**JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD**

Medellín, catorce de octubre de dos mil veintidós

**Radicado:** 2022-01073
**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 el bien que actualmente se identifica con folio de matrícula inmobiliaria **N° 01N-5484471** corresponde a aquel sobre el cual se celebró la escritura pública de compraventa **N° 4279 del pasado 17 de octubre del 2019 en la Notaría 8° del Círculo Notarial de Medellín.**

A su vez, básicamente todas las **pretensiones principales, consecuenciales y subsidiarias** que se formulan con la demanda recaen jurídicamente sobre dicha convención, en atención a que se pretende tanto su declaratoria de nulidad relativa, su rescisión por lesión enorme, y resolución por incumplimiento; inclusive, se dice que las condenas deben hacerse en favor de la sociedad conyugal que existió entre los demandantes y la herencia del señor **Gildardo de Jesús Velásquez Restrepo.**

En este orden de ideas, el Despacho encuentra que lo pertinente es que la demanda sea adecuada en el sentido de ser presentada por parte de la señora **Martha Lucía Cadavid de Velásquez,** y en beneficio de la sociedad conyugal disuelta pero no liquidada que existió con el señor **Gildardo de Jesús Velásquez;** de igual forma, se tendrán que hacer las correcciones a las cuales haya lugar en el acápite de pretensiones de la demanda. Lo anterior, porque ella no tiene la calidad de heredera y por lo mismo no puede pedir para la herencia.

**2.-** Teniendo en cuenta lo anterior, de conformidad con **el artículo 85 del Código General del Proceso**, se tendrá que aportar **el registro civil de matrimonio** de los señores **Martha Lucía Cadavid de Velásquez y Gildardo de Jesús Velásquez Restrepo,** pues se trata de la prueba idónea de su vínculo conyugal, y que la legitima de forma extraordinaria para adelantar este proceso en nombre de la sociedad conyugal.

**3.-** También, de una revisión del contenido del expediente, la demanda y sus anexos, el Despacho encuentra que la parte demandada, con posterioridad a la celebración de la escritura pública de compraventa **N° 4279 del pasado 17 de octubre del 2019**, celebró con la señora **Nora Edid Zuleta Uribe** la **Escritura Pública de Compraventa N° 892 del 04 de marzo del 2021,** mediante la cual le enajenaba el bien inmueble identificado con **folio de matrícula inmobiliaria N° 01N-5484471 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte.**

Ha de advertirse que en caso tal de que se emita alguna orden de nulidad, resolución o rescisión del contrato de compraventa contenido en la **escritura pública N° 4279 del pasado 17 de octubre del 2019,** la señora **Nora Edid Zuleta Uribe** se vería eventualmente afectada por ser la actual propietaria del inmueble anteriormente referenciado, de conformidad con lo previsto en **artículos como el 1547 o 1748 del Código Civil.**

En este orden de ideas, dado que el bien está en cabeza de un tercero sub adquirente no es posible solicitar la restitución del mismo, de ahí que se tenga que adecuar el petitum de la demanda, y si lo que pretende es acumular la acción reivindicatoria contra el tercero, deberá vincularlo y allegar el requisito de procedibilidad con citación del mismo, dado que la inscripción de la demanda solo es posible respecto de una eventual responsabilidad contractual o nulidad.

En todo caso, si se pretende esta acumulación se deberá efectuar de manera técnica, por lo tanto, se indicará si los terceros subadquirentes son de buena o mala fe, se solicitará la reivindicación y las restituciones mutuas a las que haya lugar junto con sus frutos (arts 961 y ss CC), sumas que deberán ser debidamente esbozadas y explicadas y se señalará su monto bajo juramento estimatorio de conformidad con el artículo 206 del CGP.

