JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN

Medellín, ocho de febrero de dos mil veinticuatro

Radicado 05001310301920240003300

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 atención a la medida cautelar solicitada, previo a resolver sobre la misma, de conformidad con lo reglado en el artículo 590.2 del CGP, la parte demandante deberá prestar caución¹ por la suma de \$760'000.000.
2. De no aportarse la caución, la parte demandante deberá acreditar, de conformidad con el artículo 90 del CGP, que agotó el requisito de procedibilidad de la conciliación.
3. De igual manera, de no aportarse la caución, la parte demandante, de conformidad con el artículo 6 de la Ley 2213 de 2022, deberá acreditar un nuevo envío de la demanda, sus anexos y la subsanación de los requisitos aquí exigidos a la dirección de notificación electrónica de la demandada.
4. En general, la demanda no se presenta de forma ordenada y contextualizada, la parte expone diversas relaciones sustanciales sin claridad ni orden.
5. El hecho 4 es indeterminado. La parte debe exponer con rigor los pormenores del negocio que aduce fue celebrado con indicación de las prestaciones asumidas por las partes. Precisamente, en el hecho 1 se alude a unas personas específicas como las participantes en un negocio jurídico, pero luego se hace referencia a Javier Muñoz Arango, sin claridad ni exposición diáfana de condiciones de tiempo, modo y lugar sobre la relación sustancial respecto de dicho señor. Por lo que deberá adecuarse la demanda.
6. Los hechos 4 y 5 no son claros respecto a la hipoteca que se constituyó sobre el inmueble en el negocio de compraventa en el que el demandante fungió como comprador. Se describirán, con mayor exactitud, los pormenores de la hipoteca a la que se hace referencia. Se precisará si la hipoteca era accesoria a la compraventa como se enuncia en el hecho 4 o al contrato de mutuo al que se hace referencia en el hecho 5. Lo anterior, a efectos de esclarecer la relevancia de ese negocio con el contrato cuya resolución se deprecia.
7. Además, en ese propósito de esclarecer los hechos 4 y 5 se indicará cuánto dinero fue recibido de la acreedora hipotecaria, cuánto fue destinado al *abono parcial* que aduce el demandante haberle efectuado a Francisco Cristóbal Vanegas y cuánto al pago del comisionista. Teniendo en cuenta que se tratan de negocios, según el demandante, ligados al contrato objeto de resolución y que recaen sobre el mismo inmueble.
8. En el hecho 5 se observa una contradicción que deberá ser esclarecida por la parte actora. Por un lado, se aduce que el dinero recibido de la acreedora hipotecaria se destinó para abono parcial al vendedor y para pago al comisionista; y, por otro lado, en el segundo párrafo se indica que los \$225'000.000 los está debiendo el demandante y que por ende constituye un perjuicio a favor del demandante. El dinero recibido y los pagos realizados deberán expresarse con precisión y claridad a efectos de comprender la *causa petendi* y el vínculo existente entre los negocios celebrados y la conexión entre los mismos. Además, el dinero al que alude el demandante en dicho hecho no resulta claro con lo indicado en el hecho 3, siendo necesario, se insiste, que se aclare lo relativo a cada relación sustancial que aduce la parte actora.
9. En este mismo sentido, se deberá esclarecer lo que se indica respecto al negocio de hipoteca contrastado con lo plasmado en la Escritura Pública Nro. 1194 del 8 de mayo de 2019 (Cfr. Archivo 03, pág. 28), en el que se aduce que el crédito hipotecario inicialmente desembolsado es por la suma de \$30'000.000.

¹ Ver providencia del 02 de mayo de 2022, Rad. 05001 31 03 012 2022 00008 01 Mag. José Gildardo Ramírez Giraldo, Sala Unitaria de Decisión del H. Tribunal Superior de Medellín; y providencia del 16 de septiembre de 2022 Rad. 05001 31 03 014 2022 00023 01 Mag. Julián Valencia Castaño, Sala Cuarta de Decisión Civil del H. Tribunal Superior de Medellín.

