

**DECLARATIVO. RESOLUCIÓN DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
RADICADO. 680014003-023-2021-00055-00**

**CONSTANCIA SECRETARIAL:** Al Despacho de la señora Juez el presente expediente para realizar control de legalidad al escrito de la demanda. Sírvase proveer.

**MILDEY ROSSI RAMÍREZ ANGARITA  
SECRETARIA**



**JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**

Bucaramanga, ocho (08) de marzo de dos mil veintiuno (2021)

Procede este Despacho a pronunciarse sobre la admisibilidad de la demanda **DECLARATIVA – VERBAL - DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE FUTURO**, instaurada a través de apoderado judicial por **SAIRA AYLEN CAMPOS AYALA** contra **INVERSIONES LA PENÍNSULA LTDA**, representada legalmente por **DIEGO GUILLERMO ANAYA GONZÁLEZ**, conforme lo dispuesto en los artículos 82, 83, 84 y ss., del C.G.P., advirtiendo que adolece de los siguientes defectos formales, por lo cual se requiere a la parte demandante para que:

1. Adecue la parte introductoria de la demanda, el acápite denominado – TRÁMITE -, y el memorial poder teniendo en cuenta que, con la entrada en vigencia del Código General del Proceso, el proceso declarativo sustituyó al denominado en el Código de Procedimiento Civil, proceso ordinario. (Inciso 1° del artículo 74 del C.G.P)
2. Adecue la pretensión segunda de la demanda, teniendo en cuenta que allí se solicita la resolución del contrato de promesa de compraventa con fundamento en lo prescrito por el canon - Décimo Quinto: Cláusula Penal -, del citado negocio jurídico, aun cuando lo correcto es soportar dicha petición en lo contemplado por el canon - Décimo Sexto: Condición Resolutoria.
3. Sobre la naturaleza de la cláusula penal, ha dicho la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil:

“Entendida pues, la cláusula penal como el negocio constitutivo de una prestación penal de contenido patrimonial, fijada por los contratantes, de ordinario con la intención de indemnizar al acreedor por el incumplimiento o por el cumplimiento defectuoso de una obligación, por norma general se le aprecia a dicha prestación como compensatoria de los daños y perjuicios que sufre el contratante cumplido, los cuales, en virtud de la convención celebrada previamente entre las partes, no tienen que ser objeto de prueba dentro del juicio respectivo, toda vez que, como se dijo, la pena estipulada es una apreciación anticipada de los susodichos perjuicios, destinada en cuanto tal a facilitar su exigibilidad. Esa es la razón, entonces, para que la ley excluya la posibilidad de que se acumulen la cláusula penal y la indemnización de perjuicios, y solamente por vía de excepción, en tanto medie un pacto inequívoco sobre el particular, permita la acumulación de ambos conceptos, evento en el que, en consecuencia, el tratamiento jurídico deberá ser diferente tanto para la pena como para la indemnización, y donde, además, la primera dejará de ser observada como una liquidación pactada por anticipado del valor de la segunda, para adquirir la condición de una sanción convencional con

caracterizada función compulsiva, ordenada a forzar al deudor a cumplir los compromisos por él adquiridos en determinado contrato.”<sup>1</sup>

Bajo este entendido, la parte interesada deberá adecuar las pretensiones tercera y sexta de la demanda, teniendo en cuenta que allí se depreca de manera concomitante, el pago de la cláusula penal y la indemnización de perjuicios patrimoniales en la modalidad de daño emergente y lucro cesante.

Lo anterior aun cuando el canón - Décimo Quinto: Cláusula Penal – del negocio jurídico, no incorpora un pacto inequívoco, del cual se infiera sin asomo de duda, que fue la voluntad de las partes autorizar la acumulación de dichos conceptos.

4. Adecue la pretensión quinta de la demanda, teniendo en cuenta que allí se solicita el pago de los intereses correspondientes a la parte pagada del precio, por virtud de la resolución del contrato de promesa de compraventa, por razones imputables a la parte demandada.

Lo anterior aun cuando por expreso mandato del canón - Décimo Quinto: Cláusula Penal – del negocio jurídico, “Si quien incumple fuere (...) **La Promitente Vendedora**: devolverá el saldo de los dineros a la promitente compradora, en un plazo de noventa (90) días hábiles. **La Promitente Vendedora** no reconocerá suma alguna a título de intereses, ni unidades de valor real (U.V.R), sobre los dineros recibidos de la parte de la promitente compradora. (...)”

Así las cosas, es claro que la pretensión quinta del líbello introductorio, se refiere a una concesión expresamente prohibida por la Cláusula Décimo Quinta del contrato de promesa de compraventa.

