



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**  
Medellín, quince (15) de junio de dos mil veintitrés (2023)

<b>Proceso:</b>	Verbal-Resolución de Contrato
<b>Demandante:</b>	Ilduara del Socorro Uribe Jiménez
<b>Demandado:</b>	Lina María Flórez Maya
<b>Radicado:</b>	050014003013-2022-00251-01
<b>Asunto:</b>	Confirma Decisión

Procede este Despacho a resolver sobre el recurso de apelación, por encontrarlo ajustado a lo dispuesto en el artículo 326 del CGP, de plano y por escrito, interpuesto por el vocero judicial de la parte demandante, contra el auto del 15 de marzo de 2023 del Juzgado Trece Civil Municipal de Oralidad de Medellín, mediante el cual se dispuso rechazar la demanda y a efectos de la decisión, necesarias se hacen las siguientes consideraciones fácticas y jurídicas.

## 1. ANTECEDENTES

### 1.1. De la providencia objeto del recurso

Por auto del 20 de octubre de 2022, el Juzgado Trece Civil Municipal de Oralidad de Medellín procedió a inadmitir la demanda verbal de Resolución de Contrato de promesa de compraventa y concedió el termino de cinco a la parte demandante para que subsanara la demandada; término dentro del cual la parte interesada procedió a aportar los requisitos exigidos en esa oportunidad. Sin embargo, al ser analizados por el juez de conocimiento., este encontró que no se satisfacían en su totalidad las exigencias, por lo que mediante auto del 15 de marzo de 2023 procedió a rechazar la demanda por no haberse cumplido a cabalidad con lo solicitado, teniendo que contra esta última decisión se interpuso el recurso de apelación.

### 1.2. De los fundamentos del Recurso.

Los reparos que esgrimió la apoderada de la señora Ilduara del Socorro Uribe Jiménez, aquí demandante, para recurrir la providencia que rechazó la demanda se hacen radicar, en que el poder presentado al Despacho se encuentra autenticado en la Notaría Dieciocho del Círculo de Medellín.

En cuanto al juramento estimatorio, manifestó que, tanto en el poder como en la demanda unificada, se individualizó el valor por capital y por intereses que se buscan reconocer en el proceso, teniendo que para este último caso se discriminaron en la demanda.

Para el caso del certificado de tradición y libertad, manifestó que en el contrato objeto del proceso, se individualizó un bien producto de unas mejoras sobre las que se ejerce posesión material, por lo que no es posible su registro ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y en consecuencia no puede aportarse el documento.

Finalmente, argumentó que la notificación le fue enviada a la demandada a través de la empresa de mensajería Servientrega con guía N° 9145036961, en la que se incluyó tanto la demanda como los anexos.

Con fundamento en lo anterior, solicitó revocar el auto que la decisión contenida en el auto del 15 de marzo de 2023, mediante la cual se rechazó la demanda.

### **1.3 Trámite del recurso.**

La mandataria judicial interpuso el presente recurso de apelación frente a la providencia que rechazó la demanda, por lo que se prescindió del traslado secretarial que trata el artículo 326 del C.G P, siendo entonces, la oportunidad para resolver sobre el mismo, por lo que a ello se procede.

## **2. CONSIDERACIONES**

### **2.1 Del Recurso de Apelación**

Conforme con el artículo 320 del Código General del Proceso, *“El recurso de apelación tiene por objeto que el superior examine la cuestión decidida, únicamente en relación con los reparos concretos formulados por el apelante, para que el superior revoque o reforme la decisión”*.

En tratándose del auto del 15 de marzo de 2023, mediante el cual se rechazó la demanda, la apelación es procedente por cuanto así lo consagra el numeral 1 del artículo 321 *ibídem*.

En este orden de ideas, se tiene que el recurso de apelación es un medio de impugnación, mediante el cual se pretende que se revoque o reforme una providencia, a través de actuación del órgano judicial que jerárquicamente esté por encima del funcionario de primer grado que dictó la providencia impugnada, el cual se concede a quien se halle legitimado y tenga interés para recurrir, esto es, que sea la parte a quien le cause agravio la decisión.

### **2.2 Requisitos de la demanda**

El Código General del Proceso, en los artículos del 82 al 84 consagra los requisitos y anexos que debe contener la demanda, los cuales son indispensables para la presentación de la misma, debido a que su incumplimiento es causal de inadmisión en los términos del artículo 90, para lo cual se le concede un término al interesado para subsanar de cinco días so pena de rechazo.

