JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN

Medellín, treinta de noviembre de dos mil veintidós

Radicado 05001310301920220041500

De conformidad con el artículo 82 del C.G.P, se impone la inadmisión a efectos de que la parte actora, subsane los siguientes defectos:

1. En el acápite introductorio aclarará por qué la acción se dirige en contra de la Urbanización Torres de SanDiego cuando las pretensiones no lo vinculan y, según el poder otorgado (Cfr. Cdo. Ppal., Arch. 003, fl. 27), no se confirió mandato para incoar la acción en su contra. Por lo anterior realizará las adecuaciones pertinentes o, de ser el caso, ampliará lo expuesto en cuanto a la legitimación en la causa de aquel.
2. Señalará el domicilio de todas las partes.
3. El hecho 1 no es claro en cuanto a la calidad que ostentaba el demandante frente a los inmuebles que refiere en la demanda, ya que se afirma indistintamente que el actor junto con su esposa y sus hijos *“habitaban en calidad de señor y dueño el inmueble”* y luego se expone la existencia de un contrato de leasing con Davivienda y la cesión de tal obligación contractual (hechos 2 y 4), por lo que deberá indicar sin dubitaciones la calidad de dicho sujeto, locatario o si era pleno propietario, caso en el cual se servirá aportar la escritura pública mediante la cual adquirió el inmueble ubicado en la *calle 30 # 42^a-21, Urbanización Torres de San Diego, apt 1409 de la ciudad de Medellín* junto con los respectivos certificados de libertad y tradición.
4. Así mismo, en el hecho 1, atendiendo a lo dispuesto en el Art. 83 del C.G.P., se servirá identificar los inmuebles con su número de folio de matrícula y aportará los respectivos certificados de libertad y tradición.
5. El hecho 2 es indeterminado, dado que se aducen a diversas circunstancias sin exposición clara de condiciones de tiempo, modo y lugar en los que supuestamente aconteció lo indicado por la parte. En consonancia con el numeral 2 del presente auto deberá ampliar lo referente a la situación del demandante respecto de los inmuebles.
6. El hecho 3 se presenta de forma indeterminada, razón por la cual deberá indicar la forma y condiciones de tiempo, modo y lugar en las que se presentaría la enajenación a la que alude. Asimismo, deberá precisar a qué bienes se refiere. Se resalta que lo relatado por la parte no resulta organizado ni claro. Nótese que en el hecho 3 se indica que el demandante decide vender el *“apartamento con su ... parqueadero a Geovana Montoya Vera y Carlos Arturo Muñoz Ceballos”* y en el hecho 4 se alude a que el leasing habitacional quedaría a nombre de la primera, lo cual no deviene claro sobre la condición del demandante frente a los bienes.

