

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, primero de agosto de dos mil veintitrés

Radicado: 2023-00928

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. Tras la lectura de los hechos de la demanda, el Juzgado advierte que la parte demandante afirma que el 1 de septiembre de 2018 suscribió un contrato de promesa de compraventa, al parecer con la sociedad Asfalto y Hormigón S.A en la que intervino como promitente comprador del apartamento E2 11 del proyecto primitiva. Posteriormente, al demandante se le notificó por llamada telefónica la cesión de ese contrato en favor de Construcciones e Infraestructura Del Sur S.A.S y, aunque autorizó esa cesión, esa empresa le solicitó suscribir una nueva promesa de compraventa so pena de "*sacarlo*" del proyecto. Por ello, y tras mucha insistencia, el 22 de febrero de 2021 el demandante accedió a suscribir el nuevo contrato de promesa de compraventa con Construcciones E Infraestructura Del Sur S.A.S.

Advierte que, aunque ha cumplido con todas las obligaciones a su cargo, la demandada no le ha entregado su apartamento, ha modificado el precio del bien de forma injustificada y no ha procedido con el cierre de cartera, por lo que considera que ha incumplido los vínculos contractuales que existen entre las partes. Así las cosas, el Juzgado requiere que se realicen las siguientes aclaraciones en la demanda:

- a. Se señalará de forma clara y precisa sobre cuál de esos contratos recaen las pretensiones de cumplimiento o de resolución, así como de anulación formuladas, sí sobre el contrato de promesa de compraventa celebrado el 1 de septiembre de 2018 o el del 22 de febrero de 2021.
- b. Según lo que se afirme, los hechos de la demanda se limitarán a aquellos que constituyan el supuesto fáctico de cada una de esas pretensiones, prescindiendo de aquellos inoportunos e irrelevantes.
- c. Las pretensiones se acumularán siempre que se cumplan con los requisitos del artículo 88 del CGP.

- d. Se aportará la copia de los contratos sobre los que recaen las pretensiones en la medida que, como el demandante fue sujeto contractual, puede acceder a su copia por medio del ejercicio del derecho de petición.
2. Así mismo, en el primer hecho de la demanda se indicará cual o cuales documentos suscribió el demandante el 1 de septiembre de 2018 y con cual sociedad lo hizo. Esto porque, aunque en otros numerales se habla de una promesa de compraventa, en ese numeral no se especifica ese aspecto y, por el contrario, se alude a la aceptación de una "oferta"

De haberse celebrado un contrato, así se indicará y se describirá ese negocio jurídico desde cada uno de sus elementos. Concretamente, precisará sus partes, las obligaciones a cargo de cada una, los términos para el cumplimiento de esas obligaciones. Además, se aportará copia de ese contrato.

De tratarse de otras figuras jurídicas, como la oferta mercantil, también se describirá desde cada uno de sus elementos.

Ahora bien, al resolver este numeral, el demandante tendrá en cuenta que, de acuerdo con uno de los anexos de la demanda, ese día el demandante no suscribió un contrato de promesa de compraventa con Asfalto y Hormigón S.A sino, al parecer, un contrato de fiducia de preventas con la sociedad Asfalto y Hormigón S.A y BBVA Asset Management S.A y una carta de instrucciones sobre lo que debía hacer la fiduciaria con el dinero que éste aportara al proyecto; lo cual constituyen actos jurídicos diferentes y con consecuencias y regulación diferentes.

Eso genera dudas al Juzgado si efectivamente ese día se celebró un contrato preparatorio. Esto porque si el demandante suscribió un negocio de fiducia de preventas es viable inferir que para el 1 de septiembre del 2018, la constructora no había cumplido con los requisitos y documentos que justificaran y legalizaran el proyecto ni había cumplido con el punto de equilibrio, sino que apenas se encontraba en la etapa pre-operativa del proyecto, de ahí que fuese poco probable que haya suscrito una promesa de compraventa con el demandante en ese momento.

Por esa razón, el demandante deberá ser muy claro al indicar cuales documentos suscribió ese día; si una promesa de contrato, unas cartas de

instrucciones, un contrato de fiducia de preventa o incluso, una oferta mercantil. En cualquiera de esos casos, identificará detalladamente los elementos de esos vínculos y aportará la prueba correspondiente.

