



JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, veintidós de septiembre de dos mil veintitrés

Radicado: 2023-01158

Asunto: inadmite demanda.

Una vez revisada la demanda y de conformidad con lo establecido en el artículo 90 del Código General del Proceso y el Ley 2213 de 2022, se inadmite la presente demanda para que en el término de cinco (5) días, proceda la parte demandante a subsanar los siguientes requisitos, so pena de rechazar la misma:

1.- Se debe resaltar que el **numeral 4º del artículo 82 del Código General del Proceso** dispone que la demanda con que se promueva el proceso debe contener entre otros requisitos: "*Lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad*"; además obsérvese que en el numeral 5º se indica que: "*Los hechos que sirvan de fundamento a las pretensiones, debidamente determinados, clasificados y numerados*" y el 8º *Ibíd*em 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.

Ahora, en el caso la parte demandante presenta demanda de **VERBAL de RESOLUCIÓN DE UN CONTRATO DE COMPRAVENTA POR INCUMPLIMIENTO**, el cual debe indicarse que la característica principal de esta clase de procesos es regresar las cosas -objeto prometido y valor del objeto prometido- a su estado anterior, lo cual se cumplen a través de restituciones mutuas en términos generales.

Dicho lo anterior, observa el despacho que se presenta una indebida acumulación de pretensiones, dado que por un lado se solicita la resolución del contrato de compraventa y seguidamente como consecuencial solicita la corrección de la escritura pública; lo que en si no es una pretensión en sí y menos consecuencial de la resolución del contrato, para luego solicitar la cancelación de la misma por otros motivos diferentes a la resolución del contrato y seguidamente solicita la rendición de cuentas, lo cual es una pretensión que debe ventilarse en un proceso especial, que no es posible acumular al presente.

Así las cosas, la parte adecuará la pretensión de resolución de contrato con la debida técnica procesal, estableciendo solo aquellas que sean propias del proceso de resolución de contrato de compraventa, debiéndolas presentar con apego a lo señalado en el artículo 88 del Código General del Proceso, discriminando las principales junto con sus conexas que guarden entera relación.

2.- En concordancia con lo anterior deberá narrar los hechos de manera clara y que le den soporte a la pretensión de resolución de contrato, se indicará claramente cual obligación incumplió la parte demandada e indicará por qué refiere que existió un incumplimiento por la ausencia del registro de la hipoteca y ello es un acto que puede hacer cualquiera de los contratantes, máxime que inexplicablemente se registró la compraventa contenida en el acto, pero no la hipoteca. Expresará si la Oficina de Registro inadmitió la misma o señalará concretamente por qué no se registró ese acto y si ello es atribuible a los demandados, expresando con claridad las razones por las cuales ello es un incumplimiento contractual. Se advierte que de la lectura de la demanda se observa hechos incompletos como el 3.8, sin un orden específico, sin correlación directa con las pretensiones y sin ilación, lo que no permite al despacho individualizar la pretensión, es decir, sin que exista una correspondencia entre los hechos y el petitum de la demanda.

3.- Ahora, si considera que existe eventualmente una causal de nulidad de la referida escritura pública, señalará cual es si es relativa o absoluta e indicará su fundamento desde la norma que la consagra, y si pretende esa declaratoria,

lógicamente deberá ser como pretensiones subsidiarias, dado que la resolución del contrato de compraventa parte de la validez del acto o contrato mientras que la nulidad aniquila al mismo.

4. Adecuará todos y cada uno de los fundamentos jurídicos, indicando solamente los que tengan alguna trascendencia dentro del proceso, por cuanto lo expresado en el escrito de la demanda carece de claridad, en primer lugar; porque habla de que su derecho del 50%, aún se encuentra en cabeza del mismo, (Página 6 del archivo N°03), situación que se desvirtúa con el certificado de libertad y tradición del inmueble y, en segundo lugar; hace relación a que es comunero con la demandada (Página 6 del archivo N°03), hecho que no es real, tal y como se evidencia en el mismo Folio de M.I. Pues si dichos fundamentos fueran reales, no entiende el Despacho la razón por la que solicita la resolución del contrato si el derecho del demandante nunca fue transferido.

5. Ampliará los detalles de los fundamentos fácticos indicando las circunstancias de tiempo, modo y lugar en las que se celebró el contrato de compraventa, haciendo alusión a todos y cada uno de los detalles de manera específica.

6. Indicará de manera precisa y detallada, si la demandada realizó algún pago o abono por concepto del contrato de compraventa celebrado, a quien se lo hizo, de que suma de dinero lo realizó y todo lo relacionado con ello, explicando también si le canceló la suma pactada a la señora **RUBIELA DE JESÚS PÉREZ MARÍN**, pues se avizora que la mencionada hizo parte del negocio jurídico, pero no hace parte del presente proceso, no siendo claro para esta Judicatura si existe un incumplimiento total o parcial del contrato de compraventa.

7.- Así mismo, el contrato de compraventa sobre el que recae la pretensión de resolución deberá describirse desde cada uno de sus elementos esenciales, de la naturaleza y accidentales.

8.- Dado que la parte demandante afirma que una de las obligaciones de la parte demandada está el registro de la Hipoteca celebrada a través de la Escritura Pública N°308 del 24 de febrero de 2021, indicará las razones por las que el señor **FRANCISCO EVER HENAO LÓPEZ**, no ha realizado todas y cada una de las gestiones tendientes ante la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos correspondiente, en aras de registrar dicho gravamen, pues es importante resaltar que si bien la demandada estaba obligada a hacerlo, éste también pudo haberla registrado, razón por la cual no entiende el Despacho la razón por la que denuncia un incumplimiento de un contrato por un actuar que tranquilamente puede subsanar la parte actora.

9.- Excluirá todos y cada uno de los hechos y pretensiones relacionadas con la corrección de la Escritura Pública, por cuanto no es éste el escenario, ni la clase de proceso para dichas solicitudes. Asimismo, excluirá los hechos y pretensiones con relación a la rendición provocada de cuentas, toda vez que no son de la naturaleza de este proceso.

10. 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, por cuanto el demandante solo se limita a indicar que se trata de un proceso de menor cuantía.
11. Se fijará la competencia conforme con el numeral 1º, 3º o 5º del artículo 28 del Código General del Proceso. Los hechos deberán ser debidamente
12. enumerados y se abstendrá de narrar varios supuestos fácticos en un mismo hecho.
13. Tal y como lo prevé la Ley 2213 de 2022, la parte demandante deberá no solo indicar la manera en la que obtuvo la dirección electrónica de la parte demandada, sino que acreditará que efectivamente dicho correo electrónico es de propiedad del aquí demandado, allegando prueba sumaria de ello.
14. Allegará un nuevo poder en el que se delimiten las pretensiones formuladas en principales, consecuenciales y subsidiarias, el cual debe estar debidamente conferido.
15. Para una mejor comprensión del Despacho y de la parte demandada, aportará un nuevo escrito de demanda, que contenga todos los requisitos anteriormente solicitados.

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
Medellín, __25__ de septiembre de 2023, en la fecha, se notifica el auto precedente por ESTADOS Nº __, fijados a las 8:00 a.m.
_____ Secretario

Yp

Notifíquese y Cúmplase


Juliana Barco González
Juez

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: **be98eb8b9807753c82a62aeabfb11609d38f880e6405e538c6f9c37288220600**

Documento generado en 22/09/2023 11:27:36 AM

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