



## JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, veintiocho de julio de dos mil veintidós

**Radicado:** 2022-00746

**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 *sub judice* la parte actora pretende la resolución por incumplimiento de una promesa de compraventa que celebró con el señor **Ignacio de Jesús Galeano Arango** como propietario del establecimiento de comercio **Construcciones I.G.A.** sobre dos bienes inmuebles que se esperaba existieran e integrarán la **Propiedad Horizontal- Edificio Torre Berlín**.

Ahora bien, a su vez, el Juzgado advierte que en el escrito de la demanda se hace referencia a múltiples folios de matrícula inmobiliarias, nomenclaturas y linderos al hacer alusión a los inmuebles que fueron objeto de tal promesa. De estos, es pertinente destacar los siguientes: la **01N-406716, 01N-406717, 01N-5469698 y el 01N-5469680**; sin embargo, el Despacho advierte que, por ejemplo, los dos primeros bienes inmuebles son simplemente los números de matrícula conforme a los cuales se identificaron los predios bases en los cuales se constituiría la propiedad horizontal Edificio Torre de Berlín, sin que tengan nada que ver con relación a la promesa de compraventa que celebraron las partes.

Por su parte, con el líbelo también se adjuntó el certificado de tradición y libertad del bien **Nº 01N-5469698** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte, en donde se indicó que su nomenclatura es "*la Calle 92 #50C-35, Int. 0307*", lo cual encontraría coincidencia con el contenido del contrato preparatorio que celebraron las partes, en donde se indicó que lo prometido en venta era el "*APARTAMENTO No 307 "y "Cuarto útil 05"*".

Bajo este orden de ideas, se torna necesario que de conformidad con lo previsto en el numeral 5º del artículo 82 del Código General del Proceso, en el acápite de hechos de la demanda únicamente se haga alusión a los bienes inmuebles que realmente fueron objeto de la promesa de compraventa que celebraron las partes,

prescindiéndose de todos los otros bienes inmuebles sobre los cuales no recayó el negocio jurídico.

**2.-** A su vez, de conformidad con lo previsto en el artículo 83 del Código General del Proceso, estos bienes inmuebles tendrán que identificarse de conformidad con su **ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y los folios de matrícula inmobiliaria** que eventualmente se les asignó una vez se sometieron a propiedad horizontal

**3.-** En todo caso, para efectos de otorgar mayor claridad a los hechos que sustentan lo pretendido, con la demanda se tendrán que aportar también **los certificados de tradición y libertad de los bienes inmuebles** que fueron prometidos en compraventa a la demandante.

**4.-** Como se advirtió en el numeral 1º de esta providencia, el contrato cuya resolución por incumplimiento se pretende únicamente fue suscrito por el señor **Ignacio de Jesús Galeano Arango** como propietario del establecimiento de comercio **Construcciones I.G.A.**, por lo cual, en la demanda deberá prescindirse de **Inversiones Bienes y Construcciones S.A.S.**

Adicionalmente, tendrán que adecuarse los hechos y pretensiones de la demanda en los cuales se haga alusión a esta sociedad como interviniente en el contrato preparatorio objeto de resolución, en el sentido de prescindirse de ella.

**5.-** Dispone el numeral 4º del artículo 82 del Código General del Proceso, que la demanda con que se promueva el proceso debe contener entre otros requisitos: "*Lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad*"; además estatuye el citado precepto en el numeral 5º, que debe contener: "*Los hechos que sirvan de fundamento a las pretensiones, debidamente determinados, clasificados y numerados*" y el 8º Ibídem indica que además debe contar con: "*Los fundamentos de derecho*".

Las anteriores disposiciones según la teoría general del proceso se refieren a la "*perfecta individualización de la pretensión*", es decir, que en toda demanda debe existir una perfecta correlación entre los hechos, el derecho invocado y el petitum de la demanda; correlación que exige que no existan contradicciones entre los hechos, el fundamento jurídico, el petitum de la demanda, y que coexista una técnica jurídica que conecte el fundamento fáctico con el jurídico y con la consecuencia jurídica contenida en algún precepto sustancial.

En este orden de ideas, siempre se debe procurar la identificación de la pretensión, el petitum, el fundamento histórico y jurídico deben formularse clara e inequívocamente ofreciendo una perfecta correspondencia sin que el sentenciador tenga que entrar a establecer una interpretación extensiva.

En el caso concreto, el Despacho encuentra que el contrato sobre el cual recae la pretensión de resolución corresponde a una promesa de compraventa, por lo cual, es pertinente tener en cuenta que en providencia **SC2221 del 2020 de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia** indicó que *"De ahí que la doctrina y jurisprudencia patrias reconozcan, al unísono, que la promesa genera una **única prestación de hacer: celebrar** el contrato prometido, una vez acaezca el plazo o la condición establecida para ello".* Lo anterior, sin perjuicio de que las partes acuerden condiciones accidentales al contrato en virtud de las cuales adquieran obligaciones adicionales.

