



Barranquilla, dos (2º) de noviembre de dos mil veintidós (2022).

VERBAL.

RADICADO: 08001405300320220059400

DEMANDANTE: LUIS CARLOS HERNANDEZ GALLARDO

DEMANDADO: DICK AUGUSTO VELEZ ALVAREZ

INFORME SECRETARIAL

Al despacho la presente Demanda para la entrega del tradente al adquirente, promovida a través de apoderado judicial por el señor LUIS CARLOS HERNANDEZ GALLARDO contra el señor DICK AUGUSTO VELEZ ALVAREZ, a fin de que se estudie su inadmisibilidad.

Sírvase proveer.

ELBA MARGARITA VILLA QUIJANO

SECRETARIA



VERBAL ENTREGA DEL TRADENTE AL ADQUIRENTE

RADICADO: 08001405300320220059400

DEMANDANTE: LUIS CARLOS HERNANDEZ GALLARDO

DEMANDADO: DICK AUGUSTO VELEZ ALVAREZ

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BARRANQUILLA

Barranquilla, dos (2°) de noviembre de dos mil veintidós (2022).

Visto el informe secretarial que antecede, procede el despacho al estudio de admisibilidad de la presente demanda, instaurada por el señor LUIS CARLOS HERNANDEZ GALLARDO, quién actúa a través de apoderado judicial contra el señor DICK AUGUSTO VELEZ ALVAREZ.

CONSIDERACIONES

A través de apoderado judicial, acude ante la administración de justicia mediante proceso ordinario el señor LUIS CARLOS HERNANDEZ GALLARDO, quien manifiesta en el escrito de demanda, haber celebrado negocio jurídico de compra del 50% del bien inmueble ubicado en la Carrera 10B No. 48 - 20, del barrio La Sierra, de la ciudad de Barranquilla, sin que se especifícase las medidas y linderos.

Así mismo manifiesta, que el bien fue adquirido el 24 de mayo de 2021, fecha en la cual fue suscrita la escritura pública No. 840 ante la Notaria Segunda del Circulo de Barranquilla, mediante la cual fue transferido el dominio en el porcentaje del 50% sobre el referido inmueble, de quien era titular del mismo, esto es el señor DICK AUGUSTO VELEZ ALVAREZ.

La diligencia posteriormente fue registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-296899 (anotación No. 8) de la Oficina de Instrumentos Públicos de Barranquilla. Sin embargo, luego de haber celebrado el negocio en mención, el señor DICK AUGUSTO VELEZ ALVAREZ no ha entregado de forma material el inmueble excusándose en que uno de sus familiares se niega a desocupar la vivienda. Acompañó con la demanda el Acta de conciliación adiada 6 de septiembre de 2022.

- De la conciliación como requisito previo de procedibilidad:

El accionante inició proceso policivo (querella) ante los canales digitales de la Alcaldía de Barranquilla, correspondiéndole su conocimiento a la Inspección Tercera de Policía Urbana del Distrito de Barranquilla, por **perturbación a la posesión y/o mera tenencia y comportamientos contrarios a la buena convivencia**. La diligencia de conciliación se llevo a cabo el día 6 de septiembre de la anualidad, donde **se trataron temas única y exclusivamente de los comportamientos o actos contrarios a la buena y sana convivencia, ya que la Inspectora consideró que la problemática de la tenencia y posición del inmueble, no era de su competencia**.

No obstante, la diligencia mencionada es traída a esta instancia judicial en aras de acreditar el agotamiento de la conciliación como requisito previo de procedibilidad exigido para esta clase de procesos declarativos. No obstante, considera este Despacho que no se satisfacen los requisitos para su admisibilidad, teniendo en cuenta que:



- i) El asunto sobre el cual versa el trámite de solicitud de conciliación resulta distinto a las pretensiones de demanda formulada.
- ii) Los señores MERLYS FLOREZ HERNANDEZ y ARIEL ALBERTO VELEZ MARTINEZ, quienes intervinieron en la diligencia de conciliación, no son sujetos procesales en la presente demanda.
- iii) En diligencia no se evidencia que haya sido convocado el señor DICK AUGUSTO VELEZ ALVAREZ, quien en esta instancia judicial funge como parte accionada.

