JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, doce de abril de dos mil veinticuatro

Radicado: 2024-00439

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.- Advierte el despacho, que la parte actora formula tres pretensiones como tal, una principal con sus consecuenciales y dos subsidiarias con sus consecuenciales, la principal es la nulidad, la primera subsidiaria es la resolución y la segunda subsidiaria, es la estipulación por otro. No obstante, de la forma como están redactadas se presenta a confusiones.

Razón por la cual, para efectos de claridad en las pretensiones se deberá simplemente señalar como principal la nulidad, junto con sus consecuenciales, luego la primera subsidiaria junto con sus consecuenciales y la segunda subsidiaria junto con sus consecuenciales.

2. De conformidad con el acápite de pretensiones del escrito de demanda, el Despacho estima pertinente 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 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 contendida 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.

a.- En este orden de ideas, se advierte que la parte demandante solicita en sus seis pretensiones principales, lo siguiente:

- La declaración de nulidad absoluta del contrato de promesa de cesión de leasing habitacional perfeccionado entre los señores CARLOS FREDY GUISAO OCHOA como promitente sedicente-cedente y la señora MIOSOTYS KARINA CARO MOLINA, como promitente cesionaria del negocio jurídico con data y el así también coligado como "OTRO SÍ" sobre los inmuebles allí descritos.
- como consecuencia de la declaratoria de nulidad del aludido negocio jurídico se condene al demandado CARLOS FREDY GUISAO OCHOA, a la restitución de la suma de CIENTO CUARENTA MILLONES DE PESOS M, L. ($140.000.000,oo) a favor de la señora MIOSOTYS KARINA CARO MOLINA, a la fecha de ejecutoria de la sentencia de primera instancia.
- Se condene a la indexación de la suma del punto anterior
- Se condene a la cláusula penal en favor de la señora MIOSOTYS KARINA CARO MOLINA, convenida en el contrato.
- Se condene al señor CARLOS FREDY GUISAO OCHOA, al pago de perjuicios en la modalidad de daño inmaterial (perjuicios morales) equivalente a la suma de diez salarios mínimos legales mensuales vigentes a favor de la señora MIOSOTYS KARINA CARO MOLINA.
- Se condene a las costas.

Al respecto, 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.

En este orden de ideas, respecto de la pretensión de nulidad del contrato de promesa se trae a colación que de conformidad con el artículo 1611 del Código Civil, la promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las siguientes circunstancias: (a) que la promesa conste por escrito; (b) que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511; (c) que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato y (d) que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Si la promesa no se ajusta a las exigencias allí reclamadas, resulta afectada de nulidad absoluta, pues cuando la norma expresa que *"no produce obligación alguna está haciendo referencia a dicha sanción, establecida además en el artículo 1741 para aquellos actos o contratos en los cuales se ha omitido algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para su valor, en consideración a su naturaleza, o a la calidad o estado de las partes"*.

No obstante, es importante advertir que, la promesa es instrumento para llegar al contrato ulterior y aunque ambos se enmarcan en un mismo escenario negocial, lo cierto es que cada uno es autónomo, independiente y juega un papel diferente en el desarrollo del vínculo. Por consiguiente, uno y otro compromiso presentan características distintas, pues mientras la promesa de contrato tiene una vigencia transitoria, la del negocio futuro es de vocación definitiva.

En este orden de ideas, la Corte Suprema de Justicia, en sentencia SC5690 del 2018, expuso "(…)*Ahora bien, lo dicho en precedencia no implica que la promesa únicamente pueda versar sobre bienes o derechos actualmente existentes y determinados; pues, la normativa no impide que la convención preparatoria recaiga sobre bienes o derechos indeterminados, pero determinables, ni que involucre cosas inexistentes, pero cuya existencia pueda esperarse razonablemente para el momento del perfeccionamiento del contrato final (…)".*

Al respecto, advierte el despacho que la ajenidad del bien prometido en venta no afecta la validez de la convención preparatoria, en la medida que, siguiendo la preceptiva del artículo 1871 ibidem, la venta de cosa (material o inmaterial) ajena vale, sin perjuicio de los derechos del dueño de la cosa vendida, mientras no se

extingan por el paso del tiempo. Lo anterior, porque es factible prometer en venta cosa ajena, incluso vender cosa ajena, diferente es un eventual incumplimiento.

A la par, es posible que el locatario ceda su derecho si está autorizado por la entidad leasing. En el caso, se prometió ceder ese derecho, es decir se prometió ceder un derecho ajeno, lo que no genera nulidad absoluta, en tanto lo que debe garantizar la persona es que cumplirá con la cesión en la fecha convenida, y de no hacerlo habrá incumplimiento.

