



REPUBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial

| | |
|---------------------|---------------------------------|
| Auto interlocutorio | 129 |
| Radicado | 05266-31-03-001-2022-00046-00 |
| Procedimiento | Verbal |
| Demandante | Franco Gilberto Guerrero Vargas |
| Demandado | Pedro Olmedo Díaz Rosero |
| Asunto | Declara inadmisible demanda |

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE
ENVIGADO
Dieciséis de febrero de dos mil veintidós

Sobre la anterior demanda, se tiene:

1. En la parte introductoria, se indica que presenta demanda de “*nulidad absoluta del contrato de compraventa por no pago de la cosa y posterior rescisión del mismo*”, empero, no sustentó en hechos ni formuló pretensión de nulidad absoluta ni de rescisión (art. 946 del C. C.), pues brilla por su ausencia cuáles son los defectos de que adolece el contrato o por qué se da una desproporción en las prestaciones del contrato y las solicitudes de nulidad y rescisión en la parte petitoria, debidamente acumuladas

Aunado, a que, la falta de pago del precio en el contrato de compraventa, no genera nulidad absoluta.

2. El artículo 82 del C. G. del P., señala que la demanda deberá contener, “*lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad*”¹.

Con la demanda se anexó copia de la escritura pública de compraventa en relación con el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 001-102905, mediante la cual, el demandado adquirió la titularidad sobre el mismo.

¹ Numeral 4°

Peticiona ahora la parte demandante que se declare resuelto el contrato de compraventa², pero, simultáneamente, solicita el cumplimiento, lo cual no es viable, por las razones que pasan a puntualizarse:

Mediante la escritura pública No. III del 18 de enero del 2012 de la Notaría Segunda del Círculo de Envigado³, se solemnizó la transferencia del bien inmueble que otrora fuera prometido en venta. En dicha escritura quedó consignado de manera expresa el valor del inmueble y su pago efectivo, así como la entrega real y material a la parte compradora; la misma que fue debidamente registrada en el folio de matrícula No. 001-102905, ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, Zona Sur.

En virtud de lo anterior, no es dable entonces pretender que se declare el incumplimiento del comprador demandado, dado que la respectiva escritura de compraventa da cuenta que se declaró que se entregó el dinero por el comprador (cláusula 4ª) y haberse recibido el inmueble objeto de tal negocio jurídico de parte de la vendedora (cláusula 6ª).

Por su parte, si en la escritura de compraventa se dejó consignado que el valor del inmueble ya fue entregado por el comprador al vendedor (acá demandante), no es posible pretender el pago de la suma que se dice ya fue entregada, peor aún, con fundamento en una acción de nulidad absoluta o de resolución de contrato.

Es más, los hechos y las pretensiones, involucran situaciones relacionadas con el pacto comisorio cualificado (art. 1937 del C.C.), sin embargo, en la

² Pero es de advertir que, en la pretensión primera, se habla de que se declare resuelto el “*contrato de autorización de compraventa y pacto de comisión*”, la cual debe ser excluida por no tener sustento en los hechos

³ Sin embargo, en la pretensión 3ra. hace relación a otra escritura del año 2017.

escritura pública no se habló de esta figura, razón por la cual, entonces, la pretensión séptima, queda sin sustento fáctico y probatorio.

Ahora bien, si como lo manifiesta dicha parte, lo plasmado en el contrato de compraventa no corresponde a la realidad, deberá entonces adecuar los hechos y las pretensiones a lo realmente acaecido y pretendido, ya sea mediante una acción de simulación, o la que estime pertinente, teniendo de presente que los presupuestos axiológicos de la acción le coincidan con la realidad.

Para que se cumpla con dichas exigencias, se declarará inadmisibile la demanda (art. 90 del C. G. del P.).

Por lo expuesto, se

RESUELVE:

Declarar inadmisibile la demanda, para que, dentro del término de cinco (5) días, se dé cumplimiento a los requisitos exigidos.

NOTIFÍQUESE


GERMÁN ALONSO FLÓREZ HINCAPIÉ
JUEZ

15

C E R T I F I C O

Que el auto anterior fue notificado en estado No. 034, fijado hoy en la Secretaría del Juzgado a las 8 am

Envigado, 03 DE MARZO DEL 2022

Tatiana Corrales Ramírez
Secretaría