

VERBAL – INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE COMPRAVENTA

RADICADO: 685724089002-2023-00118-00

DEMANDANTE: DIANA CAROLINA TORO AMAYA

DEMANDADO: YOHANA GERENA ARDILA

INFORME SECRETARIAL: Paso al despacho del señor Juez la demanda de la referencia la cual nos correspondió por reparto, para lo que estime pertinente ordenar. Puente Nacional, 24 de julio de dos mil veintitrés (2023).


JUAN MANUEL ARIZA ARDILA
Secretario



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**Consejo Seccional de la Judicatura de
Santander Distrito Judicial de San Gil**

**JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL CON
FUNCIÓN DE CONTROL DE GARANTÍAS Y
CONOCIMIENTO PENAL, ORALIDAD CIVIL, FAMILIA Y
DEPURACIÓN.**

Puente Nacional, cuatro (04) de agosto de dos mil veintitrés (2023)

Entra al despacho la demanda declarativa de incumplimiento de contrato compraventa, presentada por DIANA CAROLINA TORO AMAYA, a través de apoderados judiciales, en contra de YOHANA GERENA ARDILA, razón por la cual se procede a resolver sobre su admisión dentro del término legal.

Sería del caso entrar a proferir auto admisorio de la demanda, si no fuera porque la misma no cumple alguno de los requisitos establecidos en el artículo 82 y ss del C.G.P., y la ley 2213 de 2022 de acuerdo con las siguientes observaciones:

1. En el encabezado deberá señalar el domicilio de las partes de acuerdo a lo establecido en el artículo 82 numeral 2 del C.G.P.

2. RESPECTO DE LAS PRETENSIONES:

- 2.1 de acuerdo a lo establecido en el numeral 3 del artículo 82 del C.G.P deberá expresar lo que pretende con precisión y claridad, obsérvese que dentro de las pretensiones no se identifica el bien del cual pretende se restituya conforme a las exigencias que establece el artículo 83 del C.G.P.
- 2.2 Ya que en contrato de compraventa se pactó una cláusula penal, la cual se encuentra orientada a determinar de manera anticipada los eventuales perjuicios que se causen por el no cumplimiento del contrato, se deberá exponer las razones por la cuales se pretenden sumas superiores a las pactadas para tal efecto.

Lo anterior teniendo en cuenta el artículo 1600 del código civil el cual establece: "No podrá pedirse a la vez la pena y la indemnización de perjuicios, a menos de haberse estipulado así expresamente; pero siempre estará al arbitrio del acreedor pedir la indemnización o la pena."

3. **RESPECTO A LOS HECHOS:** De acuerdo a lo establecido en el numeral 4 del artículo 82 ibidem, los hechos sirven de fundamento a las pretensiones, por lo que deberá:

- 3.1 Dentro de los hechos identificar el bien objeto de compraventa de acuerdo a lo establecido en el artículo 83 IBIDEM.
- 3.2 Respecto del hecho once el mismo debe aclararse ya que no concuerda con lo establecido en clausula novena del contrato de compraventa celebrado el día 21 de junio de 2021, máxime si se tiene en cuenta que el acta de entrega no se encuentra debidamente suscrita por las partes.
- 3.3 Dentro de los hechos deberá indicar las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que debía cumplirse la obligación que se aduce incumplida por la promitente compradora, deberán ser ampliadas por la parte demandante, en el sentido de exponer en su causa petendi cuáles eran los pormenores en que se iba a llevar a cabo tal obligación, cómo se perfeccionaría la tradición, en qué forma se haría la entrega del bien inmueble objeto de la litis.

