REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
DISTRITO JUDICIAL DE SAN GIL
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE CHIMA SANTANDER

Chima, Santander, veintitrés (23) de noviembre de dos mil veintiuno (2021).

PROCESO VERBAL DE RESOLUCIÓN DE PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA
Demandante: JULIO ALBERTO ROJAS VERA
Demandado: HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LOS SEÑORES FALLECIDOS TERESA VERA MEZA, LUIS FRANCISCO SANTAMARIA CORREA Y ERASMO SANTAMARIA VERA, ENTRE LOS HEREDEROS DETERMINADOS TENEMOS A LOS SEÑORES ÁLVARO, ROSA INÉS, NELSON, MIGUEL Y ARNULFO SANTAMARIA VERA, IGUALMENTE SEÑORA LUZ MARINA QUINTERO ABAUNZA ESPOSA DEL SEÑOR ERASMO SANTAMARIA VERA E HIJOS ERASMO, JORGE ALBEIRO, FLOR MARLEN, MARISOL Y MARTHA SANTAMARIA QUINTERO, ADEMÁS LA SEÑORA BERTILDA VELANDIA ESPOSA DEL SEÑOR MARIO SANTAMARIA VERA Y SUS HIJOS CEDIEL, URIEL, CENAIDA, OFELIA SANTAMARIA VELANDIA, ADEMÁS HEREDEROS DETERMINADOS O INDETERMINADOS DEL SEÑOR JOSE SANTAMARIA VERA Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS CON INTERÉS EN EL INMUEBLE MATERIA DE LITIGIO
Radicado: 68-176-40-89-001-2021-00037-00

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 en lo siguiente, so pena de rechazo:

- No se informa con precisión cual es el domicilio de los demandados determinados, el cual necesariamente no tiene que ser el mismo del lugar de notificación. Lo anterior de conformidad con el numeral 2 del artículo 82 del C.G.P.
- Del poder anexado a la presente demanda vemos que se indica que la demanda se dirige contra los *"...HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS Y OTROS DE LOS SEÑORES FALLECIDOS TERESA VERA MEZA; LUIS FRANCISCO SANTAMARIA CORREA Y ERASMO SANTAMARIA VERA"*. No obstante, analizada la demanda se observa que: 1. En el poder no se determina quienes son con precisión los demandados debido a que los determinados no se mencionan con precisión. 2. El apoderado Judicial se permite también dirigir la demanda contra herederos determinados señores Álvaro, Rosa Inés, Nelson, Miguel y Arnulfo Santamaria Vera, sin precisar de quien son hijos u herederos. 3. Igualmente dirige la demanda contra la señora Luz Marina Quintero Abaunza esposa del señor Erasmo Santamaria

Escaneado con CamScanner

Vera, quien no está relacionada en el poder. 4. Así mismo dirige la demanda contra la señora Bertilda Velandia esposa del señor Mario Santamaria Vera y sus hijos Cediel, Uriel, Cenaida, Ofelia Santamaria Velandia, contra herederos determinados o indeterminados del señor Jose Santamaria vera y demás personas indeterminadas con interés en el inmueble materia de litigio, quienes no aparecen mencionados en el poder en mención. Lo que deja claramente evidenciar que el poder presentado no se encuentra determinado y claramente identificado, como lo dispone el artículo 74 del C.G.P., así las cosas se requiere que sea presentado conforme a la normatividad del mismo código.

