

INFORME SECRETARIAL: Pasa a Despacho de la señora Juez, demanda de **CUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA Y RECONOCIMIENTO Y PAGO DE CLAUSULA PENAL**, allegada al correo electrónico institucional del Juzgado. Propuesta por **FELIPE BORRERO URIBE** y **SANDRA YOHANA CLAVIJO MELO**, a través de apoderada judicial, **Dra. NURELBA GUERRERO BETANCOURT**, en contra de **CARLOS ALBERTO ARIAS ARCILA**. Sírvase Proveer.

Se deja constancia de que las firmas de la presente providencia se realizan de manera escaneada en los términos del Art. 11 del Decreto 491 del 28 de marzo de 2020.

Ginebra, Valle, 12 de octubre de 2021.



LUZ EUGENIA VILLEGAS RODRIGUEZ
Secretaria

PROCESO: VERBAL – CUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA Y RECONOCIMIENTO Y PAGO DE CLAUSULA PENAL

DEMANDANTE: FELIPE BORRERO URIBE Y SANDRA YOHANA CLAVIJO MELO

DEMANDADO: CARLOS ALBERTO ARIAS ARCILA

RADICACION: 763064089001-2021-00324-00



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

Ginebra, Valle, doce (12) de octubre de dos mil veintiuno (2021)

AUTO No. 544

La Dra. **NURELBA GUERRERO BETANCOURT**, identificada con cédula de ciudadanía No. 31.839.978 de Cali y Tarjeta Profesional No. 35.134 del Consejo Superior de la Judicatura, quien actúa en representación de los señores **FELIPE BORRERO URIBE**, identificado con cédula de ciudadanía No. 94.539.211 y **SANDRA YOHANA CLAVIJO MELO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 67.029.180, formula demanda de **CUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA Y RECONOCIMIENTO Y PAGO DE CLAUSULA PENAL**, contra el señor **CARLOS ALBERTO ARIAS ARCILA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 3.101.117.

Descrito lo anterior, este Despacho encontró las siguientes circunstancias formales de inadmisión para la demanda de la referencia:

1.- El Juzgado se percató de que al **HECHO No.1** de la demanda, consta una imprecisión por parte de la apoderada judicial de la parte demandante al mencionar que el **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** tiene como **OBJETO** la compraventa de un bien inmueble con área de terreno 3.000 M2 (tres hectáreas), sin embargo, tres hectáreas de tierra corresponden a **30.000 M2, tal y como se dispuso en la CLAUSULA PRIMERA del respectivo contrato de promesa**, y no a 3.000 M2 como se describe en la demanda; hecho que deberá ser subsanado, toda vez que, al ser errado, no puede ser fundamento de las pretensiones que se incoan, como bien dispone el **Art. 90 Núm. 1, concordante con el Art. 82 Núm. 5 del C.G.P.**

2.- Al revisar el Certificado de Tradición y Libertad que aporta la parte demandante, se denota que el mismo es de fecha **09 de septiembre del año 2020**, por tanto, tal documento ilustra la situación jurídica del bien inmueble con **Matricula Inmobiliaria No. 373-52550** para el año 2020, y no para la fecha de la presentación de la demanda ante este Juzgado, circunstancia que debe ser subsanada **aportando un nuevo Certificado de Tradición y Libertad con vigencia no mayor a 30 días desde la fecha en que se notifique este proveído.**

3.- Aunado a lo antes descrito, se denota que en el Certificado de Tradición y Libertad reposan **tres anotaciones**, en las que la **ANOTACION No. 002** corresponde a una **HIPOTECA DE CUERPO CIERTO ABIERTA SIN NINGUNA LIMITACIÓN RESPECTO A LA CUANTÍA** a favor del **BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.** y en contra de **CARLOS ALBERTO ARIAS ARCILA**, y la **ANOTACION No. 003** a un **EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL** en contra de **CARLOS ALBERTO ARIAS ARCILA** y a favor de **BANCOLOMBIA S.A.** Así las cosas, si en el nuevo Certificado de Tradición y Libertad, figuran aun sin cancelar las anotaciones referidas, deberán ser integradas al contradictorio las entidades bancarias correspondientes, ya que la primera ostenta un gravamen sobre el bien inmueble objeto de litigio, y la segunda una medida cautelar que avisa sobre un embargo ejecutivo que recae sobre el bien inmueble de la referencia.

