JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, veintitrés de marzo de dos mil veintidós

Radicado: 2022-00229

Asunto: Inadmite demanda

De conformidad con el artículo 90 del Código General del Proceso, se inadmite la presente demanda verbal, para que dentro del término legal de 5 días se cumplan con los siguientes requisitos, so pena de ser rechazada:

1. Advierte el Despacho que en el acápite de medidas cautelares la parte actora solicita al Despacho que se decrete la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria N° 01N-245676 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte, de su propiedad.

No obstante, revisado el contenido del artículo 590 del Código General del Proceso, en los procesos declarativos únicamente procede desde la presentación de la demanda, su inscripción sobre bienes sujetos a registro que sean de **propiedad del demandado**, cuando se pretenda el pago de perjuicios provenientes de una responsabilidad civil contractual. En el caso, el Despacho advierte que el bien inmueble objeto de la solicitud de medida cautelar es de propiedad de la demandante, y no de la demandada, tal cual exige la norma.

Por lo anterior, tendrá que aportarse prueba de que se agotó el intento de conciliación previo como requisito de procedibilidad, de conformidad con el artículo 621 del Código General del Proceso. Se resalta que tanto el objeto de la conciliación,

como el supuesto fáctico de ella deberá coincidir necesariamente con las que componen la pretensión del líbelo.

2.- Advierte el Despacho que el contrato de promesa de compraventa que la señora María Rocío Ortiz de Marulanda celebró con la demandada, recayó sobre la escritura pública para la compraventa del segundo piso del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 01N-245676 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte, ubicado en la calle 57B N° 31-106 del Barrio Boston de Medellín.

A su vez, en el acápite de pretensiones de la demanda la parte actora solicita que se declaré la resolución del contrato de promesa de compraventa que se celebró, simplemente, sobre el bien inmueble ubicado en la Calle 57B #31-106, con número de matrícula inmobiliaria N° 01N-245676 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte; por lo cual, se le tendrá que aclarar al Despacho por qué se identifican dos bienes inmuebles que serían diferentes entre sí, tanto en las pretensiones de la demanda como en la promesa de compraventa objeto de lo pretendido.

De igual forma, se aclarará al Despacho si el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 01N-245676 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos ya se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal, y de ser el caso, se aportará prueba de ello.

3.- Advierte el Despacho que la parte actora pretende la resolución del contrato de promesa de compraventa que como ya se indicó, se celebró sobre el segundo piso del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 01N-245676 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte; así, en virtud de la condición resolutoria tácita prevista en el artículo 1546 del Código Civil, solicita

la resolución del mentado acuerdo y la consecuencial indemnización de perjuicios causados.

Ahora bien, debe de tenerse en cuenta que con la demanda la parte actora afirma la existencia de un incumplimiento reciproco, al indicar entre otras cosas, que *"Una vez llegado el día 25 de mayo del 2015, fecha pactada para el cumplimiento de las obligaciones consignadas en el contrato, la señora Leticia De Giraldo Bernal, no cumplió con su obligación de pago a la cual se comprometió, ni tampoco se allano a cumplir, asimismo la señora María Roció Ortiz de Marulanda tampoco cumplió con su obligación suscrita en el contrato de firmar la escritura pública a favor de la señora Leticia De Giraldo Bernal. Esto conforme a la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa".*

Partiendo de lo anterior, es pertinente resaltar que conforme a la reciente jurisprudencia de la Sala de Casación Civil en la Sentencia SC3666 del 2021, *"la reciproca desatención de los compromisos negociales no era óbice para que cualquiera de los contratos intentará la resolución del convenio, pero sin indemnización de perjuicios."* y que *"a la hora de evaluar cualquier caso con pretensiones de encuadrar en el criterio doctrinal vigente de la Corte; esto es, que no basta un incumplimiento en cada uno de los extremos contractuales para propiciar una resolución, sino que se requiere que ese desconocimiento de las obligaciones sea recíproco y simultáneo, porque si contractualmente los interesados establecieron un orden prestacional, no hay manera de predicar un incumplimiento mutuo, ya que la infracción contractual del primero en el tiempo justifica la renuencia del segundo a cumplir, y permite que este último ejercite las acciones alternativas previstas en el artículo 1546 del Código Civil: ejecutar o resolver, con indemnización de perjuicios".*

Del contenido de la promesa de compraventa el Despacho advierte que la demandada se obligó a pagar a la demandante la suma de $35.000.000, que serían cancelados en dos oportunidades: (I) al momento de celebrarse la promesa de compraventa el valor de $30.000.000, de lo cual se dejó constancia de haber sido recibidos, y (II) los $5.000.000 restantes que se pagarían el 25 de mayo del 2015,

día de otorgamiento de la escritura pública; a su vez, era carga de la demandada entregar a la demandada el bien inmueble prometido en venta el día de celebración del contrato preparatorio, y eventualmente, concurrir el día 25 de mayo del 2015 a la Notaría Dieciocho de Medellín para la firma de la escritura pública de compraventa.

