



JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, cuatro de agosto de dos mil veintidós

Radicado: 2022-00766

Asunto: Inadmite demanda

De conformidad con el artículo 90 del Código General del Proceso, se inadmite la presente demanda verbal para que dentro del término legal de 5 días se cumplan con los siguientes requisitos, so pena de ser rechazada:

1. En este evento la parte demandante solicita como pretensión principal la resolución del contrato de promesa de compraventa celebrado entre la demandante Claudia Edilia Cardona Marín, y la demandada Diana María Cardona el 24 de marzo de 2015, así como del acuerdo del 22 de abril de 2014 y el acuerdo firmado el 14 de octubre de 2016.

Frente a la resolución del contrato de promesa de compraventa del 24 de marzo de 2015, la demandante afirma como sustento de su pretensión que la parte demandada incumplió el referido contrato porque, entre otros aspectos, no compareció en la fecha pactada a la Notaría 15 de Medellín a celebrar el contrato prometido, en este caso un contrato de compraventa. Además, porque no pagó la totalidad del precio acordado de los inmuebles prometidos en venta.

No obstante, el Juzgado observa que, en los hechos de la demanda, la parte demandante confunde el contrato de promesa de compraventa con el contrato de compraventa, lo que conlleva a que el supuesto fáctico de la pretensión no sea claro.

Por lo anterior, resulta relevante señalar que el contrato de promesa de compraventa es distinto a la compraventa propiamente dicha. Eso porque el primero, corresponde a un contrato preparatorio con base en el cual las partes adquieren una obligación de **hacer** que consiste en celebrar el negocio jurídico futuro¹. En materia civil, para que el contrato de promesa sea válido debe reunir los requisitos señalados en los artículos 1611 y 1741 del Código Civil. Por el

¹ Cfr. Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, sentencia SC2221 del 2020

contrario, la compraventa " es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero"²

Tratándose del contrato de promesa de compraventa de un bien inmueble, la obligación que surge a cargo de las partes consiste en que ambas concurren a la notaría en la que se acordó suscribir el contrato de compraventa una vez venza el plazo acordado o se presente la condición pactada.

Señalado lo anterior la parte demandante deberá adecuar cada uno de los hechos de la demanda señalando con claridad de qué contrato se trata cada uno de los supuestos en ellos narrados.

Así, por ejemplo, en el primer hecho de la demanda se va a precisar el vínculo contractual que fue suscrito el 24 de marzo de 2015 entre las partes, pues es en ese hecho se afirma que ese día se celebró el contrato de compraventa, pero, de acuerdo con los anexos aportados, ese día se suscribió el contrato de promesa de compraventa.

Asimismo, en el numeral 3º de los hechos de la demanda, también se debe precisar el contrato en el que se estipuló la cláusula penal que se pretende ejecutar.

2. En ese mismo sentido, y teniendo en cuenta la forma confusa en la que se narraron los hechos, para este Despacho no resulta claro si el contrato de compraventa prometido fue celebrado o no, pues en múltiples hechos se hace alusión a éste e incluso en los acuerdos del 22 de abril de 2014 y el acuerdo firmado el 14 de octubre de 2016, también se menciona un contrato de compraventa.

Por consiguiente, se requiere a la parte demandante para que aclare si entre las partes se celebró el contrato de compraventa sobre los inmuebles identificados con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 012-25344 y 012-25341. De ser así, se informará la fecha y el lugar en la que eso ocurrió y se aportará la respectiva evidencia. Y, por ende, explicará claramente lo que en realidad sucedió

3. Teniendo en cuenta que, con ocasión al principio de la autonomía de la voluntad privada, se ha permitido que en el contrato de promesa de compraventa las partes acuerden el cumplimiento anticipado de las obligaciones propias del

² Artículo 1849 del Código Civil.

contrato prometido³ y que en el contrato de promesa que se presente resolver la parte demandante se obligó a entregar esos bienes, se aclarará si la demandada ostenta la tenencia de los inmuebles identificados con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 012-25344 y 012-25341 con ocasión a ese contrato o si los mismos se entregaron con ocasión a otro vinculo contractual.

Eso teniendo en cuenta que en los hechos 10º y 12º de la demanda se afirma que uno de los inmuebles fue entregado a título de arrendamiento.

