



## **JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD**

Medellín, once de junio de dos mil veintiuno

**Radicado:** 2021-00468

**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 le aclarará al Despacho la razón por la cual en algunos acápites de la demanda y sus anexos se afirma que las partes celebraron promesa de compraventa del bien inmueble identificado con folio de matrícula N° 001-434653, mientras que en algunos otros apartes se afirma que su folio corresponde al N° 01N-434653. Lo anterior, teniendo especialmente en cuenta que con la demanda se aporta el certificado de tradición y libertad de este último inmueble.

En tal sentido, se harán las adecuaciones de rigor en el acápite de hechos y pretensiones de la demanda, realizando también las aclaraciones a las que haya lugar en caso tal de que se haya tratado de un error en la confección del contrato de promesa de compraventa.

**2.-** Advierte el Despacho que en el contenido de la promesa de compraventa aportada con el escrito de la demanda, las demandadas únicamente se obligaron a suscribir la escritura pública de compraventa de los bienes inmuebles el día 22 de enero del 2021 a las 2 P.M. en la Notaría 16 del Círculo Notarial de Medellín; fecha eventualmente reprogramada mediante otrosí para el 26 de febrero del mismo año.

No obstante, en el acápite de hechos de la demanda, la parte actora también afirma que la señora Miriam del Socorro Granda Marín se obligó por causa de los derechos herenciales que tiene sobre el 22.5% del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 01N-434653 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte.

Teniendo ello en cuenta, aclarará entonces al Despacho la razón por la cual realiza dicha afirmación, toda vez que en el contrato preparatorio celebrado únicamente se

prometió la compraventa de los bienes inmuebles, y no efectuar la cesión de los derechos hereditarios que posee dicha codemandada en la herencia de la señora María Elvia Marín Galeano.

**3.-** Explicará al Despacho la razón por la cual, a pesar de afirmar que tuvo conocimiento de la compraventa celebrada entre las señoras Luz Mery Granda Marín y Claudia Marcela Granda Orrego con posterioridad a la celebración de la promesa de compraventa, celebró este contrato preparatorio con aquella, a pesar de que al momento de obligarse desconocía que ella podía ser o no propietaria de algún porcentaje de derecho real de dominio.

**4.-** Teniendo en cuenta que conforme al artículo 1546 del Código Civil, la resolución o cumplimiento de un contrato incumplido únicamente puede ser perseguido por el contratante que se allanó a cumplir, se le deberá indicar al Despacho si se cumplió oportunamente o no con las obligaciones que contrajo el demandante de forma previa a la celebración de la escritura pública.

Concretamente, se señalará si se realizó el pago del cheque por valor de \$20.000.000 al señor Francisco León Restrepo y de los \$14.720.000 a la señora Luz Marina Zapata Arenas. Se advierte que se aportarán las pruebas que se estimen pertinentes para tal efecto, máxime, pues ello haría parte de las devoluciones mutuas por causa de la resolución del contrato.

**5.-** No obstante, se aclarará al Despacho la razón por la cual se solicita la restitución de la suma de \$7.280.000, toda vez que en la promesa de compraventa se indicó expresamente que tal emolumento no sería pagado a las demandadas sino hasta la firma de la escritura pública de compraventa.

**6.-** Se deberán adecuar las pretensiones de la demanda, prescindiéndose de la primera de ellas, toda vez que lo pertinente es que el accionante solicite al Despacho ya sea el cumplimiento del contrato o su resolución por el incumplimiento de las demandadas.

**7.-** De conformidad con el artículo 88 del Código General del Proceso, se deberán acumular las pretensiones formuladas de acuerdo con una debida técnica procesal. En ese sentido, de conformidad con el numeral 2 del referido artículo, las pretensiones presentadas no pueden excluirse entre sí salvo que se formulen como principales y subsidiarias, sin embargo, se advierte que en este tipo de pretensiones no es posible ni siquiera solicitar primer el cumplimiento como pretensión principal y luego como subsidiaria la resolución del contrato, dado que son completamente

excluyentes, en tanto parten del mismo hecho "*incumplimiento contractual*", de manera que la parte actora debe escoger lo pretendido: o el cumplimiento forzado o la resolución del contrato de promesa de compraventa.

