



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, veintitrés (23) de febrero de dos mil veintiuno (2021)

Proceso	Resolución del Contrato
Radicado	2021-00162
Tema	Inadmitite

Revisada la presente demanda y sus anexos, observa el Despacho que la misma no se ajusta a los lineamientos legales, haciendo necesario que dentro del término de cinco (5) días contados a partir de la notificación del presente auto, so pena de rechazarse la demanda, de cumplimiento a lo que a continuación se menciona (Art. 90 del C.G.P.):

1. Deberá allegar la prueba del agotamiento de la conciliación extrajudicial como requisito de procedibilidad (numeral 7° del art. 90 del C.G.P), que verse sobre los mismos hechos y pretensiones de la demanda. (Art. 82 N° 12 y art. 35 ley 640 del 2001.) Lo anterior ya que aunque se alude que se allega, la misma se echa de menos.

2. Deberá precisar por qué se allega el certificado de libertad del inmueble con matrícula inmobiliaria número 01N-89078 cuyo interior es 120 y en el contrato de promesa de compraventa se consigna que el interior es el 201.

En tal sentido deberán adecuarse los hechos y pretensiones y deberá allegarse un nuevo certificado de libertad y tradición que coincida con el inmueble prometido en venta.

3. Aclarará los hechos y el encabezado de la demanda, pues se advierte que el apoderado confunde los términos de "CONTRATO DE COMPRAVENTA" con el de "CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA", siendo este último el que al parecer se celebró y cuyos requisitos, exigencias y normatividad que lo regula, de manera alguna puede confundirse con el anterior; por lo que, en tal sentido, debe proceder a aclarar, la demanda en sus hechos, encabezado y pretensiones.

4. De conformidad con el artículo 18 de la Ley 820 de 2003, el precio mensual del arrendamiento NO podrá exceder al 1% del valor comercial del inmueble, por lo que se advierte, desde ya, una indebida tasación de perjuicios, lo que en el futuro puede conllevar sanciones, de proponerse una objeción al juramento estimatorio, si tenemos en cuenta que el valor comercial del

inmueble fue tasado por su vendedora en la suma de \$15.521.530, tal como se desprende del contrato de promesa de compraventa, por lo cual el valor de la renta, según la norma en mención, no podría exceder de \$155.215, situación que, a todas luces desborda la tasación de perjuicios reclamada, ya que se tasa un canon mensual de \$500.000, por lo que en tal sentido tendrá que adecuar los hechos, pretensiones y el juramento estimatorio de la demanda.

5. Comoquiera que se observa que sobre el inmueble que se allegó el certificado de libertad y tradición hay varios propietarios inscritos, deberá precisar por qué razón solo la demandante prometió el inmueble en venta.

Deberá explicar tal situación e informar que pasó con los demás propietarios, o si es que lo que se prometió en venta fue solo el porcentaje del inmueble que corresponde a la demandante, caso en el cual deberá indicar el porcentaje que pretendió vender.

6. Deberá especificar si sobre el inmueble prometido en venta hay reglamento de propiedad horizontal y en caso afirmativo deberá allegar copia del mismo.

7. Deberá allegarse la escritura pública mediante la cual la demandante lo adquirió o le fue adjudicado el inmueble prometido en venta.

8. Deberá indicar, en que en caso de que se insista de que el inmueble vendido es el identificado con Matricula Inmobiliaria 01N-89078, en qué estado se encuentra el proceso de pertenencia adelantado sobre el mismo y allegará copia íntegra del mismo.

9. Se allegará copia del impuesto predial del inmueble prometido en venta del primer trimestre del año 2021.

10. Se referirá a las circunstancias de tiempo, modo y lugar, de cada una de las obligaciones acordadas en el contrato de venta.

11. Informará y adicionará con suficiencia la forma en que la demandada ha dado cumplimiento de cada una de sus obligaciones, discriminando las condiciones de tiempo, modo y lugar de dicho cumplimiento, allegado para ello las pruebas que pretenda hacer valer.

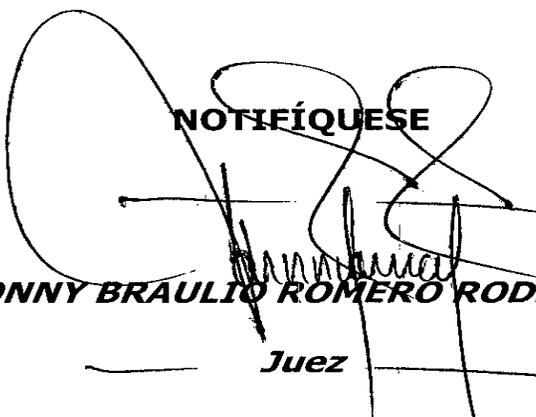
12. Precisaré sobre qué versará el interrogatorio de parte.

13. Deberá indicar y corregir, si a ello hubiere lugar, lo referente a la cuantía del proceso, pues se indica que es de menor, cuando la resolución del contrato de compraventa al que se alude fue por

valor de \$15.521.350, y según lo indicado en el numeral 4to de esta providencia, los perjuicios tasados como lo indica la Ley 820 de 2003, no alcanzarían este rango.

14. Deberá corregirse, si a ello hubiere lugar, lo referente al acápite de procedimiento, pues en el mismo se indica que el trámite que se le debe de dar es el correspondiente al verbal Sumario, cuando en la cuantía se indica que es un verbal de menor.

NOTIFÍQUESE



JHONNY BRAULIO ROMERO RODRÍGUEZ

Juez