

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, veintitrés de junio de dos mil veintitrés

Proceso	Verbal
Demandado	María Doris Hurtado Muñoz
Demandante	George René Marc Gauthey
Radicado	0500131030112022-00151
Instancia	Primera
Temas	Niega reposición

1. Por auto de 17 de agosto de 2022 se ordenó la inscripción de la demanda sobre el inmueble objeto material de la pretensión resolutoria con MI 001-32458 de la Oficina de Registro de II PP de Medellín – Zona Sur de propiedad de la demandada María Doris Hurtado Muñoz (arch. 010). Dicha medida fue comunicada a la oficina respectiva por oficio 697 de 1 de septiembre de 2022 e inscrita conforme a la anotación N°20 (arch. 016).

2. En providencia de 1 de marzo de 2023 el Despacho desestimó la solicitud elevada por la demandada en punto al levantamiento de la prenotada cautela, pues consideró que la cláusula penal reclamada se compadecía con una tasación anticipada de perjuicios al tenor del artículo 1592 del Código Civil. En ese orden, *“el presente caso se circunscribe a los postulados del literal b del artículo 590 del C.G.P. al estarse reclamando perjuicios (cláusula penal) provenientes del contrato de promesa”* (arch. 024).

3. La demandada esbozó su inconformidad mediante el recurso de reposición que sustentó en los siguientes argumentos a saber:

Que *“por disposición misma de las partes desde el 6 de mayo de 2021 cuando se suscribió una de las modificaciones al contrato de promesa de compraventa, se convino la conclusión de pleno derecho del vínculo negocial”,* consistente en que superado *“un plazo de 6 meses contado a partir de la firma del documento para obtener el levantamiento de la medida de embargo, y de no llegarse a tal fin, “se considerará resuelta la presente promesa de compraventa”.*

Que *“Más adelante en la negociación, las partes suscribieron un nuevo otrosí al contrato de promesa de compraventa el día 5 de noviembre de 2021, y ante la imposibilidad de subsanar la medida cautelar que impedía la ejecución del contrato prometido, las partes determinaron sustituir la cláusula denominada “DEL SANEAMIENTO DEL INMUEBLE”...”* por una *“nueva versión de la estipulación”* en el sentido que *“si transcurrían 6 meses sin que se obtuviese el saneamiento de la tradición la promesa se entendería resuelta de pleno derecho y sin penalidad alguna para las partes”* de donde emerge *“que la cláusula penal no opera en el caso concreto por disposición misma de los sujetos contractuales.”*

Acerca de las mejoras, reitera que la promitente vendedora *“siempre ha mostrado (procesal y extraprocesalmente) su mejor disposición y voluntad para cumplir con su obligación contractual. Sin embargo, hasta ahora... no se ha entregado evidencia alguna que la entonces promitente compradora hubiese realizado a su costa mejora alguna sobre el inmueble”* (arch. 026).

4. La procedencia de la medida cautelar de inscripción de la demanda, está enmarcada en el inciso 1º del literal b) del numeral 1º del artículo 590 del C.G.P., el que permite *“La inscripción de la demanda sobre bienes sujetos a registro que sean de propiedad del demandado, cuando en el proceso se persigan el pago de perjuicios provenientes de responsabilidad civil contractual o extracontractual”*, primera de aquellas que en el asunto bajo examen es la que se busca declarar.

Examinado el caso se aprecia que el bien con matrícula inmobiliaria N°001-32458 objeto material de la pretensión resolutoria está sujeto a registro por su naturaleza inmueble y es propiedad de la demandada María Doris Hurtado Muñoz conforme a la anotación N°18 del certificado de tradición y libertad que le es propio.

Tampoco hay controversia en torno a la responsabilidad cuya declaración se busca, de estirpe contractual, y que, mediante la misma se persigue el pago de perjuicios.

Y es en el específico punto de los perjuicios donde se centra la discusión, por cuanto al decir del recurrente, *“las partes suscribieron un nuevo otrosí al contrato de promesa de compraventa el día 5 de noviembre de 2021, y ante la imposibilidad de subsanar la medida cautelar que impedía la ejecución del contrato prometido, las partes determinaron sustituir la cláusula denominada “DEL SANEAMIENTO DEL INMUEBLE”...”* por una *“nueva versión de la estipulación”* en el sentido que *“si transcurrían 6 meses sin que se obtuviese el saneamiento de la tradición la promesa se entendería resuelta de pleno derecho y sin penalidad alguna para las partes”* de donde emerge ***“que la cláusula penal no opera en el caso concreto por disposición misma de los sujetos contractuales.”***

Acerca de la cláusula penal no cabe duda que esta corresponde a una auténtica estimación anticipada de perjuicios compensatorios o moratorios para el evento del incumplimiento del convenio o la mora en la satisfacción de las obligaciones derivadas del mismo, por manera que al ser perseguido su cumplimiento en este juicios junto con la resolución de la promesa de venta primigeniamente celebrada entre la extinta Gloria Luz Dávila Grajales ahora representada en la persona de Georges René Marc Gauthey y María Doris Hurtado Muñoz, se constituye en presupuesto de procedencia de la prenotada cautela.

Ya en lo que hace a la terminación *ipso iure* del contrato de promesa de compraventa, argumento que trae a cuento el recurrente para efectos de que se tenga como inerte la cláusula penal indemnizatoria reclamada, carente según su dicho de eficacia legal al convenir las partes que *“si transcurrían 6 meses sin que se obtuviese el saneamiento de la tradición la promesa se entendería resuelta de pleno derecho y sin penalidad alguna para las partes”*, el Despacho hace suyos los propios argumentos esbozados por la demandada en tanto que una discusión de esa especie compete de lleno al fondo de la sentencia, tornando precoz el análisis en la presente hora de si el contrato se encuentra extinto y abolidos sus efectos, incluso la cláusula penal en él comprendida, pues de ser así estorbarían ulteriores disquisiciones acerca de si cabe o no la resolución del convenio al tiempo que los perjuicios aparejados, incluso los reclamados por la reconvigente que penden del mismo acuerdo

negocial.

De igual resorte indemnizatorio son las mejoras solicitadas por el actor a razón de \$70.000.000, desembolsos patrimoniales realizados por el poseedor inmediato tendientes a aumentar el valor o utilidad del bien que apenas están por probarse y que eventualmente buscan respaldo ejecutivo en la cautela del bien, por manera que, procedente así la medida preventiva suplicada, el Despacho mantiene incólume la decisión de 17 de agosto de 2022 recurrida.

Así las cosas, el juzgado Once Civil del Circuito de Oralidad de Medellín,

RESUELVE:

PRIMERO. NO REPONER el auto de 17 de agosto de 2022 que ordenó la inscripción de la demanda sobre el inmueble con MI 001-32458 de la Oficina de Registro de II PP de Medellín – Zona Sur.

5

NOTIFÍQUESE

Firmado Por:
Beatriz Helena Del Carmen Ramirez Hoyos
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 011
Medellin - Antioquia

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: **7306f2210c63bef1bffa09d7661aa68cf6f28b6917c167be68ffef2f30efdcf5**

Documento generado en 23/06/2023 01:08:47 PM

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