



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE CARTAGENA.**

Cartagena de Indias, D. T. y C., trece (13) de enero de dos mil veintidós (2022)

SENTENCIA ANTICIPADA

Proceso: 13001 40 03 006 **20190083400**

Proceso: DECLARATIVO ESPECIAL - MONITORIO

Demandante: ANA RODRIGUEZ GONZÁLEZ

Demandado: CONSTRUCTORA ENFOQUES CONSTRUCTORES S. A. S.

IDENTIFICACIÓN SEXUAL. 1 MUJER 1 PERSONA JURÍDICA

CUANTÍA MÍNIMA

I. ASUNTO POR RESOLVER

Realizado el tramite propio que corresponde a esta clase de procesos, procede el Despacho a proferir la correspondiente sentencia declarativa formulada por la señora ANA RODRIGUEZ GONZÁLEZ contra la CONSTRUCTORA ENFOQUES CONSTRUCTORES S. A. S.

II. ACTUACIÓN PROCESAL

1 De La Demanda:

La señora ANA RODRIGUEZ GONZÁLEZ, actuando por intermedio de apoderado pide hacer las siguientes declaraciones y condenas en contra de la

CONSTRUCTORA ENFOQUES CONSTRUCTORES S. A. S., relacionadas con librar orden de pago.

1. Por la suma de NUEVE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$9.250.000.00) por concepto de remanente adeudado por solicitud unilateral de terminación del contrato promesa de compra y venta proyecto Altos de Plan Parejo Dos, manzana 38, lote 12.
 - a. Intereses moratorios sobre la anterior suma de dinero, desde el 26 de abril de 2017, hasta el pago total de la obligación.

Las anteriores pretensiones se basan en los siguientes,

HECHOS

Narra el apoderado de la parte demandante que, la señora ANA MERCEDES RODRIGUEZ GONZÁLEZ, suscribió un contrato de promesa de compra – venta Proyecto Urbanización Altos de Plan Parejo II, manzana 38, lote 12, con la sociedad comercial Promotora Altos de Plan Parejo, en fecha 31 de octubre de 2014, con la empresa CONSTRUCTORA ENFOQUES CONSTRUCTORES S.A.S.

Que, la empresa antes dicha, cayó en mora en la entrega del inmueble materia de ese contrato, por lo cual la demandante decidió el 26 de abril de 2017, terminar unilateralmente el contrato, y, para ello, presentó escrito recibido por la sociedad el 26 de abril de 2017.

Dice que, la sociedad en un contrato arbitrario, en la cláusula séptima, señala como arras, el 10% del valor total de la vivienda.”

Cuenta que, de esa fecha 26 de abril de 2017, en que se solicitó la devolución del valor cancelado, aceptando la deducción del 10%, por parte de la sociedad, se viene sustrayendo en forma desvergonzante y sin sonrojo alguno.

Manifiesta que, la sociedad Constructora Enfoque Constructores S. A. S., ante el desacato, presenta ante el Juez, escrito donde manifiesta haber dado cumplimiento al fallo, y como Hecho Superado, ante lo cual, el Juez Resuelve: Revocar la sanción impuesta al Representante Legal MAURICIO ALEJANDRO SÁNCHEZ.

Refiere como hecho insólito, les envían correo de fecha 6 de agosto 2018, que anexa y que dice: “En atención a su solicitud de devolución de dineros radicada en nuestra oficina y conforme a lo establecido en el contrato de compraventa suscrito entre su poderdante ANA MERCEDES RODRIGUEZ GONZÁLEZ y mi representada, donde se promete en venta el inmueble ubicado en la manzana 38, lote 12 de la urbanización altos de plan parejo en el municipio de Turbaco, luego de exponer su caso ante nuestro comité ejecutivo y comercial, de definió aceptar su petición con respeto al descuento del 10% del valor total del inmueble por concepto de arras retractarías e indemnizatorias.

