

JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN

Medellín, veintinueve de junio de dos mil veintiuno

Radicado 05001 31 03 019 2021 00217 00

Una vez revisada la presente demanda verbal de mayor cuantía, de acuerdo con el contenido del artículo 90 del C.G.P., se advierte que esta 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. Se esclarecerá la legitimación en la causa (ordinaria o extraordinaria), tanto por activa como por pasiva¹, en orden al relato fáctico y lo reclamado, toda vez que ello no resulta claro ni determinado desde la presentación de la demanda. Esto debe efectuarse con la técnica y rigor correspondiente en aras de posibilitar el derecho de contradicción y defensa y evitar sentencias inhibitorias.
2. El hecho 1 es indeterminado y poco claro. Es necesario que la parte actora ilustre un panorama contractual prístino que contenga los pormenores relevantes de cara a lo pretendido (obligaciones asumidas; condiciones precontractuales; etc.), esto, a fin de que se cumpla con la perfecta individualización de lo pretendido².
3. El hecho 2 no resulta claro ni determinado de cara a lo pretendido. No se comprende la trascendencia de lo narrado en atención a las pretensiones formuladas. Es necesario que la parte ilustre la relevancia de lo señalado.
4. El hecho 3 es ambiguo, no se comprende el panorama contractual que liga a las partes. Es necesario que se exponga un escenario obligacional íntegro, aludiendo a plazos o condiciones específicas y que respondan al contenido del contrato en mención. Asimismo, es necesario que se indique las condiciones del predio para la fecha específica en la cual la demandada entregó el inmueble objeto de promesa de compraventa. Todo lo anterior con especificación de condiciones de tiempo, modo y lugar.
5. Igual circunstancia acaece con lo denominado como hecho 4, en tanto no se alude a condiciones de tiempo, modo y lugar. La parte debe advertir que la causa petende debe exponerse con nitidez y precisión.
6. El hecho 5 es abstracto y confuso. Es necesario que la parte ilustre las condiciones de tiempo, modo y lugar que rodearon lo narrado. Es necesario que se explique el porqué de la afirmación de que el inmueble fue entregado en un estado "*precario, descuidado y riesgoso...*". Deberá precisar con términos claros y cifras exactas la afirmación relativa a que se hizo una "*inversión considerable...*". Sumado a esto, deberá distinguir y justificar en este hecho las mejores realizadas entre la clasificación de: voluntarias, útiles y necesarias. Deberá, como ya ha sido resalta-do en otros apartes, relacionar las condiciones de tiempo, modo y lugar de todo lo expuesto. Nuevamente se le recuerda a la parte que la causa petendi no puede ser propuesta de forma abstracta o ambigua, sino que debe guardar la relevancia del caso y la debida determinación.

¹ Beatriz Quintero de Prieto y Eugenio Prieto, Teoría general del proceso, Bogotá, Temis. Cuarta Edición. Págs 337 y ss.

