



## JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, treinta de noviembre de dos mil veintitrés

**Radicado:** 2023-01542

**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. Se adecuará el asunto de la demanda en tanto que, según se afirma en las pretensiones, lo que se solicita es la resolución de un contrato de promesa de compraventa y no de un contrato de compraventa como se allí se afirma.
2. 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 *Ibídem* 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.

Así las cosas, de la lectura de la demanda el Juzgado concluye que la parte demandante pretende:

i) que se declare la resolución del contrato de promesa de compraventa celebrado entre Leonardo de Jesús Manco Úsuga y Deisy Astrid Manco Guzmán, y que, como consecuencia de eso, se ordene la restitución del primer piso del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 01N-438770.

ii) se condene a las demandadas al reconocimiento y pago de los perjuicios morales ocasionados a la señora Luz Mariela Iral Hernández

iii) se disponga el reconocimiento y pago en favor de los demandantes y en contra de los demandados de la suma de \$ 1.964.600 por concepto de 94 bultos de cemento de los que aquellas se apropiaron.

iv) se ordene a la señora Deisy Astrid Manco Guzmán la restitución de la suma de \$ 20.000.000 que le fueron entregados.

v) que se condene a las demandadas a pagar en favor de Luz Mariela Iral Hernández la suma de \$ 14.228.000 por concepto de daño emergente derivada de la ocupación de hecho de su inmueble desde el 2017 por parte de las demandadas.

vi) así como el pago del lucro cesante en favor de Luz Mariela Iral Hernández dejado de percibir por concepto de arrendamiento desde el 2 de agosto de 2017 hasta diciembre 2 de 2022.

Como se observa son seis peticiones distintas y que tienen su origen en supuestos fácticos diversos. Sin embargo, el Juzgado observa que en la demanda esas pretensiones no son debidamente individualizadas en tanto no se señala con claridad los supuestos facticos que las soportan ni los supuestos

jurídicos que consagran esas solicitudes como consecuencia jurídica de los hechos invocados. Incluso, se precisa que en el acápite de pretensiones no se indica de forma clara y precisa en favor y en contra de quien se pretende lo solicitado. Lo indicado en ese sentido en el inciso que antecede corresponde a una interpretación del Juzgado de la demanda.

Además, en los hechos de la demanda se habla de una eventual simulación, lo que significa que el contrato no ocurrió en realidad, por lo tanto, existe una clara contradicción.

En consecuencia, la demanda será adecuada en su **integridad** de manera tal que resulten claros los supuestos fácticos, jurídicos de cada una de las seis pretensiones *formuladas*. Esto dado que se insiste, en la demanda se incurren en imprecisiones, incoherencias, afirmaciones aisladas que impiden comprender al Despacho con claridad lo pretendido por el demandante.

Es de anotar, que si lo pretendido es la resolución del contrato de promesa de compraventa y eventualmente considera que se debe restituir el inmueble por una entrega anticipada, así se deberá indicar como pretensión consecencial.

A la par, se observa diversas pretensiones desconectadas entre sí, por un lado, solicita la resolución de un contrato de promesa, luego, de forma anti técnica da a entender que las siguientes son consecuenciales, pues habla de indemnización de perjuicios, de daños morales por comportamiento de las demandadas hacia su persona lo que sería una responsabilidad extracontractual, incluso de actuaciones provenientes de un delito como el hurto (responsabilidad extracontractual), pero sin una conexión lógica entre las mismas.

Es de advertir, que para poder acumular pretensiones principales se deberá efectuará de manera precisa, técnica y detallada y que cumplan los criterios de acumulación del artículo 88 del CGP, de manera que el despacho pueda individualizar las diversas pretensiones acumuladas. Es de advertir, que el despacho no observa que cumplan los criterios previstos en los literales a, b, c, y/o d, del artículo en mención, por lo tanto, deberá escoger la pretensión principal que quiere promover, y si ella es la resolución de contrato, deberá acumular las consecuenciales de forma técnica.

