

*República de Colombia*  
*Rama Judicial del Poder Público*  
*Distrito Judicial de Medellín - Antioquia*



*Juzgado Décimo Octavo Civil del Circuito de Oralidad*

|                   |  |
|-------------------|--|
| <b>RADICADO</b>   | 05001 31 03 018 2022 00367 00  |
| <b>PROCESO</b>    | Verbal   |
| <b>DEMANDANTE</b> | Juvenal Moreno Villareal   |
| <b>DEMANDADA</b>  | Manuel Alejandro Betancur Cardona, Juan David Hernández López y la sociedad CIMIENTO GRUPO INMOBILIARIA S.A.S. |
| <b>ASUNTO</b>     | Inadmitir demanda  |

*Medellín, trece (13) de octubre de dos mil veintidos (2022)*

Realizando un control de admisibilidad de la presente demanda Verbal, en los términos de los artículos 82, 89 y 368 del C. G. P, se advierte una deficiencia estructural en la misma, por cuya razón, será inadmitida, para que las falencias denunciadas sean corregidas en el intervalo de cinco (5) días, so pena de rechazo, de conformidad con lo establecido en los numerales 1° y 2° del artículo 90 ibídem.

Los motivos de inadmisión son:

1°. Se deberá explicar la razón por la cual, se presenta acumulación de pretensiones frente a dos demandados diferentes, respecto de dos actos jurídicos distintos, en procura de satisfacer las exigencias de que trata el Art. 88 del C.G.P.

2°. En los hechos de la demanda se debe indicar si la promesa de ajusta estrictamente a los requisitos contemplados en el Art. 1611 del C.C., el cual estipula que la promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que se cumpla con todas y cada una de sus exigencias.

Se precisará en los hechos, como se determinó la Notaría, el día y la hora en que las partes asistirían a esta a celebrar el contrato de compraventa, y porque era válida la condición para determinar esta fecha. Asimismo, el Demandante aportará la constancia de asistencia o comparecencia ante Notario, en procura de

dar cumplimiento a la promesa de venta y acreditar su calidad de contratante cumplido.

Conforme al principio de relatividad de los contratos, deberá justificarse la razón para predicar del pasivo Juan David Hernández López, que incumplió la promesa de compraventa, cuando de esta se advierte que no participó en ella, ni la misma le fue cedida.

Es importante aclarar porque en algunos hechos de la demanda, se afirma que la promesa de venta carece de validez, pero se pide su resolución. Lo inválido está afectado de ineficacia negocial y por esta razón, no es posible predicar en principio, su resolución, último aspecto que parte de la premisa de que hay un contrato válido generador de efectos que fue incumplido en todo o en parte por uno de los contratantes.

3°. La parte actora debe ser muy clara en indicar si está o no conforme con el acto jurídico de mandato otorgado al señor Manuel Alejandro Betancur Cardona, el cual sirvió de referente para realizar el contrato de compraventa del bien inmueble. Esto obedece al hecho formularse cuestionamientos en los soportes fácticos de la demanda; sin embargo, no formula ninguna petición frente a este. Es importante resaltar que se trata de un negocio jurídico autónomo, con fecha de presentación ante la Notaría el 15 de julio de 2021 y, por ende, mientras esté en firme, es generador de efectos jurídicos inter-partes.

4°. Se explicará la razón por la cual, se imputa incumplimiento a la compraventa contenida en la escritura pública No. 17624 del 14 de diciembre de 2021, si conforme al acto jurídico de compraventa, las partes se pusieron de acuerdo en la cosa y el precio. Presentándose cumplimiento de parte del comprador, al cancelar el precio del bien, en una suma de \$200.000.000.00. Además, la escritura pública ya está registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 01N-5239756.

5°. Partiendo de la premisa de que la resolución del contrato de compraventa de bien inmueble, la puede reclamar el contratante cumplido conforme a las previsiones del Art. 1546 del C.C., se debe explicar desde un punto de vista normativo, como puede auto-atribuirse dicha calidad, si hay demanda judicial con sentencia en firme, de tradente al adquirente, promovida por el comprador del inmueble Juan David Hernández López, donde fue condenado a entregar el inmueble que vendió, pero no ha entregado, la cual se fundamenta en el incumplimiento del vendedor.

6°. Concretamente, se explicará en los hechos, cuál es el incumplimiento que se atribuye o imputa al comprador del inmueble, Hernández López, si tal como aparece consignado en la escritura pública, allí se indica que el precio de compra le fue entregado al poderdante designado por el vendedor, quien suscribió en su representación la escritura pública.