- No se aporta los registros civiles de defunción de los señores Teresa Vera Meza, Luis Francisco Santamaria Correa, Jose Santamaria Vera, Erasmo Santamaria Vera y Mario Santamaria Vera, por lo tanto, se requiere que sean aportados.
- Si la demanda se dirige contra HEREDEROS DETERMINADOS de los señores en mención, debe aportarse los registros civiles de nacimiento que los acrediten como tal.
- Si la demanda se dirige contra las esposas de los señores en mención se debe acreditar los registros que las acrediten como tal de conformidad con el inciso segundo del artículo 85 del C.G.P.
- Si la demanda también se dirige contra HEREDEROS de los señores Teresa Vera Meza, Luis Francisco Santamaria Correa, Jose Santamaria Vera, Erasmo Santamaria Vera y Mario Santamaria Vera, debe realizarse la manifestación contenida en el artículo 87 del C.G.P.
- El certificado de tradición de matrícula inmobiliaria y el certificado especial de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos No. 321-16821, se encuentran desactualizados, toda vez que son de fecha 02 de julio de 2019 y 14 de noviembre de 2018, ostentando ambos una vigencia mayor a 30 días, de la fecha de presentación de la demanda. Por lo tanto, se deberán presentar debidamente actualizados.
- No se allego el avaluó catastral del IGAC, del bien inmueble sobre el cual recae la solicitud la resolución invocada la cual versa sobre el dominio de un bien inmueble en atención a la pretensión, para demostrar la cuantía, competencia y vía procesal a seguir, de conformidad con el numeral 3 del artículo 26 de C.G.P. O No se determinaron el valor de todas las pretensiones al tiempo de la demanda, sin tomar en cuenta los frutos, intereses, multas o perjuicios reclamados como accesorios que se causen con posterioridad a su presentación de conformidad con el numeral 1 del artículo 26 del C.G.P. que permita demostrar la cuantía, competencia y vía procesal a seguir.
- De conformidad con el inciso segundo del artículo 83 del C.G.P., tenemos que se requiere como requisitos adicionales cuando la demanda verse sobre predios rurales, la localización, los colindantes actuales y el nombre con el que se conoce el predio en la región y observa este Despacho Judicial que en la demanda presentada no se indican quienes son los colindantes actuales.
- En atención al hecho cinco se observa que el apoderado de la parte demandante precisa lo siguiente *"EL VALOR DE CINCUENTA MIL PESOS M/CTE ($50.000) que debían cancelar los promitentes compradores en la fecha enero 3 del año de 1984 realmente los recibió el promitente vendedor*

Escaneado con CamScanner

en la fecha enero 27 de 1984, incrementado en CINCO MIL PESOS M/CTE... y quedo un saldo a su favor del vendedor por el valor de CINCUENTA MIL PESOS M/CTE ($50.000) que no fueron cancelados por los promitentes compradores. (Ver prueba 3" Respecto de este hecho el presente Despacho observa incongruencia con lo indicado por el apoderado y lo indicado en el contrato de promesa de venta de fecha 3 de octubre de 1983 exactamente en su clausula segunda, ello en atención a que el valor a cancelar el 3 de enero de 1984 si correspondia a la suma de CINCUENTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE pago que según lo narrado por la parte demandante se efectuó y acepto por la cantidad indicada el día 27 de enero de 1984, tal como lo demuestra su constancia de pago. En ese orden de ideas existe incongruencia entre lo narrado por el apoderado judicial en el hecho cinco y en la cláusula segunda del contrato de promesa de venta de fecha 3 de octubre de 1983 y la constancia de pago, porque la suma a pagar si correspondía a la suma de cincuenta y cinco mil pesos ($55.000).

- Encuentra este despacho, que el trámite pretendido es conciliable, razón por la cual, la conciliación extrajudicial en derecho como requisito de procedibilidad deberá intentarse antes de acudir a la especialidad jurisdiccional civil en los procesos declarativos, como lo es el caso de estudio, conforme lo regula el artículo 621 del C.G. del P., en el caso concreto y analizando la conciliación presentada se observa que la misma no se efectuó con la totalidad de los demandados en el presente proceso, entre los cuales se observa que hicieron falta por convocar a la señora BERTILDA VELANDIA ESPOSA DEL SEÑOR MARIO SANTAMARIA VERA Y SUS HIJOS URIEL, CENAIDA, OFELIA SANTAMARIA VELANDIA, ADEMÁS HEREDEROS DETERMINADOS (que no los menciona nunca) O INDETERMINADOS DEL SEÑOR JOSE SANTAMARIA VERA, por ello la conciliación se debe agotar nuevamente con la totalidad de los demandados.
- En el acápite de notificaciones se precisa que ROSA INES Y MIGUEL SANTAMARIA VERA pueden ser notificados en el municipio de Socorro sin determinar con precisión la dirección de notificación, razón por la cual se solicita que se aporte debidamente.
- Las notificaciones personales de los demandados son individuales y se tiene que respecto de la dirección de notificación de los demandados señores ERASMO, JORGE ALBEIRO, FLOR MARLEN, MARISOL Y MARTHA SANTAMARIA QUINTERO no se aporta lugar o dirección de sus bienes inmuebles para la notificación personal, sin embargo se aporta para todos un solo correo electrónico y no se informó la forma como obtuvo la dirección electrónica de los demandados, ni allego las evidencias correspondientes de que ese correo electrónico en particular corresponde a todos, a simple vista parece corresponder solo a la señora MARTHA SANTAMARIA QUINTERO, ello de conformidad con el inciso segundo del artículo 8 del Decreto Legislativo 806 del 04 de junio de 2020. Respecto de la señora LUZ MARINA QUINTERO ABAUNZA ESPOSA DEL SEÑOR ERASMO SANTAMARIA VERA, se tiene que se menciona el mismo correo de notificación con la diferencia que para ella si se aporta lugar para la notificación personal.
- En el mismo acápite de notificaciones se precisa que los señores ALVARO Y ARNULFO SANTAMARIA VERA pueden ser ubicados en la Vereda San Antonio de la Piedra del Municipio de Chima, sin determinar con precisión la dirección física que tengan o estén obligados a llevar donde recibirán las

Escaneado con CamScanner

notificaciones personales de conformidad con el numeral 10 del Art. 82 del C.G.P., razón por la cual se solicita que se aporte debidamente.

