



## JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD.

Medellín, veintiuno de julio de dos mil veintitrés

**Radicado:** 2023-00853

**Asunto:** inadmite demanda.

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

1. Se adecuará la designación del Juez frente al que se dirige la demanda.
2. Se adecuará la cuantía del proceso conforme con los artículos 25 y 26 del Código General del Proceso. Se advierte que para ello se tendrá en cuenta el valor del contrato sobre el cual recae la pretensión de resolución.
3. En el hecho 1º de la demanda se determinarán las circunstancias de tiempo, modo y lugar en las que se suscribió el contrato de promesa de compraventa.
4. Así mismo, el contrato de promesa de compraventa sobre el que recae la pretensión de resolución deberá describirse desde cada uno de sus elementos esenciales, de la naturaleza y accidentales. Para tal efecto se tendrá en cuenta lo señalado en el artículo 1611 del Código Civil.
5. De acuerdo con la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, el contrato de promesa “se ha caracterizado como un ‘precontrato’, o contrato de naturaleza preparatoria, *«en virtud del cual las partes se obligan recíprocamente a la celebración de un negocio futuro que se indica en su integridad, y que deberá perfeccionarse dentro de un plazo o al cumplimiento de una condición prefijados»*<sup>1</sup>. 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.”<sup>2</sup>

En consecuencia, se le explicará al Juzgado los términos en los que se estableció la obligación de suscribir el contrato de compraventa sobre el inmueble prometido en venta y la cláusula que establece dicha obligación. En ese sentido, se expresará si esa obligación fue sometida a plazo y/o a condición. De ser así, se incidirá si a la fecha ya cumplió el plazo o se presentó

<sup>1</sup> ESCOBAR, Gabriel. *Negocios civiles y comerciales, Tomo II*. Biblioteca Jurídica Diké, Medellín. 1994, p. 503.

<sup>2</sup> Cfr. Corte Suprema de Justicia Sentencia SC 2221 de 2020.

la condición y se aportará la evidencia correspondiente. De tratarse de una condición, se explicará la fecha en la que misma se presentó y las razones por las que se estima que ésta ya se cumplió.

Así mismo, se indicará según el contrato de promesa de compraventa el lugar, la fecha y hora en donde las partes acordaron suscribir la escritura pública de compraventa y se precisará la cláusula del contrato que contiene dicha obligación.

6. De acuerdo con la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, aunque, por regla general, la obligación que se deriva del contrato de promesa consiste en celebrar un negocio jurídico futuro, también es viable que las partes en ejercicio de la autonomía de la voluntad privada acuerden en ese otro contrato estipular otro tipo de obligaciones vinculadas con el contrato prometido, como, por ejemplo la del pago del precio de la cosa que se promete en venta.

*“ El contrato preparatorio, preliminar, promesa de contrato, precontrato (pactum de contrahendo o pactum de ineiundo contractu), en efecto, genera esencialmente (essentialia negotia), una prestación de hacer, su función es preparatoria e instrumental, proyecta y entraña la obligación de estipular en un futuro determinado otro contrato diferente en sus elementos, naturaleza, función y efectos.*

*No obstante, la figura legis, admite pactos expresos (accidentalia negotia) y en desarrollo de la autonomía privada dispositiva, libertad contractual o de contratación reconocida por el ordenamiento jurídico a las partes, nada se opone a la ejecución anticipada de algunas prestaciones propias del contrato definitivo, verbi gratia, tratándose de promesa de compraventa, en el tráfico jurídico negocial, es frecuente el pago anticipado de todo o una parte del precio y, también, es usual la entrega anticipada del bien, incluso a título de posesión» (CSJ SC, 30 jul. 2010, rad. 2005-00154-01; reiterada en CSJ SC7004-2014, 5 jun).”*

Así las cosas, conforme con lo señalado en el numeral 3º del acápite de hechos de la demanda se aclarará si en el contrato de promesa de compraventa el demandante se obligó a pagar parte del precio del bien inmueble antes de la suscripción del contrato de compraventa. De ser así, indicará expresamente el monto que debía pagar e indicará si ya cumplió con esa obligación. Para ello aportará las pruebas pertinentes.

