



JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, veintinueve de junio de dos mil veintidós

Radicado: 2022-00641

Asunto: Inadmite demanda

De conformidad con el artículo 90 del Código General del Proceso, se inadmite la presente demanda verbal sumaria, 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 presente caso las partes celebraron una promesa de compraventa sobre el 13% del derecho real de dominio sobre el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria **Nº 01N-333928** de **la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte**, no obstante, la parte actora pretende, inicialmente, que se declare la resciliación por nulidad absoluta de la convención en atención a que no satisface lo exigido por el artículo 1611 del Código Civil, concerniente a indicarse un plazo o una condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato prometido.

Ahora bien, se dice inicialmente, toda vez que de forma subsidiaria solicita que se declare la resolución del contrato de promesa de compraventa por incumplimiento mutuo y, de manera consecuente, procede a enlistar un conjunto de pretensiones consecuenciales que afirma derivan de las primeras declaratorias.

Al respecto, el Despacho debe resaltar que el artículo 1611 del Código Civil dispone respecto de la promesa de contrato que él no produce obligación alguna, salvo que concurren las siguientes circunstancias:

- Que la promesa conste por escrito;
- Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellas que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 del Código Civil;
- Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato;
- Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Con relación, al tercero de los presupuestos, la **Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia** indicó en providencia **SC2468 del 29 de junio del 2018**, **Magistrado Ponente: Ariel Salazar Ramírez**, que:

*"Si los contratantes **no fijan época del contrato prometido**, mediante una condición o plazo determinados la secuela de tal desatención no es otra que la **nulidad absoluta del acto o contrato**, pues tal falta lesiona los intereses del orden público".*

Ahora bien, el Juzgado debe resaltar que la parte actora indica que debe declararse la resciliación del contrato al no haberse satisfecho este presupuesto, no obstante, es pertinente recordar que tal figura corresponde a un mecanismo que se encuentra previsto para disolver o terminar las relaciones jurídicas en atención al mutuo consentimiento de querer extinguir las obligaciones adquiridas por parte de quienes convinieron al contrato, lo cual, es evidentemente opuesto a una nulidad, en donde el acto jurídico ni siquiera se encuentra llamado a producir efectos jurídicos al no reunir los requisitos exigidos por Ley.

De la anterior exposición, el Despacho considera entonces que se deberá adecuar la pretensión primera de la demanda en el sentido de simplemente solicitar **la nulidad**

absoluta del contrato de promesa de compraventa que celebraron las partes el pasado 26 de mayo del 2015, pues como se advirtió, la declaratoria de resciliación del contrato preparatorio se torna improcedente ante la concurrencia de una declaratoria de nulidad absoluta.

2.- Ahora bien, además de lo anterior, se deberán adecuar las pretensiones consecuenciales a la principal de declaratoria de nulidad absoluta, toda vez que ellas se formulan de manera indistinta entre esta y la subsidiaria de resolución contractual que también se solicita. Es de anotar que al ser pretensiones subsidiarias cada una debe estar debidamente propuesta junto con sus pretensiones consecuenciales y dependiendo de la figura a considerar.

De cara a este requisito, se deberá entonces tener en cuenta que el **artículo 1746 del Código Civil** indica que la nulidad pronunciada en sentencia que tiene la fuerza de cosa juzgada da a las partes derecho para ser **restituidas** al mismo estado en qué se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo; sin perjuicio de lo prevenido sobre el objeto o causa ilícita.

Corolario, de forma consecencial a la declaratoria de nulidad absoluta del contrato preparatorio se deberá solicitar al Despacho que se condene a la parte demandada a realizar las restituciones a las cuales haya lugar para que el señor **Juan Camilo Acevedo Sierra** se encuentre en el mismo estado en que se hallaría si no se hubiese celebrado dicho acto. Se advierte que las restituciones también deberán identificarse en el acápite de hechos de la demanda.

