



JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, trece de agosto de dos mil veinte

Radicado: **2020-00445**

Conforme al artículo 90 del C.G.P., Se INADMITE el presente proceso Verbal Sumario, instaurada por Juan Carlos Mesa Álvarez, en contra de Elkin Albeiro Montoya Montoya, por contener los siguientes defectos a subsanar, así:

1°. De conformidad con el numeral 10 del artículo 82 del C.G.P., en concordancia con el artículo 6 del Decreto 806 de 2020, y con el propósito de notificar a las partes de las actuaciones surtidas en la Litis por un medio electrónico, deberá indicar la dirección electrónica del demandado Elkin Albeiro Montoya Montoya, y la forma en que fue obtenido, con la respectiva evidencia, así como de los demás testigos.

De conformidad con el artículo 6 del Decreto 806 de 2020, y atendiendo a que no fueron solicitadas medidas cautelares, la parte demandante deberá enviar por medio electrónico copia de la demanda y sus anexos al demandado Elkin Albeiro Montoya Montoya, y aportar la respectiva constancia de su recepción.

Se advierte que de no conocer la dirección electrónica, igualmente deberá proceder a remitir copia de la demanda y sus anexos al demandado a su dirección física, y aportar la respectiva constancia de entrega efectiva.

2°. Se advierte que si bien se enuncia que aportó certificado de tradición y libertad del bien inmueble No. 001-926632, en la revisión del expediente no fue encontrado. En tal sentido deberá allegar el referido certificado con una fecha de expedición no superior a un mes.

3°. Señala la parte demandante que promueve demanda verbal de menor cuantía por **resolución de contrato por mutuo disenso**. Fíjese entonces que los presupuestos de lo invocado son el incumplimiento concomitante de las partes de sus obligaciones y la voluntad inequívoca de los contratantes por la extinción del vínculo. No obstante,

conforme lo hechos relatados y de las obligaciones adquiridas por las partes, se dice que el demandado pagó al demandante el 18 de agosto del 2017, la suma de \$70.000.000=, siendo esta una de sus obligaciones.

Igualmente, que en el hecho octavo se anota *"El señor Santiago Mesa Moreno quien figuraba aun como propietario del inmueble y a petición de JUAN CARLOS MESA ALVAREZ, procedió a cumplir por parte del promitente vendedor realizando la escritura pública número 585 el día 18 de agosto del año 2017, de la Notaria 30 del Circulo de Medellín a favor de ELKIN ALBEIRO MONTOYA MONTOYA, la escritura pública del 20% conforme a promesa de compraventa"*, es decir, relata hechos que dan cuenta es de la voluntad de cumplir con el referido contrato y no de la extinción del mismo.

Adicionalmente, del contrato se extrae que el día 18 de diciembre de 2017 se haría entrega del apartamento por parte Juan Carlos Mesa Álvarez a Elkin Albeiro Montoya Montoya y con cargo a este último la obligación de pagar \$10.000.000=, pero fíjese que se indica en los hechos *"no ha podido terminar de cumplir lo pactado Juan Carlos con Elkin Albeiro"*

En tal sentido y de conformidad con lo establecido en el numeral 4 y 5 del artículo 82 del Código General del Proceso, deberá determinar claramente en los hechos de la demanda como se configuró el mutuo disenso de los contratantes para romper el vínculo contractual, esto es describir de manera detallada como se incumplió el contrato recíprocamente y su intención inequívoca de no continuar con el mismo. Lo anterior en concordancia con los artículos 1602 y 1625 del Código Civil. Lo expuesto, porque sí lo que expone es un incumplimiento por la parte demandada no se estaría bajo los supuestos fácticos de un mutuo disenso tácito sino de una resolución de contrato por incumplimiento, por lo cual el fundamento fáctico no concuerda con el petitum de la demanda.

4°. De conformidad con lo establecido en el numeral 4 del artículo 82 del Código General del Proceso, deberá determinar y adecuar las pretensiones de la demanda teniendo en cuenta que se pretende la resolución del contrato por mutuo disenso y se observa que en la pretensión segunda indica, que se condene al demandado al pago de perjuicios por su incumplimiento. No obstante, se tiene que, si ambas partes incumplieron el contrato, ninguna de los contratantes se encuentra en mora (art. 1609 C. Civil), por lo que no hay

lugar a una indemnización conforme lo indica el artículo 1615 del Código Civil, pues la prestación indemnizatoria requiere de la mora.

5°. Del contrato de promesa de compraventa se lee "**La negociación que aquí se está pactando es única y exclusivamente sobre el apartamento del quinto piso (...)**" y de manera reiterada en los hechos de la demanda insiste que la promesa de compraventa gira en torno al apartamento del quinto piso e igualmente así se determinó en el poder conferido. De forma que el contrato aportado no versa sobre el cuarto piso del edificio, es decir, que de llegarse a ordenar la resolución pretendida, en nada cambiaría la posición en la que se encuentre el demandado respecto del cuarto piso. Sin embargo, se advierte que la restitución solicitada no es una pretensión consecuencial de la resolución del contrato por mutuo disenso pretendida, máxime que en los hechos de la demanda se indica que el demandado se apoderó por las vías de hecho del 4 piso y que el 5 no tiene existencia material ni jurídica, a la par, que refiere que es un poseedor.