² *ídem*

7. Teniendo en cuenta que se parte de un supuesto contrato de promesa deberá exponer con suficiencia el por qué se efectuaron las supuestas mejoras a las que se alude en el hecho denominado como 5.
8. El hecho 6 merece un recuento fáctico claro y detallado. Se hace necesario que se exponga los pormenores fácticos que conducen a brindar este dato, y el por qué en la experticia comentada se arriba a este valor como el avalúo del inmueble.
9. El hecho 7 es abstracto. Es necesario que se precisen las inversiones realizadas en el tiempo, aludiendo a fechas específicas y a obras y mejoras específicas. Además deberá aclarar si en el pronunciamiento judicial aludido se efectuó un pronunciamiento por restituciones mutuas y de ser así deberá detallar este aspecto en el cuerpo de la demanda, además de cimentar, desde la perfecta individualización de lo pretendido, el por qué de dicho reclamo.
10. El hecho 8 no se comprende en punto de su trascendencia jurídica. La parte expondrá las razones fácticas que soportan la relevancia de lo narrado de cara a lo pretendido. Además, deberá enrostrar con determinación las condiciones de tiempo, modo y lugar que de lo se narra. Nuevamente se recuerda que la causa petendi debe ser presentada de forma determinada y con la trascendencia del caso.
11. Igual circunstancia acontece con lo expuesto en el hecho 9.
12. El hecho 10 es indeterminado y confuso, no se entiende las razones fácticas que llevan a sostener que se perdió la posesión del inmueble para el 13 de octubre de 2020, máxime cuando con antelación se aludió a una subrogación con garantía real. Nótese que la parte no se aviene a presentar de manera clara la causa petendi y lo hace de forma descontextualizada y ambigua. Debe presentarse un relato claro y debidamente hilvanado. En lo referente a la posesión se deberá esclarecer también cómo fue que surgió ésta cuando contradictoriamente se alude a una promesa y además deberá precisar con rigor y condiciones de tiempo, modo y lugar la supuesta pérdida. Desde la debida individualización de lo pretendido la parte deberá presentar la causa petendi debidamente estructurada y acompañando el relato con la posibilidad jurídica del mismo en atención a que la causa petendi debe de gozar de trascendencia jurídica.
13. La parte deberá exponer las condiciones fácticas que han rodeado la administración del inmueble a cargo de la secuestre indicada, y expondrá si en el secuestro del inmueble se dejó este en depósito a la parte demandante. Incluso, deberá señalar con nitidez si esto es una situación temporal o no de cara a estados de procesos, para lo cual deberá allegar, además, certificaciones de estados de proceso.
14. Luego, en el hecho 10 no resultan claras las condiciones fácticas que soportan la valoración de las mejoras aludidas. No se especifica a qué corresponden concretamente y la razón de su cuantía, ni las condiciones de tiempo, modo y lugar de las mismas; es necesario que la exposición de los rubros se soporte en un relato factual determinado, claro y técnico, no solo aludiendo a cifras concretas, sino, a su vez, las razones de hecho que dan lugar a estas en el tiempo en el cual se implantaron las mejoras. Es abstracta la exposición de la causa petendi y no se comprende el estimativo total de las mejoras.

15. El hecho 11 es abstracto y confuso; no se comprende el porqué la sociedad demandante actuó al interior del procedimiento judicial mencionado, tampoco se comprende cuál es ese proceso (radicado, juzgado, etc). Es necesario que la causa petendi se exponga en este punto con rigor, técnica y especificidad. Aportará las certificaciones judiciales del supuesto procedimiento.
16. El hecho 12 merece determinación y claridad. Nuevamente se advierte que la demanda no es presentada debidamente organizada, sino descontextualizada y sin parámetros argumentativos fácticos claros y debidamente hilvanados. No se comprende a cabalidad lo acotado. A su vez, es necesario que se aporten las piezas documentales que soportan lo relatado y las certificaciones judiciales respectivas.
17. El hecho 13 es confuso. La parte deberá precisar fácticamente las razones que conducen a sostener que la demandada se atribuye un incremento patrimonial injustificado. Es necesario que, a más de que no se realicen afirmaciones genéricas, se ilustren situaciones fácticas desprovistas de opiniones personales, y que efectivamente resguarden un propósito jurídico nítido. Adicionalmente aportará la certificación del centro aludido.
18. El hecho 14 no resulta claro y es antitécnico. El relato fáctico plasmado en la demanda no permite comprender la afirmación de que la sociedad Nova ha perdido la posesión del inmueble entregado, como fue resaltado con antelación, dada la ausencia de claridad del libelo; tampoco se avista con nitidez la atribución fáctica atinente a que la demandada está disponiendo del predio en un trámite de negociación de deudas o que está *“en vías de recuperar la disposición del predio objeto de litigio integrándolo y disponiendo del mismo en su negociación de deudas y como consecuencia de ello, haciendo efectiva la acción de recobro, situación que legitima a Nova para promover la presente reclamación de mejoras”*. Este aspecto es completamente indeterminado y no se corresponde con una debida presentación fáctica. La parte debe enrostrar con claridad, determinación y técnica los reproches fácticos consignados, de tal suerte que se cumpla con la debida individualización de lo pretendido.
19. Lo anterior, como ya ha sido resaltado, no se corresponde con la perfecta individualización de lo pretendido, en tanto que no basta con aludir a episodios o situaciones, sino que además se debe ilustrar con suficiencia la tutela desde el ordenamiento jurídico, aspecto que no cumple la parte. Es necesario que la parte actora promueva un reclamo jurisdiccional que guarde correspondencia con un cimiento jurídico específico; por ello, la demanda debe orientar su relato factual de tal manera que los fundamentos de derecho dimanen de la estructura misma de la unión de la causa petendi y el petitum a erigir. El reclamo que eleva debe compaginarse con el derecho sustancial aplicable, y ello debe plasmarse en la demanda a subsanar, en tanto que no se ilustra con nitidez la fundamentación fáctica ni jurídica de lo pretendido³.
20. Incluso, la demanda en los términos propuestos, no cumple con el presupuesto de interés para obrar, punto que deberá ser debidamente esclarecido en aras de evitar sentencias inhibitorias y demás irregularidades procesales.
21. La pretensión primera carece de una fundamentación fáctica clara, técnica y determinada. No se advierte el fundamento causal atinente a que la demandada au-