Expuesto lo anterior, se advierte que en el escrito de la demanda la parte actora indica que tanto demandante como demandada incumplieron recíprocamente las obligaciones que habían contraído con relación a pagar la suma de $5.000.000 el día 25 de mayo del 2015, al otorgarse la escritura pública de compraventa, y la de la demandante de concurrir a la Notaría de Dieciocho de Medellín, precisamente, para celebrar dicho contrato.

Por lo anterior, teniendo en cuenta también el precedente jurisprudencialmente previamente referido, se tendrá que prescindir en el acápite de pretensiones de los perjuicios que se afirma fueron causados por el incumplimiento de la demandada, toda vez que la acción de resolución contractual se encuentra siendo fundamentada en el incumplimiento reciproco en el cual incurrieron las señoras María Rocío y Leticia de Giraldo Bernal respecto de las obligaciones que debían ser satisfechas de forma concomitante por causa del contrato de promesa de compraventa que celebraron.

En caso tal de que la accionante insista en pretender el pago de los perjuicios que le fueron causados, entonces de conformidad con el artículo 1546 del Código Civil deberá prescindir de los hechos en los cuales hace alusión a que la señora María Rocío Ortiz de Marulanda también incumplió el contrato preparatorio, y deberá aportarse prueba de que efectivamente acudió a la Notaría Dieciocho del Circulo Notarial de Medellín a la firma de la escritura pública de compraventa.

En este último caso, también deberá estimar razonadamente la solicitud de perjuicios conforme a lo previsto en el artículo 206 del Código General del Proceso, los cuales

deberán coincidir con los indicados en el acápite de hechos del líbelo y sus pretensiones.

3.- Teniendo en cuenta que el principal efecto de la resolución judicial de los contratos es dejar sin efecto todas las obligaciones pasadas y futuras que de él deriven, y regresar las cosas al estado anterior, se tendrá que indicar en el acápite de hechos de la demanda las restituciones a las cuales se tendrá que condenar a las partes por causa de la resolución del contrato de promesa de compraventa que celebraron.

Adicionalmente, en el acápite de pretensiones de la demanda se tendrá que pretender que se condene a las partes a realizar las respectivas restituciones a las cuales haya lugar, que necesariamente deberán coincidir con las que se llegaren a relacionar en el acápite de hechos de la demanda.

4.- De conformidad con el artículo 236 del Código General del Proceso, la inspección judicial únicamente se ordenará cuando sea imposible verificar los hechos por medio de videograbación, fotografía u otros documentos o mediante dictamen pericial, o por cualquier otro medio de prueba.

En este orden de ideas, se prescindirá de la solicitud de inspección judicial que se formula con la demanda, y si la parte lo considera pertinente tendrá que aportar en cambio las respectivas pruebas fotográficas a las cuales haya lugar.

5.- De conformidad con el artículo 6° del Decreto 806 del 2020, se aportará prueba de que simultáneamente a la presentación de la demanda se remitió el líbelo y los anexos a la dirección física o electrónica de la demandada. De igual manera tendrá que procederse con relación al escrito de subsanación.

6.- Se deberá conferir un nuevo poder para actuar a los apoderados, ya sea de conformidad con el artículo 5° del Decreto 806 del 2020 o 74 del Código General del Proceso, en donde se advierta que la demanda se dirige en contra de la señora Leticia de Giraldo Bernal para que se declaré la resolución por incumplimiento del contrato de promesa de compraventa del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 01N-245676 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte.

Los requisitos exigidos por el Despacho deberán ser integrados debidamente en un solo escrito de subsanación.

Notifíquese y Cúmplase

Juliana Barco González
Juez

,

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL
MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, 24 marzo 2022, en la fecha, se notifica el auto precedente por ESTADOS, fijados a las 8:00 a.m.

_____
Secretario

Firmado Por:

Juliana Barco Gonzalez
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 018
Medellin - Antioquia

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: **5a1b7f1fdad51d29a66c34ad794f34f8baa645560d4b97978bc194cacef34dc8**

Documento generado en 23/03/2022 02:32:13 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica