

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO SECRETARÍA

Riosucio, Caldas 26 de abril de 2024

Le informo a la señora Juez que el día 17 de abril de 2024 a través del canal digital abogado.jfa@gmail.com se recibió demanda declarativa de resolución de contrato de promesa de compraventa con dos (2) archivos en pdf.

Lo anterior, para los fines pertinentes.

DIANA CAROLINA LOPERA MORENO
Secretaria



REPÚBLICA DE COLOMBIA RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO

Riosucio, Caldas, veintiséis (26) de abril de dos mil veinticuatro (2024)

Rad. 2024-00080-00

El señor **Jorge Mario Rivera Gil**, actuando a través de apoderado judicial, ha promovido demanda Declarativa Verbal de Resolución de Contrato de Promesa de Compraventa en contra del señor **Manuel Salvador Delgado Henao**.

Revisado el líbello introductorio, observa el Despacho que el mismo no reúne los requisitos determinados en el artículo 90 del Código General del Proceso, por lo siguiente:

1. En relación con los hechos:

En los contratos bilaterales va inmersa la condición resolutoria en caso de que alguna de las partes incumpla el mismo, por lo que, en dicho evento, se podrá solicitar el cumplimiento o resolución del contrato, y además las indemnizaciones de los perjuicios derivados del incumplimiento.

- Teniendo en cuenta lo anterior, debe la parte demandante aclarar si la demanda presentada busca la resolución del contrato, o el cumplimiento de este, lo cual debe ir en contraste con lo expresado en los hechos y pretensiones.

- Adicional, en el hecho 6 del escrito demandatorio, se refiere que el día de otorgamiento de la escritura pública el demandado no se presentó a suscribir la escritura; en ese sentido, se le solicita aclarar si cuenta con constancia de ello emitida por el Notario.

2. En relación con las pretensiones:

- Se advierte que, el acápite de pretensiones contiene una mezcla de solicitudes que no van acorde con el tipo de demanda, en ese sentido, deberá la parte demandante aclarar los hechos 1 y 2, frente a la solicitud de declaración de existencia del contrato de promesa de compraventa y su correspondiente validez.

Lo anterior, atendiendo que, en el asunto de marras el contrato existe, y por ello, es aportado como anexo de la demanda; por su parte, frente a la validez, ello es una condición que debe ser estudiado al momento de dictar sentencia y no es una pretensión propia de este tipo de demandas.

- Ahora, frente a la pretensión 3, ello va ligado a lo reclamado por la demandante, pues si su fin es mantener el interés en la ejecución del contrato, las pretensiones deben ir encaminadas a declarar que el demandado incumplió el contrato, y que, por su parte, la otra parte la cumplió y además a solicitar que éste cumpla de manera inmediata el contrato, por lo que, se debe complementar las pretensiones en este aspecto.
- Por último, en la pretensión 4 se solicita el pago de la clausula penal contenida en el numeral 6 del contrato de promesa de compraventa, tasado en la suma cincuenta y siete millones de pesos (\$57.000.000) más los intereses de mora, por lo que, de este pedimento, se desprende una indebida acumulación de pretensiones, en razón a que, se estaría cobrando una doble sanción, pues debe recordarse que las clausulas penales se pactan como indemnización anticipada de perjuicios.
- Adicional a ello, la parte demandante al momento de subsanar los defectos anotados en las pretensiones de la demanda debe tener en cuenta lo ocurrido con el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 293-105 prometido en venta, pues conforme a la anotación N° 16 del 24 de agosto de 2018 los señores Sandra Gómez Sierra y Oscar Enrique González Restrepo adquirieron el inmueble por compraventa hecha al señor Manuel Salvador Delgado Henao, además el folio se encuentra cerrado por división material.

3. Prueba testimonial:

Se solicita a la parte demandante verificar lo pedido en la prueba testimonial, en el sentido de, referir de manera clara frente a que hechos de la demanda va declarar cada una de estas personas.

4. Acápites de notificaciones:

Dispone el artículo 6 de la ley 2213 de 2022 que la demanda deberá indicar el canal digital donde deben ser notificadas las partes, por lo que, se solicita exponer de manera clara tanto la dirección física del señor Jorge Mario Rivera como de su canal digital si cuenta con este.

5. Frente a las medidas cautelares

Se tiene que, en escrito a parte¹ se pide la inscripción de la demanda de declaración de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio sobre los folios de matrícula inmobiliaria No. 115-1407 y 293-105, por lo que, debe la parte demandante aclarar dos aspectos:

1. La medida cautelar solicitada debe darse en la demanda pedida, esto es, declarativo verbal de resolución y/o cumplimiento de contrato de promesa de compraventa y no de declaración de pertenencia, como es solicitado.
2. Frente al inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria No. 293-105 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Belén de Umbría del Municipio de Quinchia, el mismo se encuentra con folio cerrado, por lo que, no es procedente la medida cautelar reclamada.

Por las falencias advertidas y atendiendo lo dispuesto en los numerales 1º y 6º del artículo 90 ídem, en concordancia con el inciso 4º de la misma disposición, se le concederá a la parte actora un término de cinco (5) días para que subsane las mismas, so pena de rechazo y, con la advertencia de que deberá presentar un nuevo escrito demandatorio integral, atendiendo a las características anteriormente señaladas.

Adicional, se reconocerá personería suficiente al doctor Juan Felipe Alfonso Arias identificado con cédula de ciudadanía N° 1.020.845.188 y tarjeta profesional No. 386.211 del C. S de la J. a fin de que represente en este asunto a la parte demandante.

DECISIÓN

Por lo brevemente expuesto, **el Juzgado Civil del Circuito de Riosucio, Caldas,**

RESUELVE:

¹ 009EscritoMedidasCatales

PRIMERO: Inadmitir la demanda Declarativa Verbal de Resolución de Contrato de Promesa de Compraventa, iniciada por el señor **Jorge Mario Rivera Gil**, en contra del señor **Manuel Salvador Delgado Henao**, por lo expuesto en la parte motiva del presente auto.

SEGUNDO: Conceder a la parte actora cinco (5) días de término para que subsane los defectos anotados en los considerandos, so pena de rechazo.

TERCERO: Reconocer personería suficiente al doctor **Juan Felipe Alfonso Arias** identificado con cédula de ciudadanía No. 1.020.845.188 y tarjeta profesional No. 386.211 del C. S de la J. a fin de que represente en este asunto a la parte demandante

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

MÓNICA VIVIANA GIL SÁNCHEZ
juez

Firmado Por:
Monica Viviana Gil Sanchez
Juez
Juzgado De Circuito
Civil
Riosucio - 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: **bcf4eb348a7fa5fc1150735e245c15abfc7374dd5f1c08275a55090ffb76623c**

Documento generado en 26/04/2024 09:40:01 a. m.

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