



**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES**  
Manizales, veintiocho (28) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

RADICADO	170014003001 <b>2021 00614</b> 00
ASUNTO	RECHAZA DEMANDA

Efectuado el análisis formal de admisibilidad y el control de procedencia de la demanda civil con pretensión declarativa, promovida por el señor JESÚS MARÍA IDARRAGA HURTADO en contra de JHON FREDY CARDONA VEIRA se advierten varias irregularidades sustanciales en virtud de las cuales deberá rechazarse la demanda de conformidad con la explicación que en seguida se expone.

**CONSIDERACIONES**

La presente demanda fue inadmitida mediante providencia del 07 de septiembre de 2021, en virtud de la cual se requirió al apoderado de la parte demandante para que:

1. Allegará de manera completa el "CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA POR OTRO" pues se evidencia que la última hoja allegada es inconclusa, sin contener firmas ni identificación alguna de las partes mas allá del encabezado, por lo que deberá aportarse de manera íntegra.
2. Dado que se tiene que la escritura de compraventa se elevó conforme se evidencia los anexos, con número 1221 del 27 de febrero de 2021, se entiende que el contrato de promesa de compraventa suscrito el 04 de febrero de 2020 se encuentra cumplido, es por esto que no se encuentra claridad en cuanto a la pretensión primera al solicitar que se declare el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa inicial, es por esto que se servirá explicar tal situación y, de ser necesario, adecuará las pretensiones conforme los hechos narrados.
3. Pese a hallarse la constancia de no comparecencia Nro. 2097 del 19 de marzo de 2021, se evidencia que no obra en el expediente la solicitud de conciliación radicada por la parte interesada que dio pie a la audiencia citada para la fecha indicada. Por tal motivo se servirá allegar la solicitud de conciliación bajo el entendido de que las pretensiones que en esta radican deberán ser iguales a las presentadas en el escrito de demanda.

4. De acuerdo con el numeral anterior, de ser necesaria la adecuación de las pretensiones, también será necesario que se adecúen los fundamentos fácticos conforme lo indica el artículo 82 numeral 5 del Código General del Proceso.
  
5. De acuerdo con las disposiciones del artículo 6 del decreto 806 de 2020, allegará prueba de que envió por medio electrónico copia de la demanda y de sus anexos al demandado, y del mismo modo deberá proceder, si es del caso, con el escrito de subsanación. De no conocerse el canal de digital de la parte demandada, se acreditará el envío físico de la misma con sus anexos.
  
6. Adjuntará el certificado de tradición de los bienes inmuebles sobre los que versa la disputa en la demanda con una expedición no mayor a 30 días.
  
7. Se servirá indicar a este Despacho el motivo por el cual estipula el 04 de abril de 2020 como la fecha desde la cual se pretenden cobrar los intereses de mora, por lo que, de ser necesario, igualmente adecuará la pretensión a fin de que guarde congruencia con los anexos allegados y lo pactado.

Ante ello, se aporta escrito de subsanación dentro del término legal oportuno, pese a ello una vez efectuado el análisis conjunto de los documentos se encuentra que no fueron satisfechos los requerimientos hechos así:

Buscando que fueran aclarados hechos y pretensiones se hizo notar en este caso por el despacho que ante la celebración del contrato de compraventa acordado en la promesa mediante la escritura pública número 1221 del 27 de febrero de 2021, se imponía dar luz, ya que en forma conjunta se pretendía inicialmente se declarara el incumplimiento de las obligaciones contenidas tanto en el contrato de promesa de compraventa del 50% de los bienes con folios 100-214479 y 100-214446 celebrado entre JESUS MARIA IDARRAGA HURTADO Y JHON FREDY CARDONA VEIRA, como en la escritura pública de compraventa, y se condenara al demandado al cumplimiento de las obligaciones señaladas en ambos convenios.