- 3.** En el evento de que el documento suscrito el 1 de septiembre de 2018 no sea una promesa de compraventa, e insista en que sí celebró con la sociedad Asfalto y Hormigón S.A ese negocio jurídico, quien luego lo cedió al demandado, indicará las circunstancias de tiempo, modo y lugar en la lo celebró. Además, describirá cada uno de los elementos de ese contrato, y se aportará copia de este.

Sobre la cesión del contrato de promesa de compraventa, debe precisarse que contrario a lo afirmado por el demandante, de acuerdo con los anexos aportados, la cesión de contrato que le fue comunicada al demandante por la sociedad Asfalto y Hormigón S.A en el correo visible en la página 52°, es el del negocio en virtud del cual la sociedad Construcciones e Infraestructura Del Sur S.A.S. adquirió la calidad del promotor y constructor del proyecto Primitiva y Parque Natural; y la cesión que es solicitada por Construcciones e Infraestructura Del Sur S.A.S en ese correo y en visible en las páginas 63° a 68 es el de cesión de recursos de BBVA Asset Management S.A a Alianza Fiduciaria S.A, y no de una promesa compraventa.

Incluso el señor Johnatan debe tener en cuenta que, según esos mensajes, se insiste, él no celebró un contrato de promesa de compraventa con Asfalto y Hormigón S.A, sino que únicamente suscribió una carta de instrucciones y un contrato de fiducia mercantil de preventa en el que, además, intervino BBVA Asset Management.

De ahí que tanto en los hechos de la demanda como en los anexos que claramente señalado la forma en la que se suscribió ese contrato preparatorio con la sociedad Asfalto y Hormigón S., y la forma en la que se presentó su cesión a Construcciones e Infraestructura Del Sur S.A.S.

- 4.** De acuerdo con lo afirmado en el hecho 2° de la demanda, se especificará en virtud de cual vínculo contractual el demandante realizaba esos pagos a la Fiducia Del BBVA y si, en realidad, el nombre de la entidad a la que realizaba los aportes era BBVA Asset Management S.A. Además, describirá las circunstancias de tiempo, modo y lugar en las que suscribió ese contrato. Aportará las evidencias correspondientes, e indicará claramente cuánto dinero ha entregado en el proyecto con sus referidas fechas.

- 5.** Se aclarará la razón por la que se afirma en el hecho 2º de la demanda que desde el 27 de agosto de 2018 ha realizado pagos al proyecto Primitiva y Parque Natural, si según el hecho 1º de la demanda, el vínculo contractual inició solo desde el 1º de septiembre de 2018.
- 6.** Conforme con el hecho 3º de la demanda se aclarará cuáles fueron las instrucciones telefónicas ofrecidas en ese momento por la demandada y para que debía seguirlas el demandante.
- 7.** De acuerdo con lo indicado en el hecho 1º y 4º de la demanda, se indicará si el punto de equilibrio se obtuvo el 2 de septiembre de 2019 o antes. De ser el último caso, se indicará la fecha en la que ocurrió.
- 8.** Se explicará conforme con lo narrado en el numeral 6º del acápite de hechos de la demanda, si el demandante realizó el cambio de fiducia y la fecha desde la cual lo hizo.
- 9.** De acuerdo con lo narrado en el hecho 7º, se indicará claramente para qué eran las firmas digitales que fueron exigidas por la demandada. De ser el caso, se allegará comprobante de dicho requerimiento. Así mismo, se indicará qué documentos suscribió y cuando lo hizo, y de tenerlos los aportará junto con la demanda.
- 10.** Conforme con lo precisado en el hecho 10º de la demanda, se indicará, siempre que se sepa, las razones que le fueron expuestas al demandante para soportar la solicitud de suscripción de un nuevo contrato de promesa de compraventa.
- 11.** En el hecho 12º de la demanda se indicará las circunstancias de tiempo, modo y lugar en la que el demandante advirtió que unos abonos habían "*desaparecido*". Además, precisará el valor de cada uno de ellos y la fecha y forma en la que se realizaron.
- 12.** Conforme con lo indicado en el hecho 13º de la demanda se indicará si el demandante pagó la totalidad de la cuota inicial del apartamento, la forma en la que cumplió con esa obligación y la fecha en la que terminó de cumplir con esa prestación. Aportará la evidencia correspondiente.
- 13.** En el hecho 13º de la demanda se indicará cuál era el valor faltante del precio del inmueble, para el 9 de diciembre de 2020.