4.- Con relación al punto anterior, se le tendrá que explicar al Despacho la razón por la cual se indicó en el punto 4° del contrato preparatorio que *"(...) en la fecha de la firma de esta promesa PRIMITENTE VENDEDOR se obliga a entregar el inmueble al PROMITENTE COMPRADOR libre de embargos, pleitos pendientes, demandas civiles, gravámenes, censos, anticresis (...)"*, cuando evidentemente el

negocio jurídico únicamente recayó sobre una cuota parte del derecho real de dominio que existe sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 01N-333928 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte.

Adicionalmente, tendrá que explicar por qué en los hechos de la demanda se indica que el demandado entró en posesión del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 01N-333926 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte, cuando este inmueble nunca hizo parte del negocio preparatorio. Se le advierte entonces que tendrá que ser muy específico al explicar la relación o el vínculo fáctico que este inmueble presenta con la causa de lo pretendido, que sería la nulidad del contrato preparatorio por inobservancia de los requisitos legales previstos en el artículo 1611 del Código Civil, pues de lo contrario, tendrá que prescindir de la restitución de este inmueble dentro de las pretensiones consecuenciales al no derivar de la celebración del contrato preparatorio.

5.- De igual manera, tendrá que prescindirse de la pretensión consecuencial a la declaratoria de nulidad de condena al pago de perjuicios, toda vez que lo procedente en esta pretensión, como se indicó, son las restituciones mutuas que prevé **el artículo 1746 del Código Civil.**

6.- También se deberá prescindir en el acápite de pretensiones de la demanda de la condena que se realiza para el pago de intereses moratorios, por improcedente.

7.- Ahora bien, el Juzgado advierte que, en el poder conferido para actuar al abogado de la parte actora, además de hacerse alusión a la resciliación del contrato, y la nulidad de este, se advierte que se pretenderá la nulidad relativa del acuerdo preparatorio, no obstante, en el líbello en ningún acápite se hace alusión a dicha sanción al negocio jurídico ni a su rescisión como también la denomina el Código Civil.

En este orden de ideas, aunque en principio el Juzgado comprende que la parte actora únicamente alude a una nulidad absoluta del contrato preparatorio, en caso tal de que también pretenda su declaratoria de nulidad relativa, entonces deberá acumularla de forma subsidiaria a la principal de nulidad absoluta conforme al artículo 88 del Código General del Proceso, pues evidentemente se trata de pretensiones que son contradictorias entre sí, sin que puedan ser analizadas como si de una sola se tratará.

Además de esto, en el acápite de hechos de la demanda tendrá que indicar específicamente al Despacho cuál es el defecto relativo que se aduce padece el acuerdo preparatorio de conformidad con el artículo 1741 y S.S. del Código Civil, ya sea que se trate de un vicio en el consentimiento, de una incapacidad relativa o particular, entre otros.

En lo concerniente a las pretensiones consecuenciales a la subsidiaria de nulidad relativa, deberá tener en cuenta que su consecuencia, al igual que la nulidad absoluta, es que las cosas se retrotraigan al estado en el cual se encontraban los contratantes de forma previa a la celebración del contrato, por lo cual, ellas serán básicamente las mismas.

8.- Con relación a la pretensión subsidiaria de resolución del contrato de promesa de compraventa que celebraron los contratantes, de conformidad con el artículo 88 del Código General del Proceso también tendrá que acumularla de forma subsidiaria a la principal de nulidad absoluta y subsidiaria de nulidad relativa o rescisión del contrato preparatorio, toda vez que ella se torna incompatible o contradictoria con estas.

Se advierte que esta acumulación debe realizarse de manera independiente a las demás, especialmente, en lo que atañe a las pretensiones consecuenciales que se

afirma derivan de las dos primeras, toda vez que en el LÍbello de forma errónea se acumulan las pretensiones consecuenciales de manera indistinta a la resolución y nulidad del contrato preparatorio, lo cual es improcedente por tener todas ellas efectos jurídicos disimiles entre sí.