Adicional a lo anterior, en los hechos de la demanda, incluso se habla de una simulación absoluta del contrato, lo cual no guarda coherencia lógica con la

pretensión de resolución de contrato, pues si el contrato fue simulado ello es lo que se deberá solicitar, por lo mismo, los hechos deben ser suficientemente claros e inequívocos y está en correlación directa con el petitum. Además, deberá prescindir de que aquellos que no tengan que ver con el petitum de la demanda, una vez se acumule debidamente las diversas pretensiones.

3. De acuerdo con lo anterior, en la demanda se indicará claramente la calidad en la que se vincula cada una de las partes. En todo caso se advierte que al proceso solo se deberán vincular las personas que estén legitimadas en la causa para resistir y/o formular las pretensiones.

En ese sentido, se aclara que si lo que se pretende es la resolución de un contrato de promesa de compraventa, en el proceso únicamente se deberán vincular a los sujetos contractuales. Si lo que se pretende es la indemnización de los perjuicios ocasionados por un hecho dañoso en los términos de los artículos 1969 y siguientes del Código Civil, en el proceso solo se vinculará a la víctima del daño y a quien se le atribuya la responsabilidad en la generación del daño. Si se pretende el cumplimiento de un acuerdo o contrato y la indemnización de los perjuicios derivados de ese incumplimiento contractual, solo se vincularán a quienes hayan intervenido en ese negocio jurídico, lo mismo si es simulación absoluta del contrato de promesa de compraventa.

4. Teniendo en cuenta lo anterior, se advierte que las pretensiones de la demanda se acumularán en los términos del artículo 88 del C.G.P. Se le aclara a la parte demandante que de conformidad con el numeral 3° del artículo 90 del C.G.P. la parte demandante **deberá prescindir de las pretensiones que no cumplan con los requisitos indicados en esa disposición normativa.**
5. Se prescindirá del primer hecho por no ser jurídicamente relevante para este caso.
6. El inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 01N-438770 se identificará en los términos del artículo 83 del C.G.P. En ese sentido se indicará claramente quienes son los propietarios actuales de ese bien, pues en la demanda se afirma que la propietaria es solo la señora Luz Mariela Iral y de acuerdo con el certificado de libertad y tradición del inmueble, la señora Maria Rosmira Guzmán también es propietaria de ese inmueble. De existir algún error en ese documento así se indicará y se aportará el certificado debidamente corregido con un término de expedición no superior a 30 días.

7. En el hecho 4° de la demanda se aclarará si el bien del que trata ese numeral corresponde al identificado con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 01N-438770.
8. De acuerdo con lo afirmado en el hecho 4° de la demanda se aclarará el porcentaje sobre el derecho real de dominio del inmueble con matrícula inmobiliaria Nro. 01N-43877 que le fue adjudicado al señor Leonardo de Jesús en la liquidación de la sociedad conyugal de los señores Leonardo de Jesús y María Rosmira para ese momento, pues contrario a lo indicado en ese hecho, en esa liquidación se le adjudicó solo el 23.91% del inmueble y no el 100% , pues para el momento de la liquidación de esa sociedad el 50,7% del bien pertenecía a otra persona a la señora Luz Mariela Iral, por lo que la adjudicación solo versó sobre el 49.93% restante.
9. Conforme con lo afirmado en el hecho 4° y 7° de la demanda se aclarará la razón por la que se afirma que el 100% del inmueble prometido en venta fue adjudicado al demandante Leonardo de Jesús por un acuerdo privado de liquidación de sociedad conyugal si de acuerdo con el artículo 523 del C.G.P. y del Decreto 960 de 1970 los únicos documentos por medio de los cuales es procedente liquidar la sociedad conyugal son la escritura pública o la providencia judicial. Según el certificado de ese bien, en este caso esa liquidación se hizo por la escritura pública Nro. 907 de 29 de marzo de 2023 y no versó sobre el 100% del derecho real de dominio sino solo sobre el 49.93%.
10. Conforme con lo narrado en el hecho 4° de la demanda se aclararán las circunstancias de tiempo, modo y lugar en la que el señor Leonardo De Jesús Manco Úsuga construyó el segundo nivel del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 01N-438770 y si contaba con la licencia para ello. Se informará si ese segundo nivel le fue entregado a la señora Maria Rosmira Guzmán Echeverry por parte de ese demandante y la fecha en la que eso ocurrió.
11. De acuerdo con lo afirmado en el hecho 5° de la demanda se indicará:
  - a. Si el contrato de promesa de compraventa sobre el que recae la pretensión de resolución corresponde al que se alude en ese numeral, esto es el celebrado entre Leonardo De Jesús Manco Úsuga y Deisy Astrid Manco