14. Se aportará copia de la respuesta a la petición proferida el 16 de febrero de 2021.

15. En el hecho 15° de la demanda se indicará claramente que se solicitó a la demandada el 18 de febrero de 2021, pues no es claro lo allí narrado.

16. De acuerdo con lo indicado en el inciso final del numeral 16° del acápite de hechos de la demanda, se identificará claramente las circunstancias de tiempo, modo y lugar en la que se suscribió el contrato de promesa de compraventa del que trata ese numeral. Así mismo, se identificarán las partes contractuales, el objeto del contrato y las obligaciones establecidas frente a cada una de las partes.

También se aclarará si lo allí convenido varió en alguna forma los términos del contrato que supuestamente se prometió celebrar por parte de Asfalto y Hormigón S.A, en cuanto el objeto, el precio y el plazo de la compraventa.

Además, se indicará si en ese documento las partes acordaron algo en relación con el contrato que el demandante inicialmente suscribió con Asfalto y Hormigón S.A y que posteriormente cedió a Construcciones e Infraestructura Del Sur S.A.S.

Indicará cual era la fecha acordada en ese documento en la cual se debía efectuar la escritura pública de compraventa, si asistió a la Notaría y si la parte demandada no asistió.

Se aportará ese contrato debidamente suscrito por las partes.

17. De acuerdo con lo indicado en el hecho 18° de la demanda, se precisará si para el 22 de febrero de 2021 el demandado ya había obtenido respuesta de la petición presentada el 19 de febrero de 2021.

18. En el hecho 19° de la demanda se aclarará a cuál cláusula octava se alude a ese numeral, a la contenida en el contrato celebrado con Construcciones e Infraestructura Del Sur S.A.S. o la contenida en el contrato suscrito con Asfalto y Hormigón S.A.

19. De acuerdo con lo señalado en el hecho 33° se indicará a quien se le envió el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas "RETIE".

- 20.** Conforme a lo expresado en los hechos 30° a 38° se indicarán las razones alegadas por la parte demanda para no adelantar el cierre de cartera.
- 21.** Se indicará al Juzgado si el demandante pagó los valores señalados en el hecho 41° de la demanda.
- 22.** De acuerdo con lo precisado en el numeral 6° del hecho 42° de la demanda se indicará el precio del inmueble prometido en venta conforme con el nuevo contrato suscrito con la demandada. Además, se indicará claramente conforme con ese contrato la forma en la que el demandante se obligó a pagar ese precio y si cumplió con la misma.
- 23.** En los hechos de la demanda se identificará el proyecto al que pertenece el inmueble prometido en venta conforme con el contrato suscrito el 1 de septiembre de 2018 y si éste coincide con el señalado en el contrato de promesa celebrado con la demandada el 22 de febrero de 2021.
- 24.** La parte demandante afirmará si ha cumplido las obligaciones contractuales adquiridas en favor de la sociedad demandada y de ser así, describirá claramente las circunstancias de tiempo, modo y lugar en la que lo ha hecho.
- 25.** En la demanda se narrará claramente la obligación incumplida por el demandado, identificará la cláusula que contiene esa obligación y los supuestos fácticos que configuraron el incumplimiento.
- 26.** Se aportará el documento visible en la página 70 debidamente escaneado.
- 27.** Se aclarará quien profirió el estado de cuenta que obra en los archivos visibles en las páginas 90 a 94
- 28.** Se aportará la respuesta a la petición presentada el 29 de abril de 2023.
- 29.** Se prescindirá de la primera, segunda y octava pretensión de la demanda por ser presupuestos axiológicos de la pretensión de cumplimiento y no una petición en estricto sentido.
- 30.** Conforme con el numeral 1° de esta providencia, y teniendo en cuenta que en la demanda se aluden a dos contratos que supuestamente vinculan a

las partes, en las pretensiones 3º, 4º y 6º de la demanda se indicarán claramente cuál es el contrato cuyo cumplimiento se exige si el de la promesa de compraventa suscrita con Asfalto y Hormigón S.A el 1º de septiembre de 2018 (que luego fue supuestamente cedida a la demandada) o la del 22 de febrero de 2021.

31. 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 *Ibidem* 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.