Atendiendo a lo anterior, se concluye que no se cumplen los presupuestos establecidos en la norma, para la admisibilidad de la demanda, por no haberse surtido la conciliación extrajudicial que propenda una alternativa para la solución de conflictos concerniente a los hechos y pretensiones que se tratan en el sub- lite. Así pues, en sustento de lo dicho transcribimos un precepto normativo que dice:

“Artículo 621. Modifíquese el artículo 38 de la Ley 640 de 2001, el cual quedará así:

“Artículo 38. Requisito de procedibilidad en asuntos civiles. Si la materia de que trate es conciliable, la conciliación extrajudicial en derecho como requisito de procedibilidad deberá intentarse antes de acudir a la especialidad jurisdiccional civil en los procesos declarativos, con excepción de los divisorios, los de expropiación y aquellos en donde se demande o sea obligatoria la citación de indeterminados.

Parágrafo. Lo anterior sin perjuicio de lo establecido en el parágrafo primero del artículo 590 del Código General del Proceso.”

- Del Poder acompañado.

Dentro del expediente de la referencia, la parte actora allegó poder diligenciado en formato de mensaje de datos, conforme a lo establecido en el artículo 5° de la Ley 2213 de 2022; y, para efectos de mostrar la procedencia del documento anexa a folio 8 de la demanda, captura de pantalla. No obstante, la autenticidad se surte, cuando el poder lo remite el poderdante desde su cuenta de correo electrónico, dirigido al apoderado con los datos respectivos quien otorga y por mensaje de datos, lo que es imposible verificar con la imagen acompañada con la demanda.

De otro lado, se advierte, que el documento no contiene de manera clara y específica, el asunto por el cual se le otorgaran facultades de representante, es decir, no contiene en el cuerpo del memorial (dirección, identificación, medidas, linderos y área) que lleven a esclarecer su mandato, tal como lo exige el artículo 74 del C.G.P.

- Exigibilidad de la formalización de la entrega del bien inmueble.

La demanda pretende dentro de esta acción civil ordinaria, obtener la entrega material del 50% de la casa de habitación situada en Carrera 10B No. 48 - 20, del barrio La Sierra, de la ciudad de Barranquilla; aclarando que la porción de terreno restante no la posee. Sin embargo, los presupuestos de hecho del escrito incoatorio relatados en el numeral primero,



omite identificar plenamente los límites y linderos del predio en cuestión, y lo que respecta a la cabida área de terreno indicó 140 metros cuadrados, más lo expresado no concuerda con lo manifestado en la escritura pública No. 840 de 2021 que indicó 280 metros cuadrados.

- **Requisitos adicionales**

Dispone el artículo 83 del C.G.P. que, en las demandas que versen sobre bienes inmuebles los especificaran por su ubicación, **medidas, linderos actuales**, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen, aspectos que omite el escrito de demanda, sin que se hallen contenidos en los documentos anexos a la demanda, especialmente, en la escritura pública No. 840 de 2021.

- **Requisito especial de la demanda**

Respecto de la acción de ENTREGA DEL TRADENTE AL ADQUIRENTE, el artículo 378 del Código General del Proceso, prevé:

“Artículo 378. Entrega de la cosa por el tradente al adquirente. El adquirente de un bien cuya tradición se haya efectuado por inscripción del título en el registro, podrá demandar a su tradente para que le haga la entrega material correspondiente.

(...)

A la demanda se acompañará copia de la escritura pública registrada en que conste la respectiva obligación con carácter de exigible, y si en ella apareciere haberse cumplido, el demandante deberá afirmar, bajo juramento que se considerará prestado por la presentación de la demanda, que no se ha efectuado.

(...)”

Teniendo en cuenta la disposición en cita, se avizora que la Escritura Pública No. 840 de 2021, no indicó exigibilidad de la obligación de entrega o la manifestación de haberse cumplido, indispensable para adelantar el presente proceso a fin de establecer fecha o plazo en la que debió formalizar la entrega del bien inmueble, sin que se haya así efectuado, manifestación que se advierte omitida en el escrito demanda y en la escritura pública No. 840 de 2021.