³ ídem

torizó y/o consintió en la realización de mejoras útiles y necesarias; tampoco se hace una distinción de tipología de mejoras desde la causa petendi como para reclamar estas desde el *petitum*. A esto se suma que el escrito de demanda es ambiguo y contradictorio y no cumple con la perfecta individualización de lo pretendido.

22. La pretensión segunda adolece de falencia en su causa petendi.
23. La pretensión primera de condena, así como su pretensión subsidiaria, carecen de soporte fáctico. No se ilustra con nitidez la causa petendi, como fue advertido a lo largo de la providencia. Es necesario que el acápite fáctico se reestructure, a fin de que se cumpla con la perfecta individualización de lo pretendido. Además, lo pretendido debe ser precisado y debidamente individualizado en cada uno de los componentes del *petitum*.
24. En cuanto a la pretensión subsidiaria, no se observa que la misma guarde la técnica procesal para la debida acumulación respecto a la tipología aludida. Incluso se incumple con los parámetros del artículo 206 del CGP.
25. El juramento estimatorio debe reestructurarse desde lo fáctico y lo pretendido: se deberá indicar las fórmulas aritméticas y valores utilizados para el estimativo de cada una de las mejoras aludidas; al tiempo que es necesario que en este acápite se distinga entre mejoras útiles, necesarias y voluntarias.
26. Las peticiones de prueba testimonial deberán ajustarse a las pautas normativas previstas en el Código General del Proceso.
27. Los dictámenes periciales aportados deberán ajustarse a las pautas del artículo 226 del CGP.
28. La petición de prueba pericial de oficio es improcedente. Lo solicitado debe revaluarse de acuerdo con las oportunidades procesales con que cuenta la parte para aportar la prueba pericial aludida (Cfr. Art. 227 CGP).
29. El poder judicial adosado debe corregirse, en el sentido de incluir el correo electrónico inscrito por el abogado apoderado ante el sistema SIRNA de la Rama Judicial, tal y como lo dispone el contenido del artículo 5° del Decreto 806 de 2020; aunado a esto, es necesario que se aporte prueba documental que acredite que la sociedad demandante efectivamente está otorgando el mencionado mandato en favor del profesional del derecho.
30. Adjuntará las pruebas y anexos documentales de forma legible.
31. En aras de conservar la unidad de la demanda y para efectos de claridad, deberá aportarse un nuevo escrito de la demanda en donde se resalte el cumplimiento de los aspectos anotados.

NOTIFÍQUESE
ÁLVARO ORDOÑEZ GUZMÁN
JUEZ

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:

9cd6e18d2db50a44e5c9b05f46a1556b3cbdc84e35b4aaa721981019b0e530e1

Documento generado en 29/06/2021 03:24:24 p. m.

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