No se puede pedir algo **que una norma jurídica sustancial no conecte** como consecuencia a un supuesto normativo y, a la vez, este supuesto debe coincidir con los hechos narrados. De otra manera faltaría concordancia entre la petición, los hechos, el derecho y sería imposible identificar la pretensión. Además, es indispensable señalar la fuente normativa siempre en relación directa con los hechos, de la cual se pretende la consecuencia jurídica que se traduce en el petitum adecuado de la pretensión.

De acuerdo con lo anterior, el demandante deberá adecuar las pretensiones señaladas en los numerales 7º, 9º y 17º del acápite de pretensiones desde cada uno de sus elementos. Esto porque ni el supuesto fáctico ni jurídico de la demanda soportan esas pretensiones.

- 32.** De acuerdo con lo indicado en el numeral 9° del acápite de pretensiones de la demanda, se le recuerda a la parte demandante que junto con la solicitud de cumplimiento del contrato puede formular la pretensión de indemnización de perjuicios derivado del incumplimiento contractual. Por lo que deberá adecuar lo allí solicitado en esos términos, además deberá señalar de forma concreta la suma de dinero pretendida por esos conceptos.
- 33.** De pretenderse la indemnización de perjuicios, se realizará el juramento estimatorio en los términos del artículo 206 del CGP.
- 34.** La pretensión 11° de la demanda se adecuará en el sentido de especificar el contrato sobre el que recae la petición de resolución.
- 35.** La pretensión 12° y 13° de la demanda se adecuarán en el sentido de especificar cada uno de los conceptos que se pretende por concepto de restituciones mutuas, así como el valor al que asciende cada uno.
- 36.** La pretensión prevista en el numeral 14° de la demanda se adecuará en el sentido de determinar el valor pretendido por ese concepto, el periodo y la tasa de liquidación.
- 37.** Las pretensiones previstas en los numerales 11° a 14° se acumularán de conformidad con el artículo 88 del CGP.
- 38.** Se prescindirá de las pretensiones 15°, 16° y 19° de la demanda por ser estas un presupuesto axiológico de la pretensión de resolución y/o cumplimiento y no una petición en estricto sentido.
- 39.** De acuerdo con lo señalado en el numeral 24° de esta providencia se adecuará la pretensión 17° de la demanda. Entre otros aspectos, se deberá indicar cuál es el tipo de nulidad que se configura sobre ese contrato, cuál es la causal de nulidad que se invoca y los supuestos facticos y jurídicos que soportan la pretensión.
- 40.** Se prescindirá de la pretensión 18° porque, al parecer, son las mismas que obran en el numeral 17° de ese acápite.
- 41.** Se fijará la competencia por factor territorial conforme con el numeral 1° o 3° del artículo 28 del CGP.

- 42.** Se adecuará la solicitud de prueba testimonial conforme con el artículo 212 del CGP.
- 43.** Se prescindirá de la solicitud de pruebas de oficio en la medida que todos los documentos allí solicitados los puede obtener el demandante ejerciendo el derecho de petición, conforme con el artículo 173 del CGP.
- 44.** Se presentará prueba de haberse agotado el requisito de procedibilidad previsto en el artículo 641 del CGP. Esto en tanto que la medida cautelar solicitada es improcedente, conforme con el artículo 590 del CGP.
- 45.** Se aclarará la razón por la que se aporta el certificado de libertad y tradición del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 001-1433362, pues en la demanda no se afirma ningún hecho que vincule a ese predio con el problema jurídico planteado.
- 46.** Se aportarán debidamente escaneados los documentos visibles en la página 35 a 51.
- 47.** Se afirmará bajo la gravedad de juramento que el demandante no se encuentra inmerso en ninguna de las causales de incompatibilidad previstas en el artículo 29 de la Ley 1123 de 2007.
- 48.** Aportará el certificado de existencia y representación legal de la sociedad demandada, con un término de expedición no superior a 30 días.
- 49.** 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 líbello y los anexos a la dirección física o electrónica de la demandada. De igual manera tendrá que procederse con relación al escrito de subsanación.

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

Notifíquese y Cúmplase


Juliana Barco González
Juez

Jz

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL
MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, 2 agosto de 2023

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: **5799c2eeba03ac17176878ffb5c2503b01cc4eec424363d760cb9127f06d8acf**

Documento generado en 01/08/2023 02:43:59 PM

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