10. Se deberá esclarecer la hipótesis que sustenta la causalidad entre el incumplimiento que se endilga al demandado y el perjuicio al que se alude en el hecho 5 por el pago que se tuvo que hacer el demandante al comisionista. Lo anterior, atendiendo a que se trata de negocios distintos. No es claro el por qué se endilga al demandado la obligación de pagar la comisión por el negocio a través del cual el actor adquirió el inmueble objeto del contrato y en el cual no participó. Se deberá detallar la relación causal de ese “daño patrimonial” con el incumplimiento del aquí demandado. Y, si es del caso, detallar en cuál de los contratos celebrados se pactó dicha obligación.
11. Deberá llevarse a mayor exactitud el hecho 5 de la demanda. En el hecho 4 se indicó que la acreedora hipotecaria es Helen Margoth Vanegas Arrunategui, pero en el hecho 5 se alude a que el levantamiento de la hipoteca se pactó con Francisco Cristóbal Vanegas y se supeditó al pago del contrato de compraventa celebrado con éste. En este contexto, se deberán presentar con mayor precisión estos hechos, deslindado cada negocio e identificando claramente a las partes involucradas con sus calidades respectivas.
12. Se deberá ahondar en las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que se realizó el contrato de compraventa entre demandante y demandado. Teniendo en cuenta la conexión que aduce el actor que tiene el negocio con la compra efectuada a Francisco Cristóbal Vanegas. Se precisará qué conocimiento tenía el demandado, en la etapa precontractual, de las condiciones en las que el demandante adquirió el inmueble, el precio real y el precio ficticio del mismo y específicamente las circunstancias que rodearon el origen del negocio que aquí se ataca con resolución.
13. Se indicarán las circunstancias de tiempo, modo y lugar en las que se desarrolló el acuerdo frente al precio al que se hace referencia en el hecho 7 de la demanda.
14. La parte demandante deberá ser más específica e indicar a qué se refiere en el hecho 7 con que en el contrato de compraventa se pactó la suma de \$300'000.000 “para efectos notariales y registrales”. Se deberá ilustrar con mayor precisión cuál fue el propósito de darle un valor ficticio significativamente diferente al que aduce era el valor real.
15. Los hechos 7 y 8 de la demanda generan confusión y deberán ser esclarecidos por la parte actora. Se alude a que en el contrato de compraventa se pactó como precio del inmueble la suma de \$300'000.000 “para efectos notariales y de registro”. Pero, ese mismo día y ante esa misma Notaría, se celebró un contrato de promesa de compraventa en el que se “incluye el valor real” por la suma de \$7.500'000.000. Se deberá precisar cuál era el objeto de celebrar el negocio preparatorio, cuando el contrato prometido por se ya había sido celebrado y se esclarecerá el por qué en el contrato de promesa sí se consignó el valor que se aduce como real, cuando ya se había pactado una suma diferente en el contrato prometido.
16. En el hecho 9 se deberán determinar las circunstancias de tiempo, modo y lugar del acuerdo al que alude. Igualmente, deberá ser más exacto. Se deberá indicar en cuál de los negocios celebrados hace referencia el demandante cuando aduce que el demandado se obligó a pagar el precio cuando la Escritura Pública de Venta estuviera registrada.
17. Se deberá describir con mayor detalle el contrato de compraventa cuya resolución se depreca. Indicará cuáles fueron las obligaciones pactadas en cuanto al pago del precio, perfeccionamiento de la tradición y entrega del inmueble. Se detallarán cuáles eran las obligaciones y cargo de qué parte estaban y el plazo o condición para que fueran ejecutadas. Además, se indicará cuáles fueron ejecutadas y cuáles no.
18. Lo anterior, deberá ser contrastado con las cláusulas 5 y 6 del contrato de compraventa cuya resolución se depreca (Archivo 03, pág. 36), en las cuales el aquí demandante se obligó a entregar materialmente el inmueble en la misma fecha y a levantar el gravamen hipotecario con posterioridad al registro del instrumento público. El actor deberá dar las claridades correspondientes de cómo cumplió y ejecutó el contrato cuya resolución depreca, teniendo en cuenta que en el hecho 17 aduce que Francisco Vanegas, anterior propietario, nunca se desprendió de la tenencia material, y que tampoco se levantó el gravamen, según

lo indicado en el hecho 15, en tanto hay proceso ejecutivo hipotecario que involucra el inmueble.