4. RESPECTO DE LAS PRUEBAS:

- 4.1 Respecto el dictamen pericial el mismo no cumple con los requisitos mínimos exigidos en el artículo 226 del C.G.P, así mismo no se identifica el predio de acuerdo a lo establecido en el artículo 83 del IBIDEM.
5. RESPECTO EL JURAMENTO ESTIMATORIO: el mismo no cumple con los requisitos del artículo 206, en razón que al observar la cláusula decimo primera del contrato aportado y relacionado dentro del libelo demandatorio se extrae que las partes efectuaron una estimación convencional de los perjuicios, por valor del 10% del valor del contrato. Lo anterior en razón a que en el juramento estimatorio solo se pueden estimar perjuicios provenientes del "reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras" y no de otra clase de pretensiones, como seria el pago de la cláusula penal¹.
6. Respecto de la cuantía la misma ha de aclararse en los términos establecidos en el articulo 26 numeral 1 del C.G.P.
7. Respecto a los documentos aportados en copia, la parte actora se servirá hacer la manifestación de que trata el art. 245 del C.G.P.
8. deberá la parte demandante actuar de conformidad con el artículo 236 del Código General del Proceso, ya que dentro del presente asunto no resulta aprobatoria la inspección judicial solicitada, por cuanto los hechos que incentivan la misma se pueden verificar por medio de videgrabaciones, fotografías u otros documentos, o por medio de dictamen pericial o cualquier otro medio de prueba, razón por la cual se deberán hacer las correcciones correspondientes de cara a dicho medio probatorio.
9. En la solicitud de medidas cautelares, se indicó una medida cautelar que solo opera si la sentencia de primera instancia es favorable, por lo que en razón a que no estamos en la etapa procesal para dictarla la misma deberá ser corregida. Por otra parte deberá tener en cuenta que al tratarse de un proceso declarativo que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 621 del C.G. del Proceso requiere del agotamiento del requisito de procedibilidad, para poder obviarse a través de la solicitud de medidas cautelares, estas deben cumplir con los requisitos establecidos en los literales a) o b) del mencionado artículo 590 o en su defecto, encontrarse debidamente justificadas como medidas cautelares innominadas del literal c) bajo los criterios de apariencia de buen derecho,

¹ Hernán Fabio López Blanco; Código General del Proceso; Tomo Pruebas, Editorial Dupre. 2019 pag. 266

necesidad, efectividad y proporcionalidad, circunstancias que deberá dar a conocer al juez la parte interesada en que se decrete, a través de la respectiva argumentación fáctica.

10.RESPECTO DEL PODER:

10.1 deberá la parte demandante atender lo dispuesto en el artículo 74 del C.G.P, norma que establece que en los poderes especiales los asuntos deberán estar determinados y claramente identificados, ya que en el poder aportado se enuncia un proceso diferente al incoado.

Así mismo el poder NO SE ENCUENTRA DEBIDAMENTE CONFERIDO EN LOS TERMINOS DEL ARTICULO 74 del C.G.P, ni de acuerdo a lo establecido en el artículo 5 de la ley 2213 de 2022, ya que el correo que otorga el poder va dirigido a apoderado diferente del que interpone la demanda. Cabe precisar que la norma en comento establece: "En el poder se indicará expresamente la dirección de correo electrónico del apoderado que deberá coincidir con la inscrita en el Registro Nacional de Abogados".

Por lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 90 del C.G.P., se inadmitirá la presente demanda, para que en el término de los cinco (05) días siguientes a la notificación del presente proveído, la parte ejecutante subsane las irregularidades señaladas.

De conformidad con los artículos 12 y numeral 3 del art. 93 del C.G.P se ordena a la parte demandante y dentro del mismo término, **INTEGRE LA DEMANDA EN UN SOLO ESCRITO CON LA SUBSANACION**, debiendo tener especial cuidado en no incluir hechos, pretensiones o pruebas diferentes a las expuestas en el petitum inicial, salvo lo solicitado. De no hacerlo la demanda será rechazada.

Por lo expuesto, el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Puente Nacional, Santander,


RESUELVE

PRIMERO: INADMITIR la presente demanda declarativa de resolución de contrato de compraventa presentada por **DIANA CAROLINA TORO AMAYA**, a través de apoderados judiciales, en contra de **YOHANA GERENA ARDILA**.

SEGUNDO: CONCEDER el término de cinco (5) días a la parte demandante, para que de acuerdo con la parte motiva de esta providencia subsane la demanda so pena de su rechazo artículo 90 del C.G.P. Se le advierte que deberá allegarla íntegramente en un solo documento.

TERCERO: ABSTENERSE de reconocer personería adjetiva al abogado **Dr. RICARDO RAFAEL GARCIA MENDOZA**, por lo mencionado en precedencia.

NOTIFIQUESE,



MIGUEL ANGEL MOLINA ESCALANTE

Juez