4.-En documento denominado **CONSTANCIA DE APLAZAMIENTO NO. 0001** adiado el 30 de julio de 2021, se percibe que en el acápite denominado **APLAZAMIENTO**, las partes de mutuo acuerdo aplazan la audiencia de conciliación con el objetivo de que el Sr. **CARLOS ALBERTO ARIAS ARCILA** presente una Certificación de Notaría en donde conste la **LICENCIA DE SUBDIVISIÓN DEL LOTE**, ya que como lo manifiestan en dicho escrito, debe aclararse la **CLÁUSULA PRIMERA** del **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** en la que se especifican las medidas del terreno, y según el levantamiento topográfico, hay un faltante aproximado de **4.000 M2** de conformidad con la **LICENCIA DE SUBDIVISIÓN DEL LOTE**. En tal sentido, este Despacho requiere se anexe la licencia a priori detallada, en gracia de que la misma pueda ser analizada en paralelismo con las demás pruebas.

5.- Se percibió que los demandantes, a través de su apoderada judicial, pretenden el pago de la **CLÁUSULA PENAL** por el valor de seis millones de pesos (\$6.000.000), tal como se pactó en el **OTRO SÍ**, firmado por las partes en fecha del 22 de diciembre del 2020; sin embargo, en la demanda también se pretende el cobro de los **INTERESES MORATORIOS** generados sobre el valor de la **CLAUSULA PENAL** desde el momento en que se incumplió el contrato de promesa de compraventa, y hasta la fecha en que haya de proferirse sentencia.

Empero, en el **OTRO SÍ** de la referencia no se estipuló ninguna clase de cobro por **INTERESES MORATORIOS**, y de haberse hecho, cabe recordar que la **CLAUSULA PENAL** opera como una sanción por el incumplimiento, o bien, como tasación anticipada de perjuicios, y los **INTERESES MORATORIOS** son una erogación a favor del acreedor, que compensa el pago tardío de una obligación, por ende, la existencia simultánea de ambas constituiría la aplicación de dos figuras con idéntica finalidad, lo que generaría a lo sumo un doble cobro al deudor y/o parte incumplida, hecho mismo que implica una violación al principio que prohíbe el enriquecimiento sin justa causa por parte de quien cobra la sanción. Por tal motivo, la apoderada judicial de la parte demandante deberá aclarar tal punto, exponiendo el lugar donde conste el pacto de intereses de mora, la coexistencia de ellos con la cláusula penal o, en su defecto, modificar las pretensiones.

En consecuencia, habrá de declararse inadmisibles la presente demanda, concediéndosele el término legal para corregirla so pena de **rechazo**. En tal virtud, el juzgado de conformidad con lo dispuesto en el **Artículo 90 del C.G.P.**,

RESUELVE:

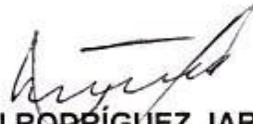
PRIMERO: INADMITIR la presente demanda de **CUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA Y RECONOCIMIENTO Y PAGO DE LA CLAUSULA PENAL** instaurada por la apoderada judicial de los señores **FELIPE BORRERO URIBE** y **SANDRA YOHANA CLAVIJO MELO**, a través de apoderada judicial, Dra. **NURELBA GUERRERO BETANCOURT**, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: CONCEDER a la parte actora el término de cinco (05) días para que la subsane, haciéndole saber que si no lo hace se le rechazará de plano.

TERCERO: RECONOCER personería para actuar dentro del presente proceso a la **Dra. NURELBA GUERRERO BETANCOURT**. Identificada con cédula de ciudadanía No. 31.839.378, portadora de la tarjeta profesional No. 35.134 del Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de apoderada judicial de la parte demandante, en los términos del poder a ella conferido.

CUARTO: Las firmas de la presente providencia se realizan de manera escaneada en los términos del Artículo 11 del Decreto 491 del 28 de marzo de 2020.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE:



MARIA DEL CARMEN RODRÍGUEZ JARAMILLO

JUEZ

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE GINEBRA, VALLE
NOTIFICACION POR ESTADO ELECTRONICO

El auto anterior se notificó por **Estado No 134**, de hoy **13 de octubre de 2021** siendo las 8:00 A.M.

La Secretaria,



LUZ EUGENIA VILLEGAS RODRIGUEZ