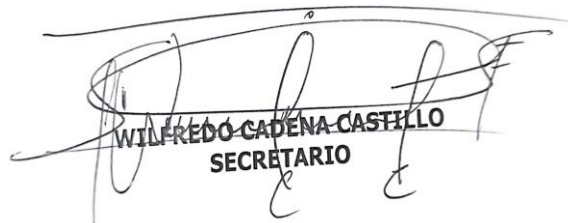




PROCESO: RESOLUCION DE COMPRAVENTA
DEMANDANTE: JOSE JOAQUIN GUIZA MOSQUERA
DEMANDADO: MIGUEL VELASCO
RADICADO: **683852042001-2022-00160**

Constancia Secretarial: Al despacho de la señora Juez, el presente proceso para estudio de admisión. Sírvas e proveer.

Landázuri, 15 de diciembre de 2022.



WILFREDO CADENA CASTILLO
SECRETARIO

JUZGADO PROMISCO MU NICIPAL

Landázuri, quince (15) de diciembre de dos mil veintidós (2022)

Se encuentra al Despacho el presente proceso de Resolución de Compraventa, promovido en causa propia por **JOSE JOAQUIN GUIZA MOSQUERA**, identificado con cedula de ciudadanía N°. 80.491.142, contra **MIGUEL VELASCO**, identificado con cedula de ciudadanía N°. 13.950.662, a fin que se declare resuelto el **contrato de promesa de compraventa celebrado el 02 de junio de 2021**.

Del texto del documento aportado como base de la demanda, se evidencia que se trata de una **promesa de compraventa** de un lote de terreno ubicado en el barrio el jardín del Municipio de Landázuri, para el que se reclama la firma de la escritura pública del referido predio, sin embargo, en el documento no se establece matrícula inmobiliaria, que permita la tradición por medio de escritura pública que corresponde a los bienes sujetos a registro debidamente legalizados.

El artículo 89 de la ley 153 de 1.887, señala que:

La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes:

*1a. Que la promesa conste **por escrito**;*

*2a. Que el contrato á que **la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 del Código Civil**;*

*3a. Que la promesa **contenga un plazo ó condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato**;*

*4a. Que se determine de tal suerte el contrato, **que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa ó las formalidades legales**.*

Los términos de un contrato prometido, sólo se aplicarán á la materia sobre que se ha contratado.

De acuerdo con la segunda circunstancia arriba establecida y en concordancia con el artículo 1502 del código civil, para que las estipulaciones de un contrato puedan hacerse exigibles se debe cumplir con los requisitos, evidenciándose en este caso



que existen inconsistencias en la causa y objeto que derivan en error frente al último, ya que no se podría reclamar la firma de escritura de un predio que no esté sujeto a registro.

Por otra parte, en este proceso, se reclama la declaración de resolución judicial del contrato por incumplimiento de las obligaciones del demandado; en este punto y teniendo en cuenta que lo solicitado es confuso y se encuentra contrapuesto con lo narrado en los hechos, debemos advertir que el efecto de la Resolución del Contrato es:

*«(...) **regresar las cosas a su estado anterior**, lo cual se cumple a través de las restituciones mutuas que –en términos generales– surgen para los contratantes en virtud del conjunto de normas que regulan las prestaciones en materia de reivindicación. Y, para el caso específico de la condición resolutoria tácita del contrato de compraventa, las contempladas en los artículos pertinentes que rigen tal materia.»¹ (Negrillas del despacho)*

Pero si lo que se pretende es el cumplimiento de las obligaciones del contrato, el camino correcto es la Acción de Cumplimiento del Contrato:

«(...) si la pretensión invocada no es la resolutoria sino la de cumplimiento del pacto, quien así lo demanda requiere haber honrado sus compromisos o haberse allanado a hacerlo, aun en el supuesto de que su contraparte no lo haya hecho previamente.»²

Por otra parte, en cuanto a la cláusula penal, una de las funciones de esta, es la estimación anticipada de los perjuicios que puedan llegar a sufrir las partes como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones convenidas. Con esta estimación anticipada el acreedor queda liberado de la carga de probar que la infracción de la obligación principal la ha ocasionado perjuicio y cual la naturaleza de estos, pues mediando la cláusula penal, dichos perjuicios se presumen juris et de jure, en forma tal que el deudor no es admitido a probar en contrario. También la cláusula penal le evita al acreedor la carga de probar el monto de los perjuicios, porque en virtud de ella este monto queda fijado de antemano.

Entendidas, así las cosas, la cláusula penal no puede exigirse conjuntamente con la indemnización de perjuicios ordinaria, porque los perjuicios se indemnizarían dos veces, lo que resulta inaceptable.