Partiendo de lo anterior, se debe tener en cuenta que en la cláusula séptima del contrato objeto de resolución se indicó sobre el otorgamiento de la escritura pública de compraventa que ella *"(...) se otorgara el día **treinta (30) de julio de 2013, en la Notaría Quince (15) del Círculo Notarial de Medellín, a las 2 PM;** entendiéndose obligadas las partes a la presentación de los documentos necesarios, para los correspondientes efectos de validez de lo acordado.*

*PARÁGRAFO PRIMERO. Las partes de común acuerdo **podrán prorrogar o anticipar la fecha** acordada para suscribir la escritura pública que perfecciona este contrato, entendiéndose que se presume la buena fe en la realización del contrato".*

Bajo este orden de ideas, se le tendrá que explicar al Despacho si el pasado 30 de julio del 2013 la parte actora **compareció** a la Notaría Quince del Círculo Notarial de Medellín a la firma de la escritura pública de compraventa, para lo cual aportará prueba de ello.

Por otra parte, se debe tener en cuenta que desde la misma presentación de la demanda se indicó que el demandado no compareció a la firma de la escritura pública de compraventa, al afirmarse que *"(...) pero para esa fecha el promitente vendedor llamó a la promitente compradora y le dijo que el edificio no estaba terminado entonces no podían hacer la escritura pública,* por lo cual, se le tendrá que explicar al Despacho si existió mutuo acuerdo en la prórroga de la celebración del contrato de compraventa, con indicación de la nueva fecha que se fijó para tal efecto.

Y en caso tal de que hayan existido múltiples acuerdos con relación a la prórroga para la celebración de la escritura pública de compraventa, entonces se le tendrá que indicar al Despacho tanto las fechas en las cuales se realizaron tales otrosíes como las que se acordaron para la celebración de la escritura pública de compraventa. En todo caso, aportará las pruebas que den cuenta de ello.

**6.-** Bajo este orden de ideas, el Juzgado considera que se tendrá que prescindir de los siguientes hechos de la demanda por impertinentes: 4º, 8º, 10º, 12º, 13º y 14º, toda vez que en ellos se alude a comportamientos "*(...) que hacen suponer un ánimo doloso (...)*", conforme a los cuales se pretende hacer alusión a una simulación de los actos jurídicos que allí se describen, sin embargo, tales elementos fácticos no interesan al presente trámite verbal de resolución por incumplimiento.

**7.-** Por otra parte, el Juzgado estima pertinente advertir 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.

A su vez, con relación al último de los presupuestos, cuando se trata de la promesa de compraventa de bien inmueble que se pretenda exista, **la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia** en providencia **SC004 del 2015** indicó que "*(...) la jurisprudencia de la Corporación ha exigido la inclusión en la promesa de su **ubicación y alinderamiento**, pues tal información constituye la forma natural de procurar la requerida precisión en la **determinación del objeto** reclama el precepto en comento*" y "*(...) el énfasis del requerimiento acerca de la **determinación del inmueble** que ha de enajenarse en virtud del contrato prometido, se pone en el **alindamiento y ubicación** del inmueble como forma cabal de identificarlo, sin que ello significa, agrega ahora la Corte, que no existan hoy por hoy otros medios que, quedando expresados en el texto mismo de la promesa, logren la misma finalidad **"identificante"**(...)*".

Bajo este orden de ideas, el Despacho debe resaltar que en el contrato preparatorio se indicó que los bienes inmuebles prometidos se identificarían de conformidad al contenido del párrafo 6° de su cláusula 1°, sin embargo, a su vez, en el párrafo de la referencia se especificaron unos **linderos y nomenclaturas** que al parecer únicamente corresponden a los bienes inmuebles que constituyeron la matrícula o folio base.

Corolario, que se torne necesario que la parte actora explique al Despacho a qué bienes inmuebles corresponden los linderos que se indicaron en la cláusula de la referencia, para así determinar, realmente, cuáles fueron las unidades inmobiliarias que se identificaron en el contrato preparatorio objeto de la pretensión de resolución por incumplimiento.

**8.-** En concordancia con el anterior de los requisitos, se le tendrá que explicar al Despacho si, eventualmente, también existió el segundo bien inmueble que se prometió en compraventa correspondiente al "*Cuarto Útil 05 del Piso 3°*", toda vez que, a pesar de hacerse alusión a él en el referido contrato preparatorio, poco o nada se indica al respecto en el escrito de la demanda.

**9.-** Advierte el Despacho que en el acápite de hechos de la demanda la parte actora realiza una relación de los perjuicios materiales que aduce padeció, y cuya reclamación pretende reclamar, no obstante, de conformidad con el artículo 206 del Código General del Proceso, ellos deberán elaborarse en un acápite de juramento estimatorio.