### 3. EL CASO CONCRETO

Conforme fue reseñado, los reparos que por vía del recurso de apelación formuló la apelante, contra el auto ya citado en antelación, mediante el cual se rechazó la demanda por no haberse subsanado en debida forma, se concretan en que el juzgado de conocimiento erró al no valorar la información y los documentos aportados en su totalidad.

Al estudiar el escrito presentado por la togada que sirve de sustento para el recurso interpuesto, se evidencia que en el mismo se encuentran las justificaciones para tratar demostrar el cumplimiento, que, a su parecer, harían procedente la admisión de la demanda.

Este Despacho se pronunciará en cada uno de los puntos que la *a quo* consideró como incumplidos, iniciando con el punto primero, en el cual se solicitó allegar poder de conformidad con los requisitos del artículo 73 y siguientes del Código General del Proceso o en virtud del artículo 5 de la Ley 2213 de 2022.

Previo a descender al caso en concreto, es preciso señalar que para el entendimiento del cumplimiento del requisito exigido, en cuanto al poder otorgado conforme las normas del Código General del Proceso, debe acudir al Decreto 960 de 1970, que es el Estatuto Notarial, en especial al articulado que trata el asunto de la presentación personal ante el notario, así “*Artículo 68 Reconocimiento de Firmas y del Contenido del Documento: Quienes hayan suscrito un documento privado podrán acudir ante el Notario para que este autorice el reconocimiento que hagan de sus firmas y del contenido de aquel. En este caso se procederá a extender una diligencia en el mismo documento o en hoja adicional, en que se expresen el nombre y descripción del cargo del Notario ante quien comparecen; el nombre e identificaciones de los comparecientes; la declaración de estos de que las firmas son suyas y el contenido del documento es cierto, y el lugar y fecha de la diligencia, que terminará con las firmas de los declarantes y del notario quien, además estampará el sello de la Notaria.*” (Negrita fuera de texto)

En consonancia con el artículo 34 del Decreto 2148 de 1983 que reglamenta el mencionado estatuto, así: “*En la diligencia de reconocimiento de un documento privado el notario dejará constancia de la manifestación del interesado, suscrita por éste de que el contenido de aquél es cierto. Para tal efecto podrá utilizar un sello en donde se exprese de manera inequívoca esta declaración. Si los documentos contienen varias hojas, sellará y rubricará cada una de ellas.*”

*Esta diligencia será firmada por el notario en último lugar. En igual forma se procederá para el reconocimiento de la firma*” (Negrita fuera de texto)

Ahora, basta revisar el documento aportado obrante en el archivo PDF consecutivo 06 memorial de subsanación, para advertir que si bien se allegó el poder conferido por la señora Ilduara del Socorro, en el constan sellos húmedos debidamente rubricados por el Notario

Dieciocho del Círculo de Medellín, en el mismo no se encuentra el sello o la autenticación biométrica de la diligencia de presentación personal de la poderdante, tal y como los prescriben las normas anteriormente transcritas; en este sentido, mal se haría tener en cuenta el poder en las condiciones allegadas. En consecuencia, es evidente que el incumplimiento al requisito exigido, por lo que le asistió razón a la juez para su negativa de tener el requisito por no subsanado.

En cuanto al segundo requisitos, referido a dar cumplimiento al artículo 206 del Código General del Proceso a propósito del juramento estimatorio, en principio podría advertirse que no se realizó en debida forma, por cuanto en el documento de subsanación la interesada se limitó a manifestar que el capital y los intereses moratorios pretendidos correspondían a la suma de “12.092.500” tal y como se abordó para el rechazo; no obstante, al mirar el escrito compilatorio de la demanda, se insertó un acápite denominado Juramento Estimatorio, en el que se realizó la discriminación pormenorizada de las sumas de dinero correspondiente tanto a capital adeudado como a intereses, allí mismo se indicó como obtuvo se el valor de los intereses moratorios, explicando el tiempo y la tasa cobrada.

En este orden de ideas, considera esta Judicatura que, si le asiste razón a la recurrente en cuanto a que la juez erró en la apreciación completa de los documentos allegados, por lo que, para el asunto en concreto, se evidencia que si se dio cumplimiento al requisito exigido, lo cual se tenderá en cuenta al momento de tomar la decisión consolidada al finalizar el pronunciamiento sobre el recurso en cuestión.

En el tercer requisito, se solicitó allegar certificado de tradición expedido por la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, del inmueble objeto del negocio jurídico, requisito para el cual se manifestó: *“No se allega certificado de tradición, toda vez que el predio motivo del litigio es un inmueble en posesión material con sus mejoras, las posesiones no son objeto de registro”*.