Pues bien, frente a ello expone la demandante que la promesa no se encuentra cabalmente cumplida pese haberse elevado a escritura pública, ya que a la fecha no se han materializado las obligaciones pendientes de pago. Procede a señalar que el saldo de \$84'000.000 debido, si bien se dijo que se pagaría con los dineros producto de crédito hipotecario que ha otorgado el Banco Caja Social, lo cual no corresponde con la realidad pues estos dineros fueron

consignados solo en favor de LUIS GONZALO GIRALDO LONDOÑO (persona hasta ahora ajena al proceso) al haberse pactado así al momento de realizar el negocio jurídico.

Expresa la apoderada que subsana, que las pretensiones se adecuan integrándose en un solo escrito y en esta oportunidad se busca que el despacho se pronuncie exclusivamente y ordene el cumplimiento, sobre el contrato de promesa de compraventa.

Puestas así las cosas no existe la claridad que se requiere en este caso de los hechos y las pretensiones, ya que no solo omite la actora considerar lo expuesto en la inadmisión respecto a haberse cumplido con la venta del bien prometido al haberse suscrito la escritura de venta, sino que se entremezclan por la accionante argumentos y hechos relacionados con la promesa y la escritura de venta, como para enrostrarle el incumplimiento al demandado CARDONA VEIRA, así como la entrega de dineros al otro vendedor del 50% de los bienes que sólo intervino en la escritura, de tal forma que la decisión que busca sea tomada, impactaría no sólo a terceros contratantes sino necesariamente sobre el contrato de venta que finalmente se perfeccionó, el cual al parecer también aparece incumplido sin que resulte comprensible que se insista en obtener la declaración de incumplimiento sobre lo prometido en venta.

Por tanto las pretensiones deprecadas carecen de claridad, cuando el contrato de promesa se materializó a través de venta que la misma demandante denuncia como incumplida y cualquier decisión respecto del mismo sería inocuo al no poder producir efectos en la venta del bien. Resulta entonces inviable acceder a un trámite que versa sobre un documento que, de cara a la escritura pública, ha perdido su fuerza jurídica, pues con la elevación de la misma se da por hecho que se han cumplido los presupuestos iniciales, pues las condiciones plasmadas en el instrumento público firmado, posteriormente, son las que están llamadas a ser cumplidas, como en apartes de su demanda lo expresa la actora.

De acuerdo con la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, *“la promesa bilateral de celebrar un contrato es un acto jurídico que, aunque autónomo, es de carácter preparatorio de otro futuro; por tanto, su existencia es, por esencia limitada en el tiempo”* Sentencia de fecha 7 de septiembre de 1999, expediente 5192 M.P. Silvio Fernando Trejos Bueno.

Ahora bien, no se aporta la solicitud de conciliación pese haberse solicitado ya que el documento aportado no contiene aquello que finalmente se solicitó que fuera objeto de diálogo entre las partes y así precaver un eventual litigio.

Así entonces, teniendo en cuenta que la demanda ni la subsanación de la misma, cumplen con las condiciones establecidas para admitir el proceso declarativo que nos ocupa en contra del demandado, habrá de rechazarse la presente demanda.

En virtud de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil Municipal de Manizales

### **RESUELVE**

**PRIMERO: RECHAZAR** la presente demanda promovida por el señor JESÚS MARÍA IDARRAGA HURTADO en contra de JHON FREDY CARDONA VEIRA por las razones expuestas en la parte motiva del presente proveído.

**SEGUNDO:** Ordenar la devolución de los anexos sin necesidad de desglose.

**TERCERO:** Archivar las presentes diligencias, una vez quede en firme la presente decisión.

### **NOTIFÍQUESE<sup>1</sup>**

**Firmado Por:**

**Sandra Maria Aguirre Lopez**  
**Juez Municipal**  
**Juzgado Municipal**  
**Civil 001**  
**Manizales - Caldas**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

---

<sup>1</sup>Publicado por estado No. 160 fijado el 29 de septiembre 2021 a la 7:30 am.



SANDRA LUCÍA PALACIOS CEBALLOS  
Secretaria

Código de verificación:

**7927a5f70ab0e82650f889610ca31d192f8cb2f001d1722e7ceae3301c  
c6e76b**

Documento generado en 28/09/2021 05:00:07 PM

**Valide este documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**