- Similar situación sucede con los herederos determinados del causante Mario Santamaria Vera, señores Cediel, Uriel, Cenaida, Ofelia Santamaria Vera y la Cónyuge Supérstite Bertilda Velandia, sobre los cuales se informa que pueden ser notificados en la Vereda San Antonio de la Piedra del Municipio de Chima y por lo tanto no se determina con precisión la dirección física que tengan o estén obligados a llevar donde recibirán las notificaciones personales de conformidad con el numeral 10 del Art. 82 del C.G.P., razón por la cual se solicita que se aporte debidamente.
- Respecto de aquellos que aporta dirección de correo electrónico se observa que no obstante hacer la manifestación de que dichas direcciones de correo electrónico se obtuvieron con el propósito de realizar la audiencia de conciliación previa que se adelantó en la Personería Municipal de Chima, se observa que no se allegaron las evidencias correspondiente a que efectivamente ese correo si obedece a la persona a notificar, ni se informó la forma como se obtuvieron en su momento, de conformidad con el artículo 8 del Decreto Legislativo 806 de 04 de junio de 2020.
- Se deberá acreditar el cumplimiento de las obligaciones impuestas a cargo del promitente vendedor, más concretamente, la estipulada en la cláusula segunda del contrato promesa de venta de fecha 3 de octubre de 1983, dentro de la cual se toca al valor de lote descrito por la venta y dentro de la cual se acordó que los cincuenta mil pesos ($50.000) M/CTE restantes se entregaran al vendedor en la fecha y firma de la correspondiente Escritura de venta del Lote mencionado, acto que se convino por las partes efectuarlo en las Notarías del Círculo de Socorro – Sder, el día tres (3) de agosto de mil novecientos ochenta y cuatro (1984), obligación ésta que depende de la estipulada en la cláusula sexta de la promesa de contrato en mención, en donde el promitente vendedor se compromete con los compradores a entregarles la escritura saneada de sucesión de Pedro Rojas (se cumplió con ello), la cual se entiende necesaria para poder firmar la correspondiente Escritura de venta del lote mencionado, acto que como se dijo se convino por las partes efectuarlo en las Notarías del Circulo de Socorro – Sder, el día tres (3) de agosto de mil novecientos ochenta y cuatro (1984).
- El art. 1546 del C. Civil, dispone que en los contratos bilaterales está envuelta la condición resolutoria tácita en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Caso en que, podrá el otro contratante pedir a su arbitrio o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios. En el presente proceso la parte demandante está pidiendo la resolución de dos contratos de promesa de compraventa alegando el mutuo disenso, en ese orden de ideas tenemos que el mutuo disenso o distrato contractual, de acuerdo a lo previsto en los articulo 1602 y 1625 del Código Civil, corresponde a la prerrogativa de que son titulares las partes en un contrato para acordar en prescindir del mismo y dejarlo sin efecto, dicho en otras palabras las partes que han celebrado un acto jurídico acuerdan dejarlo sin efecto, en consecuencia solo es posible que se configure cuando las partes bilaterales en un contrato así lo determinan. Por consiguiente, deberá la parte actora aclarar o replantear las pretensiones de la presente demanda, ya que claramente se observa que la solicitud de la presente resolución de los contratos promesas de compraventa es unilateral, dado

Escaneado con CamScanner

que la misma no se presenta de mutuo acuerdo entre las partes que celebraron el acto jurídico y en ese orden de ideas los hechos no servirían de fundamento a las pretensiones de conformidad con el Art. 82 del C.G.P.

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 por lo antes anotado.

SEGUNDO: Conceder al apoderado de la parte actora un término de cinco (5) días contados a partir de la notificación del presente auto para que proceda a subsanar la falencia referenciada en la parte motiva de la presente providencia, so pena de rechazo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Firmado Por:

Alfredo Javier Pinedo Campo
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
Chima - 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:
8a7fb47bc7268f5c619eff3c921e731e099911987e4bcd40769e8416ce101b54
Documento generado en 23/11/2021 03:53:27 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica

Escaneado con CamScanner