

INTERLOCUTORIO N°. 185

RADICACION: 195484089001-2024-00078 -00

Proceso: VERBAL DE NULIDAD DE CONTRATO 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 Fátima. Piendamó Cauca

Correo electrónico: J01prmpiendamo@cendoj.ramajudicial.gov.co

Piendamó, Cauca, abril veintidós (22) de dos mil veinticuatro (2024)

Le correspondió a este despacho por reparto la presente demanda VERBAL DE NULIDAD DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, instaurado por el señor CELSO ENRIQUE SALAZAR, por medio de apoderada judicial y demandado el señor RAMIRO LEON HERNANDEZ, para estudiar la viabilidad de admitir ,inadmitir o rechazar de plano.

En consecuencia, y reunidos los requisitos exigidos en los artículos 82, 83 y 84 y demás normas concordantes del C. G. del P., la demanda debe ser admitida y notificada su admisión personalmente a la parte demandada.

RESUELVE:

PRMERO.- ADMITIR la demanda verbal tendiente a que se declare nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa celebrado el día 26 de octubre de dos mil dieciocho (2018), celebrado entre los señores RAMIRO LEON HERNANDEZ y CELSO ENRIQUE SALAZAR.

SEGUNDO.- NOTIFÍQUESE personalmente de esta providencia a la parte demandada señor RAMIRO LEON HERNANDEZ, identificado con cedula de ciudadanía No. 4.742.013, conforme a las previsiones del artículo del artículo 8º de la Ley 2213 de 2022 con estricta sujeción a lo allí consagrado. La parte interesada realizará las gestiones necesarias para llevar a cabo dicho cometido.

En el acto de notificación personal, envíesele a la parte demandada copias de la demanda con sus anexos y córrase traslado de la misma por el término de veinte (20) días.

TERCERO- Decretar como medida cautelar, la inscripción de la demanda sobre el Bien inmueble distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 120-4622 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán – Cauca, de propiedad del demandado RAMIRO LEON HERNANDEZ, identificado con cedula de ciudadanía No. 4.742.013.

Ofíciase a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayan para lo de su cargo.

CUARTO.- NOTIFICAR el contenido de esta decisión a través de estados electrónicos.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

EL JUEZ



JOSE OVIDIO BONILLA LOPEZ

ESTADO

JUZGADO 1º PROMISCUO MUNICIPAL
PIENDAM0, CAUCA

Piendamó Cauca, __ABRIL 23/2024- En la
fecha se notifica a través del ESTADO N°
027 la providencia de fecha ABRIL 22
/2024



MARY YOLANDA MERA Y
SECRETARIA

Incumplimiento del contrato de compraventa.

La promesa de compraventa es un contrato en el que una parte se obliga a comprar algo y la otra a venderlo, como puede ser por ejemplo una casa o un local comercial.

El objetivo de la promesa de compraventa es firmar un contrato de compraventa, es la obligación que asumen el promitente vendedor, como futuro vendedor, y el promitente comprador como futuro comprador.

Incumplimiento de la promesa de compraventa.

¿Qué sucede si una de las partes incumple la promesa de compraventa? Suele suceder que el vendedor se arrepiente de vender la casa, o el comprador se arrepiente de comprarla porque a última hora encontró una mejor.

Cuando se incumple la promesa de compraventa la parte incumplida puede hacer una ve varias cosas, dependiente de lo que se haya acordado en el contrato.

Demandar el cumplimiento de la promesa.

La parte cumplida puede demandar el cumplimiento de la promesa, es decir, pedirle al juez que ordene a la otra parte a cumplir, que es lo que se denomina acción de cumplimiento.

[Acción de cumplimiento de contrato.](#) La acción de cumplimiento de contrato permite a la parte cumplida exigir por vía judicial el cumplimiento del contrato.

Se insiste que para ello es necesario que la parte que demanda el cumplimiento haya cumplido cabalmente con su parte del contrato.

En el caso de la promesa de compraventa de un bien inmueble, donde se pacta que la escritura de compraventa se firmará el día 29 de marzo a las 3 de la tarde en la notaría 122 de Bogotá, la parte cumplida debe presentarse ese día en la notaría así de antemano tenga conocimiento que la otra parte no se presentará a firmar, y dejar constancia ante el notario que se presentó a cumplir con el contrato, con lo que prueba que sí cumplió y el otro no. Sino lo hace, no podrá demandar el cumplimiento del contrato.

Nulidad de la promesa de compraventa.

El artículo 1611 del código civil señala que la promesa debe cumplir los siguientes requisitos:

-) La promesa debe constar por escrito, es decir, cuando mediante documento las partes han suscrito un acuerdo de realizar un contrato, este acto genera obligaciones.
-) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos del artículo 1502, dichos requisitos son los siguientes:
 - o Que la persona que suscribe la promesa de contrato sea legalmente capaz.
 - o Que se consienta en dicho acto o declaración, y el consentimiento no adolezca de vicio, recordemos que son vicios del consentimiento, el error, la fuerza y el dolo.
 - o Que la promesa de contrato recaiga sobre un objeto lícito.
 - o Que la causa del contrato recaiga sobre una causa lícita.

Si en la promesa de contrato se omiten estos requisitos el acto estará viciado de nulidad, según lo establecido en el artículo 1740 del código civil, el cual dice lo siguiente:

«Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes.

La nulidad puede ser absoluta o relativa.»

Es claro que, si la promesa de contrato de compraventa no se diligencia correctamente, será nulo y por consiguiente inoponible.

Promesa de compraventa de inmueble.

La promesa de compraventa aplica para cualquier compraventa, pero es de mayor utilización en la compraventa de inmuebles como casas, apartamentos, fincas, locales comerciales, etc.

[Compraventa de inmuebles](#). Recomendaciones al comprar o vender bienes inmuebles para evitar problemas civiles y tributarios.

Debido a la naturaleza de la compraventa de inmuebles, donde se hace una gran inversión y que la transferencia del dominio requiere una ritualidad especial que debe surtir, es necesario firmar una promesa de compraventa que vincule y obligue tanto al comprador como al vendedor.

La promesa de compraventa no es un requisito para que se pueda comprar o vender un inmueble, pero la falta de una promesa escrita por lo general termina en dolores de cabeza para el comprador o el vendedor, o para los dos.