

INTERLOCUTORIO N°. 113

RADICACION: 195484089001-2024-00030- 00
Proceso: NULIDAD DE PROMESA DE COMPRAVENTA
Demandante: CELSO ENRIQUE SALAZAR
DEMANDADOS: RAMIRO LEON HERNANDEZ



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL
PIENDAMO – CAUCA
19 548 40 89 001

Dirección: calle 7 A Nro. 9-27. Barrio FATIMA . PIENDAMO CAUCA
Correo electrónico: J01prmpiendamo@cendoj.ramajudicial.gov.co

Piendamó, Cauca, febrero veintisiete (27) de dos mil veinticuatro (2024)

OBJETO

Le correspondió, por reparto la presente demanda de **NULIDAD DE CONTRATO DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, propuesto por el señor **CELSO ENRIQUE SALAZAR**, identificado con cedula de ciudadanía No. 1.486.493 de Miranda Cauca, por medio de apoderado judicial y en contra de **RAMIRO LEON HERNANDEZ** identificado con cedula de ciudadanía No. 4.742.013 de Piendamó - Cauca.

CONSIDERACIONES.

Pasa el despacho a revisar la correspondiente demanda y la viabilidad de admitir, inadmitir o rechazarla y establecer si la misma cumple con los requisitos del artículo 82 del Código General del Proceso y la ley 2213 de junio de 2022.

Revisada la misma se tiene que la demanda presenta una indebida acumulación de pretensiones, pues las pretensiones son:

PRETENSIONES PRINCIPALES

PRIMERO: Que se declare la nulidad del contrato de promesa de compraventa del bien inmueble celebrado entre el señor **CELSO ENRIQUE SALAZAR** y el señor **RAMIRO LEON HERNANDEZ**.

SEGUNDO: Que se ordene, que las cosas vuelvan al estado anterior al contrato de promesa de compraventa.

TERCERO: Como consecuencia de la declaratoria de la nulidad se disponga que el demandado restituya el valor abonado por el demandante correspondiente a **SEIS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$6'500.000) MDA CTE**, dineros que serán debidamente indexados a la fecha de cumplimiento.

CUARTO: Que se condene en costas a la parte demandada.

PRETENSIONES SUBSIDIARIAS

PRIMERA: Como consecuencia por el incumplimiento al otorgamiento de la Escritura Pública pactado en el contrato de promesa de compraventa, se condene al demandado al pago de la **CLAUSULA PENAL** por un valor de **DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$2'500.000) MDA CTE**, más los intereses de mora que se causen hasta el cumplimiento total de la obligación.

Acumula pretensiones de dos procesos que no pueden ser tramitadas en uno solo, pues unas corresponden a un proceso verbal sumario y otras a un proceso ejecutivo por cláusula penal.

SEÑALA EL ARTÍCULO 1594 DEL CÓDIGO CIVIL:

«Antes de constituirse el deudor en mora, no puede el acreedor demandar a su arbitrio la obligación principal o la pena, sino solo la obligación principal; ni constituido el deudor en mora, puede el acreedor pedir a un tiempo el cumplimiento de la obligación principal y la pena, sino cualquiera de las dos cosas a su arbitrio; a menos que aparezca haberse estipulado la pena por el simple retardo, o a menos que se haya estipulado que por el pago de la pena no se entienda extinguida la obligación principal.»

De lo anterior podemos resumir lo siguiente:

- 1. Si no ha vencido el plazo para cumplir no se puede exigir la cláusula penal.*
- 2. Una vez vencido el plazo para cumplir la parte cumplida puede elegir entre exigir la pena o el cumplimiento del contrato, pero nunca las dos.*
- 3. En el contrato se puede pactar expresamente que la parte cumplida pueda exigir las dos cosas: el pago de la cláusula penal y el cumplimiento del contrato.*

Si la parte cumplida tiene mucho interés en que se cumpla el contrato, puede exigir el cumplimiento del contrato, y la parte incumplida no podrá evitarlo con el pago de la pena, pues la facultada para elegir la tiene es la parte cumplida, a no ser que se hayan pactado arras de retracto como más adelante se precisa.

