



JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, once de agosto de dos mil veintiuno

Radicado: 2021-00787

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 1º del artículo 82 del Código General del Proceso, la demanda deberá dirigirse al Juez Civil Municipal de Medellín, así como el poder, que deberá ser otorgado en debida forma de acuerdo al artículo 5 del Dec 860 de 2020 o del CGP.

2.- Advierte el Despacho que, conforme al contenido de la promesa de compraventa celebrada entre las partes, el señor Rubén Darío Agudelo Sánchez prometió transferir a título de venta en favor de los demandados el derecho real de dominio sobre el bien inmueble identificado con folio de matrícula N° 001-18610 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, con la nomenclatura "*Calle 27 N° 75-36*", e integrante del Edificio el Rubio I- Propiedad Horizontal.

No obstante, es pertinente resaltar que tanto en el acápite de hechos de la demanda como en el mismo contrato preparatorio se advierte que aún no se ha otorgado la escritura pública del Reglamento de propiedad Horizontal, por cuanto el edificio se encuentra aún en proceso de construcción.

Conforme a esto, se explicará entonces al Despacho la razón por la cual, a pesar de tratarse de un apartamento ubicado en el 4º piso de un edificio en construcción, que aún no se encontraba sometido a propiedad horizontal, se identificaba conforme a algún folio de matrícula inmobiliaria. Y para esto tendrá en cuenta que si dicho folio corresponde al bien matriz conforme al cual se abrirían los demás folios de matrícula, así deberá indicarlo expresamente en la demanda.

Si la voluntad real de las partes correspondía a un inmueble diferente, que sería objeto de posterior identificación mediante el trámite de legalización del Reglamento de Propiedad Horizontal, se explicará esa situación.

De igual forma tendrá que adecuar el poder para actuar conforme al artículo 74 del Código General del Proceso o 5º del Decreto 806 del 2020, y aportar prueba de que agotó el intento de conciliación previa conforme al artículo 621 ibídem, según el caso.

3.- Se indicará si a la fecha de presentación de la demanda ya existe Reglamento de Propiedad Horizontal debidamente protocolizado, dado que expresamente se indica que se le transfirió la propiedad a un tercero del quinto piso construido en la edificación, por lo que se puede deducir ese hecho

Se explicará al Despacho la razón por la cual se aporta el certificado de tradición y libertad del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 001-1257959 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, toda vez que a él no se hace referencia alguna en los hechos de la demanda.

De igual forma, el Despacho advierte que en su anotación N° 4 se especifica la constitución de un reglamento de propiedad horizontal, por lo cual, se explicará si ese fue el predio base o matriz; y en caso tal de que sea él, se deberá aclarar por qué se afirma que el bien inmueble objeto de la promesa de compraventa no se encuentra sometido a régimen de propiedad horizontal, cuando no obstante el folio de la matrícula N° 001-1257959 indica que con base a él se abre la N° 001-18610.

4.- Se servirá aportar el certificado de tradición y libertad del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 001-18610 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, con una expedición que no podrá ser superior a los 30 días.

Conforme a lo manifestado en el hecho 14 de la demanda, se explicará si al señor Héctor Iván Serna Vásquez se le enajenó el bien inmueble que, a su vez, había sido prometido en compraventa a los demandantes, o si se trata de un inmobiliario alterno e independiente. Lo anterior, por cuanto no es claro si esa fue la intención real del señor Héctor Iván Serna y Rubén Darío Agudelo, o simplemente correspondió a un error en la redacción del contrato.

De igual manera, deberá tener en cuenta que conforma al contenido del certificado de tradición y libertad del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N°

001-1257959 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, este fue el inmueble enajenado al señor Héctor Iván Vásquez mediante escritura pública N° 3658 del 06 de agosto del 2018, y no el prometido en venta a los demandantes; por lo cual, también tendrá que explicar por qué considera que ello correspondió a un incumplimiento contractual atribuible al demandado.

Conforme a lo expuesto, explicará por qué afirma que el bien inmueble objeto de la promesa de compraventa aún no se encuentra sometido a Régimen de Propiedad Horizontal, no obstante, con la demanda se aporta la escritura pública N° 4.232 del 25 de julio del 2016, por medio de la cual se constituye el reglamento de propiedad horizontal del Edificio Rubio I P.H.

