

**CONSTANCIA SECRETARIAL:** Juzgado Primero Promiscuo Municipal. **Salamina, Caldas**, marzo primero (01) de dos mil veintiuno (2021). A Despacho de la señora Juez informándole que la presente demanda nos correspondió por reparto y fue allegada vía electrónica, en febrero 25 de los corrientes.

Sírvase proveer.



**DAVID FELIPE OSORIO MACHETÁ**  
Secretario

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL**  
**Salamina, Caldas, marzo primero (01) de dos mil veintiuno (2021)**

<b>Auto Interlocutorio</b>	<b>No.</b>
<b>Proceso</b>	<b>VERBAL DE RESOLUCIÓN CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA</b>
<b>Radicación</b>	<b>No. 17-653-40-89-001-2021-00019-00</b>
<b>Demandante:</b>	<b>JERLEY ARTURO HENAO SOTO</b>
<b>Apoderada:</b>	<b>DRA. VIVIANA MARCELA ÁLVAREZ SALINAS</b>
<b>Demandada:</b>	<b>JULIÁN DE JESÚS MONTES ARANGO</b>

**I. ASUNTO A RESOLVER**

Vista la constancia secretarial que antecede, procede el Despacho a decidir sobre la admisión o inadmisión del libelo introductor, presentado por el señor Jerley Arturo Henao Soto, a través de apoderada judicial, en contra del señor Julián de Jesús Montes Arango.

**II. CONSIDERACIONES**

**2.1** Observado el memorial inicial, se evidencia que no cumple con lo establecido en los artículos 82 y 90 del Código General del Proceso, teniendo en cuenta lo siguiente:

- a) En la parte inicial de la demanda se dice que la demanda es de mínima cuantía, sin embargo, en el acápite denominado “Proceso, competencia y cuantía” se dice que se trata de un asunto de menor cuantía, por lo que se deberá aclarar esta inconsistencia, lo anterior, teniendo en cuenta que en las pretensiones no se indicó ningún monto por concepto de reconocimiento de sumas de dinero.

- b)** Deberá aportar el certificado actualizado del bien inmueble objeto del contrato de promesa de compraventa, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 118-7676, ya que el anexo al libelo fue impreso el 20 de julio del año 2020, es decir, hace más de 7 meses.
- c)** En el hecho primero, frente a la tradición del inmueble objeto del contrato de promesa de compraventa se dijo que el promitente vendedor (Jerley Arturo Henao Soto) adquirió la cuota del 55,5555% por adjudicación en la sucesión de su madre María Olga Soto Giraldo, quien compró la citada cuota al señor Manuel de Jesús Cárdenas mediante la EP No 580 del 12 de noviembre de 1985 de la Notaria única de Salamina, cuota parte en la sucesión de Sara Rosa Vargas de Buitrago, y que la adjudicación hecha al señor Jerley Arturo Henao Soto se hizo mediante sentencia del 10 de julio de 2010 proferida por el Juzgado Promiscuo de Familia, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 118-7676.

Una vez revisado el certificado de tradición del bien, se avizora que ante la muerte de la señora Sara Rosa Vargas, han existido diferentes ventas de derechos herenciales a los señores:

- Manuel de Jesús Cárdenas,
- Pedro Pablo Buitrago Vargas,
- María Rubiela Cárdenas
- Martín Emilio Valencia Vásquez,
- Rafael Antonio Cárdenas Buitrago,
- Rodrigo Antonio Cárdenas Buitrago,
- María Olga Soto de Henao,
- Jerley Arturo Henao Soto

Así mismo, se advierte que en la actualidad quienes tienen derechos sobre el bien son los señores:

- Rafael Antonio Cárdenas Buitrago,
- Rodrigo Antonio Cárdenas Buitrago,
- Jerley Arturo Henao Soto

Sin embargo, en el certificado de tradición del bien no se indica en que porcentaje es propietario cada persona, en virtud de lo anterior, se requiere al extremo activo para que aclare este hecho.

