



JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, diecisiete de marzo de dos mil veintiuno

Radicado: 2021-00240

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.- De conformidad con el numeral 2º del Código General del Proceso, se deberá indicar el nombre, domicilio y número de identificación de los demandados. Lo anterior, toda vez que no se indican los últimos dos datos de estos.

2.- Observa el Despacho que con la demanda se pretende la resolución por incumplimiento de la promesa de compraventa que las partes celebraron. Ahora bien, debe de recordarse que conforme al artículo 1546 del Código Civil, uno de los presupuestos axiológicos de esta pretensión es que el demandante sea el contratante que se allanó a cumplir con sus obligaciones, toda vez que él no puede haber incurrido en falta alguna respecto de las obligaciones que el contrato bilateral le impone.

No obstante, del contenido de la demanda, se extrae que la demandante únicamente cumplió de forma parcial con su obligación de pagar el valor del bien inmueble que sería objeto de compraventa; resáltense las siguientes afirmaciones que al respecto se realizan en el líbello: *"esta decidió no seguir adelante con el negocio jurídico es decir, el pago de las demás sumas de dinero adeudadas y el perfeccionamiento de la compraventa con la solemnidad de escrituración pública"*, además de que *"de haber sabido mi poderdante de los daños que adolecía el bien inmueble no hubiera firmado el contrato de promesa de compraventa."*

Corolario, que deberá la parte demandante explicar desde los hechos, clara y detalladamente cuál es el incumplimiento precedente imputable a la parte demandada, teniendo en cuenta que no asistió a la Notaría a suscribir el contrato de compraventa, para lo cual indicará expresamente que tipo de gravamen urbanístico tenía el inmueble y dirá expresamente las razones por las cuales no consultó el folio de matrícula inmobiliaria antes de la suscripción del contrato de promesa. Igualmente, dirá expresamente las razones por las que considera que el bien presentaba vicios redhibitorios cuando la misma informa que tuvo oportunidad de inspeccionar el bien, lo anterior teniendo en cuenta lo prescrito por el artículo 1915 del CC.

3.- Igualmente, deberá adecuar el petitum de la demanda dado que únicamente es posible solicitar la resolución del contrato de promesa de compraventa por incumplimiento del mismo, no por la existencia de vicios redhibitorios, dado que ellos únicamente se predicán del contrato de compraventa (*que es diferente al de promesa*) y no del de promesa como lo informa el artículo 1914 del CC.

4.- Se le deberá indicar al Despacho el bien inmueble respecto del cual se celebró la promesa de compraventa, toda vez que no se hace referencia alguna a él en el escrito de la demanda, indicará sus linderos y se aportará la escritura pública donde consten los mismos y el folio de matrícula inmobiliaria. Lo dicho, porque sí se accede a la pretensión de debe ordenar la devolución del inmueble al promitente vendedor.

5.- Conforme a lo manifestado en el hecho 2º de la demanda se le deberá indicar al Despacho la fecha en la cual la demandante realizó el pago de los \$12.000.000 a los cuales se obligó conforme a la promesa de compraventa.

6.- Además de eso, deberá indicar cuantas cuotas de los \$3.000.000 a los cuales se obligó efectivamente pagó, con indicación de las fechas exactas en las cuales se realizaron los abonos.

En todo caso, deberá relacionar en un acápite de hechos de la demanda los múltiples pagos que realizó, con indicación de la fecha del abono y el valor total que alcanzó a sufragar por la promesa de compraventa.

7.- Deberá indicar concretamente al Despacho el gravamen de urbanística al cual hace referencia, o si con ello hace alusión a los defectos estructurales que por humedades posteriormente afirma que tiene el inmueble.

8.- En un solo acápite de hechos de la demanda deberá indicar y describir concretamente los vicios ocultos que se afirma tiene el bien inmueble y de los que deriva el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa.

9.- Se le deberá conferir un nuevo poder para actuar al abogado de la parte actora, ya sea acompañado de sello de presentación personal ante Notario conforme al artículo 74 del Código General del Proceso o según el artículo 5º del Decreto 806 del 2020.

10.- Se deberá aportar nueva prueba de que se agotó el intento de conciliación previo, toda vez que del contenido de la constancia de no acuerdo aportada se extrae que se pretendió conciliar un objeto diferente al que se pretende en este proceso.

11.- Deberá explicar al Despacho la razón por la cual en uno de los anexos de la demanda se deja constancia de que la parte actora realizó el pago de un valor de \$68.000.000 en una cuenta bancaria diferente a la pactada en la promesa de compraventa.

12.- Se deberán aportar nuevamente los recibos de pago expedidos por Bancolombia S.A. que se aportan con la demanda, toda vez que los mismos son ilegibles.

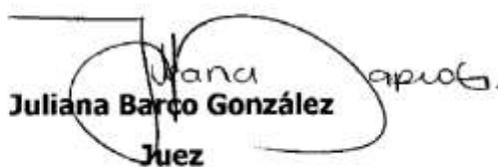
13.- Advierte el Despacho que en el acápite de pruebas se relaciona un dictamen pericial, por lo cual, conforme al contenido del artículo 227 del Código General del Proceso, se debe recordar que la parte que pretenda valerse de un dictamen pericial deberá aportarlo en la respectiva oportunidad para pedir pruebas. De igual forma, se debe tener en cuenta que el dictamen pericial que se aporte debe encontrarse ajustado a lo exigido por el artículo 226 ibídem.

Corolario, que sea necesario que se aporte nuevo dictamen pericial que cumpla a cabalidad con lo exigido, como mínimo, por el contenido del mentado artículo 226. Lo anterior, por cuanto el aportado con la demanda no reúne todos sus requisitos.

14.- Conforme al Decreto 806 del 2020, se deberá acreditar que al momento de presentarse la demanda también se remitió la misma al correo electrónico de los demandados.

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

Notifíquese y Cúmplase


Juliana Barco González
Juez

**JUZGADO DIECIOCHO CIVIL
MUNICIPAL DE ORALIDAD**
*Medellín, 18 marzo 2021, en la
fecha, se notifica el auto
precedente por ESTADOS N° ____,
fijados a las 8:00 a.m.*

fp

Firmado Por:

JULIANA BARCO GONZALEZ
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 018 CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN

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:

**fc39eb402e657b9412520bf059b835c7d32f997f771d04ba67f5a8694b36
c695**

Documento generado en 17/03/2021 04:02:28 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>