



## JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, ocho de noviembre de dos mil veintitrés

**Radicado:** 2023-01347

**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. Según se indica en la demanda se celebró un contrato de promesa de compraventa de una cuota común y proindiviso, contrato en el cual se pactó como cláusulas accidentales la anticipación de algunas de las obligaciones propias del contrato de compraventa, como lo es el pago del precio y entrega material del inmueble.

Lo anterior, porque el objeto del contrato de promesa es celebrar el contrato prometido en la fecha y notaría acordada, pero son válidas cláusulas accidentales respecto a la anticipación de obligaciones.

Sobre el particular, observa el despacho que a pesar de que se pactó que el objeto del contrato de promesa de compraventa era un derecho proindiviso, en el mismo contrato se indicó que sería sobre un área determinada, lo que provoca una indeterminación y contradicción del contrato de promesa, en tanto las cuotas proindiviso no se pueden determinar materialmente, dado que constituyen un porcentaje ideal y sobre un todo.

Es por lo anterior, que desde los hechos se explicará las razones por las cuales se considera que existió indeterminación en el objeto del contrato de promesa, advirtiendo que tal indeterminación conlleva a una nulidad absoluta del mismo con sus implicaciones como lo tiene sentado la Corte Suprema de Justicia<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 30 de octubre de 2001. M.P. Silvio Fernando Trejos Bueno.

Ahora bien, la misma indeterminación vale decir del "otro sí N1" (12 dic 2021), que efectuó cambios con el objeto de la promesa de compraventa, así como del número 2 y 3.

**2.** En igual sentido, se explicará lo que tiene que ver con la obligación de construcción de un área determinada y delimitada, dado que no es del objeto del contrato de promesa de compraventa la realización de una obra material y en un área determinada. Dicho lo anterior, se explicará desde los hechos si el objeto del contrato de promesa era la venta de una cuota parte en común y proindiviso, las razones por las cuales se pactaron, incluso en la promesa, la realización de una obra material en un área determinada de un inmueble, cuando se insiste, este es ideal y proindiviso como su nombre lo exige.

**3.** Adicional a lo expuesto, se harán las siguientes precisiones:

**a.** En el hecho 4° de la demanda se narrarán detalladamente las circunstancias de tiempo, modo y lugar en la que las partes celebraron el contrato de promesa de compraventa. Además, se indicará la calidad en la que cada una de ellas intervino y las obligaciones adquiridas con ocasión a ese vínculo contractual.

**b.** En el hecho 6° se narrará quien debía pagar el precio del contrato, cuando y la forma en la que debía hacerlo, señalando expresamente la cláusula contractual que señaló esas condiciones.

**c.** De acuerdo con lo indicado en el hecho 5° de la demanda, se señalará concretamente en qué consistía "*el proyecto inmobiliario tipo Hotel Ecolounge*" que se prometió construir por la parte demandada y si con esto se alude a la construcción de una cabaña tipo glamping que es como se le nombra a la construcción prometida en otros acápites de la demanda.

**d.** Conforme con lo señalado en el hecho 8° se indicará concretamente la fecha, hora y lugar en la que se acordó la firma de la escritura pública de compraventa y si se acordó alguna hora en concreto para la entrega material del bien y de la construcción.

---

**e.** De acuerdo con lo indicado en el hecho 6° el valor del contrato era por \$81.000.000. En el hecho 9° se indicó que la parte demandante pagó la totalidad del precio. En ese sentido se indicará cuanto se pagó concretamente a la parte demandada, la forma y la fecha en la que se realizó ese pago y aportará las evidencias correspondientes.

**f.** De acuerdo con lo señalado en el hecho 14 y 15 de la demanda, se aclarará el valor concreto a pagar por concepto de compensación mensual, al que se obligó la demandada en el otro sí 2 y el valor que fue realmente pagado.

**g.** En el hecho 16° de la demanda se aclarará en que consistió el "*cambio arbitrario de la empresa convocada en la subdivisión adquirida por mi poderdante pues había comprado una porción que después fue modificada unilateralmente por la empresa,*". Esto porque en la demanda no se indica que la parte demandada se haya obligado a subdividir de una forma determinada el lote de mayor extensión al que pertenecía el bien prometido en venta. Por lo anterior, se aclarará:

**i.** Si se acordó que el demandado debía subdividir de una forma determinada el lote de mayor extensión: se indicará detallada y claramente cómo se estipuló en el contrato la subdivisión y en qué consistió ese cambio arbitrario y unilateral. Al respecto, se le indicará al Juzgado cuando ocurrió esa modificación, cuando se dio cuenta de ello la parte actora y si la demandante no consintió de ninguna forma esa modificación.

**ii.** De no haberse obligado a realizar la subdivisión de una forma determinada, la parte demandante afirmará claramente en qué consistió el incumplimiento que se le atribuye al demandado en este numeral y a que se refiera con que se le cambió la porción, esto es, si le cambió el porcentaje del terreno que compró o el lugar de ubicación del bien o si el incumplimiento fue de otro tipo.

**iii.** Se aclarará si el error consistió en que el demandado iba a entregar el lote número 46 a la parte actora, pese a que en el OTROSÍ No. 3 el número del lote que correspondía al demandante era el número 45.

**iv.** De acuerdo con el hecho 18 de la demanda, se indicará clara y concretamente las obligaciones incumplidas a la parte demandada y los supuestos fácticos que soportan esos incumplimientos y las cláusulas contractuales que las contienen. Esto porque en unos hechos se aluden a unas obligaciones incumplidas y en ese hecho 18° se aluden a otras, por lo que se deberá señalar claramente cada una de las prestaciones incumplidas.