- d)** En la parte final del hecho primero del libelo, se afirma que el 23 de octubre de 2019 a las 9:30, ante el Juzgado Segundo Promiscuo municipal de esta localidad, el promitente comprador en interrogatorio de parte confesó la ubicación y linderos del lote de terreno, sin embargo, lo relativo a la ubicación y linderos de un predio no se prueba con una declaración de parte, sino que la ley plantea una tarifa legal circunscrita a los certificados de tradición, ficha catastral o similares. En virtud de lo anterior, deberá aclarar esta aseveración.

- e) Si bien, dentro de los anexos se evidencia un documento contentivo de la transcripción del interrogatorio de parte del señor Julián de Jesús Montes Arango, lo cierto es que no se allegó el CD contentivo de la audiencia con la respectiva acta, a efectos de acreditar lo expuesto en los hechos.
- f) En el hecho octavo se advierte que el 09 de julio/2016 habían acordado firmar la correspondiente escritura pública en la Notaría Única del Círculo de Salamina, Caldas, pero que el demandado no compareció; no obstante, no se allegó una constancia o certificado del Notario que acredite la asistencia del demandante ante esa entidad para realizar el trámite referido, por lo que deberá allegarse dicha documental.
- g) En el hecho décimo dice la apoderada judicial del accionante que el señor Julián de Jesús Montes Arango debió cumplir con la obligación contractual, pudiendo otorgarle poder a su esposa o a otra persona para que en su nombre se firmaran las escrituras, sin embargo, esto no es un hecho en sí mismo considerado sino una apreciación personal y por lo tanto debe ser excluida.
- h) El hecho décimo primero es repetitivo con el hecho décimo, por lo que deberá suprimirse o adecuar estos dos, en una sola premisa fáctica.
- i) En la pretensión segunda de la demanda, se deprecia condenar al demandado por los perjuicios causados con el incumplimiento del contrato; sin embargo, no se indicó el monto pretendido por este concepto y tampoco se discriminó en que modalidad se causaron (daño emergente, lucro cesante...).
- j) En la pretensión tercera se pide que se condene al demandado a la restitución del bien junto con sus frutos civiles a partir del 10 de julio de 2009, sin embargo, no se discriminan los frutos civiles ni su monto.
- k) En la relación de los testigos ofrecidos como prueba, no se expresó lo que se pretende demostrar con cada uno de ellos, ni su pertinencia al proceso. Deberá complementarse el ofrecimiento probatorio en ese sentido.
- l) Solicita la parte demandante la inscripción de la demanda, sin embargo, tal medida no cumple con los presupuestos básicos para su decreto, ya que (i) no se acreditó el pago de la caución equivalente al 20% del valor de las pretensiones estimadas en la demanda, conforme lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 590 del CGP; (ii) no se evidencia el *periculum in mora*, es decir, no se advierte que con la posible mora en el proceso se corra un riesgo frente a la insolvencia del demandado, pues el bien inmueble objeto del contrato aun aparece dentro del patrimonio del demandante, ya que no se a transferido la titularidad del derecho de dominio al señor Julián de Jesús Montes Arango, razón por la cual este no lo puede vender, y (iii) como este asunto se encuentra en una etapa embrionaria, aun no se encuentra demostrado el *fumus boni iuris* o apariencia de buen derecho.

- m) Dentro de los requisitos de admisibilidad de la demanda exigidos por la normatividad procesal, se encuentra el juramento estimatorio, el cual es exigido cuando lo que se pretende con la demanda es el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras (artículo 206 del CGP).

Resulta evidente, que la anterior exigencia aplica perfectamente para el caso que ahora nos ocupa, pues el demandante está reclamando la indemnización de unos perjuicios y la compensación o pago de unos frutos. Tal y como se desprende del contenido del artículo 206, la tasación de los perjuicios no puede hacerse a la ligera y simplemente establecerse valores o montos al libre parecer de la parte demandante sin delimitar los perjuicios objeto del juramento, pues la tasación juramentada es una obligación y una carga procesal que la ley impone a la parte accionante, y como tal debe ser asumida con total seriedad y responsabilidad, más aún si se tiene en cuenta que esa tasación constituirá la prueba misma del monto de los perjuicios.