Realizadas las anteriores advertencias, debe expresar con claridad en los hechos de la demanda, cual es la causal de nulidad que pretende invocar y la forma en que se configuró tal nulidad, ello precisando que, la nulidad debe deprecarse frente a uno de los elementos de validez de los contratos, y los elementos específicos del contrato de promesa. Por ende, deberá indicar claramente desde los hechos, cual es la causal de nulidad de la promesa (que no es de la compraventa), que tipo de nulidad es y cuál es la disposición normativa que la contempla.

Adicional a lo expuesto, en los hechos se hace alusión sobre aspectos normativos o conceptuales como los hechos 6, 7, 9 y 10, que no hacen parte de lo mismo. Por lo expuesto, como se indicó en apartados precedentes es necesario que en los hechos se narre claramente las razones por las cuales considera que el hecho de prometer en venta la cesión de calidad de locatario (AJENA), conlleva a la nulidad absoluta de la promesa a pesar de lo estipulado en el artículo 1871 del C.C.

De otro lado, si lo pretendido es la nulidad de la promesa de cesión de posición en el contrato de leasing de la calidad de locatario, la consecuencia es la invalidez de la convención, por lo mismo, no podrá solicitar la cláusula penal, que parte de la existencia y validez de un contrato.

De otro lado, respecto del reconocimiento y pago de perjuicios morales, de conformidad con la jurisprudencia de la H. Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, tendrá que especificar detalladamente desde el componente fáctico cuál es la situación moral adversa que sufrió a causa de la eventual nulidad del contrato de promesa, dado que este tipo de perjuicios por esta causa no se presume.

b.- De otro lado, respecto de la primera pretensión subsidiaria, es decir, de resolución de contrato de promesa, advierte que desde los hechos debe quedar comprendido el incumplimeintno de la parte demandada, que no puede ser que no era el locatario, sino que llegada la fecha en que se debía firmar la cesión, no se hizo por causales atribuible a éste. En este orden de ideas, describirá en los hechos

que pasó el día en que supuestamente debía cederse el contrato, si la parte actora concurrió o no al lugar en la hora y fecha estipulada, o sino lo hizo, explicar las razones, es decir, dirá si es contratante cumplido o se allanó a cumplir.

Informará al despacho cuál era su relación con el señor CARLOS FREDY GUISAO OCHOA y las razones por las cuales decidió celebrar el contrato de promesa de cesión de leasing, al igual, si le fue exhibido el contrato de leasing que supuestamente tenía el cedente, si indagó por el mismo, si leyó su clausulado, es decir, si desde la firma de la promesa se percató quien era el locatario.

Dirá en qué momento se dio cuenta de que CARLOS FREDY GUISAO OCHOA no era realmente el locatario del leasing habitacional. En otras palabras, deberá detallar claramente y de forma cronológica todo lo acaecido en el caso con los detalles suficientes que constituyen los presupuestos axiológicos de las pretensiones.

De otro lado, en lo que respecta a la clausula penal, dado que la misma se pactó como anticipatoria de perjuicios, deberá pedir o la pena o la indemnización (perjuicios morales), dado que no es posible pedir ambas cosas a la vez (art 1600 C.C).

Ahora si opta por pretender el reconocimiento y pago de perjuicios morales, de conformidad con la jurisprudencia de la H. Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, tendrá que especificar detalladamente desde el componente fáctico cuál es la situación moral adversa que sufrió a causa del incumplimiento contractual, dado que este tipo de perjuicios por esta causa no se presume.

Por otro lado, se advierte que, en el contrato de promesa de cesión de leasing habitacional, en su cláusula 4° se pactó lo siguiente: el día 05 de octubre de 2023, debía pagar el valor $5.000.000; el 10 de octubre de 2023, debía pagar también $5.000.000.

Ahora bien, se indicó en las cláusulas posteriores que, los montos se suscribirían tras la firma de la cesión del contrato de leasing. Por lo cual deberá explicar al despacho porque, cuando es claro que la cesión del leasing en ningún momento fue celebrada, la demandante consignó la suma de $140.000.000 con ocasión al contrato de promesa. Pues tal valor en esos términos no se advierte.

En este sentido se hace especial precisión que, sea por concepto de nulidad o producto de la declaratoria de resolución, las restituciones mutuas, se dan con

ocasión a lo pactado en el contrato, por tanto, los valores que pretenda que se le restituyan a la demandante, tendrán que guardar explicación a este.

c.- En lo que respecta a la pretensión SEGUNDA SUBSIDIARIA "Estipulación a favor de otro", observa el despacho que los supuestos fácticos no contemplan ese petitum invocado, dado que en el hecho 16, solo se limita a indicar que se trató de una estipulación a favor de otro, pero no explica las razones.

Al respecto, se debe recordar que conforme con el artículo 1506 del Código Civil la estipulación por otro es una figura mediante la cual una persona puede adquirir obligaciones en favor de otro, por lo que quien puede solicitar el cumplimiento de la prestación es la persona en favor de quien se estipuló y no el estipulante.

