



JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, seis de marzo de dos mil veinticuatro

Radicado: 2024-00310

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. Deberá allegar la demanda en concordancia con los artículos 82 numerales 4 y 5 y 84 #3 del CGP, por ende, deberá elaborar los hechos de forma cronológica y sin incluir en los mismos pantallazos de anexos que corresponden a pruebas, dado que de esa forma no es posible determinar claramente los hechos y dificulta su estudio. Basta con que se referencie el número de anexo al que se quiere remitir.

Al igual, en el petitum de la demanda prescindirá de aspectos de fundamentación jurídica, factica y anexos de pruebas y se limitará a consignar claramente lo pretendido que se circunscribe a la resolución del contrato de promesa de compraventa junto con la indemnización de perjuicios y el cobro de la cláusula penal, por lo mismo, se abstendrá de pedir la declaración del contrato de encargo fiduciario, en tanto lo que rige en este caso es la promesa de compraventa que celebraron las partes.

En cuanto a los montos solicitados, deberá establecer una suma en concreto sin indicar en el petitum de donde surge, ya que esto debe estar consignado en los hechos de la demanda y en el juramento estimatorio y no en las pretensiones.

Respecto a la pretensión subsidiaria, observa el despacho que no cumple los lineamientos que respectan a este tipo de acumulaciones, dado que lo único que formula es que se condenen a los demandados de forma solidaria, sin establecer, ninguna declaración respecto de una figura jurídica diversa al incumplimiento contractual, a lo que se agrega que en los hechos no se describió el supuesto fáctico que fundamente ese petitum subsidiario, que en

todo caso tiene que ser una declaración diferente al incumplimiento contractual.

2. De acuerdo con lo afirmado en el primer hecho de la demanda se indicará la fecha concreta en la que las demandantes suscribieron el contrato de promesa de compraventa y las condiciones de tiempo, modo y lugar en la que lo hicieron. Así mismo se indicará cuales fueron las partes que intervinieron en el negocio jurídico, las obligaciones adquiridas por cada una y los demás elementos esenciales y accidentales del referido vínculo contractual.
3. En la demanda se indicará claramente cuáles fueron los otrosí al contrato de promesa de compraventa, suscritos entre las partes y el objeto de cada uno de ellos, las condiciones de tiempo, modo y lugar en las que fueron celebrados y se aportará copia completa de ellos, señalando además las razones por las cuales en el último otro sí, no se consignó una fecha exacta para efectos de firmar la escritura de compraventa, lo que se traduciría en una eventual nulidad del contrato de promesa por dicha indeterminación.
4. Tras la lectura de los hechos 1º, 2º y 8º de la demanda, el Juzgado advierte que las demandantes afirman que la sociedad Constructora ARES S.A.S. incumplió el contrato de promesa de compraventa que celebraron el día 13 de octubre de 2017 por lo que se pretende su resolución, el pago de perjuicios por incumplimiento y de la cláusula penal.

Ahora en la demanda se advierte que, con ocasión a ese contrato, las demandantes se obligaron a pagar el 30% del precio del bien prometido en venta en 24 cuotas mensuales. En ese sentido, se sostiene que, para el pago de esas cuotas, las partes suscribieron un contrato el 25 de abril de 2015 denominado "*Encargo fiduciario de inversión de recursos fideicomiso Antares etapa 7*" con el número de fondo 1300054528, según se señala la demandada Acción Sociedad Fiduciaria S.A. es la fiduciaria de ese fideicomiso.

Conforme a lo anterior se aclarará la razón por la demanda se dirige en contra de la sociedad Acción Sociedad Fiduciaria S.A. si de acuerdo con lo afirmado la pretensión de resolución recae solo sobre el contrato de promesa de compraventa en el que aquella no fue parte y el dinero de la cuota inicial ya fue desembolsada por aquella en favor de la constructora demandada. Teniendo en cuenta lo anterior, se procederá a desvincular por pasiva a esa empresa.

- 5.** Conforme con el hecho 5° de la demanda, se precisará a quien se pagó la cuota inicial y la forma en la que se realizó ese pago. Además, se indicará de forma detallada la forma en la que la demandante cumplió con las obligaciones que estaban a su cargo y aportará la evidencia respectiva.
- 6.** Se aclarará en el hecho 6° la razón por la que se afirma que la modificación realizada en la "*Solicitud de adicionales torre 7*" fue unilateral si de acuerdo con el anexo aportado, las demandantes firmaron el documento que autorizaba esa modificación.
- 7.** La parte demandante atribuye a la demandada el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa bajo el argumento de que no asistió en la fecha pactada a celebrar el contrato de compraventa, esto es, el 05 de mayo de 2019 a las 03:00 pm, en la Notaría Quince (15), ni entregó el inmueble prometido en venta.

Sin embargo, se observa que el 18 de junio de 2019 entre las partes se celebró un otrosí que ampliaba fecha de suscripción del contrato prometido para el 30 de julio de 2020 al 30 de agosto de 2020 y la fecha de entrega.