**4.-** Descendiendo al acápite de pretensiones de la demanda, el Despacho advierte que se tendrán que realizar las siguientes modificaciones:

En el numeral 1° se solicita que se declare que los señores **Martha Lucía Cadavid de Velásquez y Gildardo de Jesús Velásquez Restrepo** fueron engañados y asaltados en su buena fe en la celebración de **la Escritura Pública de Compraventa N° 4279 del pasado 17 de octubre del 2019**; de forma consecuencial se solicitan las declaratorias de incumplimiento contractual por parte de la sociedad **Iglesia Cristiana Ministry Evangelistic Global,** la nulidad relativa de dicho acto, y su rescisión por lesión enorme.

No obstante, debe resaltarse que las pretensiones de nulidad relativa e incumplimiento contractual no pueden acumularse como pretensiones principales y consecuenciales, toda vez que ellas son excluyentes entre sí, por lo cual, de conformidad con **el numeral 2° del artículo 88 del Código General del Proceso** se tendrán que acumular como **subsidiarias** las pretensiones de nulidad relativa e incumplimiento contractual de **la Escritura Pública de Compraventa N° 4279 del pasado 17 de octubre del 2019.**

**5.-**Teniendo en cuenta que en la demanda se insiste, principalmente, en la nulidad de **la Escritura Pública de Compraventa N° 4279 del pasado 17 de octubre del 2019,** se formulará de forma principal la declaratoria de nulidad relativa de dicho acto por la causal que se pretenda demostrar en el marco del proceso y se indicará claramente su causal, advirtiendo que desde los hechos se desprende un eventual dolo, por lo tanto, así se solicitará, si es de otro vicio del consentimiento se indicará desde los hechos en que consistió y se solicitará en el petitum de esa forma, advirtiendo que los vicio del consentimento solo lo son el dolo, fuerza y error, no "engaño y asaltados en su buena fe" como se indica en la pretensión 1.

**6.-**Se prescindirá de la pretensión 4° de la demanda concerniente a que se declare rescindida **la Escritura Pública de Compraventa y Afectación a Vivienda Familiar N° 892 del 04 de marzo del 2021,** celebrada entre **la Iglesia Cristian Ministry Evangelistic Global y Nora Edid Zuleta Uribe,** toda vez que los demandantes no hicieron parte de dicha convención; al contrario, se solicitará que se ordene la cancelación de su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria N° 01N-5484471 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte.

**7.-**Teniendo en cuenta que a **la Escritura Pública de Compraventa N° 4279 del pasado 17 de octubre del 2019** únicamente se le atribuye, realmente, como causal de nulidad relativa un vicio en el consentimiento de los demandantes en atención a un error en la persona, de conformidad con lo previsto en **el artículo 1512 del Código Civil,** se tendrá que especificar en el acápite de hechos de la demanda cuál fue el móvil o elemento volitivo determinante para la celebración del acto o contrato de la referencia.

Lo anterior, teniendo en cuenta que sobre el particular se ha dicho que *"(…) en el derecho moderno la influencia del error en la persona sobre la validez de los actos jurídicos depende de la investigación concreta que se verifique en cada caso*

*particular para establecer si la consideración de dicha persona constituye o no móvil determinante de uno de los interesados en prestar su voluntad"*[1].

**8.-** Por otra parte, teniendo en cuenta que con la demanda también se hace alusión a la existencia de una lesión enorme en **la Escritura Pública N° 4279 del pasado 17 de octubre del 2019** mediante la cual se celebró la compraventa del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria **N° 01N-5484471 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte,** de forma subsidiaria principal se solicitará al Despacho que ella sea declarada.

**9.-** Adicionalmente, se torna necesario advertir que de conformidad con **el artículo 1951 del Código Civil,** si el comprador hubiere enajenado la cosa, no habrá derecho por parte del comprador para la rescisión del contrato, salvo que la haya vendido por más de lo que había pagado por ella, pues en tal caso el primer vendedor podrá reclamar dicho exceso, pero solo hasta concurrencia del justo valor de la cosa, con deducción de una décima parte.