**v.** Se prescindirá del hecho 19° de la demanda por no ser un hecho jurídicamente relevante.

**vi.** En el hecho 21° de la demanda se indicarán las circunstancias de tiempo, modo y lugar en las que adquirió ese jacuzzi. En el evento de que ese bien se haya comprado con posterioridad al 22 de mayo de 2023, se aclarará la razón por la que se afirma que éste se compró para el glammping si para ese momento ya se había incumplido con la entrega del bien. En todo caso, dado que se trata de la resolución de un contrato de promesa, se dirá cuál es la relación que guarda con el objeto del contrato.

- 4.** Atendiendo a lo anterior, en el evento de que se insista en la resolución del contrato de promesa, que no es el de compraventa ni el de obra, se indicará de esa forma y en sentido, las 3°, 4°, 5 ° y 6° pretensión se formulará como consecuenciales de la segunda pretensión de la demanda.

No obstante, lo anterior, se acumularán en debida forma, dado que se está solicitando al mismo tiempo la indemnización de perjuicios y la cláusula penal, la cual según el contrato es indemnizatoria por lo que se debe adecuar según lo señala el artículo 1594 del CC, esto es, pedir la cláusula penal o la indemnización de perjuicios, pero no las dos cosas al mismo tiempo.

- 5.** Se prescindirá de la 7° pretensión en tanto que los honorarios de los abogados no constituye un perjuicio propiamente dicho sino una costa procesal cuyo reconocimiento se realizará en la oportunidad procesal pertinente. Por eso, se prescindirá del hecho 22° a 24° por no ser hechos jurídicamente relevantes.

- 6.** En la demanda, se indicarán claramente las obligaciones adquiridas por la parte demandante y las circunstancias de tiempo, modo y lugar en las que las cumplió y aportará la evidencia correspondiente. Deberá allegar la constancia de comparecencia proferida por la Notaría de Medellín en la hora y fecha en la que se debía suscribir la escritura pública de compraventa.

En este punto, según se observa se pactó como fecha para la firma de la escritura pública el 22 de febrero de 2022, no obstante, luego de la promesa de efectuaron otros otro sí, pero en los mismos no se dispuso otra fecha diferente para este efecto, por el contrario, a pesar de ser con fechas posteriores a ello –otro si 2 y 3-.

Ahora, dado que se dice que se acordó otra fecha para la firma de escrituras –que es el objeto de la promesa de compraventa-, se allegará la prueba documental de ello y si fue pactada de común acuerdo y debidamente delimitada, esto es, se indicó fecha, hora y notaría para efectos de que se pueda decir que existió un plazo determinado para la fecha de realización del contrato como lo exige el artículo 1611 del Código Civil, subrogado por la Ley 153 de 1887, artículo 89, aspecto que si no se observa da como resultado la nulidad del contrato de promesa.

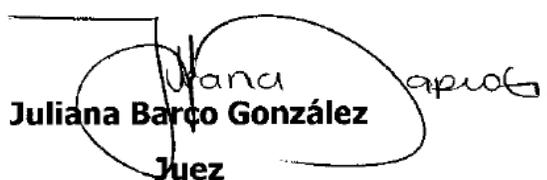
- 7.** Teniendo en cuenta que se pretende el reconocimiento y pago de perjuicios por lucro cesante por pérdida de oportunidad y daño emergente, de conformidad con el numeral 5º del artículo 82 del C.G.P se aclararán los supuestos fácticos que soportan esas pretensiones, teniendo en cuenta que se trata de indemnización de perjuicios de origen contractual y no extracontractual, lo cual tiene una fuente y aplicación diferente (Art 1616 del CC).
- 8.** La solicitud de pruebas se realizará conforme con el artículo 212 del C.G.P precisando cuales son los hechos que se pretenden demostrar con esa prueba.
- 9.** El inmueble prometido en venta se describirá conforme con el artículo 83 del C.G.P.
- 10.** Se fijará la competencia por factor territorial conforme con el numeral 1º o 3º del artículo 28 del Código General del Proceso.

- 11.** Aportará el certificado de existencia y representación legal de la sociedad demandada, con un término de expedición no superior a 30 días.
- 12.** Se aportará el certificado de libertad y tradición del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 029-15106 y 029-3382 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sopetrán, con un término de expedición no superior a 30 días.
- 13.** Se aportará el otrosí Nro. 1º debidamente suscrito entre las partes.
- 14.** Se aportará un nuevo poder en el que se identifique claramente el objeto del proceso que se faculta a iniciar pues allí se indica que el contrato celebrado recae sobre un inmueble distinto al que se señala en la demanda, teniendo en cuenta los otrosí celebrados entre las partes. El poder se otorgará conforme con el artículo 74 del Código General del Proceso o del artículo 5 de la Ley 2213 de 2022.
- 15.** De conformidad con el artículo 6º de la Ley 2213 de 2022, 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.

Ilv

**Notifíquese y Cúmplase**

  
**Juliana Barco González**  
Juez

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL  
MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, 9 noviembre de 2023

en la fecha, se notifica el auto  
precedente por ESTADOS, fijados a  
las 8:00 a.m.

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: **949db5930a2194b461b6969d16645f493b3846e0dd015afcfadcd00367ee6ed3**

Documento generado en 08/11/2023 10:58:01 AM

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