Al respecto, se destaca que en los hechos 4ºy 5º del acápite de hechos de la demanda se señala que la parte demandante debía pagar el valor de la cuota inicial de \$45.060.000, sin embargo, según lo que afirma en ese mismo hecho

solo ha cancelado \$ 34.293.228, por lo que no es claro para el Juzgado si eso conlleva a un incumplimiento de las obligaciones a su cargo.

7. En igual sentido, expresará si en ese contrato se estableció otras obligaciones a su cargo. De ser ese el caso indicar las circunstancias de tiempo, modo y lugar en las que cumplió con ellas y allegará la prueba pertinente.
8. En el hecho 5° de la demanda se informará la forma en la que el demandante realizó esos pagos y a quien se los hizo. Aportará la respectiva evidencia.
9. En el hecho 7° de la demanda se especificarán las circunstancias de tiempo, modo y lugar en las que el demandante tuvo conocimiento de ese hecho y aportará las evidencias correspondientes.
10. De acuerdo con lo indicado en el hecho 8° se indicará de forma precisa el supuesto fáctico con base en el cual se le atribuye a la demandada el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa. Esto teniendo en cuenta que el referido vínculo contractual es un contrato preparatorio y, por ende, la obligación que de allí se deriva consiste en suscribir un negocio jurídico futuro dentro de un plazo o al cumplimiento de una condición previamente establecida entre las partes que, en este caso, según se afirma, es de compraventa.
11. Se deberá aportar el contrato de promesa de compraventa sobre el que recae la pretensión de resolución. En ese sentido se precisa que el único documento aportado en ese sentido y denominada "*medio por el cual se enteró el proyecto*" no reúne los elementos esenciales de ese tipo de contrato, por lo que no puede concederse ese valor.  
  
Adicional a ello, se destaca que en ese documento se alude a que con posterioridad a su suscripción las partes deben suscribir un contrato de "promesa de compraventa" por lo que se infiere que, contrario a lo indicado por el demandante, el documento allegado no coincide con el contrato objeto de resolución.
12. Se fijará la competencia conforme con el numeral 1°, 3° o 5° del artículo 28 del Código General del Proceso.
13. Los hechos deberán ser debidamente enumerados y se abstendrá de narrar varios supuestos fácticos en un mismo hecho.
14. Se prescindirá de la primera petición de la demanda en tanto que ésta no es una pretensión en estricto sentido, sino un presupuesto axiológico de la pretensión de resolución.

15. La segunda petición se formulará como principal y la tercera como consecencial de la segunda.

16. En la segunda petición se identificará claramente el contrato objeto de resolución precisando las partes que los suscribieron y el objeto de este.

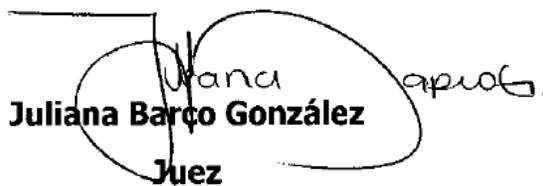
17. Conforme con el artículo 621 del CGP se deberá aportar prueba de que se agotó la conciliación extrajudicial en derecho como requisito de procedibilidad en donde se haya discutido todas las pretensiones formuladas en la demanda.

Eso porque, conforme con el documento aportado, en la conciliación practicada no se ventiló la pretensión de la resolución del contrato de promesa de compraventa de la que trata esta demanda sino de uno de compraventa.

18. De conformidad con el artículo 6º del Ley 2213 de 2022, se acreditará que simultaneo a la presentación de la demanda se le remitió copia del líbello y sus anexos al demandado. De igual manera se tendrá que proceder con relación al escrito de subsanación de 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**

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL  
MUNICIPAL DE ORALIDAD

**Medellín, \_\_24\_ de julio de  
2023, en la fecha, se notifica  
el auto precedente por  
ESTADOS N°\_, fijados a las  
8:00 a.m.**

\_\_\_\_\_  
Secretario

Jz

Juliana Barco Gonzalez

Firmado Por:

**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: **6c5ee042552e61c6f691f8833c15203f50e05b6aed81bc0ea0a0eedec151bc73**

Documento generado en 21/07/2023 01:29:11 PM

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