A su vez, en el *sub judice,* se tiene conocimiento de que la persona jurídica **Iglesia Cristiana Ministry Evangelistic Global** vendió a la señora **Nora Edid Zuleta Uribe** el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria **N° 01N-5484470** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte, de conformidad con **la Escritura Pública de compraventa N° 892 del 04 de marzo del 2021** por la suma de **$8.000.000,** es decir, una cifra inferior al valor de la compraventa que por **$16.000.000** la primera celebró con los demandantes.

En este orden de ideas, se le tendrá que explicar al Despacho **las razones fácticas y jurídicas** por las cuales está siendo promovida, actualmente, la pretensión de rescisión por lesión enorme, no obstante, el bien inmueble objeto material de la Escritura Pública atacada ya fue posteriormente enajenada a una tercera persona; en caso tal de que no exista motivo alguno para proceder de conformidad, desde el plano fáctico y/o jurídico, tendrá que prescindirse de esta pretensión subsidiaria principal.

**10.-** Sin perjuicio de lo anterior, de conformidad con lo anterior, como pretensión consecuencial a la declaratoria de rescisión de la **Escritura Pública de compraventa N° 4279 del pasado 17 de octubre del 2019,** se tendrá que pretender que se condene a la parte demandada a efectuar las restituciones y cancelaciones a las cuales haya lugar por haber derivado de la referida convención.

---

[1] Teoría General del Contrato y del Negocio Jurídico, Guillermo Ospina Fernández y Eduardo Ospina Acosta, Séptima Edición

**11.-** Ahora bien, teniendo en cuenta que de conformidad con **el artículo 1947 del Código Civil** el vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende, en el acápite de hechos de la demanda se tendrá que indicar al Despacho cuál es el valor al cual ascendía para el momento de celebración de la Escritura Pública de compraventa el justo precio del bien inmueble identificado con **folio de matrícula inmobiliaria N° 01N-5484471 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte.**

**12.-** Se tendrá que aportar prueba del justo precio del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria **N° 01N-5484471 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte,** toda vez que el dictamen pericial allegado con la demanda no satisface los presupuestos exigidos por el **artículo 226 del Código General del Proceso** para lo dictámenes periciales.

De igual forma, debe resaltarse que él no puede ser tenido en cuenta para dicho menester en atención a que según se indica en su contenido, allá se está avaluando el inmueble ubicado en la **Calle 104CC N° 82GG-40,** que se encuentra identificado, realmente, con el **folio de matrícula inmobiliaria N° 01N-5484470.**

**13.-** Finalmente, toda vez que también se atribuye un incumplimiento contractual a la demandada, conforme a la cual se dice que se va a ejercer la condición resolutoria tácita que se encuentra consagrada en **el artículo 1546 del Código Civil**, se tendrá que solicitar, de forma subsidiaria a las anteriores pretensiones, que se declare el incumplimiento contractual de parte de **Iglesia Cristiana Ministry Evangelistic Global** de la **Escritura Pública de Compraventa N° 4279 del pasado 17 de octubre del 2019.**

**14.-** De forma consecuencial a la anterior pretensión subsidiaria, se solicitará que se declare la resolución del contrato de compraventa que se encuentra contenido en **la Escritura Pública N° 4279 del pasado 17 de octubre del 2019,** y que se condene al demandado a realizar las restituciones y cancelaciones a las cuales haya lugar con ocasión a dicha convención.

**15.-** En lo concerniente a la restitución del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria **N° 01N-5484471 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte,** se tendrá en cuenta que sobre el particular ha dicho la doctrina que *"Si el tercero que contrata con una de las partes*

*es de **buena f**e, por ignorar la existencia de **la condición, la resolución no lo afecta**. Pero, **si tenía conocimiento de dicha condición** y, pese a ello, se arriesgó a contratar, **sí sufre las consecuencias de la resolución del contrato de su causante**. Así, si este le ha transferido una especie o cuerpo cierto o le ha constituido un gravamen sobre ella, queda expuesto a la acción de reivindicación de la cosa o a la extinción del gravamen, respectivamente"[2].*