Con las anteriores consideraciones, se advierte que la demanda es inadmisibile por las siguientes razones:

1. El demandante, no determina la cuantía del proceso y aunque señala que se trata de un proceso de menor cuantía, al no indicar con exactitud y precisión el valor de las pretensiones, como lo establece el numeral 1 del artículo 26 del C.G.P., no se cumple el requisito de que trata el numeral 9 del artículo 82 ibidem, para admitir la demanda, en concordancia con el numeral 1 del artículo 90 del mismo código.

¹ Sala Civil, Corte Suprema de Justicia, Sentencia SC11287-2016.

² sala Civil, Corte Suprema de Justicia, Sentencia SC4801-2020.



Adicionalmente debe advertirse que, si se trata de una demanda de menor cuantía, el demandante carece de derecho de postulación, es decir que no podría actuar en causa propia, lo que deriva en el defecto de que trata el numeral 5 del artículo 90 del C.G.P.

2. En las pretensiones de la demanda, se solicita declarar resuelto el contrato, por el incumplimiento del vendedor, respecto de su no comparecencia a la firma de la escritura correspondiente, sin embargo, verificado la promesa de compraventa no se establece matricula inmobiliaria del predio, lo que genera la imposibilidad de hacer escritura de un predio que no esté sujeto a registro.

Así las cosas y en caso de que el predio posea matricula inmobiliaria deberá indicarse y aportarse, para efectos de determinar la viabilidad de la obligación.

Por otra parte, al solicitar la resolución del contrato, esto derivaría en devolver las cosas al estado anterior del negocio jurídico, es decir devolver el predio por parte del comprador y el dinero a este por parte del vendedor, pero del hecho N°. 9 y de la pretensión número 2, se deduce que lo que pretende el demandante es el cumplimiento del contrato.

En consecuencia, el demandante debe determinar si lo que pretende es devolver las cosas al estado anterior "Resolución del Contrato" o si lo que busca es su cumplimiento, y en cualquiera de los casos debe replantear correctamente la demanda.

Lo anterior deriva en el defecto de que trata el numeral 4 del artículo 82 del C.G.P., en concordancia con el numeral 1 del artículo 90 ibidem.

3. En la pretensión N°. 2, se procura la condena al demandado de los perjuicios ocasionado al demandante, pero no se establecen con precisión, se solicita el pago de la cláusula penal del contrato y paradójicamente se infiere el cumplimiento del negocio, es decir lo que estaría pendiente "firma de escritura"

Como ya se indicó, la cláusula penal y la exigencia de perjuicios, son incompatibles y por otra parte no existe claridad en si lo que se pretende es la resolución o el cumplimiento del contrato.

Lo anterior deriva en el defecto de que trata el numeral 4 del artículo 82 del C.G.P., en concordancia con el numeral 1 del artículo 90 ibidem.

4. En el hecho N°. 5 se indica que, según manifestación verbal del vendedor, se aceptó posponer la firma de escritura pública del bien objeto de promesa en compraventa, pero no se aporta prueba que lo determine, teniendo en cuenta que, en la promesa de compraventa, cláusula séptima se estableció que la prórroga se realizaría por escrito, con dos días de antelación.

Por lo que no se puede determinar que efectivamente la parte demandada es quien incumplió la obligación pactada.



Lo anterior deriva en el defecto de que trata el numeral 5 del artículo 82 del C.G.P., en concordancia con el numeral 1 del artículo 90 ibidem.

En consecuencia, de conformidad con el numeral 1 del artículo 90 del C.G.P., deberá inadmitirse la demanda.

Conforme a lo anterior, el Juzgado Promiscuo Municipal de Landázuri – Santander,

RESUELVE

PRIMERO: INADMITIR la presente demanda de Resolución de compraventa promovida por **JOSE JOAQUIN GUIZA MOSQUERA**, contra **MIGUEL VELASCO**, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

Concédasele a la parte demandante el término de cinco (5) días para que subsane el error en comento so pena de rechazo.

SEGUNDO: RECONOCER a **JOSE JOAQUIN GUIZA MOSQUERA**, identificado con la cedula de ciudadanía N°. 80.491.142, para actuar en causa propia en el presente proceso.

NOTIFIQUESE


CLAUDIA YAQUELINE GOYENECHÉ AMAYA
JUEZ

NOTIFICACION POR ESTADO

EL AUTO ANTERIOR ES NOTIFICADO POR ANOTACIÓN EN **ESTADO** HOY 16 DE DICIEMBRE DE 2022 A LAS 8:00 A.M.


WILFREDO CADENA CASTILLO
SECRETARIO