

Constancia: Le informo Señora Juez que, una vez revisada la base de datos del Consejo Superior de la Judicatura sobre antecedentes disciplinarios, no aparecen registradas sanciones en contra del apoderado judicial de la parte demandante Dr. Danny Fabián Chamorro Insuasty. A Despacho para lo que estime pertinente.

Medellín, 18 de abril de 2022

Lucas S. Navarro

LUCAS SEBASTIÁN NAVARRO M.

Oficial Mayor

JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, diecinueve de abril de dos mil veintidós

Proceso	Verbal – Cumplimiento de Contrato
Demandante	Carlos Alberto Cárdenas Castillo
Demandado	Construir Obras Civiles S.A.S.
Radicado	05001 40 03 028 2022 00355 00
Providencia	Inadmite demanda

Incoada por CARLOS ALBERTO CÁRDENAS CASTILLO, a través de apoderado judicial, la presente demanda VERBAL (Cumplimiento de Contrato) en contra de CONSTRUIR OBRAS CIVILES S.A.S., de conformidad con lo estipulado en el Art. 90 del Código General del Proceso, se INADMITE la misma para que en el término de cinco (5) días la parte demandante cumpla con los siguientes requisitos so pena de rechazo:

1. Acreditará que se agotó la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad (Art. 90 Núm. 7 del C.G.P.), o adecuará la medida cautelar de inscripción de demanda solicitada, toda vez que la misma debe recaer sobre bienes propiedad del demandado.
2. Allegará un nuevo poder donde el asunto esté determinado y claramente identificado (Art. 74 del C.G.P.).
3. El contrato de promesa de compraventa tiene naturaleza preparatorio o preliminar, mientras que el contrato de compraventa es de carácter futuro, posterior y definitivo. No obstante, la jurisprudencia ha señalado que *“son dos negocios jurídicos completamente autónomos y diferenciados, que tienen, por ende, finalidades distintas”*.

Teniendo en cuenta lo anterior, en el presente caso:

- No se observa ni en la promesa ni en la compraventa disposición alguna en cuanto al pago de las cuotas de administración adeudadas con anterioridad a la transferencia y/o entrega del inmueble.

- Las cuotas de administración no son propiamente un “*gravamen y limitación al dominio*”, tal como se plantea en el hecho sexto de la demanda.

Por otra parte, según el artículo 29 de la Ley 675 de 2001:

“(...) existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.

En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad.

En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad.”

Al respecto en la Escritura Pública No. 2199 del 24 de julio de 2017 se anotó: “**El Notario advierte a los otorgantes que serán solidarios en el pago de las expensas comunes hasta la fecha de la entrega material del inmueble**” (resaltado nuestro).

Acá, la discusión gira en torno a un saldo pendiente por cuotas de administración debido con anterioridad a la entrega del inmueble al comprador (se entiende 24 de julio de 2017).

Así, explicará clara y detalladamente en qué consiste el presunto incumplimiento de la entidad demandada ya que, como se vio, puede predicarse una **solidaridad** entre el antiguo propietario y el actual frente al pago de dicho rubro.

4. Conforme al Art. 245 del C. G del P., afirmará si las versiones originales de los documentos escaneados, y que fueron allegados con la demanda, están bajo su custodia o dónde se encuentran los mismos.

Igualmente se pronunciará sobre la suscripción por parte del representante legal de CONSTRUIR OBRAS CIVILES S.A.S. de la promesa de compraventa y de la cesión.

5. Explicará por qué afirma que el contrato de promesa de compraventa fue celebrado el 11 de abril de 2017, ya que en la copia arrimada no se observa dicha fecha.

6. Explicará por qué calcula la cláusula penal sobre \$201.000.000 – valor establecido en la promesa de compraventa – si finalmente el inmueble fue vendido en \$140.700.000 según la Escritura Pública No. 2199 del 24 de julio de 2017.
7. Anexará un certificado expedido por el administrador de la UNIDAD RESIDENCIAL LOS ARBOLES P.H. que de cuenta de forma detallada y discriminada de las cuotas de administración que se aducen adeudadas por CONSTRUIR OBRAS CIVILES S.A.S.
8. Respecto a la prueba testimonial, expresará concretamente qué pretende probar con el testigo citado (Art. 212 del C.G.P.), lo anterior toda vez que “*acreditar el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa*” y “*los perjuicios ocasionados al demandante*” son manifestaciones generales que pueden abarcar múltiples hechos o situaciones. Adicionalmente la presente demanda no versa sobre la causación de perjuicios y su reconocimiento.
9. Complementará hechos y pretensiones en cuanto a la suma adeudada por cuotas de administración y que se pide sea pagada por la entidad demandada (pretensión tercera).

Dados los requisitos exigidos, integrará la demanda en un nuevo escrito en formato PDF (numeral 3 del Decreto 806 de 2020).

NOTIFÍQUESE.

15.

Firmado Por:

Sandra Milena Marin Gallego
Juez
Juzgado Municipal
Civil 028 Oral
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: **e20095a5779c416b40e1d554e33c44a586f3c5268d0808e0ba94fbccec3593ba**

Documento generado en 19/04/2022 05:58:38 AM

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

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