5.- Se le explicará al Despacho si el 30 de diciembre del 2014 las partes efectivamente concurrieron a la Notaría 19 del Círculo Notarial de Medellín para la celebración de la escritura pública de compraventa del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 001-18610 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur. Lo anterior, pues se debe de tener en cuenta que conforme con el artículo 1546 del Código Civil la resolución o el cumplimiento contractual únicamente puede ser solicitado por el contratante que se allanó a cumplir. En el evento que ello no haya ocurrido, explicará las razones por las cuales los promitentes compradores no se presentaron a la Notaría.

6.- Conforme a lo expuesto en el numeral 4º del acápite de hechos de la demanda, se le deberá explicar al Despacho las fechas exactas en las cuales los demandantes pagaron al demandado el valor total de \$75.000.000, o si ello se efectuó en las fechas designadas en la promesa de compraventa. Para efectos de este requisito, se servirá aportar las pruebas correspondientes.

De igual forma, explicará las afirmaciones que señalan que el demandado realizó en el hecho N° 13 de la demanda, concernientes a que aún adeudan el valor total de \$50.000.000 por concepto de la compraventa del bien inmueble; manifestará si desconocen dicho concepto o si, por el contrario, se celebró algún otro sí o se acordó algún otro valor o suma al momento de celebrarse la compraventa del bien inmueble, o simplemente el vendedor pretende un precio diferente al inicialmente acordado.

7.- Se deberá prescindir de la pretensión 1ª de la demanda, toda vez que el contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes no requiere de declaración judicial para su existencia.

Se prescindirá también de la pretensión 3ª de la demanda, toda vez que ello corresponde a un presupuesto de lo pretendido y tampoco requiere de declaración judicial.

8.- Se adecuarán las pretensiones 4ª y 5ª de la demanda, en el sentido de que se ordene al demandado Rubén Darío Agudelo Sánchez restituir a los demandantes la suma de \$75.000.000 por el pago del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 001-18610 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur. Advierte el Despacho que se hace necesario que en la pretensión se indique la fecha exacta desde la cual se pretende la indexación de lo pagado por la promesa de compraventa.

9.- Para efectos de la medida cautelar solicitada con la demanda, de conformidad con el artículo 590 del Código General del Proceso, se deberá aportar el certificado de tradición y libertad del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 001-18610 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, en donde conste la propiedad del demandado.

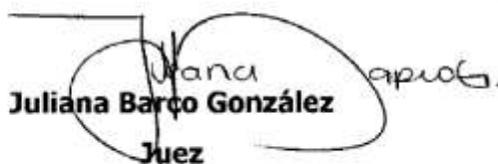
En este supuesto, también aportará prueba de que simultáneamente al momento de presentar la demanda remitió tanto ella como sus anexos a las direcciones físicas o electrónicas de los demandados. De igual forma deberá proceder con relación al escrito de subsanación.

10.- Indicará expresamente desde cuando se tiene arrendado el bien que le fue entregado en virtud de la promesa de compraventa, a cuando ascienden los cánones pormenorizados mes por mes desde la fecha de iniciación de los arrendamientos hasta la fecha de presentación de la demanda y a cuanto asciende el canon actual.

11.- Señalará expresamente en qué consistieron las mejoras que efectuó en el inmueble y si se tratan de mejoras necesarias, útiles o voluptuarias y lo explicará desde los hechos, si paga impuesto predial o cualquier otra erogación que corresponda a expensas necesarias. Señalará su valor exacto y estimará el valor de las mejoras razonadamente en juramento estimatorio de conformidad con el artículo 206 del CGP, lo cual incluirá en el petitum como restituciones mutuas.

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, 12 agosto 2021, en la

fecha, se notifica el auto

precedente por ESTADOS N° __,

fijados a las 8:00 a.m.

Secretario

Firmado Por:

Juliana Barco Gonzalez

Juez Municipal

Civil 018

Juzgado Municipal

Antioquia - Medellin

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:

**8e4a778ea71723170bfef10a0537fa90d2aa8ae854fb2ee71a3610a0be36
02b4**

Documento generado en 11/08/2021 12:32:43 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

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