



JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, veintiséis de mayo de dos mil veintiuno

Radicado: 2021-00510

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.- Se deberá aportar la promesa de contrato que celebraron las partes debidamente suscritas por el señor Omar Tiberio Munera, toda vez que la aportada con el escrito de la demanda carece de su firma.

Se le recuerda a la parte que conforme al numeral 1º del artículo 1611 del Código Civil, uno de los elementos para la existencia y validez de una promesa de contrato es que conste por escrito, de tal forma, que el contrato preparatorio debe de encontrarse acompañado de la rubrica de la parte contratante como señal de manifestación de su voluntad.

2.- De conformidad con el numeral 2º del artículo 82 del Código General del Proceso, en la demanda se deberá indicar la dirección de domicilio del demandado.

3.- Se indicará en el acápite de hechos de la demanda la fecha en la cual la parte actora canceló el gravamen que sopesaba sobre el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 012-50833 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardota.

4.- De igual manera, indicará al Despacho la razón por la cual el demandado incumplió con la promesa de compraventa al no cancelar dicho gravamen, teniendo en cuenta que la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 26 de marzo de 1999 indicó que "*(...) si cuando se verifica la promesa el objeto del contrato está embargado por decreto judicial no cabe afirmar por esta razón que el objeto de la promesa está fuera del comercio, ya que hay distinción real entre el uno y el otro. Puede prometerse, pues, la venta de una cosa que en la fecha de la promesa está embargada, como puede prometerse la venta de cosa ajena. (...)*".

Adicionalmente, explicará la razón por la cual considera que dicho gravamen debió ser cancelado por el promitente vendedor, toda vez que en el contrato de promesa simplemente se afirma que la *"(...) limitación que será cancelada por el promitente antes del otorgamiento de la escritura pública que cumpla esta promesa de venta."*

5.- Aclarará al Despacho si la fecha de firma del contrato era el 31 de marzo del 2020 o del 2021, pues aunque en la promesa se hace alusión al año 2020, en múltiples hechos de la demanda y sus anexos se indica que la fecha real era el 2021.

6.- Conforme a lo expuesto en el acápite de hechos de la demanda, el Juzgado observa que la parte actora afirma que ninguno de los contratantes concurrió a la celebración del contrato por el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica decretada por el Gobierno Nacional, lo que obligó el cierre de la Notaría en la que se celebraría la escritura pública de compraventa.

Lo anterior, significa que ninguno de los contratantes concurrió a la celebración del contrato, sin embargo, el artículo 1546 del Código Civil indica que únicamente el contratante que se allanó a cumplir podrá pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato, con indemnización de perjuicios.

En tal sentido, explicará al Despacho la forma exacta en la cual el demandante cumplió o satisfizo la promesa de compraventa, teniendo en cuenta que tampoco concurrió a la celebración de la escritura pública en la fecha que había acordado con el promitente comprador.

Adicionalmente, aclarará la razón por la cual afirma que se debió acudir a dicha firma el día 03 de mayo del 2021, si aparentemente las partes no celebraron otrosí acordando que la promesa de compraventa se suscribiría en tal ocasión, ni fijaron dicha fecha de común acuerdo, como se advirtió en el contrato preparatorio al indicar que las partes señalarán, antes o después de común acuerdo la fecha en la que se celebraría la escritura pública de compraventa.

7.- Explicará al Despacho la razón por la cual se afirma en el hecho 15º de la demanda que el demandante dio cabal cumplimiento a la promesa de compraventa celebrada al pagar al demandado el precio pactado y asumir la cancelación del impuesto predial que se adeudaba al municipio de Girardota por el derecho real de dominio del bien inmueble objeto del proceso, cuando la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 03 de diciembre de 1992 indicó *"(...) las obligaciones dimanadas de la promesa de celebrar un contrato no pueden*

confundirse con las que provienen del contrato a que la promesa se refiere, una vez celebrado, como quiera que la primera tan solo genera para los estipulantes de ella, como única obligación propia, la de concurrir al perfeccionamiento del contrato prometido (...)”.

En tal sentido, deberá tener en cuenta, como se indicó anteriormente, que la parte actora tampoco acudió a la Notaria designada a la celebración de la escritura pública de compraventa.

8.- Deberá prescindir de la pretensión primera de la demanda, y al contrario, deberá solicitar que se declare la responsabilidad civil contractual del demandado, y de forma consecencial, se condene a la parte demandada al cumplimiento de la promesa de compraventa que celebró con el demandante el 31 de octubre del 2019. En el petitum de la pretensión deberá explicar al Despacho cómo se concreta dicho cumplimiento contractual.

9.- Deberá prescindir de la pretensión de cobro de la cláusula penal pactada, toda vez que conforme al artículo 1594 del Código Civil, una vez constituido en mora el deudor, el acreedor no podrá pedir a un tiempo el cumplimiento de la obligación principal y la pena, sino cualquiera de las dos cosas a su arbitrio, a menos que aparezca haberse estipulado que por el pago de la pena no se entiende extinguida la obligación principal.

No obstante, en el presente caso ello no se avizora, toda vez que no se estipuló que por el pago de la pena no se extinguiría la obligación principal.

10.- Toda vez que con la demanda también se solicita el cobro de perjuicios, deberá explicar al Despacho en el acápite de pretensiones la naturaleza de estos, es decir, si ellos corresponden a perjuicios materiales por lucro cesante o daño emergente, o son inmateriales.

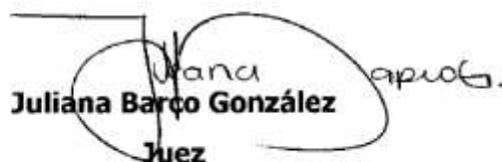
En ambos casos deberá especificarlos desde el acápite de hechos de la demanda, y su liquidación deberá realizarse conforme a las reglas jurisprudenciales que la Corte Suprema de Justicia ha confeccionado para cada caso concreto.

11.- El juramento estimatorio que la parte actora realiza conforme al artículo 206 del Código General del Proceso, deberá realizar la especificación exigida en el artículo anterior, es decir, deberá indicar la naturaleza del perjuicio que se reclama y estima.

12.- La solicitud de prueba testimonial que se realiza con la demanda deberá cumplir con lo exigido en el artículo 212 del Código General del Proceso, es decir, deberá indicar el nombre, domicilio, residencia o lugar donde pueden ser citados los testigos, y enunciarse concretamente los hechos objeto de la prueba.

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, 27 mayo 2021, en la
fecha, se notifica el auto
precedente por ESTADOS N° __,
fijados a las 8:00 a.m.

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:

81bef4e435c149bf6c40d4c819c388baa62fc3a91d159dbfe048e93ba78d
2694

Documento generado en 26/05/2021 12:18:59 PM

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