5. Adecue el acápite de la demanda denominado - FUNDAMENTOS DE DERECHO -, teniendo en cuenta que allí se alude de manera indistinta a normas del derogado Código de Procedimiento Civil. (Numeral 8° del artículo 82 del C.G.P.)
6. Adecue los numerales 3° y 4° del acápite de la demanda denominado – ANEXOS -, teniendo en cuenta que por expreso mandato del inciso 4° del artículo 6 del Decreto 806 de 2020, “De las demandas y sus anexos no será necesario acompañar copias físicas, ni electrónicas para el archivo del juzgado, ni para el traslado”.
7. Realice el juramento estimatorio en los términos del artículo 206 del CGP, que a la letra indica, “Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos (...) El juramento estimatorio no aplicará a la cuantificación de los daños extrapatrimoniales. Tampoco procederá cuando quien reclame la indemnización, compensación los frutos o mejoras, sea un incapaz.” (Artículo 82 numeral 7 del CGP)
8. Adecue el acápite de la demanda denominado – NOTIFICACIONES – DEL DEMANDADO -, teniendo en cuenta que de la lectura del certificado de existencia y representación legal de la compañía demandada INVERSIONES LA PENÍNSULA LTDA, adosado al líbello genitor, se extrae que las notificaciones judiciales deben surtirse al email: [depto.juridico@lapeninsulaconstructores.com](mailto:depto.juridico@lapeninsulaconstructores.com), y no al informado por el profesional del derecho. (Numeral 10° del artículo 82 del C.G.P)

---

<sup>1</sup> Sentencia del 23 de mayo de 1996, expediente 4607, M.P. Carlos Esteban Jaramillo Schloss.

9. Acredite que se agotó la conciliación extraprocésal previa a la formulación de la demanda (Ley 640 de 2001 art. 38, modificado por la Ley 1564 de 2012, art. 621).
10. Acredite que con la presentación de la demanda de manera simultánea y por medio de correo electrónico, se envió copia de ella y sus anexos a la parte demandada. (Inciso 4° del artículo 6 del Decreto 806 de 2020)

Por último, se advierte que el escrito y anexos con que ejecute éste acto deberán enviarse como mensaje de datos al correo institucional del Juzgado - [j23cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j23cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co); simultáneamente deberá remitir por medio electrónico o físico (si se desconoce el canal digital), copia de la subsanación y de sus anexos a la parte demandada. (Artículo 6 del Decreto Legislativo 806 de 2020).

De conformidad con lo anterior, el Juzgado Veintitrés Civil Municipal de Bucaramanga,

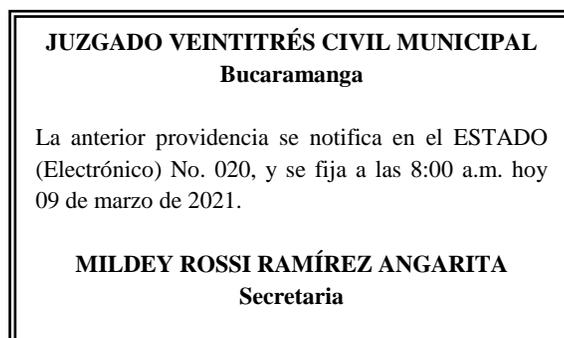
**RESUELVE:**

**PRIMERO. INADMITIR** la demanda **DECLARATIVA – VERBAL - DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE FUTURO**, instaurada a través de apoderado judicial por **SAIRA AYLEN CAMPOS AYALA** contra **INVERSIONES LA PENÍNSULA LTDA**, representada legalmente por **DIEGO GUILLERMO ANAYA GONZÁLEZ**, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO:** Conceder el término de cinco (5) días para subsanar la demanda acorde con lo expuesto en la parte motiva, so pena de rechazo, advirtiéndole que el escrito y anexos con que ejecute éste acto deberán enviarse como mensaje de datos al correo institucional del Juzgado - [j23cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j23cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co). Simultáneamente deberá enviarse por medio electrónico o físico, copia de ella y de sus anexos a la parte demandada.

**NOTIFÍQUESE,**

**ROCÍO JOHANA BARRETO JURADO**  
**JUEZ**



**Firmado Por:**

**ROCIO JOHANA BARRETO JURADO**  
**JUEZ MUNICIPAL**  
**JUZGADO 023 CIVIL MUNICIPAL BUCARAMANGA**

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: **3aa2422e86820904fd93adde5e7baa8e71e3275bad2d21a9bd15a942207bec5d**  
Documento generado en 08/03/2021 04:53:51 PM

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