

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 con escrito de subsanación dentro del término para ello radicado por la parte activa, para lo que estime pertinente ordenar. Puente Nacional, dieciocho (18) de agosto 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, treinta y uno (31) de agosto de dos mil veintitrés (2023)

Se encuentra al despacho la presente demanda declarativa de incumplimiento de contrato compraventa presentada por DIANA CAROLINA TORO AMAYA, a través de apoderados judiciales, en contra de YOHANA GERENA ARDILA, habiéndose presentado escrito de subsanación, en virtud de lo dispuesto en auto del 04 de agosto de 2023, razón por la cual, se procede a estudiar sobre su admisibilidad dentro del término legal.

Sería del caso entrar a proferir auto admisorio de la demanda, sin embargo, véase que la demanda integrada tampoco satisfizo la totalidad de reparos advertidos en auto de fecha 04 de agosto de 2023:

1. De acuerdo al numeral 2.1 de auto inadmisorio de fecha 04 de agosto de 2023, se solicitó:

"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."

Dicha requerimiento no fue atendido por la parte demandante, así mismo se mantiene en que los linderos se encuentran consignados en la escritura pública N° 503 del 09 de julio de 2021, sin embargo verificados los hechos del libelo demandatorio se establece a hecho 18 a 21 que el área del predio del que se solicita restitución vario de 37.35 M2 a 98,16 M2, por lo que se hace necesario identificar plenamente el bien a restituir, ya que el área establecida en la escritura en comento y el área establecida en la licencia de construcción proferida mediante resolución 020 emitida por la alcaldía municipal de Puente Nacional, Santander, varían.

2. Respecto al reparo establecido en el numeral 2.2 del auto inadmisorio antes dicho se solicitó:

"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."

Dicha solicitud no fue acatada en debida forma, pasando por alto lo establecido en el artículo 1600 del C.C el cual fue puesto en conocimiento de la parte actora para su adecuación, el cual tiene a su arbitrio optar por la indemnización o por la pena, pero no podrá pedirse a la vez la pena e indemnización de perjuicios ya que no se encuentra establecido en el contrato de promesa de compraventa así expresamente. Por lo que dicho yerro no fue subsanado de acuerdo a lo solicitado.

3. Ahora en cuanto a lo solicitado en auto inadmisorio en su numeral 3.1 se observa que no se realizó la identificación del bien, ya que si bien la norma indica que "No se exigirá transcripción de linderos cuando estos se encuentren contenidos en alguno de los documentos anexos a la demanda", la misma indica a la vez que las demandas que versen sobre bienes inmuebles los especificarán por su ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen, (subrayado fuera de texto), presentando en el predio objeto de restitución un área diferente a la contemplada en la escritura pública N° 503 del 09 de julio de 2021. Por tal razón dicho defecto no fue debidamente subsanado.

4. Respecto de las pruebas en numeral 4 del auto inadmisorio se solicitó:

"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".

Dicho requerimiento no fue atendido ya que no se hace manifestación alguna respecto de los requisitos mínimos contemplados en el artículo 226 Ibidem numerales 5,6, 7, 8, 9, por otra parte, y como se menciona en precedencia el área del bien inmueble varía respecto de la escritura N° 503 del 09 de julio de 2021 y la resolución 020 emitida por la alcaldía municipal de puente nacional, Santander.

5. en auto inadmisorio en su numeral 5 se solicitó:

"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 sería el pago de la cláusula penal."

Mencionado defecto no fue atendido por la parte demandante en debida forma , ya que no establece si opta por pena e indemnización , la cuales no fueron expresamente establecidas en el contrato de promesa de compraventa para optar por las dos, por lo que en dicho acápite no puede ser objeto para estimar la clausula penal ya que la misma se encuentra orientada a determinar de manera anticipada los eventuales perjuicios que se causen por el no cumplimiento del contrato, por lo que la misma no se adecua a lo dispuesto en el artículo 206, contrario sensun fuera si la parte demandante en el presente caso optara por indemnización .

6. Respecto de la solicitud de medidas cautelares se observa que la misma no viene dirigida a este despacho, por lo que el despacho no hará pronunciamiento al respecto.

7. RESPECTO DEL PODER se solicitó en numeral 10.1 que debía:

"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".

Revisado el nuevo poder allegado al expediente se observa que, si el demandante le otorga poder a través de memorial conforme el artículo 77 del C.G.P, debe haberse presentado para su autenticación ante la entidad enunciada en el inciso 2 del artículo 74 Ibidem, y como se advierte del aportado en la demanda, no cuenta con la debida autenticación.

Por otro lado, si el poder que se le confiere es a través de mensaje de datos al tenor de lo establecido en el artículo 5 de la Ley 2213 de 2022, debe ser determinado y claramente identificado, en los términos del mencionado artículo, el cual debe provenir del correo electrónico del demandante.

Respecto de los demás defectos enunciados en el auto inadmisorio de fecha 04 de agosto de 2023, se tendrán por subsanados.

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

RESUELVE:

PRIMERO: RECHAZAR como en efecto se hace, 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, radicado bajo el número 2023-00118, por lo consignado en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, archívense las diligencias, sin ordenar desglose alguno como quiera que la demanda fue presentada de forma digital.

NOTIFIQUESE,



MIGUEL ANGEL MOLINA ESCALANTE

Juez