9.- Con relación a la resolución del contrato de promesa de compraventa por incumplimiento, debe resaltarse que conforme al artículo 1546 del Código Civil, en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. En tal caso, podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.

Por su parte, también es cierto que la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha desarrollado una nueva posición en sentencias como la **SC1661 del 2019 y SC3666 del 2021**, en la cual, es posible aplicar también la resolución del contrato para los eventos de mutuo y reciproco incumplimiento contractual, no obstante, allí no podrá pretenderse también la indemnización de perjuicios.

En este orden de ideas, se le deberá aclarar al Despacho entonces si se pretende la resolución de la promesa de compraventa que celebraron las partes con o sin indemnización de perjuicios, pues adviértase que en el líbello se hace alusión a un incumplimiento mutuo entre los contratantes y de manera simultanea se está pretendiendo el cobro de perjuicios.

En caso tal de que se trate entonces del supuesto de incumplimiento mutuo, se advierte que de forma consecencial a la resolución del contrato de promesa de compraventa únicamente se puede condenar a las partes a las restituciones a las cuales haya lugar por causa de la reversión de los efectos que pudo haber producido la convención, y así deberán acumularse las pretensiones en la demanda, debiéndose prescindir de la concerniente al pago de perjuicios por improcedente.

No obstante, si se insiste en el reconocimiento de perjuicios por causa del incumplimiento que se imputa al demandado, entonces tendrá que prescindirse en la demanda de afirmar que el demandante también incurrió en un incumplimiento por causa del contrato de promesa de compraventa. De igual forma, se especificarán las condiciones de tiempo, modo y lugar en virtud de las cuales cumplió o se allanó a cumplir las obligaciones que derivaron a su cargo del contrato preparatorio que se celebró, debiéndose aportar las respectivas pruebas que den cuenta de ello.

10.- En caso tal de que se insista en el reconocimiento de perjuicios por causa del incumplimiento que se le atribuye al demandado, entonces en el acápite de hechos de la demanda tendrá que especificarse el daño del cual ellos derivan, indicándose si son de carácter patrimonial o extrapatrimonial y, básicamente, en qué consisten y el monto al cual ascienden.

11.- Si se trata de perjuicios patrimoniales, entonces se elaborará el acápite de juramento estimatorio que se requiere de conformidad con el artículo 206 del Código General del Proceso, en donde se estimarán razonadamente, discriminando cada uno de sus conceptos. Se advierte que necesariamente deberá existir correspondencia entre esta suma y aquella se que indique tanto en el acápite de hechos como de pretensiones de la demanda.

12.- Teniendo en cuenta lo dispuesto en el numeral 2.3.3. del acápite de hechos de la demanda, se le indicará concretamente al Despacho a cuantas hectáreas equivale el bien inmueble objeto de promesa de compraventa entre las partes, y cuya enajenación no sería procedente conforme al Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín. De igual forma, tendrá que especificar el artículo o aparte de él en virtud del cual se encuentra prohibido dicho acto.

13.- Se le tendrá que indicar al Despacho la fecha exacta desde la cual el demandado se encuentra en tenencia del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria **N° 01N-333926 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte.**

14.- Conforme a lo indicado en el hecho 2.6 de la demanda, se le tendrá que indicar al Despacho cuáles han sido las mejoras efectuadas por el demandado sobre el bien inmueble cuya tenencia se indica le fue entregada por el demandante, con especificación de la fecha en la cual se realizaron, en qué consistieron, y su valor aproximado.

15.- Se aportará prueba del requerimiento que se indica en el hecho N° 2.7 de la demanda, además de explicar en qué consistió.