Por lo anterior, se aclarará la razón por la que en la demanda se afirma que el incumplimiento se generó por no comparecer el 05 de mayo de 2019 a las 03:00 pm, si las partes acordaron extender ese plazo y por no entregar ni el inmueble prometido en venta en la fecha inicialmente pactada si ese plazo también se extendió.

- 8.** Se aclarará si las demandantes comparecieron en las fechas anotadas para suscribir la promesa de compraventa y de no ser así, las razones por las que se abstuvieron de comparecer a la notaría. Se aportará la evidencia correspondiente.
- 9.** En el hecho 14° de la demanda se indicará el objeto de la petición presentada.
- 10.** Se prescindirá de la primera a pretensión de la demanda por un presupuesto axiológico de la pretensión de resolución y no una petición en estricto sentido.
- 11.** Teniendo en cuenta lo señalado en relación con la sociedad Acción Sociedad Fiduciaria S.A. se prescindirá de la segunda pretensión de la demanda.
- 12.** La tercera pretensión se adecuará en el sentido de indicar de forma adecuada el tipo de contrato sobre el que recae la petición de resolución, teniendo en

cuenta que allí se indica un contrato distinto al que se refieren los hechos de la demanda.

13. Las pretensiones señaladas en el numeral 3º y la indicada en el numeral 5º se acumularán en debida forma, esto es, como principales y consecuenciales, conforme con el artículo 88 del C.G.P

14. La parte demandante pretende el pago de perjuicios patrimoniales y la efectividad de la cláusula penal a la vez. Por eso, conforme con el artículo 1600 del C.C se recuerda que *"no podrá pedirse a la vez la pena y la indemnización de perjuicios, a menos de haberse estipulado así expresamente; pero siempre estará al arbitrio del acreedor pedir la indemnización o la pena.»* por lo que prescindirá de alguno de ellos, dado que en el caso no existió ese pacto.

En cualquier caso, se indicará la suma de dinero exacta que se pretende por concepto de cláusula penal y/o de perjuicios patrimoniales.

15. Se indicará de forma clara y precisa lo que se pretende. Se advierte que en el acápite de pretensiones no debe agregarse ningún fundamento fáctico de lo pretendido, sino únicamente lo que se pretende. Los hechos que soporten lo solicitado deberán narrarse en el acápite de hechos de la demanda.

16. En la pretensión 4º se indicará claramente la fecha desde la que se pretende la indexación del dinero reclamado.

17. 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.

Precisado lo anterior, el Juzgado observa que, aunque se pretende el pago de unos perjuicios patrimoniales en el acápite de hechos de la demanda no se encuentra algún fundamento fáctico de esa pretensión. Además, se advierte que se formula pretensión subsidiaria ordenar a la Acción Sociedad Fiduciaria S.A "para que respondan por los dineros producto de las condenas" pero tampoco se encuentra un fundamento fáctico ni normativo para esa pretensión.

Adviértase que en la demanda solamente se alude a la calidad administradora de los recursos pagados por las demandantes a la constructora por concepto de cuota inicial, dinero que, según se afirma, ya fue entregado a esa sociedad, por lo que para el despacho no es claro los supuestos fácticos ni jurídicos con base en los cuales se formula esa pretensión

Por lo anterior se deberá realizar la debida individualización de esas pretensiones.

- 18.** De pretenderse la indemnización de perjuicios, se realizará el juramento estimatorio conforme con el artículo 206 del Código General del Proceso. Por ello, en el juramento se debe discriminar el perjuicio que se reclama, su causación, cada una de los conceptos que lo componen debidamente discriminados, y los demás elementos pertinentes que permitan su identificación. También arrimará las pruebas que considere necesarias para demostrarlos, e indicará cómo se calcularon.
- 19.** En el acápite de pretensiones de la demanda se indicará claramente los conceptos que se pretende por concepto de restituciones mutuas, así como el valor al que asciende cada uno.
- 20.** Se fijará la cuantía del proceso conforme con el numeral 1º del artículo 26 del C.G.P
- 21.** Se adecuará la solicitud de prueba testimonial conforme con el artículo 212 del CGP.

- 22.** Se presentará prueba de haberse agotado el requisito de procedibilidad previsto en el artículo 90 del CGP en donde se incluyan todas las pretensiones formuladas en este proceso.
- 23.** Se aportará un poder en el que se señale con claridad contra quien se presenta esta demanda, la indicación del proceso que se va a iniciar y el Juez ante quien se presenta, dado que en el mismo se hace referencia a la resolución de un contrato de compraventa que es diferente al de promesa. El poder se deberá conferir conforme con el artículo 74 del Código General del Proceso o del artículo 5° de la Ley 2213 de 2022.
- 24.** Aportará el certificado de existencia y representación legal de la sociedad demandada, con un término de expedición no superior a 30 días.
- 25.** 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

Jz


Juliana Barco González
Juez

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL
MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, 7 marz 2024 , 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: **2d81f4670438403324ddac1aace6d855b8c8a42c3e62efdce34568f4014de1f0**

Documento generado en 06/03/2024 02:16:55 PM

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