De entrada y sin ningún condicionamiento puede dársele la razón a la apelante en este sentido, puesto que tanto en la demanda como en el contrato de promesa que se pretende resolver, se evidencia que se trata de una compraventa de mejoras y posesión material del inmueble identificado con nomenclatura 201 comprendido por un apartamento y parte de construcción de un tercer piso, que si bien tiene existencia física no ocurre lo mismo legalmente por cuanto no tiene matrícula inmobiliaria y no se encuentra individualizado jurídicamente por no estar sometido al régimen de propiedad horizontal. En este sentido, la demandante está en imposibilidad de cumplir con el requisito exigido.

Adicionalmente, no se encuentra razón para que la a quo haya solicitado el mentado documento y menos para argumentar la necesidad del mismo como requisito de admisibilidad de la demanda y titularidad del bien, puesto que está claro la pretensión del proceso está fundamentada en la resolución de un contrato de promesa de compraventa, el cual fue aportado.

En este sentido cabe resaltar, que, según la doctrina y la jurisprudencia, el contrato de promesa de compraventa tiene una finalidad económica peculiar, la cual es la de asegurar la celebración en el futuro de otro contrato (contrato preparado), cuando los interesados actualmente no quieren o no pueden realizarlo. No es pues la promesa de celebrar un contrato un fin en sí misma considerada, sino un medio o un instrumento que conduce a efectuar otro negocio distinto posteriormente.

Es decir, que en la promesa de compraventa se estipulan obligaciones entre las partes para la celebración de un contrato futuro, por tanto, no se discuten derechos relacionados con la titularidad del inmueble prometido en venta, y menos en el presente caso, en el que se reitera que no duda que se trata de una promesa de compraventa sobre mejoras en las que se ejerce posesión material, mas no de la propiedad del inmueble. Además, el análisis del cumplimiento de los requisitos del contrato deberá realizarse en la sentencia al resolver las pretensiones y no como estudio de admisibilidad de la demanda, ya que esta última se tienen en cuenta son los requisitos formales para la presentación de la misma. En este sentido también le asiste razón a la quejosa del yerro cometido por el juzgado ante la inexistencia del mentado documento para ser allegado al proceso.

Por otra parte, respecto del sexto requisito, consistente en acreditar el envío de la copia de la demanda y se sus anexos a la parte demandada, al revisar el archivo PDF que contiene los documentos enviados de manera física a través de la empresa de correo certificado Servientrega, se evidencia que solo fueron anexados y debidamente cotejados: la demanda, el poder y el escrito de subsanación, por lo que efectivamente se echan de menos los anexos de la demanda.

De lo anterior, se colige el incumplimiento al requisito exigido el cual tiene su fundamentación en el artículo 6 del Decreto 806 de 2020, norma vigente para el momento de la presentación de la demanda, al concluirse que la omisión en el envío de los anexos desconoce la norma, encontrando para este requisito que le asistió razón a la juez para sostener el incumplimiento al respecto.

Puestas las cosas de este modo, y sin que sean necesarias más consideraciones adicionales, concluye este Despacho que, si bien se encontró que no pueden acogerse en su totalidad los argumentos esbozados por el Juzgado Trece Civil Municipal de Oralidad de Medellín, por cuanto los requisitos de los numerales segundo y tercero del auto del 20 de octubre de 2022 mediante el cual se inadmitió la demanda, fueron debidamente subsanados, tal como se motivó en precedencia. No obstante, en lo demás, se encuentra ajustado a derecho lo decidido mediante auto de quince de marzo de 2023, por el que se rechazó la demanda, en este sentido, la providencia apelada será **CONFIRMADA**.

Finalmente, no habrá lugar a condena en costas porque no se causaron.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN:**

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** **Confirmar** el auto del quince (15) de marzo de 2023 proferido por el Juzgado Trece Civil Municipal de Oralidad de Medellín, conforme a las consideraciones expuestas.

**SEGUNDO:** No condenar en costas por lo expuesto en la parte motiva

**TERCERO:** Ejecutoriado este auto devuélvase el expediente digital a su lugar de origen.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**JORGE HUMBERTO IBARRA  
JUEZ**

Firmado Por:

Jorge Humberto Ibarra

Juez Circuito

Dirección Ejecutiva De Administración Judicial

División De Sistemas De Ingeniería

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **ae10869dc3f2ac2c225e463f5853df403934e86a08a00b538d5debf93da97b2a**

Documento generado en 15/06/2023 12:55:24 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

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