

JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN

Medellín, veinte de abril de dos mil veintiuno

Radicado 05001 31 03 019 2021 00101 00

Una vez examinada la presente demanda, de acuerdo con el contenido del artículo 90 del C.G.P., se advierte que la misma resulta susceptible de ser inadmitida, habida consideración a la necesidad de que se subsanen los siguientes aspectos dentro del término de cinco (5) días, so pena de rechazo:

1. La demanda presentada deberá explicar la vinculación litisconsorcial por pasiva del Fondo Nacional del Ahorro, en tanto que no resulta clara su intervención en el proceso, máxime que no se está formulando pretensión alguna en su contra, sino que únicamente se alude a esta desde el encabezado de la demanda y en algunos apartes fácticos que no representan un reproche sustancial en su contra. Por tanto, en aras de definir la conformación de la parte pasiva de la demanda, definir la competencia funcional de este Despacho frente al conocimiento del presente reclamo jurisdiccional y estructurar debidamente la demanda desde el aspecto formal y técnico, se requiere a la parte actora para que explique este aspecto desde los conceptos procesales de perfecta individualización de lo pretendido; y legitimación en la causa¹. De ser el caso, adecuará rigurosamente lo pretendido, tanto en el acápite fáctico como en el *petitum*. Esto, en orden al contenido de los numerales 1º, 2º, 4º y 5º del Art. 82 del CGP.
2. Expondrá con suficiencia, rigor y detalle los hechos 1º y 2º, de manera que resulte diáfano la ocurrencia temporal de lo relatado. Se exige en este punto la expresión de fechas específicas, y condiciones de tiempo, modo y lugar, a fin de que los hechos sean determinados con la técnica correspondiente (Cfr. Numeral 5º Art. 82CGP).
3. El hecho 3º deberá ser abordado con detalle y técnica, en el sentido de ampliar fácticamente lo relacionado con el “*amplio conocimiento de riesgos estructurales*”, así como en los presuntos *ocultamientos intencionales*. Para tal propósito deberá orientar la exposición fáctica desde la tutela jurídica concreta prevista en las normas sustanciales aplicables, de tal suerte que se cumpla con la perfecta individualización de lo pretendido².
4. Especificará en el hecho 4º las condiciones contractuales de la promesa de compraventa, y a ello agregará las razones de hecho que conducen a ligar la resolución pretendida sobre el contrato de compraventa celebrado en cumplimiento de la promesa celebrada. Cualquier escenario precontractual o preparatorio deberá exponerse con técnica, determinación y claridad. Se insiste, la causa petendi debe formularse con una exposición fáctica que resulte susceptible de adscripción normativa desde las normas sustanciales aplicables al reproche contractual discutido.
5. En los hechos 4º a 7º deberá exponerse con mayor detalle, suficiencia y rigor el *iter negocial* previo a la celebración del contrato debatido. A su vez, el reproche contractual deberá compaginarse con técnica e idoneidad, de suerte que este resulte ajustado a la figura sustancial aplicable.

¹ Beatriz Quintero de Prieto y Eugenio Prieto, Teoría general del proceso, Bogotá, Temis, 2000, pp337-338.

² *ídem*

6. En el hecho 8° se deberá enrostrar con técnica y rigor lo referente al *“conocimiento del vendedor”* sobre los presuntos *vicios ocultos*. Esto, deberá ilustrarse con determinación de las condiciones de tiempo, modo y lugar.
7. El hecho 9° deberá expresarse con rigor y técnica, indicando las condiciones de tiempo, modo y lugar de lo que allí se asevera. Es necesario que la parte fundamente debidamente la causa petendi de su petitum y por ende lo manifestado en los hechos debe obedecer a una claridad y a una debida cimentación. En este punto, se destaca, igualmente, que la parte no refleja con rigor lo referente a la incidencia de los presuntos *“vicios ocultos”*, así como el hipotético *“provecho ilícito”* que se menciona. De antemano se advierte que ello deberá compaginarse con la figura sustancial predeterminada en el ordenamiento jurídico, de conformidad con la perfecta individualización de lo pretendido.
8. El hecho 10 debe estar debidamente explicado y sustentado. La parte ofrece el hecho de manera abstracta y sin la debida determinación.
9. Lo indicado en el hecho 11 deberá presentarse con la técnica y rigor correspondiente, exponiendo cada situación fáctica de manera individualizada, numerada, determinada y debidamente fundamentada, indicando, igualmente, las actas en las que consta lo que se expresa por la parte. Deberá presentar el elemento documental correspondiente. Además, la parte actora procurará aunar los reproches erigidos con claridad, de manera que el fundamento sustancial se refleje con nitidez desde lo pretendido.
10. El hecho 13 deberá sustentarse documentalmente. Igualmente aclarará si el actor tuvo conocimiento de dicha iniciativa y si participó de dicho trámite.
11. Asimismo, y toda vez que en el hecho 13 se alude a que *“Todas estas condiciones estructurales y jurídicas nunca fueron expuestas al comprador en el momento de la negociación, de hecho, fueron maliciosamente ocultadas por el vendedor quien a pesar de la evidencia en el conocimiento de las condiciones del inmueble, lo oculto intencionalmente”*, deberá brindar claridad sobre ello, toda vez que en la demanda se relata que adquirió el bien desde el año 2018 y en dicho hecho se asevera que se interpuso demanda en el año 2019, cuando ya era propietario. A esto se agrega que deberá explicar el por qué, tal y como fue exigido con antelación, se califica un ocultamiento malicioso. Incluso en la escritura que se aporta se aduce que el comprador identificó claramente las calidades, estado y condiciones del bien, por lo que es necesario que la parte clarifique la exposición de los hechos.
12. En el hecho 14° deberá informarse el estado actual de la denuncia penal presentada sobre el demandado, y acompañará con ello la documentación pertinente.
13. El hecho 15° debe replantearse prescindiendo de toda consideración subjetiva, y en su lugar se expondrán las condiciones de hecho que orbitaron sobre las negociaciones sostenidas entre demandante y demandado, como ya se exigió con anterioridad. Se insiste, para este propósito la demanda debe reorientarse en su totalidad, de suerte que su contenido se ajuste con técnica y rigor al derecho sustancial a tratar. El escrito genitor debe atender a una técnica sustancial adecuada; por ello, debe hacerse uso riguroso y diferencial a las distintas categorías sustanciales a las que se alude desde la exposición de hechos, realizando para tal fin una determinación fáctica que se compagine con aquella tutela jurídica concreta diseñada para la solución de la controversia expuesta, esto es, perfecta individualización de lo pretendido.
14. En línea con lo exigido, y toda vez que no se cumple con el rigor y técnica formal, lo pretendido deberá ajustarse a las condiciones contractuales presentadas entre las partes. Para ello se requiere una ilustración fáctica que exponga la ejecución de las prestaciones conmutativas a cargo de las partes, atendiendo la naturaleza del

