

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 de la apoderada judicial de la parte demandante Dra. Sandra Milena de las Salas Banguero. A Despacho para lo que estime pertinente.

Medellín, 25 de octubre de 2022

Lucas S. Navarro

LUCAS SEBASTIÁN NAVARRO M.

Oficial Mayor

JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, veintiséis de octubre de dos mil veintidós.

Proceso	Verbal
Demandante	Diana Llanet Osorio Muñoz
Demandado	Ignacio de Jesús Galeano Arango y otra
Radicado	05001 40 03 028 2022 01209 00
Providencia	Inadmite demanda

Presentada la demanda VERBAL, instaurada por la señora DIANA LLANETH OSORIO MUÑOZ, actuando a través de apoderada judicial, en contra de IGNACIO DE JESÚS GALEANO ARANGO e INVERSIONES BIENES Y CONSTRUCCIONES 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. Determinará claramente la competencia territorial, ya que “*el factor real*” no es aplicable en el presente caso.
2. En aras a establecer la legitimación en la causa por pasiva, deberá aclarar por qué se dirige la demanda en contra de la sociedad INVERSIONES BIENES Y CONSTRUCCIONES, quien no suscribió las promesas de compraventa ni intervino en tales negocios.
3. Dependiendo del cumplimiento del anterior adecuará la solicitud de medida cautelar o, en su defecto, acreditará que se agotó la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad de acuerdo con lo establecido en la ley 2220 de 2022, teniendo en cuenta que, los inmuebles sobre los cuales se pretende las medidas cautelares no se encuentran en cabeza del demandado IGNACIO DE JESÚS GALEANO ARANGO, quien fue el único que se obligó en los contratos anexos.
4. Corregirá el segundo párrafo del hecho No. 2, ya que el apartamento y el cuarto útil no están ubicados en el “*vigésimo quinto*”
5. Indicará si los pagos referidos en el hecho 6.1 se hicieron con dinero en efectivo.

6. Explicará de forma clara y detallada por qué considera que la señora DIANA LLANETH OSORIO MUÑOZ no se encuentra en mora con respecto a las obligaciones a su cargo (ha cumplido o se ha allanado a cumplir) (artículo 1609 del C.C.)

Al respecto, según el contrato de promesa de compraventa del apartamento, debía pagar “*cuotas mensuales de un millón de pesos m.l.c (\$1.000.000.00)*, pero según el hecho 6.1. los pagos se hicieron de forma irregular en diferentes fechas.

Por lo que adicionalmente explicará por qué la demandante realizó algunos pagos con posterioridad a la fecha en que se debió realizar la entrega según lo pactado.

7. Dependiendo del cumplimiento del anterior numeral, explicará por qué persigue indemnización de perjuicios, si esto solo es viable cuando el contratante que la solicite haya cumplido con sus propias obligaciones.
8. Corregirá o aclarará el hecho 6.1 ya que la consignación por \$8.000.000 no corresponde al 26 de noviembre de 2018, sino al 26 de febrero del mismo año, según el comprobante anexado.
9. Corregirá o aclarará el hecho 7, ya que en los certificados de libertad no se observa que el señor Ignacio Galeano Arango haya enajenado los inmuebles a favor de la sociedad INVERSIONES BIENES Y CONSTRUCCIONES S.A.S. mediante escritura pública No. 3071 del 19 de septiembre de 2018 de la Notaría Octava de Medellín.
10. Aclarará o complementará el hecho 9° pues su primera parte pareciera ser ambiguo o mal redactado
11. Explicará qué tiene que ver con el presente asunto la matrícula inmobiliaria No. 01N-5469777, aludida en el hecho 10 de la demanda.
12. Informará si existió mutuo acuerdo en la prórroga de la celebración del contrato de compraventa, con indicación de la nueva fecha que se fijó para tal efecto.
13. Corregirá el numero de la escritura pública aludida en el párrafo primero del hecho 11 de la demanda
14. Explicará por qué afirma en el hecho 12 que la comunidad de propietarios incluye a IGNACIO GALEANO ARANGO, ya que ello no se desprende de los certificados de tradición arrimados.
15. En el hecho noveno de la demanda reconoce que en los contratos de promesa de compraventa se omitió la notaría en la que firmaría la escritura pública (lugar del cumplimiento de la prestación de hacer). Además, no se especifican los linderos del apartamento y el cuarto útil (C.S.J. – Sala Cas. Civil SC004 del 2015). Por lo tanto, explicará por qué acude a la acción de resolución de contrato (art.1611 C.C.)

16. Citará los correspondientes fundamentos de derecho que soportan su pretensión de pago de perjuicios morales (art. 1613 del C.C.)
17. Teniendo en cuenta la fecha pactada de entrega y de suscripción de escritura pública, manifestará por qué razón se demanda la resolución del contrato seis años después. Además, indicará qué otros mecanismos o recursos se utilizaron durante todo ese tiempo a fin de perfeccionar el contrato de compraventa.
18. Deberá aportar unos nuevos folios de matrícula inmobiliaria Nro. 01N-5469809 y 01N-5469804, ya que los arrimados con el escrito demandatorio son de vieja data.
19. Contrario a lo indicado en el acápite de pruebas no fue anexado i) el folio de matrícula inmobiliaria No. 1N-5469680, ii) la Escritura Pública No. 3071 del 19 de septiembre de 2018 de la Notaria 8 de Medellín, por lo que las aportará.
20. Cuando se invoca la condición resolutoria tácita por incumplimiento, la pretensión primera debe estar encaminada a declaratoria de ese incumplimiento, la pretensión segunda a invocar la resolución de ese contrato, y las pretensiones siguientes dirigidas a las consecuenciales (restituciones mutuas, pago de indemnización, etc.) En tal sentido deben acumularse debidamente las pretensiones.
21. Se deberá prescindir de la condena que se formula por concepto de intereses causados sobre los perjuicios reclamados con la demanda, toda vez que de conformidad con las sentencias SC2217-2021 y STC8847-2018 lo pertinente en estos casos es simplemente la indexación de las sumas de dinero cuyo pago se ordene.

En ese sentido, deberá indicar expresamente la fecha desde la cual se deben indexar las sumas de dinero que con la demanda se reclaman.
22. Corregirá la pretensión segunda pues la cifra total ahí enunciada - \$94'789.857,51 - no se acompasa con la sumatoria de los valores que lo componen
23. Deberá explicar de qué manera fue calculado el monto de clausula penal frente a cada uno de los contratos de promesa de compraventa.
24. Dependiendo del cumplimiento de los anteriores requisitos deberá allegar un nuevo poder donde el asunto esté determinado y claramente identificado (Art. 74 del C.G.P.),

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: **63232ae5642a3aacca9d167adb8c24ca58ff32bf9e88983ebb491f92eef57e57**

Documento generado en 26/10/2022 08:24:47 AM

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