En ese sentido su cliente tiene abonado a la fecha \$15.100.00 por concepto de separación y cuota inicial, de los cuales será descontado \$5.850.000 por concepto de arras retractarías e indemnizatorias conforme a lo establecido en el párrafo anterior. Así las cosas, procedemos con la devolución del remanente equivalente a \$9.250.000. Los cuáles serán transferidos en forma electrónica a la cuenta autorizada por usted para tal fin, razón por la cual le solicitamos radique en nuestras oficinas administrativas la respectiva certificación bancaria de la cuenta a la cual transferimos dinero. En caso que el titular de la cuenta no sea usted, le agradecemos autorización formalmente. La devolución se realizará dentro de los 30 días siguientes a la notificación del presente comunicado. Cualquier otra inquietud no dude en comunicárnosla este mismo medio, estaremos presto a atender cualquier parte al respecto requerimiento cordialmente ANDRÉS FELIPE CARRILLO ORTIZ ASESOR JURÍDICO.

PRETENSIONES

La parte accionante, solicita al despacho, se ordene requerir al deudor para que en plazo de diez (10) días le pague la suma de (\$9.250.000.00) NUEVE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M. C., por concepto de remanente por haber solicitado de manera unilateral, la terminación del Contrato Promesa De Compra y Venta Proyecto Urbanización Altos De Plan Parejo Dos, manzana 38, lote 12.

Que se condene a la empresa CONSTRUCTORA ENFOQUE CONSTRUCTORES S. A. S. y quien tiene como Representante Legal al señor MAURICIO ALEJANDRO SÁNCHEZ GONZÁLEZ, a la suma de (\$15.493.750) QUINCE MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL QUINIENTOS PESOS M. C., suma que estima razonadamente, bajo la gravedad de juramento estimatorio, conforme a lo establecido en el artículo 206 del C.G.P.

Que se condene en costas y agencias en derecho al demandado en caso de oposición.

En primer lugar, el despacho, en auto de fecha 18 de noviembre de 2019, admitió el requerimiento presentado a la deudora CONSTRUCTORA ENFOQUES CONSTRUCTORES S. A. S., para que en el término de diez (10) pague la suma de NUEVE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE (\$9.250.000.00) a favor de ANA MERCEDES RODRIGUEZ GONZÁLEZ, demandante.

2.1 De La Notificación Del Auto Admisorio Y La Contestación:

En cumplimiento del trámite de rigor el 6 de febrero de 2020, fue notificada la sociedad deudora CONSTRUCTORA ENFOQUES CONSTRUCTORES S. A. S., acorde lo establece el artículo 291 del C. G. P. y, el 4 de marzo de 2020, conforme lo ordena el artículo 292 Ibídem y dentro del término legal no presentó oposición, respecto de la obligación contenida por concepto de remanente por haber solicitado de manera unilateral, la terminación del Contrato Promesa De Compra y Venta Proyecto Urbanización Altos De Plan Parejo Dos, manzana 38, lote 12.

2.2. Trámite Procesal:

Una vez notificada la parte demandada sociedad CONSTRUCTORA ENFOQUES CONSTRUCTORES SAS y vencido el término que la ley le otorga para su defensa, no habiendo oposición que resolver, procede este despacho, a resolver sentencia de mérito anticipada.

III. CONSIDERACIONES DEL JUZGADO

1 Presupuestos Procesales: Estos presupuestos no ofrecen reparo alguno, en consideración a que la demanda reúne los requisitos que le son propios, los intervinientes tienen capacidad para ser parte y para comparecen al proceso de conformidad con los distintos factores que determinan la competencia. Todos y Cada uno de los factores se ajustan a lo reglado en el proceso declarativo especial monitorio y, por lo tanto, el juzgado es el competente para conocer y decidir el fondo de este asunto.

2.- Legitimación En La Causa: La legitimación en la causa por activa o por pasiva es un aspecto que debe analizarse de oficio o a petición de parte en la sentencia, porque atañe a la pretensión y por ende es presupuesto sustancial de ella.

En lo atinente a este acápite, observamos que al proceso fue aportado en copia el documento denominado Contrato De promesa de Compra – Venta (Proyecto Urbanización Altos De Plan Parejo II, Manzana 38, Lote 12), en el cual figuran las aquí partes en contienda.

Para que el demandante se considere legitimado en el derecho que reclama y es quien exige de la ley y la justicia la decisión ecuaníme, justa y dentro de los parámetros de la equidad y el buen juicio, pues su calidad y legitimación la obtiene a través de la celebración del contrato presentado y así registramos los mínimos requisitos que se exigen para hacer válida su reclamación y legitimar su acción.