No obstante, a pesar de lo anterior, se debe resaltar que los perjuicios que se estimen bajo juramento deberán encontrar coincidencia con los valores que se indiquen en las pretensiones de la demanda, toda vez que el Despacho advierte que no existe correspondencia entre las múltiples sumas o valores que se indican en el líbello.

Finalmente, con relación a los daños morales que se pretenden con la demanda, en el acápite de hechos de la demanda se tendrá que indicar, desde un contexto fáctico, cuál fue la afectación subjetiva adversa que padeció la demandante por causa del incumplimiento contractual que atribuye al demandado. Lo anterior, teniendo en cuenta que poco o nada se dice al respecto.

**10.-** Con relación al acápite de pretensiones de la demanda, se tendrá que adecuar la primera de ellas para que se declare la resolución por incumplimiento del contrato

de promesa de compraventa que la parte actora celebró con el señor **Ignacio de Jesús Galeano Arango** el pasado 30 de mayo del 2012

**11.-** De forma consecuencial, se tendrá que pretender que se condene a realizar las restituciones mutuas a las cuales haya lugar en atención a lo que fue pagado o entregado por causa de la promesa de compraventa que celebraron las partes.

**12.-** Teniendo en cuenta que el artículo 1546 del Código Civil dispone que en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria tácita en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado, de modo que el otro contratante podrá pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con **indemnización de perjuicios**, también se tendrá que pretender de forma consecuencial que se condene al demandado a pagar los perjuicios patrimoniales y extra patrimoniales que se estiman bajo la gravedad de juramento y que se relacionan en el acápite de hechos de la demanda.

**13.-** Se deberá prescindir de la condena que se formula por concepto de intereses causados sobre los perjuicios reclamados con la demanda, toda vez que de conformidad con las sentencias **SC2217-2021 y STC8847-2018** lo pertinente en estos casos es simplemente la indexación de las sumas de dinero cuyo pago se ordene.

**14.-** En todo caso, en la pretensión 4º de la demanda se tendrá que indicar expresamente la fecha desde la cual se deben indexar las sumas de dinero que con la demanda se reclaman.

**15.-** Teniendo en cuenta que en la pretensión 11º de la demanda se pactó una cláusula penal, en donde se indicó que *"La parte que no cumpliera o no se allanare a cumplir la totalidad o alguna de las obligaciones derivadas de este contrato, pagará inmediatamente, en dinero, por vía de pena a la que hubiera cumplido o se hubiere allanado a cumplir, la suma en **dinero equivalente al 20% del precio total del inmueble prometido**"*, se tendrá que indicar en el acápite de hechos de la demanda, exactamente, cuál fue el valor total del bien inmueble que se prometió en compraventa, toda vez que no se especifica esa suma de manera exacta.

**16.-** Teniendo en cuenta las correcciones indicadas en la presente providencia, se tendrá que conferir un nuevo poder para actuar a los apoderados de la demandante, en donde se les faculte, expresamente, para interponer una demanda verbal de menor cuantía para la resolución de un contrato de compraventa de bien inmueble celebrado con el señor Ignacio de Jesús Galeano Arango.

Se advierte que el nuevo poder para actuar únicamente podrá conferirse de conformidad con lo previsto en los artículos 74 del Código General del Proceso o 5º de la Ley 2213 del 2022.

**17.-** De igual forma, el Despacho advierte que la parte actora formula como medida cautelar previa la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria N° 01N-5469776 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte, el cual se indica que es de propiedad de la codemandada Inversiones Bienes y Construcciones S.A.S., no obstante, se deberá prescindir de ella en atención a la necesidad de desvinculación de la referida sociedad en tanto no hizo parte en el contrato que se pretende resolver.

**18.-** Como consecuencia de lo anterior, además, con la demanda se tendrá que aportar la prueba de que se agotó el intento de conciliación previo con el demandado de conformidad con lo previsto en el artículo 621 del Código General del Proceso. Se advierte que tanto el objeto como los hechos de la referida conciliación deben coincidir con lo que se pretende con el Líbello genitor.

**19.-** De conformidad con lo previsto en el artículo 8º de la Ley 2213 del 2022, se tendrá que aportar 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 afirma corresponde al señor Ignacio de Jesús Galeano Arango.

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

FP

**Notifíquese y Cúmplase**

  
**Juliana Barco González**  
**Juez**

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL  
MUNICIPAL DE ORALIDAD  
Medellín, \_\_29 jul 2022\_\_, en la  
fecha, se notifica el auto precedente  
por ESTADOS, fijados a las 8:00 a.m.  
\_\_\_\_\_  
Secretaría

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: **2bbf8d934c7e4f3796358c75fe484d93d1e13495df949b67e22a154373f19afc**

Documento generado en 28/07/2022 12:11:31 PM

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

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