



REPUBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial

Auto interlocutorio	252
Radicado	05266-31-03-001-2020-000023-00
Procedimiento	Verbal –demanda de reconvención
Demandante (s)	Promotora de Negocios Urbanos S.A.S.-Pronur S.A.S.-
Demandado (s)	Emma Botero de Osorno y/o
Asunto	Declara inadmisibile la demanda de reconvención

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE
ENVIGADO

Veintiocho de marzo del año dos mil veintidós

Sobre la anterior demanda, se tiene:

1. Se pretende que se declare la nulidad absoluta –por “*contrariar el Plan de ordenamiento Territorial de Envigado*”-, entre otros, del “*Acuerdo de Transacción suscrito el 3 de junio de 2015 y de la escritura pública 1638 del 9 de junio de 2015 de la Notaría Segunda de Envigado*”; sin embargo, la sociedad demandante en reconvención no fue parte en dichos actos jurídicos, lo que, de entrada, deja entrever la falta de legitimación en la causa por activa.

Es más, si aceptáramos –aunque nada se dice al respecto- que tal sociedad tiene “*interés legítimo*” en dicha declaratoria de nulidad absoluta (art. 1742 del Código Civil, subrogado por el 2° de la Ley 50 de 1936), no se avizora dicho interés, como que no se ve en qué puede beneficiarse con dicha declaratoria, si ese acto ya fue objeto de resciliación.

2. Además de lo anterior, se detecta una insuficiente fundamentación fáctica y jurídica en las pretensiones –incluida la pretensión de nulidad absoluta relacionada con la escritura 1744 del 19 de junio del 2015:

2.1 En primer lugar, se pide la nulidad absoluta de varias escrituras como si se tratara de vicios formales que afectaran el acto notarial en cuanto a sus requisitos de validez (art. 99 del Decreto 960 de 1970).

Según lo narrado en la demanda, lo que se vislumbra no son alegaciones relacionadas con dichos requisitos sino con el acto jurídico contenido en las mencionadas escrituras.

2.2 Ahora bien, no se ve claro cómo pueden adolecer de nulidad absoluta unos actos jurídicos por el solo hecho de que no se pueda construir en el inmueble objeto de la venta por “*contrariar el Plan de Ordenamiento Territorial de Envigado*”. Únicamente cuando se construya, podría contrariar dicho plan de ordenamiento; pero la sanción no sería la nulidad absoluta de la venta del predio, sino sanciones urbanísticas.

2.3 Por el contrario, en la demanda se hacen afirmaciones relacionadas con que los vendedores –los demandantes–, sabían que el bien objeto de la venta, sería destinado por la sociedad demandada –compradora– para desarrollar allí un proyecto constructivo. Es más, el móvil o la causa que originó el contrato de venta celebrado entre las partes, se encaminó a obtener provecho del lote vendido, pues tanto vendedores como compradores iban a beneficiarse económicamente por el adelantamiento de una urbanización.

En esa medida, entonces, como en dicho lote no se puede hacer la construcción pretendida por la sociedad compradora, resulta que la calidad de la cosa “*cuando esa calidad es el principal motivo de una de ellas para contratar*”, vicia el consentimiento por “*error sobre la sustancia o calidad esencial del objeto*” (art. 1511 del Código Civil). Asimismo, según lo que dice la demanda, existe

un error, en ambos contratantes, en la causa o motivo que los indujo a contratar (art. 1524 *idem*)¹.

2.4 Se peticiona la declaratoria de nulidad (entre otras) de una “*Promesa de compraventa de derechos sobre un inmueble*”, sin especificar sobre qué promesa recae tal pretensión; adicional a esto y teniendo en cuenta que dicha promesa constituye un acto preparatorio a la escritura de compraventa, la cual, en aras a la interpretación, ya se formalizó, así las cosas, se tiene que tal promesa **ya perdió eficacia** al otorgarse la respectiva escritura, deberá entonces adecuarse lo correspondiente a esta pretensión.

3. Respecto del juramento estimatorio, si bien se hizo en acápite independiente y en la forma indicada en el artículo 206 del C. G. del Proceso, esto es, **efectuando el juramento, discriminando y enunciando cada uno de los conceptos**, e indicando detalladamente el origen y cuantía de los rubros que pretende que le sean reconocidos en la sentencia, se aprecia una inconsistencia en cuanto a la tasación de los mismos, pues mientras en la parte inicial de dicho acápite se dijo que se pretende “*restitución de más de 470 millones de pesos con intereses comerciales...*” al momento de discriminarlos, se concluyó otra suma diferente, cual es \$462.234.349.

En relación con lo antes enunciado se tiene, en primer lugar, una cifra de **más de 470 millones**, no es una cifra exacta, se precisa que se diga una cifra exacta, pues debe recordarse que dicha tasación puede ser objetada por la parte contraria y en los términos en que fue redactada, sobre cual cifra concreta, se dirigiría la objeción, aspecto que no puede generar ninguna duda al respecto. Ahora en cuanto a los intereses moratorios, peticionados, deberá aclararse desde qué fecha se peticionan y sobre qué valores.

¹ Léase a Guillermo Ospina Fernández, Teoría General del Contrato y del Negocio Jurídico, Editorial Temis, quinta edición, págs. 195 a 200.

4. No parece lógico que se pida en las pretensiones y, haciendo referencia a las prestaciones mutuas, que retornen los derechos “*al patrimonio de la codemandada Holding San Marino*”, si –como ya se advirtió– las partes resciliaron el contrato de compraventa.

5. En todo caso, deberá presentarse nuevo escrito de demanda, de manera integrada, a fin de que queden incorporadas las exigencias realizadas.

Por lo expuesto, se

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar inadmisible la demanda de reconvención para que, dentro del término de cinco (5) días, se dé cumplimiento a los requisitos exigidos.

SEGUNDO: Recordar que, para un mayor control del expediente digital –sobre todo para que aparezcan inmediatamente registrados en la plataforma Siglo XXI–, los memoriales posteriores se deben enviar al correo memorialesenv@cendoj.ramajudicial.gov.co, dentro del horario comprendido entre las 8 a.m. y las 5 p.m., de lunes a viernes, pues si se envían por fuera de este horario, nunca llegarán a la bandeja de entrada, por tanto, no será posible su visualización de ninguna manera y se tomarán como no recibidos.

Igualmente se le recuerda a la parte demandante en reconvención, el deber de enviar copia de la demanda y sus anexos a la parte demandante en la demanda principal, así como de la subsanación que se presente (art. 6 del Decreto 806 de 2020 – conc. Numeral 14 del art. 78 del C. G. del P.),

TERCERO: Reconocer al doctor Julián Esteban Mesa Gil, como apoderado judicial de la sociedad demandante.

NOTIFÍQUESE



GERMÁN ALONSO FLOREZ HINCAPIÉ
JUEZ

CERTIFICO

Que el auto anterior fue notificado en estado
No. 50, fijado hoy en la Secretaría del
Juzgado a las 8 am

Envigado, abril 06 del 2022



Tatiana Corrales Ramírez
Secretaria