Guzmán. De ser así, esta circunstancia se aclarará en los hechos de la demanda y en el numeral 1º del acápite de pretensiones.

- b. Se narrarán las circunstancias de tiempo, modo y lugar en las que se celebró el contrato de promesa de compraventa.
  - c. Se describirá el vínculo contractual desde sus elementos esenciales esto es: las partes que intervinieron en él, el contrato prometido y los elementos de ese contrato, si es compraventa entonces se dirá cuál era el bien prometido en venta y el precio pactado, así como la fecha, hora y lugar para la suscripción del contrato prometido.
  - d. Se aportará el contrato respectivo que reúna los requisitos previstos en el artículo 1611 del Código Civil. En ellos, el documento escrito.
12. De acuerdo con lo afirmado en el hecho 5º de la demanda se aclarará si para el 21 de marzo de 2017 el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 01N-438770 se había desenglobado. De lo contrario se aclarará la razón por la que se afirma que se prometió en venta únicamente el primer piso si, ante la ausencia del desenglobamiento, lo jurídicamente viable es disponer de un porcentaje del dominio. De ser ese el evento, se aclarará entonces el porcentaje del derecho real de dominio que se le prometió en venta a la demandada Deisy Astrid Manco Guzmán.
13. Se prescindirá de la afirmación “ *El antecedente negocio fue producto de un favor de MU en relación con su hija, pues ella requería tener un lugar de habitación propia para residir juntamente con sus hijos hoy mayores de edad y poder obtener el beneficio económico de la pensión de sobreviviente de su ex pareja fallecida, el cual obtuvo y conserva hasta el momento.*” Por no ser un hecho jurídicamente relevante para soportar la pretensión de resolución.
14. En el hecho 5º de la demanda se afirma que el contrato de promesa celebrado con la señora Deisy fue un acto simulado. En ese sentido, el Juzgado destaca que uno de los presupuestos axiológicos de la pretensión de resolución de contrato es la existencia de un contrato válido.

Entonces, como el hecho de afirmar que un contrato es simulado implica jurídicamente aludir a que este fue en un acto ficticio, total o parcialmente, y que, en consecuencia, el vínculo contractual adolece de anulabilidad, la parte demandante deberá prescindir de esa afirmación porque afirmar que el

contrato es ineficaz contraría la pretensión de resolución que es la que se formula en este proceso. Si, por el contrario, el demandante considera que lo que se debe formular es una pretensión de simulación y no de resolución deberá iniciar otro proceso con ese objeto, de lo contrario deberá prescindir de todos los hechos que afirma en la demanda alusivos a la simulación del contrato y ajustarse a aquellos que soportan la pretensión de resolución contractual.

15. De acuerdo con lo afirmado en el hecho 5° de la demanda, se indicará expresamente cuál es el incumplimiento contractual que se le atribuye a las demandadas. Adviértase que la pretensión de resolución contractual se soporta en el incumplimiento de una de las partes y en el cumplimiento o ánimo de cumplir por la contraparte, por lo que en la demanda se indicará claramente cómo la señora Deisy incumplió el contrato.