- **Cuantía.**

En relación a la estimación razonada de la cuantía, se tiene que como quiera que en el asunto no se pide otra cosa que la entrega del bien, para efectos de competencia se toma el valor del inmueble de conformidad como aparece en el avalúo catastral. Así las cosas, para que se puede certificar su valor el necesario que se allegue a esta diligencia procesal, AVALUÓ EXPEDIDO POR LA OFICINA DE GESTIÓN CATASTRAL ADSCRITA AL DISTRITO DE



BARRANQUILLA.

“Artículo 26. Determinación de la cuantía. La cuantía se determinará así:

(...)

6. En los procesos de tenencia por arrendamiento, por el valor actual de la renta durante el término pactado inicialmente en el contrato, y si fuere a plazo indefinido por el valor de la renta de los doce (12) meses anteriores a la presentación de la demanda. Cuando la renta deba pagarse con los frutos naturales del bien arrendado, por el valor de aquéllos en los últimos doce (12) meses. En los demás procesos de tenencia la cuantía se determinará por el valor de los bienes, que en el caso de los inmuebles será el avalúo catastral.

Por lo anterior se requiere a la parte demandante, a efectos que allegue junto a la subsanación de la demanda, certificación expedida por Gestión Catastral del avalúo del inmueble traído a litigio.

Dicho esto, se concluye que, la presente demanda carece de los requisitos de formales para su admisibilidad, lo que constituye causal para inadmitir la demanda de conformidad con lo indicado en el numeral 1° del artículo 90 del Código General del Proceso:

ARTÍCULO 90. ADMISIÓN, INADMISIÓN Y RECHAZO DE LA DEMANDA. *El juez admitirá la demanda que reúna los requisitos de ley, y le dará el trámite que legalmente le corresponda, aunque el demandante haya indicado una vía procesal inadecuada. En la misma providencia el juez deberá integrar el litisconsorcio necesario y ordenarle al demandado que aporte, durante el traslado de la demanda, los documentos que estén en su poder y que hayan sido solicitados por el demandante.*

El juez rechazará la demanda cuando carezca de jurisdicción o de competencia o cuando esté vencido el término de caducidad para instaurarla. En los dos primeros casos ordenará enviarla con sus anexos al que considere competente; en el último, ordenará devolver los anexos sin necesidad de desglose.

Mediante auto no susceptible de recursos el juez declarará inadmisile la demanda solo en los siguientes casos:

1. Cuando no reúna los requisitos formales.

(...).”

Así las cosas, deberá la parte demandante subsanar lo señalado, esto es que se corrija la demanda promovida por LUIS CARLOS HERNANDEZ GALLARDO. En consecuencia, el juzgado inadmite la demanda y le hace saber a la parte actora que dispone de cinco (5) días para subsanar los defectos señalados y si no lo hiciere, la rechazará de plano conforme lo dispone el inciso 4° del artículo 90 del ibidem.

Por lo anteriormente expuesto, el Juzgado Tercero Civil Municipal de Oralidad de Barranquilla,



RESUELVE

PRIMERO: INADMITIR la presente demanda presentada por el señor LUIS CARLOS HERNANDEZ GALLARDO, quien acude con apoderado judicial, contra el señor DICK AUGUSTO VELEZ ALVAREZ, por las razones anotadas en la parte motiva del presente proveído.

SEGUNDO: CONCEDER a la parte demandante el término de cinco (5) días para que subsane la demanda so pena de rechazo.

TERCERO: Por Secretaría, publíquese la presente decisión en la plataforma virtual de esta dependencia judicial-página web.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

LUISA ISABEL GUTIERREZ CORRO
JUEZA

Firmado Por:
Luisa Isabel Gutierrez Corro
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 003
Barranquilla - Atlantico

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: **a80d712077e6fc1025a64a841b23bf647929c199bfa80aba952bc2db1e0ee513**

Documento generado en 02/11/2022 12:11:19 PM

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