7. En el hecho 4 se alude a la existencia de un contrato de leasing habitacional sin que exista un contexto claro sobre lo que respecta a dicho vínculo contractual, por lo cual ampliará lo expuesto brindando un contexto claro y exponiendo de manera determinada todas las circunstancias fácticas en torno al contrato de leasing habitacional que refiere. Asimismo, y nuevamente sin un contexto preciso, se alude a una promesa de contrato sin que se determine debidamente la misma.
8. El hecho 5 no es claro y en el mismo se entremezclan diversas circunstancias. Allí se hace alusión al valor de venta de un apartamento por valor de 385'000.000, de los cuales 130'000.000 serían para el demandante –vendedor-, sin que se exponga con claridad a qué conceptos obedecen los mismos, máxime si en el contrato de promesa de compraventa allegada sólo se encuentra determinado un precio de 122'000.000 (Cfr. Cdno. Ppal., Arch. 003, fl. 29). También se hace alusión a unas cuotas sin pagar por parte del demandante y unas exigencias de parte de una entidad bancaria para una *cesión*; igualmente se habla de la calidad de deudor solidario de Carlos Arturo Muñoz Ceballos, todo lo cual carece de un contexto fáctico claro, siendo necesario que amplíe, de manera precisa y debidamente determinada la exposición de las circunstancias fácticas de lo allí se narra. En este punto se indica a la parte actora que debe presentar la causa petendi de forma ordenada, contextualizada, determinada y clara. Esto, por cuanto, como ha sido destacado, se hace un relato donde se alude a diversas situaciones sin una presentación precisa y contextualizada de circunstancias de tiempo, modo y lugar.
9. En los hechos 6 y 7, resultan indeterminados, dado que la parte, se itera, no presenta un relato claro y preciso de la relación sustancial que pretende debatir en el proceso. Incluso, en el hecho 6 se hace referencia a que el apartamento se entregaría al momento del pago de los 122.000.000, sin que se contextualice previamente la clase de contrato, obligaciones y demás aspectos propios de la relación sustancial que se pretende presentar. Se agrega que la parte no expone las condiciones de tiempo, modo y lugar de las prestaciones indicadas en el mencionado hecho.
10. En el hecho 7 se deberá precisar lo que alude como “totalidad del dinero”, dado que resulta indeterminado.
11. En el hecho 8 se servirá indicar las circunstancias de tiempo, modo y lugar en las cuales se produjo el mencionado pacto verbal, dado que lo expuesto no cuenta con un contexto claro ni determinado. Igualmente expondrá con claridad los detalles de lo presuntamente acontecido. Asimismo, indicará en qué fecha se suscribió el pagaré que allí se refiere y todo lo que concierne a aquél. También identificará los “*dos lotes como garantía*” que serían entregados. Es menester resaltar que se incoa una pretensión por incumplimiento contractual, siendo necesario que se delimiten con precisión, claridad y coherencia todas las obligaciones contractuales, así como lo que constituye su incumplimiento, de cara a una correcta acreditación del fundamento fáctico de lo pretendido.

12. El hecho 9 es indeterminado. Se itera que debe presentarse adecuadamente la causa petendi, siendo necesario que la parte exponga desde un inicio del libelo un contexto claro y determinado de la relación sustancial que pretende debatir, con exposición nítida de condiciones de tiempo, modo y lugar y de prestaciones asumidas por las partes. Asimismo, el hecho 9 evitará la transcripción literal de información, indicando con claridad lo que pretende significar a partir de ella. Así mismo, en el mencionado hecho se habla de unos compromisos adquiridos por el demandado Carlos Muñoz Ceballos, tales como “*desenglobar*” y “*buscarle cliente a este lote*”, así como también se alude a la existencia de un pacto entre este y el demandante, sin que ello cuente con un contexto claro y coherente, tal y como ha sido resaltado con antelación.
13. El hecho 10 no resulta determinado, por cuanto que, tal y como ha sido destacado con anterioridad, no se efectúa por la parte una presentación adecuada y contextualizada de la causa petendi.
14. El hecho 11 se presenta de forma indeterminada y descontextualizada. Además, se alude a una calidad de propietario sin que ello haya sido esclarecido con anterioridad en la demanda, tal y como ha sido destacado en numerales anteriores. Además, se alude a unos valores sin ningún tipo de fundamentación fáctica.
15. El hecho 12 deberá presentarse de forma determinada y contextualizada. Además, la parte deberá aclarar la incidencia del mencionado acuerdo respecto a lo que es objeto de proceso.
16. En el hecho 14 deberá aclarar lo expuesto de cara a lo que la parte relata en el hecho 12 y que refiere a un acuerdo previo con efectos entre las partes sobre la tenencia del bien.
17. De conformidad con lo establecido en el numeral 7 del artículo 90 del C.G.P., deberá acreditar el agotamiento del requisito de procedibilidad consagrado en el artículo 38 de la ley 640 de 2001 respecto al demandado Carlos Arturo Muñoz Ceballos, toda vez que este no fue convocado a la diligencia de conciliación celebrada según se observa en la constancia de no acuerdo allegada (Cfr. Cdo. Ppal., Arch. 003, fl. 01).
18. En el hecho 15 se indica que la demandada se encuentra usufructuando el inmueble, lo cual no es coherente con las demás circunstancias narradas en la causa petendi, siendo necesario que amplíe lo dicho en cuanto a tal usufructo se refiere. Adicionalmente, se observa que el hecho se presenta de forma indeterminada, dado que no expone condiciones de tiempo, modo y lugar de lo aducido, aparte que se obvia la exposición de extremos temporales y demás circunstancias para la determinación debida del hecho.
19. El hecho 16 es indeterminado. La parte pretende esbozar un perjuicio sin una exposición clara de circunstancias de tiempo, modo y lugar.