Esa norma dispone: *"articulo 1506. <estipulación por otro>. Cualquiera puede estipular a favor de una tercera persona, aunque no tenga derecho para representarla; pero sólo esta tercera persona podrá demandar lo estipulado; y mientras no intervenga su aceptación expresa o tácita, es revocable el contrato por la sola voluntad de las partes que concurrieron a él." Constituyen aceptación tácita los actos que solo hubieran podido ejecutarse en virtud del contrato*."

Sobre esa figura, la Corte Suprema de Justicia afirmó *" En esta convención sui generis, que constituye una excepción al principio general de derecho contractual que enseña que los contratos sólo ligan a quienes concurren con su consentimiento a su formación, intervienen tres personas: el estipulante, que es quien estipula en favor de otro; el promitente o promisor, que es la persona que contrae la obligación, y el beneficiario, que es el tercero en cuyo favor nace el derecho del contrato, y quien no actúa en él para nada. Los efectos de la estipulación [para] otro, en lo que interesa el recurso, de acuerdo con el precepto legal, se reducen a* ***que el beneficiario es el único que puede demandar lo estipulado****; en ningún caso puede exigirlo el estipulante. La aceptación que requiere el artículo [1506] del Código Civil tiene importancia, no para adquirir el derecho radicado en manos del beneficiario a cuyo patrimonio ingresa por la sola celebración del contrato entre estipulante y promitente, sino para el efecto de hacer imposible la revocación que antes de ella pueden acordar los contratantes. 'La aceptación no es la que hace nacer el derecho en su patrimonio (el del beneficiario), sino que es necesaria para tomar la posesión del derecho, para impedir la revocación que hasta ese momento pueden efectuar promitente y estipulante (…)"* (SC. Ene. 15 de 2009, Rad, 2001 —00433—01, Citada en SC. Feb. 16 de 2011, rad, 2002—00040—01).

Conforme a lo anterior, no se encuentra en el acápite de hechos, fundamentos que den sustento a esta pretensión, pues lo único que se indica en ellos, es que fue en la conciliación que la señora demandante advierte que el señor Juan Alexander Pino es el actual locatario del contrato de leasing habitacional con Davivienda S.A.

Es por lo anterior que deberá replantear esa pretensión, dado que no tiene legitimación por activa en tanto es una acción que la ley indica que está reservada al beneficiario, que no es la demandante.

Se advierte en este punto, que los hechos que sustenten cada una de las pretensiones, deberán ser narradas de manera cronológica, de manera lógica y ordenada, que no generen confusiones entre lo que se pide como despliegue de la tutela judicial efectiva por parte del juez, y los hechos jurídicamente relevantes.

3. Se le deberá otorgar un nuevo poder para actuar a la apoderada de la demandante, en donde se tengan en cuenta las correcciones y vinculaciones advertidas en la presente providencia; además de ello, expresamente se le tendrá que facultar para solicita al Despacho las declaratorias de: nulidad absoluta, declaración de estipulación en favor de tercero y resolución del contrato de promesa que se promueven.

Lo anterior, teniendo en cuenta que de conformidad con el artículo 74 del Código General del Proceso, en el poder especial se deben identificar expresamente los asuntos concretos para los cuales él se otorga. Se advierte que podrá conferirse, ya sea de conformidad con el referido artículo 74 o según el artículo 5° de la Ley 2213 del 2022.

4. De conformidad con lo previsto en el artículo 212 del Código General del Proceso, en el acápite de prueba testimonial se tendrán que enunciar concretamente los hechos que serán objeto de la prueba.

5. Aportará el certificado de libertad y tradición del bien inmueble 001-1327369, 001-1327026 y 001-1326594 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, actualizado, con fecha de expedición inferior a 30 días.

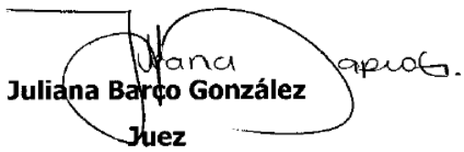
6. Dado que no se solicitan medidas cautelares, el demandante deberá acreditar el envío simultaneo de la demanda y su subsanación al demandado, de conformidad con el artículo 6 de la ley 2213 de 2022.

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

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
Medellín, __15 abril 2024,___, en la
fecha, se notifica el auto
precedente por ESTADOS N°__,
fijados a las 8:00 a.m.

_____
Secretario

Notifíquese y Cúmplase



Juliana Barco González
Juez

llv

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: **ebdf03149ac558d2901f7e72ce77d4a77087c9aa6017f7d37cccfee7383fb6f3**
Documento generado en 12/04/2024 04:37:12 p. m.

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://capacitacion.ramajudicial.gov.co:9443/FirmaElectronica