Consecuente con lo anterior, se tendrá que pretender de forma consecuencial a la pretensión de resolución que se declare la mala fe de la señora **Nora Edid Zuleta Uribe** en la celebración de la **Escritura Pública de Compraventa N° 892 del 04 de marzo del 2021.**

**16.** Por otra parte, teniendo en cuenta que la condición resolutoria consagrada en **el artículo 1546 del Código Civil** parte del presupuesto de un incumplimiento contractual en cabeza del contratante demandado, que en el presente caso corresponde a la persona jurídica **Iglesia Cristiana Ministry Evangelistic Global,** en el acápite de hechos de la demanda se relacionará detalladamente el/los incumplimientos contractuales que se le atribuyen.

Adicionalmente, se indicará por qué se aduce que no se recibió la suma de **$16.000.000** que se pactó como precio por la compra del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria **N° 01N-5484471**, a pesar de que en **la Escritura Pública de Compraventa N° 4279** del pasado 17 de octubre del 2019 expresamente se indicó *"(…) suma de dinero que el comprador ha pagado a la vendedora, DE CONTADO, a la firma de este instrumento y a satisfacción".*

**17.-** De igual forma, dentro de las pretensiones de la demanda, se tendrá que prescindir de la totalidad de las pretensiones subsidiarias consecuenciales que se están formulando, toda vez que ellas no se ajustan a la debida técnica procesal; se advierte entonces que las pretensiones de la demanda tendrán que ceñirse a lo previamente indicado por parte del Despacho.

**18.-** Se adecuará el acápite de cuantía y procedimiento, debiéndose indicar que se trata de un **trámite verbal sumario**, en atención a que el valor del acto objeto material de las pretensiones ascendió a la suma de **$16.000.000.**

---

[2] Ibídem

**19.-** De conformidad con lo previsto en **el artículo 212 del Código General del Proceso**, en el acápite de prueba testimonial se tendrán que enunciar concretamente los hechos que serán objeto de la prueba.

**20.-** Se le deberá otorgar un nuevo poder para actuar a la apoderada de la demandante, en donde se tengan en cuenta las correcciones y vinculaciones advertidas en la presente providencia; además de ello, expresamente se le tendrá que facultar para solicita al Despacho las declaratorias de: nulidad relativa, rescisión por lesión enorme, y resolución del contrato de compraventa que se promueven.

Lo anterior, teniendo en cuenta que de conformidad con **el artículo 74 del Código General del Proceso**, en el poder especial se deben identificar expresamente los asuntos concretos para los cuales él se otorga. Se advierte que podrá conferirse, ya sea de conformidad con el referido **artículo 74 o según el artículo 5° de la Ley 2213 del 2022.**

**21.-** La demanda se dirige contra Jhon Fredy Velásquez como persona natural y contra la iglesia Cristiana Ministry Evangelistic Global, sin embargo, el acto del cual se pretende la nulidad fue efectuado únicamente por la última, de manera que Jhon Fredy Velásquez carece de legitimación en la causa por pasiva, de manera que se deberá prescindir de su vinculación.

**22.-** Respecto de la medida de inscripción de la demanda solicitada, advierte el despacho su improcedencia dado que si bien el artículo 590 numeral 1 literal a) del CGP, la permite cuando se pretenda la declaratoria de nulidad de los contratos, el bien debe pertenecer al demandado como lo indica el artículo 591 inciso 1 del CGP, y del folio de matrícula inmobiliaria se advierte que la iglesia demandada no es la propietaria del mismo, razón por la cual, se deberá allegar el intento de conciliación como requisito de procedibilidad.

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, ___18 oct 2022__, en la fecha, se notifica el auto precedente por ESTADOS N°__, 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: **fb61517d052d23a2209c89203c9fd55d91ac7b775aaf8012dd4e1cc03cf04420**

Documento generado en 14/10/2022 03:56:14 PM

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