20. La pretensión 1 carece de un sustento fáctico claro, toda vez que se pretende la rescisión de un contrato de promesa de compraventa de inmueble por incumplimiento, sin que exista una presentación adecuada desde la causa petendi sobre la relación sustancial que pretende dirimir, ni una claridad siquiera sobre las calidades que ostentan los extremos litigiosos respecto de los inmuebles involucrados. Además, se manifiesta una “*rescisión*” sin que se fundamente debidamente desde los hechos lo que pretende. En este punto se observa que la parte no cumple con la perfecta individualización de lo pretendido¹, dado que no se expone de forma ordenada y rigurosa el cimiento de lo que se reclama ni presenta una relación coherente entre la causa petendi y lo finalmente pretendido. Además, se reclama una rescisión sin compaginar ello con lo expresado en el acápite introductorio donde se alude a una resolución.
21. Igual circunstancias se destaca frente a la pretensión 2, máxime que la misma se expone en términos imprecisos a lo que se suma que en diversos aparte alude a una propiedad y luego a una calidad de señor y dueño y luego a unas relaciones contractuales con entidades financieras sin que desde la demanda se brinde claridad.
22. Las pretensiones 3 y 4 se presentan en términos imprecisos y sin un sustrato claro desde la causa petendi. Frente a la pretensión 4 se debe destacar que lo allí pretendido es el cumplimiento de lo pactado en un acuerdo conciliatorio, lo cual dista del objeto de la Litis que se pretende desatar en consideración a los hechos expuestos, razón por la cual la misma deberá ser adecuada y fundamentada con claridad y de forma determinada desde la causa petendi.
23. En consonancia con lo anterior, adecuará la presentación de la demanda de cara a los fundamentos fácticos que dan paso a la configuración de la figura sustancial a la que se acude y a las distintas pretensiones que deprecia. En suma, deberá presentar la causa petendi de forma determinada, clara, contextualizada y debidamente cimentada y organizada.
24. En cuanto a la prueba testimonial solicitada (Cfr. Cdno. Ppal., Arch. 002, fl. 05), atenderá a lo dispuesto en el Art. 212 del C.G.P.
25. En cumplimiento de lo dispuesto en el Inc. 2 del Art. 8 de la ley 2213 de 2022, en el acápite de notificaciones, indicará cómo obtuvo la dirección electrónica de los demandados y allegará los soportes que evidencien que las mismas pertenecen a aquellos.
26. Según dispone el Num. 9 del Art. 82 del C.G.P., deberá indicar la cuantía de la lisits, procurando una correcta acreditación de la competencia según dicho factor. Igualmente, deberá exponer bajo qué circunstancias circunscribe la

¹ QUINTERO, PRIETO. Beatriz y Eugenio. Teoría General del Derecho Procesal. Cuarta Edición. Editorial TEMIS, Págs. 432-433

competencia territorial en la ciudad de Medellín, teniendo en cuenta lo dispuesto en el Art. 24 ejusdem.

27. Debe cumplir con lo establecido en el Art. 206 del CGP, exponiendo debidamente ello.

En aras de conservar la integridad y coherencia del expediente, se deberá allegar un nuevo escrito de demanda en el **que se compile y destaque el cumplimiento de los requisitos aquí exigidos.**

Por lo anterior, el Juzgado Diecinueve Civil del Circuito de Oralidad de Medellín,

RESUELVE

Primero: Inadmitir la demanda de la referencia, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente providencia.

Segundo: Se le concede a la parte demandante el término de cinco (5) días para que subsane los requisitos exigidos so pena de rechazo.

**NOTIFÍQUESE
ÁLVARO ORDÓÑEZ GUZMÁN
JUEZ**

3

**Firmado Por:
Alvaro Eduardo Ordoñez Guzman
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 019
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: **70f865c3e8add7524a1e308e020d9b25e8dcb580f9900339938169c3aa4d5a09**

Documento generado en 30/11/2022 01:07:15 PM

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