19. Igualmente se deberán describir con mayor detalle, en un nuevo hecho, los pormenores del contrato de promesa de compraventa, describiendo, en los términos del artículo 1611 del Código Civil, cuál fue el plazo o condición pactado para la celebración del contrato. Ello, en tanto se genera confusión respecto a la formación de dicho contrato, en la medida en que se aduce que ambos fueron celebrados el mismo día.
20. Igualmente deberá esclarecer la contradicción que se observa entre el contrato de compraventa aportado y el hecho 9. En tanto se indica que el actor se obligó a pagar cuando la Escritura Pública estuviera registrada, pero en la cláusula cuarta del negocio objeto de resolución se indica que el dinero fue recibido por el vendedor.
21. El demandante deberá ser más específico y precisará de dónde surge la exigibilidad de la obligación a la que hace referencia en el hecho 12.
22. La parte activa deberá indicar con precisión a cuál suma de dinero exactamente hace referencia en los hechos 9, 12 y 13.
23. Se deberá esclarecer cuál es la pertinencia o relevancia de los hechos 14 y 15 respecto a lo que es objeto de la pretensión. Teniendo en cuenta la delimitación ya requerida respecto a la diferenciación de cada negocio y en atención a que el contrato atacado es otro. De ser el caso, se prescindirá de los hechos que no resulten relevantes para con lo que es objeto de pretensión.
24. El hecho 17 deberá ser esclarecido en tanto genera confusión respecto a la pretensión segunda consecucional, en tanto se aduce que el inmueble nunca fue entregado materialmente por Francisco Cristóbal Vanegas Jaramillo, pero, al tiempo, se pretende que se ordene al demandado Javier Muñoz Arango la restitución material del mismo. Dicha contradicción deberá ser superada y se deberán efectuar las correcciones correspondientes en el acápite de pretensiones.
25. El demandante deberá expresar la pertinencia y relevancia del hecho 18, en atención a lo que es objeto de la pretensión. De ser el caso, prescindirá del mismo.
26. El hecho 20 es indeterminado, máxime que la parte no precisa los conceptos a los que alude. Adicionalmente, en el hecho 20 el actor deberá indicar la pertinencia de aludir a conceptos catalogados como perjuicios materiales que ni siquiera son objeto de la pretensión. De ser el caso, prescindirá de lo que resulta impertinente para soportar lo pretendido.
27. El sustento fáctico de la pretensión indemnizatoria no es claro, o lo que es lo mismo, la cuarta pretensión consecucional carece de sustrato fáctico. El demandante deberá sustentar suficientemente de dónde surge el perjuicio reclamado, teniendo en cuenta que la labor del “comisionista” y su retribución se presenta como independiente al cumplimiento –o no- del contrato objeto de resolución. Máxime que se da a entender que la comisión se deriva de un negocio en el cual el aquí demandado ni siquiera participó.
28. El actor deberá dar cuenta efectiva de la pertinencia y utilidad del avalúo aportado con la demanda, atendiendo a su relación con el objeto de lo pretendido. Además, si pretende valerse del dictamen aportado, deberá acreditar el cumplimiento de los requisitos contemplados en el artículo 226 del CGP.
29. Se deberá esclarecer la pretensión primera en la que se alude a que el demandado no pagó el “al vencimiento del plazo estipulado”, indicando a cuál plazo se hace referencia, teniendo en cuenta que en el hecho 9 se alude a que lo pactado fue una condición suspensiva –inscribir el instrumento público. Y, además, se indicará en dónde se efectuó tal “estipulación”.
30. El juramento estimatorio, de conformidad con el artículo 206 del CGP, deberá presentarse con la discriminación razonada que amerita. Téngase en cuenta que en el presente auto ya se advirtió sobre las inconsistencias y contradicciones frente al valor deprecado como perjuicio material. Las claridades exigidas se deben ver reflejas en este acápite, en el que se presentará de manera detallada y razonada cada valor que compone el perjuicio.

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

Por lo anterior, el Juzgado Diecinueve Civil del Circuito 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

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: **66fbc9ed44b7b30b258baaba53cf4d76b5a03466d857c867eb9d8d28a85e21c2**

Documento generado en 08/02/2024 10:42:07 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

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