



JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, diecinueve de marzo de dos mil veintiuno

Radicado: 2021-00265

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 7º del artículo 90 del Código General del Proceso, se acreditará el agotamiento de la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad para acudir a la jurisdicción ordinaria, especialidad civil.
- 2.** Precisaré cuál es el bien que se prometió en venta. Esto en tanto que en el numeral 1º del acápite de los hechos se afirma que el objeto del contrato de compraventa prometido corresponde a *"predio denominado Lote #3 de la Etapa 2 junto con la cabaña o vivienda campestre ahí construida tipo 1A, que hace parte del Condominio Campestre Colina View -P.H."/*; no obstante, en la cláusula primera del respectivo contrato solo se hace alusión a la casa 3A.
- 3.** Informaré los folios de matrícula inmobiliaria de los bienes prometidos en venta y allegaré el certificado de libertad y tradición con una fecha de expedición no superior a un mes y la escritura donde consten sus linderos. Lo anterior de conformidad con el artículo 83 del Código General del Proceso.
- 3.** Aclararé el numeral 6º del acápite de hechos, precisando en qué sentido la parte demandante cumplió con las obligaciones a su cargo, pues no es claro para el Despacho lo que se pretende afirmar cuando se señala *"había cumplido con sus obligaciones a cargo, es decir, con el inmueble para la escrituración y entrega del mismo"*.
- 4.** En ese mismo sentido, se precisará si la parte demandante entregó los bienes prometidos en venta a la parte demandada, aun cuando, de acuerdo con lo dispuesto en la cláusula séptima del contrato de promesa de compraventa, la entrega del bien se llevaría a cabo dentro de los 30 días siguientes a la suscripción de la escritura pública contentiva del contrato prometido.

En el evento de que se haya realizado la entrega de los bienes, deberá aportarse el acta de que trata el párrafo primero de la cláusula séptima del contrato objeto de resolución.

4. Indicará si el anexo Nro. 1 "*extracto de cuenta*" y "*relación de pagos*" de que trata la cláusula quinta del contrato de promesa de compraventa corresponden al mismo documento, y, de ser así, manifestará si eses documento corresponde al allegado con el escrito de la demanda.

5. La Corte Suprema de Justicia ha señalado que, a diferencia de la cláusula penal, las arras confirmatorias penales son reales y anticipadas¹. No obstante lo anterior, el Despacho infiere, según lo afirmado por la demandante, que, en este caso, la parte demandada no entregó a la parte activa la totalidad del valor acordado por este concepto de manera anticipada, supuesto que sustenta la segunda y tercera pretensión.

Por ello se deberá señalar la suma de dinero exacta que recibió la sociedad demandante por concepto de arras confirmatorias penales, así como la fecha y forma en la que se realizó ese pago.

6. En ese mismo sentido, se aclarará por qué los intereses moratorios pretendidos en la tercera pretensión se empiezan a causar desde el 15 de enero de 2020.

7. Se expresará si además del contrato de promesa allegado y al otrosí Nro. 1, entre las partes se suscribió otro documento mediante el cual se regularán los términos de pago de las arras confirmatorias penales. Esto, en tanto que en el hecho 11º de la demanda se hace alusión a un "acuerdo privado". De ser así, el documento deberá aportarse al proceso.

8. Deberá indicarse con precisión si el abono de que trata el numeral 3º del acápite de los hechos, es el mismo que se relaciona en el hecho 11º.

Lo anterior toda vez que, según lo indicado en el primer hecho de la demandada las cuotas establecidas en el anexo Nro. 1 de "*relación de pagos*" correspondían a la forma de pago del *precio del inmueble* prometido en venta, hecho que se encuentra sustentado en la cláusula quinta del contrato preparatorio. Teniendo en cuenta lo

¹ Cfr. Corte Suprema de Justicia, sentencia del 6 de junio de 1955, gaceta judicial LXXX, n.º 2154, Pag. 413.

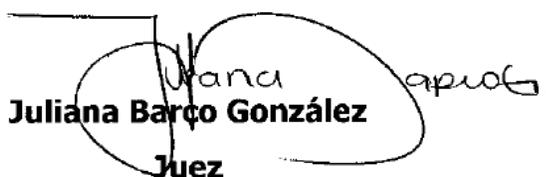
anterior, en el hecho tercero se afirma que la demandada solo pagó la primera cuota estipulada en el aludido anexo, cuota correspondiente a \$35. 542.418.

Por otro lado, la parte activa en el hecho undécimo afirma que la demandada realizó un abono por concepto de arras confirmatorias penales por la suma de \$35. 542.418. Por lo que, al coincidir los valores, no resulta claro para el Despacho si se tratan de dos abonos diferentes o si son el mismo.

9. De conformidad con el artículo 6º del Decreto 806 del 2020, en atención a que se conoce el lugar donde recibirán notificaciones los demandados, se deberá allegar prueba de que simultáneamente al presentarse la demanda ella se envió ya sea por medio físico o electrónico como copia a los demandados. En igual sentido se deberá acreditar el envío del escrito de subsanación.

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, 23_ de marzo de 2021, en
la fecha, se notifica el auto
precedente por ESTADOS, fijados a
las 8:00 a.m.**

JZ

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:

**1a26430d5132589feeba9dd9369b4923429eae68665ff667dd132c34198
38459**

Documento generado en 19/03/2021 02:53:46 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>