16. Se aclarará lo afirmado en el hecho 6° de la demanda. Eso teniendo en cuenta que la pretensión que se formula en este caso es la de resolución de un contrato de promesa de compraventa celebrado entre Leonardo De Jesús Manco Úsuga como promitente vendedor y Deisy Astrid Manco Guzmán como promitente compradora. Pese a eso, en ese hecho se afirma que el señor Manco Úsuga vendió el bien prometido en venta a otra persona, dos días después de celebrar el contrato de promesa a la señora Luz Mariela Iral Hernández.

Entonces, teniendo en cuenta que uno de los presupuestos axiológicos de la pretensión de resolución es que la parte demandante haya cumplido o se haya allanado a cumplir con el contrato, se deberá describir desde lo fáctico cómo el señor Macon Úsuga cumplió con el contrato celebrado o se allanó a cumplirlo y prescindirá de todas las afirmaciones que desconozcan ese cumplimiento.

17. Se prescindirá de lo afirmado en el hecho 8° de la demanda en relación con la apropiación abusiva de los bultos de cemento por parte de las demandadas, así como de la pretensión de indemnización de perjuicios en favor de los demandantes por ese hecho.

Eso en la medida que, aunque de conformidad con el artículo 88 del C.G.P en una demanda se pueden formular pretensiones de uno o varios demandantes  
● contra uno o varios demandados, para que eso sea procedente es necesario que exista conexidad entre esas pretensiones, además de la subjetiva parcial.

Así, pueden ser conexas o porque provengan de la misma causa, porque recaigan sobre el mismo objeto, o porque se hallen entre sí en relación de dependencia o porque se sirvan de las mismas pruebas. Entonces, de acuerdo con lo narrado en este caso no se evidencia cuál es la conexidad invocada para acumular esas pretensiones. Lo que es necesario porque en las pretensiones que se formulan no todos son ni los mismos demandantes ni los mismos demandados.

Así, por ejemplo, mientras que la pretensión de indemnización de perjuicios por apropiación de los bultos se formula por los dos demandantes en contra de las dos demandadas, la de resolución de contrato solo se puede formular por el señor Leonardo De Jesús Manco Úsuga en contra de Deisy Astrid Manco Guzmán por ser los sujetos contractuales y pese a ello no se observa conexidad causal o por objeto entre esas pretensiones.

Ahora, si en gracia de discusión se aceptara lo contrario, de conformidad con el inciso 6° del artículo 88 del C.G.P, la parte demandante indicará claramente la conexidad que existe entre esa pretensión, esto es, la indemnización de perjuicios por apropiación de los bultos y la de la resolución de contrato de promesa de compraventa, de forma tal que resulte palmaria la procedencia de la acumulación de esas pretensiones en un solo proceso. De lo contrario, se prescindirá de la pretensión 3°, así como de todos los hechos que sustenten ese *petitum*, so pena de rechazo.

18. Se prescindirá del hecho 9° y 10° de la demanda por no ser jurídicamente relevante para el presente asunto. Eso atendiendo que en el presente asunto se pretende la resolución de un contrato de promesa de compraventa y la indemnización de unos perjuicios ocasionados por unos hechos concretos atribuidos a las demandadas, y en ese numeral se alude al incumplimiento de las demandadas de un acuerdo conciliatorio celebrado entre con la señora Luz Marina en el marco de un proceso de restitución de inmueble, a la presunta "*ilicitud de una pensión*" y la eventual formulación de una denuncia en su contra.

Entonces si los demandantes pretenden la restitución del bien con base en ese acuerdo, deberán formular la respectiva demanda ante el Juez competente para tal efecto y, de ser el caso, prescindir de la pretensión de resolución y consecuencial restitución del bien. Por el contrario, si insiste en formular esa demanda, los hechos que narren en la demanda deberá

ser únicamente vinculados a la existencia del vínculo contractual, a la forma en la que la demandada lo ha incumplido y la demandante ha cumplido o se ha allanado a cumplir.