7°. Partiendo de lo indicado por el Art. 1849 del C.C., “La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio”, y por ello, si en la escritura pública No. 17624 del 14 de diciembre de 2021, las partes que allí intervinieron, definieron el objeto y el precio de la cosa, resulta relevante que el Demandante, explique con la claridad requerida, porque en el hecho 28 se afirma que el no pagó del precio conduce a una nulidad.

Adicionalmente, la parte actora deberá distinguir con la suficiencia del caso, entre los posibles hechos que generan la nulidad de los actos jurídicos que desea atacar en sede judicial y las peticiones de resolución contractual por incumplimiento, por cuanto, en sendos casos, difieren los fundamentos normativos y fácticos.

8°. En procura de la claridad frente al alcance del mandato conferido por el Demandante, para iniciar este litigio, el poder especial debe autorizar la pretensión que contenga la demanda, además de ser dirigido a la autoridad judicial competente como es la de circuito (según definió la competencia), mismo que deberá conferirse a través de mensaje de datos como lo establece el Art. 5 de la Ley 2213 de 2022, permitiendo establecer al Despacho, quién es su emisor y el receptor (art. 11 Ley 527 de 1999), o en su defecto, se conferirá como lo establece el Art. 74 del CGP.

De conformidad a lo regulado por el artículo 8° de la Ley 2213 de 2022, deberá afirmar bajo la gravedad de juramento, que el correo indicado como de los demandados, pertenece a los mismos y cómo lo obtuvo; además, arrimar las evidencias de esto.

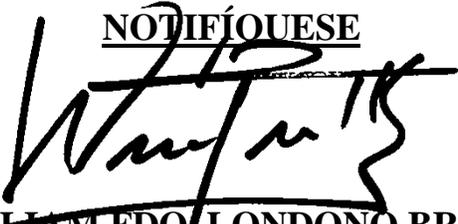
9°. Deberá corregir la redacción de los fundamentos fácticos 1° y 11°, pues si bien, en ambos alude a litigio Ejecutivo con radicado Nro. 2018-00315, en el hecho 1° indica que este fue conocido por el Juzgado 2° Civil Municipal de Bello, y en el hecho 11°, que el mismo se adelantó por el Juzgado 2° Civil Municipal de Envigado.

10°. Resulta importante que explique con la suficiencia requerida, porque para el caso concreto no opera el fenómeno de la cosa juzgada frente al cuestionamiento que enrostra a la compraventa del inmueble contenido en la escritura pública 17624 del 14 de diciembre de 2021, partiendo de la base de que en el proceso de *Entrega de la cosa por el tradente al adquirente* tuvo la posibilidad de sustentar lo aquí alegado mediante excepción de mérito, sin perjuicio de la invalidez que del trámite está impulsado, por razones que aún no se conocen dentro de este escenario judicial.

11°. Deberá indicar número de contacto de los testigos referidos en el acápite de pruebas, y del demandante, señor Juvenal Moreno Villareal.

La parte Activa deberá presentar nuevamente un escrito de la demanda en el cual se aprecien integradas las exigencias realizadas, para efectos de claridad frente a la futura contraparte.

Además, se advierte a las partes que, todo escrito relacionado con el presente proceso debe contener los 23 dígitos de radicación, estar en formato PDF, ser remitida al correo electrónico: [ccto18me@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ccto18me@cendoj.ramajudicial.gov.co), y de conformidad con el numeral 14° del artículo 78 del C.G.P, cada extremo procesal deberá enviar a la parte contraria un ejemplar de los memoriales presentados.

**NOTIFÍQUESE**  
  
**WILLIAM FDO LONDONO BRAND**  
**JUEZ**

[Firma escaneada conforme al artículo 11 del Decreto 491 del 28 de marzo de 2020 del Ministerio de Justicia y del Derecho]

LGM

|   |
|---|
| <p><b>JUZGADO DÉCIMO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN – ANTIOQUIA</b></p> <p>El auto que antecede se notifica por anotación en estados No 154 fijado en un lugar visible de la secretaría del Juzgado hoy MARTES 18 de octubre DE 2022 de, a las 8 a.m.</p> <p></p> <hr/> <p><b>SECRETARIO</b></p> |
|---|

Firmado Por:

**William Fernando Londoño Brand**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 018**  
**Medellin - Antioquia**

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: **0638ca9f057bf3416133bea9e571c3cbdc5bda892b6ebbd8313fd32462eb3d36**

Documento generado en 13/10/2022 10:39:18 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**