contrato celebrado, y que se refleje desde el relato causal las obligaciones que se califican de incumplidas.

15. Se destaca que la demanda no expone con nitidez un escenario de incumplimiento. Por el contrario, entremezcla instituciones sustanciales de manera indistinta, así como situaciones precontractuales y contractuales, por lo que la demanda, se insiste, debe adecuarse rigurosamente tanto desde la *causa petendi* como desde el *petitum*, aspecto que será resaltado ulteriormente.
16. De acuerdo con el contenido del artículo 82.4-5 del CGP explicará la parte actora por qué hace uso de la condición resolutoria tácita cuando desde el contenido de la escritura pública de compraventa se desprende que ambos extremos contractuales renunciaron a este remedio contractual (Cfr. Fl.27 Archivo 03).
17. Las pretensiones, tanto individual como en su conjunto, en la forma presentada por la actora, no están debidamente sustentadas, ni presentadas conforme a la *causa petendi* ni a la precisión formal que exige el *petitum*. Adicionalmente no se cumple con una rigurosa tipificación de lo pretendido³. Incluso, no se colige con nitidez la acumulación que se pretende desde las exigencias de la acumulación autónoma y consecuencial, ni los efectos prístinos perseguidos de cara a la relación sustancial que se quiere cuestionar. Se itera, debe cumplirse con la individualización de lo pretendido con la estrictez y técnica correspondiente.
18. Se agrega a lo anterior que lo pretendido debe cumplir con las exigencias del artículo 206 del CGP.
19. El juramento estimatorio presentado no cumple con unos mínimos de técnica y rigor procesal. La parte debe exponer dicho concepto con estrictez y la debida explicación aritmética. Además, se reliva que en dicho acápite se alude a conceptos que no se compaginan con el cuerpo de la demanda y que adicionalmente no cumplen con una debida presentación de lo pretendido en sus elementos estructurales.
20. La pretensión cautelar deberá ajustarse al contenido del artículo 590 literal b del Código General del Proceso. De no cumplir con este requisito, deberá acreditar el envío de la presente demanda ante el extremo pasivo, en los términos del artículo 6° del Decreto 806 de 2020, esto es: deberá aportar prueba de la remisión y debida recepción del escrito de la demanda y sus anexos ante la parte pasiva.
21. El acápite de trámite o procedimiento deberá ajustarse de acuerdo con la denominación propia del Código General del Proceso.
22. El poder judicial, aparte de no ser legible, carece de la indicación del correo electrónico inscrito ante el Registro Nacional de Abogados de la apoderada judicial, tal y como lo exige el artículo 5° del Decreto 806 de 2020; y por tanto, se exige la adecuación del poder en este aspecto. Además, se le precisa a la letrada que el poder otorgado no se corresponde con lo señalado en la demanda. De ser el caso, allegará un mandato judicial que cumpla con las prescripciones legales.
23. De conformidad con el contenido del artículo 6° del Decreto 806 de 2020 la demanda debe expresar las direcciones de correo electrónico de los sujetos procesales; en caso de ignorar las mismas deberá expresar ello bajo la gravedad de juramento. Luego, en el evento de indicar las direcciones electrónicas extrañadas,

³ *ídem*

aportará las evidencias documentales pertinentes que comprueben la fuente de su conocimiento y obtención.

24. Aportará todos los documentos de manera legible.

25. Deberá aportarse escrito de la demanda en donde se resalte el cumplimiento de los aspectos anotados.

**NOTIFÍQUESE
ÁLVARO ORDOÑEZ GUZMÁN
JUEZ**

6

Firmado Por:

**ALVARO EDUARDO ORDOÑEZ GUZMAN
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 019 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN**

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

Código de verificación: **5a7c2d31e734c5b7104551625fda437282856f2d67fd9c74eeb700a589285556**

Documento generado en 20/04/2021 11:16:04 AM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>