Respecto del tema, comenta el autor Armando Jaramillo Castañeda, en su Código General del Proceso comentado y concordado, Ediciones Doctrina y Ley Ltda., art. 206 lo siguiente:

*“No es una simple formalidad procesal, sino que se trata de un medio de prueba previsto en la ley, necesario para reclamar el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, con base en una estimación bajo juramento, fundada en razones, documentos o pruebas (es viable adjuntar dictamen pericial que refuerce los argumentos y realidad de la estimación), ceñidas a la verdad, discriminando cada uno de los conceptos que comprenda, para determinar en principio el monto que en dinero se puede reclamar de la contraparte”.*

En el juramento estimatorio se hace una relación de los frutos producidos por el predio objeto de litigio, desde que fue entregado por el promitente vendedor al promitente comprador, así como los gastos derivados de esa actividad agrícola; sin embargo, tal como se adujo en los literales i) y j) de este auto, no se relacionaron los perjuicios causados, discriminados explícitamente, así como el respectivo respaldo probatorio de lo que allí se expresa, debiendo ajustarse el juramento estimatorio en debida forma y conforme a lo que se pretende ser reparado.

- n) Indica la abogada del demandante que su representado acudió a la Notaria Única de Salamina, Caldas, con el objeto de adelantar la conciliación extrajudicial como requisito de procedibilidad, sin embargo, expuso que a la fecha no le han dado trámite a su solicitud y tampoco le han entregado constancia del estado de ese trámite, por lo que pide se oficie a la Notaria en tal sentido, no obstante, se advierte que revisados los anexos de la demanda

no se acreditó que tal documento haya sido solicitado directamente por el interesado, conforme lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 43 del CGP.

Encuentra entonces el despacho que en el caso objeto de estudio no se aportó prueba alguna que acredite la realización de la conciliación o que se intentó la misma, tal y como lo exige el Art. 38 de la Ley 640 de 2001 y el Art. 621 del CGP, lo anterior indica indefectiblemente que no se agotó el requisito en mención antes de acudir a la jurisdicción ordinaria, circunstancia determinante para admitir esta acción. Sea conveniente advertir que existen otras entidades en el municipio diferentes a la Notaria que realizan conciliaciones extraprocesales.

- o) Conforme a lo establecido en el artículo 6 del Decreto 806 de 2020, deberá acreditarse que se envió en forma física o electrónica a la parte demandada, la demanda y la subsanación y una vez surtida esta gestión debe allegarse al despacho la copia cotejada de entrega expedida por la empresa de mensajería y la constancia expedida por la misma empresa donde conste la entrega exitosa del libelo o el pantallazo de la prueba donde conste que el iniciador recibió el acuse de recibido en caso de enviarse al correo electrónico del demandado.

**2.2** De conformidad con lo establecido en el artículo 90 en el numeral 1 del Estatuto Adjetivo, se inadmitirá la presente demanda, concediéndosele a la parte demandante el término de 05 días siguientes a la notificación de este proveído para que subsane las falencias anotadas, so pena de rechazo.

**Con la advertencia de que deberá allegar la corrección integrada a la demanda en un solo escrito** y copia de la subsanación también deberá ser enviada a la parte demandada.

### III. DECISIÓN

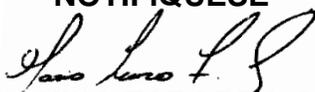
Por lo expuesto, **EL JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL** de Salamina Caldas,

### R E S U E L V E

**PRIMERO: INADMITIR** la presente demanda **VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA**, promovida por el señor **JERLEY ARTURO HENAO SOTO**, a través de apoderada judicial, en contra del señor **JULIAN DE JESÚS MONTES ARANGO**, por lo discurrido supra.

**SEGUNDO: CONCEDER** a la parte interesada el término legal de cinco (5) días, para que subsane las falencias señaladas, so pena de rechazo de conformidad con lo previsto en el Artículo 90 inciso 4 del C.G.P.

NOTIFÍQUESE

  
**MARÍA LUISA TABORDA GARCÍA**  
Juez

Estado Nro. 26  
Fecha: MARZO 02 DE 2021  
El Secretario:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'DFM', enclosed within a rectangular box.

**DAVID FELIPE OSORIO MACHETÁ**