YOLANDA REYES VASQUEZ  
JUEZ**

**Firmado Por:**

**Alix Yolanda Reyes Vasquez**

**Juez**

**Juzgado Municipal**

**Juzgado Con Funcion De Control De Garantias Y Conocimiento Promiscuo Municipal**

**Tona - Santander**

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: **af91102e7b7c42372c984cee26e9a140757ea441052367e1b56dfbceb20b9a68**

Documento generado en 01/09/2023 02:41:32 PM

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