19. Se narrarán las circunstancias de tiempo, modo y lugar en la que se presentó la audiencia de conciliación de la que trata el hecho 11° de la demanda. Se explicarán los fundamentos fácticos con base en los cuales la señora Deisy convocó al señor Leonardo de Jesús a esa audiencia y lo que se resolvió en ella. Se aportará la evidencia correspondiente.
20. De acuerdo con lo señalado en el numeral 13° de esta providencia, se prescindirá de las afirmaciones que se hace en el hecho 11° de la demanda en relación con la simulación porque, se insiste, en este proceso se está pretendiendo la resolución del contrato, figura jurídica distinta a aquella.
21. En la primera pretensión de la demanda se identificará claramente la parte que la formula y la persona contra la cual se formula. La pretensión de restitución se formulará de forma consecencial a la resolución y se precisará la parte a quien deberá entregársele el bien.
22. La segunda pretensión de la demanda será adecuada conforme con lo señalado en los numerales 2° y 4° de esta providencia en relación con la debida individualización de la pretensión y de la adecuada acumulación de pretensiones. De ser procedente esa pretensión, se estimará un valor concreto del perjuicio moral reclamado. Lo anterior conforme con los artículos 82 y 88 del C.G.P.
23. La quinta y sexta pretensión de la demanda será adecuada conforme con lo señalado en los numerales 2° y 4° de esta providencia en relación con la debida individualización de la pretensión y la adecuada acumulación de pretensiones. Lo anterior conforme con los artículos 82 y 88 del C.G.P. De ser improcedente la acumulación de esta pretensión con la de resolución del contrato, se prescindirá de ésta y de todos los hechos que la soportan.
24. Se deberá adecuar el correspondiente juramento estimatorio, conforme al artículo 206 del Código General del Proceso, en donde se estimen razonadamente bajo juramento cada uno de los perjuicios reclamados. Se señalarán detalladamente los conceptos que lo conforman. Se advierte, que al momento de realizarse se deberán indicar las fórmulas que conforme a la

jurisprudencia vigente se utilizaron para su liquidación, y allegar las respectivas pruebas de donde surge cada suma reclama.

25. La solicitud de prueba testimonial se realizará en los términos del artículo 212 del C.G.P en el sentido de señalar concretamente los hechos objeto de la prueba.
26. La competencia por factor territorial se fijará conforme con el numeral 1° del artículo 28 del C.G.P.
27. La cuantía del proceso se fijará conforme con el valor del contrato que se pretende resolver.
28. Se adecuará el poder presentado en el sentido de precisar el tipo de proceso que se le faculta iniciar y las partes que intervendrán en el mismo. El poder se deberá otorgar en los términos del artículo 74 del C.G.P o del artículo 5° de la Ley 2213 de 2022.
29. De conformidad con el artículo 6° de la Ley 2213 de 2022, la parte actora deberá acreditar al Despacho que al momento de presentación de la demanda envió simultáneamente, copia de ella y de sus anexos, a la dirección que se afirmó pertenece a las demandadas; anticipadamente, se advierte, que en atención a lo reglado en dicha norma, deberá también proceder de conformidad en lo atinente al escrito de subsanación del líbello, allegando las respectivas pruebas de ello.
30. Se aportará evidencia de que agotó la conciliación en derecho prejudicial como requisito de procedibilidad, conforme con el artículo 90 del C.G.P, dado que si bien se solicita una medida innominada no se observa ni menos se sustenta la apariencia de buen derecho, la legitimación por activa y pasiva, ni menos la efectividad en tanto un contrato de promesa no muta la propiedad de un inmueble, de manera que no es posible venderlo; máxime que ni siquiera es clara la pretensión como se ha indicado.

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

Jz

**Notifíquese y Cúmplase**

  
**Juliana Barco González**  
Juez

**JUZGADO DIECIOCHO CIVIL  
MUNICIPAL DE ORALIDAD**  
*Medellín, 1 dic de 2023, en la  
fecha, se notifica el auto  
precedente por ESTADOS N° \_\_\_\_,  
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: **e4ce0d3229254c061e62dcdd5485cf54f5bd4f2b9b445f1ab6e9b4ffa560c63e**

Documento generado en 30/11/2023 01:56:18 PM

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