16.- En todo caso, se le tendrá que explicar al Despacho por qué en los hechos de la demanda se hace especial énfasis en que la controversia recae sobre un bien inmueble disímil a aquél sobre el cual se celebró la promesa de compraventa, debiendo ser muy específico con relación al vínculo fáctico que este presenta con la causa de lo pretendido, que sería la nulidad del contrato preparatorio por inobservancia de los requisitos legales previstos en el artículo 1611 del Código Civil.

17.- De conformidad con el artículo 236 del Código General del Proceso, se deberá prescindir de la solicitud de inspección judicial que se formula con la demanda, toda vez que ella únicamente se torna procedente cuando sea imposible verificar los hechos por medio de videograbación, fotografías u otros documentos, o mediante dictamen pericial, o por cualquier medio de prueba.

Así las cosas, en el *sub judice*, la parte actora tendrá que acudir a los medios probatorios alternos que prevé el Código General del Proceso con el propósito de así acreditar los hechos que pretende demostrar con su solicitud de inspección judicial.

18.- Advierte el Despacho que el valor del contrato preparatorio celebrado entre las partes únicamente ascendía a la suma de **\$5.000.000**, por lo cual, es ese el valor de las pretensiones de la demanda, debiéndose adecuar entonces el acápite de procedimiento y cuantía en el sentido de resaltar que: (I) será de mínima cuantía y (II) se le dará el trámite verbal sumario previsto en el Código General del Proceso.

19.- Se deberá conferir un nuevo poder para actuar al abogado, en donde se le faculte para la presentación de una demanda verbal sumaria de mínima cuantía para la declaratoria de las pretensiones principales, subsidiarias y consecuenciales que se indiquen en la demanda con relación al contrato de promesa de compraventa celebrada por el señor Juan Camilo Acevedo Sierra con Roberto de Jesús Muñoz Giraldo. Lo anterior, teniendo en cuenta que de conformidad con el artículo 74 del Código General del Proceso, en los poderes especiales deben encontrarse debidamente determinados los asuntos para los cuales se confiere.

De igual manera, se advierte que el nuevo poder podrá otorgarse ya sea conforme al referido artículo 74 del Código General del Proceso, o según lo dispuesto en el artículo 5° de la Ley 2213 del 2022.

20.- Advierte el Despacho que con el escrito de la demanda se aporta prueba de haberse agotado el intento de conciliación previo como requisito de procedibilidad para la presentación de la demanda, no obstante, en la solicitud que se presentó ante el Centro de Conciliación se indicó que ella recaía sobre la resciliación del contrato de promesa de compraventa que celebraron las partes.

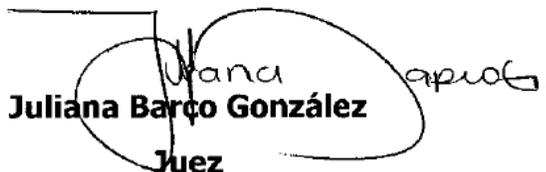
Ahora bien, como se le indicó a la parte actora, en el presente caso tal pretensión se torna improcedente, toda vez que lo pertinente es la declaratoria de nulidad del contrato preparatorio, por lo cual, de conformidad con el artículo 621 del Código General del Proceso, se tendrá que presentar nuevamente prueba de que se agotó

el intento de conciliación previo como requisito de procedibilidad para la presentación de la demanda, la cual necesariamente tiene que recaer sobre la causa y objeto de la pretensión contenida en el líbello.

21.- Se aportará prueba de que simultaneo con la presentación de la demanda se remitió tanto el líbello como sus anexos a la dirección física o electrónica que se informó corresponde al demandado, conforme al artículo 8° de la Ley 2213 del 2022. De igual manera tendrá que procederse con relación al escrito de subsanación a la demanda.

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

Notifíquese y Cúmplase


Juliana Barco González
Juez

FP

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL
MUNICIPAL DE ORALIDAD
Medellín, 30 jun 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: **b68836ae31fc52e1fdf8e403b0856c6beb8c91c4dc1c2ca217df41383c9f6909**

Documento generado en 29/06/2022 02:50:59 PM

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

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