(i) En tal sentido, deberá indicar de manera clara, detallada y de conformidad con el artículo 83 del C.G.P., los linderos actuales, cabida, nomenclatura y demás circunstancias que identifiquen plenamente el bien objeto de la promesa de compraventa, esto es lo correspondiente al quinto piso del edificio.

(ii) Una vez descrita la identificación jurídica del bien, deberá adecuar la pretensión tercera indicando claramente el inmueble objeto de la restitución y que corresponde exclusivamente al quinto piso. Igualmente deberá sustentar fácticamente la pretensión, fíjese que en esta se pide la restitución "**junto con frutos civiles, a partir de la fecha en que aquel recibió el bien**". No obstante en los hechos se manifiesta que el quinto piso no fue terminado, sin que se pudiera cumplir con lo pactado respecto del demandante.

(iii) De manera clara, detalla y con la respectiva prueba, deberá indicar con exactitud a cuánto ascienden los frutos civiles que pretende sean restituidos y que haya producido el quinto piso del edificio objeto del contrato, fundamentando fácticamente y esclareciendo con relación al contrato celebrado y objeto de la Litis, en razón de que el demandado está obligado a pagar tales frutos. Adicionalmente deberá esclarecer los hechos, indicando como ingresó el señor Elkin Albeiro Montoya Montoya al inmueble objeto del contrato de promesa de compraventa, esto es el piso quinto de la edificación, describiendo las circunstancias de tiempo y modo.

6° Deberá indicar cuales son las restituciones mutuas a que habría lugar de salir avante la declaración de resolución del contrato de promesa de compraventa.

7° De la lectura de los hechos se indica que el piso cuarto de la edificación pertenece a la señora Alexandra Mesa Álvarez y se aporta escritura pública No. 868 del 28 de diciembre de 2017 mediante el cual se realizó la compraventa. Adicionalmente, se anota que el señor Elkin Albeiro Montoya Montoya se encuentra en Posesión material del cuarto piso y se refiere a perjuicios ocasionados, esto sin determinar las circunstancias en que entró en la referida posesión, sin indicar fechas y demás.

Véase entonces que en el presente asunto se hace una mezcla de hechos y pretensiones que no permiten tener claridad de lo pretendido, de un lado se hace referencia a un contrato de promesa de compraventa sobre un bien ubicado en el piso quinto de la edificación identificada con la matricula M.I. 001-926632 y de otro lado se expone lo que pareciera una solicitud de reivindicación respecto del piso cuarto de la misma edificación, el cual se insiste no es objeto del contrato de promesa.

Lo anterior además sin que en el poder conferido se hubiera determinado e identificado autorización para ejercer alguna acción dirigida a la "restitución" del piso cuarto de la edificación, por lo que deberá adecuar el poder, de conformidad con lo establecido en el artículo 74 del Código General del Proceso, a través de un proceso reivindicatorio.

Igualmente, se advierte que si lo pretendido es la reivindicación, uno de los presupuestos para ejercer dicha acción es ser el titular del derecho real de dominio del inmueble, titularidad que conforme lo narrado no cuenta el demandante.

De manera que, de acuerdo a todo lo enunciado y a los presupuestos mencionados, acumulará en debida forma las pretensiones, teniendo en cuenta los postulados de la acción que pretende adelantar, de conformidad con el artículo 88 del C.G.P.

8°. En caso de que solicite perjuicios, realizará el juramento estimatorio, conforme a lo consagrado por el artículo 206 del Código General del Proceso; *"quien pretende el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos..."* motivo por el cual deberá manifestar de donde sale la suma reclamada y allegará las respectivas pruebas.

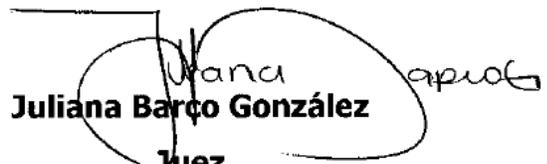
De igual forma, indicará con claridad a que se debe cada perjuicio que reclama, clasificando los mismos conforme lo establecen los artículos 1613 y 1614 del Código Civil.

9.- Dirá si tiene conocimiento del correo electrónico del demandado para efectos de efectuar la notificación a la dirección electrónica de conformidad con el Decreto 806 de 2020.

10.- Allegará las copias de las escrituras públicas escaneadas debidamente o a color, dado que las que fueron allegadas son ilegibles.

Ahora bien, dentro de los CINCO (5) DÍAS siguientes a la notificación por estados de este auto, se subsanarán las anteriores deficiencias, so pena de ser rechazada la demanda.

Notifíquese y Cúmplase


Juliana Barco González
Juez

Je

<p>JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD</p> <p>Medellín, <u>14</u> de agosto de 2020, en la fecha, se notifica el auto precedente por ESTADOS N°53<u> </u>, fijados a las 8:00 a.m.</p> <p></p> <p>_____ Secretario</p>
--