Es importante señalar que para poder exigir el cumplimiento del contrato es necesario haber cumplido con su parte, o, dicho de otra forma: la parte incumplida no puede exigir que se cumpla un contrato.

El apoderado de la parte demandante no hace referencia a la clase de nulidad que pretende se declare.

La pretensión de nulidad tiene como propósito obtener la "destrucción completa y retroactiva de las consecuencias jurídicas estructuradas en las cláusulas del contrato"⁸, por haberse verificado la ocurrencia de una causal de nulidad absoluta o relativa, es decir que se encamina a desdibujar los efectos que desplegó el contrato mientras fue válido, por lo que su naturaleza jurídica es constitutiva⁹, dado que, de prosperar, resolvería mediante sentencia la relación obligacional

La promesa de compraventa, al ser un contrato solemne, sólo surte efectos si cumple con los requisitos que la ley prescribe, según se interpreta del artículo 1500 del código civil.

En consecuencia, primero debemos conocer cuáles son los requisitos que debe tener una promesa de compraventa para que tenga valor jurídico, requisitos que los encontramos en el artículo 1611 del código civil.

A la presente demanda se anexa un certificado de tradición con fecha de expedición de más de 30 días.

Solicita como medida cautelar la inscripción de la misma en el folio de matrícula inmobiliaria 120- 4622 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán – Cauca.

Aunado a lo anterior, conforme lo prevé el artículo 590 del CGP, para que proceda el decreto de la medida cautelar, deberán los demandantes prestar caución suficiente conforme lo previsto en el numeral 2º de la mencionada norma, esto es, del 20% del total de las

pretensiones, incluyendo la estimación que, de manera razonada, se haga de los frutos civiles reclamados.

Y delantamente, advierte el despacho que no es este el momento procesal, para el decreto del secuestro del bien inmueble objeto del contrato de promesa de compraventa, ...

De lo anterior, se tiene que la demanda presente algunas inconsistencias, las que deberá corregir para lo cual se le concederá un término de cinco (5) días para subsanarlas, so pena de rechazo, tal como lo dispone el artículo 90 del Código General del proceso.

El juzgado Primero Promiscuo Municipal de Piendamó Cauca,

RESUELVE:

PRIMERO: INADMITIR la demanda verbal de **NULIDAD DE PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA**, propuesto por el señor **CELSO ENRIQUE SALAZAR**, identificado con cedula de ciudadanía No. 1.486.493 de Miranda Cauca, por medio de apoderada judicial y en contra de **RAMIRO LEON HERNANDEZ**, identificado con cedula de ciudadanía No. 4.742.013 de Piendamó - Cauca.

SEGUNDO: CONCEDER: el término de cinco (5) días a la parte demandante, a fin de que corrija las falencias indicadas en la parte motiva de esta providencia, so pena de su rechazo definitivo.

TERCERO: Una vez la parte demandante aporte la póliza en la forma explicada en la parte motiva, se resolverá el pedimento de medida cautelar de inscripción de demanda.

CUARTO: RECONOCER personería adjetiva a la Dra. **CAROLINA NARANJO BOLAÑOS**, identificada con la cedula de ciudadanía Nro.1.061.544.174 de Piendamó – Cauca y T.P 380.429 del Consejo Superior de la Judicatura. Correo: carolinanaranjo024@gmail.com, como apoderada judicial de la parte demandante, en los términos y para los efectos en que se ha constituido el correspondiente memorial poder.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

EL JUEZ



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'JOSE OVIDIO BONILLA LOPEZ'. The signature is written over a faint, light-colored rectangular stamp or watermark that contains some illegible text.

JOSE OVIDIO BONILLA LOPEZ

ESTADO

**JUZGADO 1º PROMISCO MUNICIPAL
PIENDAMO, CAUCA**

Piendamó Cauca, **febrero 28/24** En la
fecha se notifica a través del **ESTADO**
Nº_016 la providencia de fecha **febrero**
27/2024

**MARY YOLANDA MERA Y
SECRETARIA**