De igual manera, se le recuerda al demandante que no podrá pretender al mismo tiempo el cumplimiento de la obligación principal y la pena, ni tampoco la pena y la indemnización de perjuicios, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1594 del 1600 del Código Civil, respectivamente, salvo que se estipulen expresamente tales facultades en el contrato, no obstante, ello no ocurrió en este caso. De manera que únicamente podrá optar por una o por la otra.

**8.-** En caso tal de que el demandante opte por la resolución de la promesa de compraventa, se le deberán indicar al Despacho en que consistirían las restituciones mutuas, debiéndolas relacionar debidamente en el acápite de pretensiones de la demanda, y aportando las pruebas que estime pertinentes para tal efecto.

**9.-** Se le advierte que en dicho caso también deberá prescindir de lo pretendido conforme al artículo 374 del Código General del Proceso, toda vez que las partes no estipularon en el contrato preparatorio el pacto comisorio calificado al cual hace alusión el artículo 1937 del Código Civil.

De igual manera prescindirá de las que enumera como: ii. y iii.

**10.-** Se prescindirá del supuesto juramento estimatorio que se realiza en el acápite de pretensiones de la demanda, toda vez que en dicha solicitud de condena no se reclaman compensaciones, pago de frutos, mejoras ni indemnización alguna.

No obstante, teniendo en cuenta que conforme al contenido del artículo 1546 del Código Civil el contratante cumplido puede solicitar a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato, en ambos casos con indemnización de perjuicios, en caso tal de que se considere que ellos se han causado, la parte actora deberá solicitar su condena en debida forma en el acápite de pretensiones de la demanda.

Así mismo, deberá estimarlos bajo juramento conforme al artículo 206 del Código General del Proceso, con indicación de su concepto, monto y naturaleza, utilizando las formulas que para su liquidación ha dispuesto la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia. De igual manera, se advierte que ellos deben coincidir con los reclamados en el acápite de pretensiones de la demanda, y deben identificarse también desde un contexto fáctico en los hechos de la demanda.

**11.-** Conforme al contenido del artículo 236 del Código General del Proceso, la diligencia de inspección judicial solo será procedente cuando sea imposible verificar los hechos por medio de videograbación, fotografías u otros documentos, o mediante dictamen pericial, o cualquier otro medio de prueba.

En la demanda la parte actora invoca como fundamento para la diligencia, argumentos que se encaminan a probar hechos que son irrelevantes para este proceso y lo pretendido con la demanda. En tal sentido, si o que pretende es probar al Despacho las características de los bienes inmuebles objeto de promesa de compraventa, se deberá aportar con la demanda las correspondientes pruebas documentales o fotográficas para dicho efecto.

**12.-** En el acápite de hechos de la demanda se deberá indicar en debida forma la dirección física de ambos bienes inmuebles, la cual deberá coincidir con la indicada en sus certificados de tradición y libertad.

**13.-** De conformidad con el artículo 590 del Código General del Proceso, se deberá prescindir de la medida cautelar de embargo y secuestro del derecho real de dominio de las demandadas, pues ella es improcedente en este tipo de trámites, salvo que se profiera sentencia de primera instancia favorable al demandante.

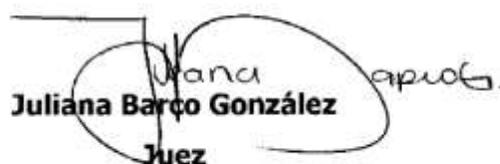
En tal sentido deberá acreditar entonces que se agotó efectivamente el intento de conciliación previa con las demandadas, conforme a lo previsto en el numeral 7º del artículo 90 y 620 del Código General del Proceso.

**14.-** Adicionalmente, se aportará prueba de que se satisfizo el requisito previsto en el artículo 6º del Decreto 806 del 2020, concerniente a remitir simultáneamente a la presentación de la demanda, el escrito y sus anexos a la dirección física de las demandadas.

De igual manera se procederá con relación al 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, 15 junio de 2021, en la  
fecha, se notifica el auto  
precedente por ESTADOS 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:

**b04ad0a3f6bef01038804bb336ae1558a27c045d50626804be5cef9b2af3  
e3c5**

Documento generado en 11/06/2021 11:01:59 AM

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