3 La Acción Presentada: Como una novedad legislativa, la ley 1564 de 2012, consagró el proceso monitorio, como un mecanismo ágil del reconocimiento de obligaciones de carácter dinerario, cuando, si bien se contaba con un principio de prueba, la misma no cumplía con los requisitos del título ejecutivo para ser exigible coactivamente ante la jurisdicción.

Se trata precisamente, de uno de los mecanismos para satisfacer el derecho de crédito, con miras a activar la responsabilidad del deudor incumplido, en los términos de los artículos 2488 y 2492 del Código Civil.

Como la característica esencial del proceso monitorio radica en invertir el contradictorio, si el libelo cumple las exigencias previstas en la disposición nombrada, se profiere un auto que no es susceptible de ser impugnado, mediante el cual se ordenara al deudor ejecutar la prestación insatisfecha o explicar «las razones por las que considera no deber en todo o en parte», pues si no lo hace el juez deberá «dicta [r] sentencia» que no «admite recursos y constituye cosa juzgada, en la cual se le condenara al pago del monto reclamado, de los intereses causados y de los que se causen hasta la cancelación de la deuda »

De acuerdo al artículo 421 del estatuto procesal general, en caso de no presentarse objeción alguna, como ocurre en este caso, este estrado judicial debe declarar la existencia de la obligación y ordenar su pago, en providencia que no admite recurso alguno.

Estando claro que la demandante señora ANA MERCEDES RODRIGUEZ GONZÁLEZ, suscribió un contrato de promesa de compra – venta Proyecto

Urbanización Altos de Plan Parejo II, manzana 38, lote 12, con la sociedad comercial demandada CONSTRUCTORA ENFOQUES CONSTRUCTORES SAS Promotora Altos de Plan Parejo, en fecha 31 de octubre de 2014.

y sobre el cual ni fue desconocido, ni tachado de falso, ni objetado, se entiende que existe un derecho de crédito y una obligación de satisfacción entre las partes aquí en contienda.

Finalmente, como quiera que no se presentó oposición alguna respecto de esta obligación, no hay lugar a la imposición de la multa contemplada en el precepto 421 del estatuto procesal general, pero si a las costas judiciales, por cuanto si bien no se presentó oposición, no se canceló la deuda, lo cual motivo al accionar de la administración de justicia.

IV DECISIÓN:

Por lo expuesto, el Juzgado Sexto Civil Municipal de Cartagena, administrando justicia en nombre de la Republica de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: CONDENAR a la sociedad CONSTRUCTORA ENFOQUES CONSTRUCTORES S. A. S., a pagar a la señora ANA MERCEDES RODRIGUEZ GONZÁLEZ, la suma de, NUEVE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M. C. (\$9.250. 000.oo), por concepto de remanente por haber solicitado de manera unilateral, la terminación del Contrato Promesa De Compra y Venta Proyecto Urbanización Altos De Plan Parejo Dos, manzana 38, lote 12.

SEGUNDO: CONDENAR a la sociedad CONSTRUCTORA ENFOQUES CONSTRUCTORES SAS, a pagar a la señora ANA MERCEDES RODRIGUEZ GONZÁLEZ, **los** intereses moratorios sobre la anterior suma de dinero NUEVE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M. C. (\$9.250. 000.oo), liquidados desde el 13 de septiembre de 2018, hasta que se surta el pago total de la obligación, a la tasa máxima legal vigente certificada por la Superfinanciera hasta que se verifique su pago.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada CONSTRUCTORA ENFOQUES CONSTRUCTORES S. A. S., para estos efectos se señala como agencias en derecho la suma de \$500.000----

CUARTO: RECONOCER como apoderado de la parte demandante al abogado RICHARD IZQUIERDO BALDOVINO, en los términos del poder conferido.

QUINTO: Las anteriores sumas de dinero deberán ser canceladas dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta decisión.

SEXTO: ORDENAR el desglose del documento militante a folio 4 y su entrega a la parte demandante, previas constancias del caso.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Firmado Por:

Carmen Baldiris Pico
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 006
Cartagena - Bolivar

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: **606f0e739a454be315fe1516409f465f88b899944c39f20888290c752a9227b2**

Documento generado en 13/01/2022 04:23:34 PM

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