

JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, cuatro de agosto de dos mil veintiuno

Proceso	Reivindicatorio
Demandante	Gabriel Ángel Henao Rúa
Demandado	Pedro Nel Hernández
Radicado	05001 40 03 028 2021 00881 00
Providencia	Inadmite demanda

Incoada por GABRIEL ÁNGEL HENAO RÚA, la presente demanda VERBAL en contra de PEDRO NEL HERNÁNDEZ, 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. 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.
- 2. Precisaré cual es la acción que pretende adelantar: RESOLUCIÓN DE CONTRATO o REIVINDICATORIO

Adecuaré las pretensiones de la demanda toda vez que ninguna de las dos acciones mencionadas tiene como objeto declarar el derecho real de dominio sobre un inmueble - en este caso el identificado con matrícula No. 01N-37647.

En ese sentido deberá reformular las pretensiones de manera clara, precisa y consecencial (Art. 82-4 del C.G.P.).

- 3. Adecuaré hechos y pretensiones indicando que la demandante es MARÍA DOLORES RUA DE HENAO, por cuanto el señor GABRIEL ÁNGEL HENAO RÚA actúa como su Apoderado General, y no en causa propia.
- 4. Corregirá el hecho primero de la demanda ya que la narración que allí se hace está incompleta en cuanto al negocio celebrado por la señora MARÍA DOLORES RÚA.
- 5. Frente al hecho cuarto:
 - a. Indicará con base en qué afirma que el 26 de noviembre de 2014 se suscribió el contrato de promesa de compraventa, ya que el documento no señala ninguna fecha en ese sentido. Lo único que se observa es una diligencia de reconocimiento de contenido ante Notaría realizada por María Dolores Rúa de Henao el 20 de noviembre de 2014.
 - b. El folio de matrícula inmobiliaria del bien objeto de la negociación se encuentra CERRADO, es decir, sin vida jurídica, por lo que complementará los hechos (artículo 55 de la Ley 1579 de 2012).

6. Explicará por qué razón se hizo la entrega del inmueble al “*promitente comprador*” si según los hechos sexto y séptimo, este no pagó la totalidad del precio acordado.
7. Es legitimado para solicitar la resolución del contrato la parte cumplida, o la parte que cumplió o se allanó a cumplir. Explicará ello cómo opera en el presente caso – en especial la pretensión de frutos o indemnización -, ya que según se reconoce en los hechos octavo, noveno y décimo, la promitente vendedora también incumplió con sus obligaciones.
8. Explicará el hecho decimo primero de la demanda, ya que se afirma que su poderdante “*en dialogo con el señor PEDRO NEL HERNÁNDEZ acordaron hipotecar la casa y la deuda la pagan entre los dos, escritura publica No. 2401*” pero en esta escritura MARÍA DOLORES RÚA DE HENAO hipoteca el primer piso Apto No. 77 – 58 de la Calle 104B de Medellín con matrícula No. 01N-5432014 en favor de HÉCTOR DE JESÚS TRESPALACIOS CHICA.

No se entiende el sentido de dicho negocio.

9. Explicará cual es finamente el bien que la parte demanda debe restituir: primer piso Apto No. 77 – 58 de la Calle 104B o SEGUNDO PISO Apto. 77 – 60 de la Calle 104B, de Medellín, que según la Escritura Publica No. 2105 del 25 de noviembre de 2016 se segregaron o abrieron con base en la matrícula No. 01N-37647.
10. Identificará correctamente en las pretensiones de la demanda el inmueble objeto del proceso, teniendo en cuenta que el folio de matrícula no. 01N-37647 se encuentra actualmente CERRADO (Art. 83 del C.G.P.)
11. Explicará por que solicita que se declare que el demandado incumplió dicho contrato, desde el día 26 de noviembre de 2014, es decir, el mismo día en que supuestamente fue suscrito.
12. Allegará nota de vigencia **reciente** del poder general conferido mediante la escritura pública No. 4804 del 18 de noviembre de 2019 de la Notaría 8 de Medellín.
13. Deberá aportar un nuevo folio de matrícula inmobiliaria Nro. 01N-37647, ya que el arrimado con el escrito demandatorio, es de vieja data. Igualmente aportará los folios que se segregaron de este.
14. Aduce en el hecho sexto que “*además se pactó entre el promitente comprador y vendedor el pago del canon de arrendamiento por valor de \$750.000 mensuales hasta que se pagara la totalidad del dinero*”, sin embargo, eso no se depende del contrato de promesa de compraventa ni de los demás anexos arrimados.
15. Indicará la fecha exacta en que el demandado realizó el segundo pago por valor de \$2.250.000.
16. Explicará por qué razón la promesa de compraventa indica que “*la escritura publica se firmará el día 19 de diciembre de 2014*”, pero que el inmueble se entregaría el 10 de noviembre de

2014 “cuando se firme la escritura pública de venta” (artículo 1611, 1740 del código civil colombiano)

Ahora, tampoco se observa que se haya determinado de tal suerte el contrato, “*que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales*”, ya que se sujetó al adelantamiento de un proceso de sucesión y a la cancelación de un patrimonio de familia inembargable.

17. Allegará el avalúo catastral actualizado del inmueble objeto del proceso, expedido por la autoridad competente, el que será a costa de la parte interesada.
18. Determinará correctamente la cuantía del proceso (art. 26 del C.G.P.)
19. Respecto a la prueba testimonial, expresará concretamente qué pretende probar con cada testigo (Art. 212 del C.G.P.).
20. Dependiendo del cumplimiento de los anteriores requisitos allegará un nuevo poder donde la ACCIÓN y el ASUNTO estén determinados y claramente identificados (Art. 74 del C.G.P.).
21. Aclarará la solicitud de medida previa, por cuanto en el escrito de la demanda refiere a la inscripción de la demanda, mientras que en libelo aparte solicita la medida de secuestro; adicionalmente aclarará por qué hace referencia al artículo 592 del C.G.P. Además, como ya se ha mencionado, la matrícula inmobiliaria número 01N-37647 se encuentra con FOLIO CERRADO y que en tal sentido la medida solicitada no es procedente frente a dicho inmueble.

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

Civil 028 Oral

Juzgado Municipal

Antioquia - Medellin

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:

4ea4b92c70fe2f0fc67c50d2ee253738ba327955d51573e7b1e6f3ed8e85af77

Documento generado en 04/08/2021 07:14:04 a. m.

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

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