4. En el segundo hecho de la demanda se precisará cuándo se pagó la suma de \$ 6.000.000, pues en ese escrito se afirma que eso fue el día en el que se suscribió el contrato de compraventa, pero en el contrato de promesa de compraventa presentado se afirma que ese dinero se pagó antes de celebrarse ese negocio jurídico.
5. Además, se narrará detalladamente la suma de dinero pagada por la demandada a la demandante por concepto de precio de los inmuebles prometidos en venta, los bienes identificados con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 012-25344 y 012-25341 y la fecha en la eso ocurrió. Se aportará las respectivas evidencias.
6. Conforme con el artículo 1546 del Código Civil, se advierte que entre los presupuestos axiológicos de la pretensión de resolución del contrato se encuentra que la parte demandante haya cumplido o se haya allanado a cumplir las obligaciones a su cargo derivadas del contrato.

Además, se destaca que en la cláusula sexta del contrato de promesa del 24 de marzo de 2015 se indicó sobre el otorgamiento de la escritura pública de compraventa que ella *"(...) se otorgara ante el **Notario Quince (15) de Medellín, el día treinta (30) de abril de 2015 o antes si lo acuerdan las partes (...)**"*

Bajo este orden de ideas, conforme a lo afirmado en el hecho 8º, literal c, de la demanda se aportará evidencia de que la demandante compareció a la Notaría 15 de Medellín el 30 de abril de 2015 a la firma de la escritura pública de compraventa, para lo cual aportará prueba de ello, o de no haberlo hecho, explicará las razones.

³ Cfr. Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, sentencia SC2221 del 2020.

Ademas, se afirmará si las partes acordaron la hora en la que las se iban a encontrar para suscribir el contrato de compraventa. Esto porque esta información no se observa en el contrato aportado.

7. Por otra parte, se debe tener en cuenta que desde la presentación de la demanda se indicó que la demandada no compareció a la firma de la escritura pública de compraventa. No obstante, también se afirmó que pese a esa situación las partes suscribieron en el 2016 un acuerdo pago del precio del bien prometido en venta.

Por lo cual, se le tendrá que explicar al Despacho si existió mutuo acuerdo en la prórroga de la celebración del contrato de compraventa. En caso tal se tendrá que indicar tanto las fechas en las cuales se realizaron tales otrosíes como las que se acordaron para la celebración de la escritura pública de compraventa. Se aportará las pruebas que den cuenta de ello, por escrito, dado que la promesa de compraventa, así como sus modificaciones debe constar por ese medio.

8. La parte demandante también solicita **la resolución del acuerdo suscrito el 22 de mayo de 2014**. En ese sentido, se destaca que sobre la resolución del contrato el artículo 1546 del Código Civil señala: “ *Artículo 1546. Condición resolutoria tacita. En los **contratos** bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios. (...)*”(Subrayado fuera de texto)

Ahora, de acuerdo con el anexo aportado, el Juzgado considera que el acuerdo suscrito el 22 de mayo de 2014, individualmente considerado, **no contiene un vínculo contractual**, sino que al parecer corresponde a un otrosí de otro negocio jurídico celebrado con anterioridad: un contrato de promesa de compraventa o de compraventa que las partes celebraron sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 012-25341. Por esa razón, no puede solicitarse su resolución sin vincular a esa pretensión el contrato al que accede.

Lo anterior porque según el documento que se aporta, visible en la página 27 del archivo 2º del expediente digital, las partes someten a condición la obligación contenida en un contrato de promesa de compraventa o de compraventa que aquellas celebraron sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 012-25341. Esta condición consiste en que si el

ISVIMED no autoriza la construcción que existe sobre ese inmueble, ese contrato se entendería resuelto y la señora Diana María Cardona le restituirá el inmueble a la señora Claudia Edilia Cardona Marín, así como *"la suma de dinero entregada por esta"*. Además, se establece la forma de pago del precio del inmueble vendido.

No obstante, ese contrato no puede ser del que trata el primer hecho de la demanda, pues éste se celebró con posterioridad, el 24 de marzo de 2015.

En consecuencia, se aclarará al Juzgado:

- Si para el **22 de mayo de 2014** las partes habían celebrado otro contrato de promesa de compraventa o una compraventa sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliario Nro. M.I 012-25341. Esto teniendo en cuenta lo afirmado en el numeral 1º, 2º y 3º del acuerdo del 22 de mayo de 2014 y en el hecho 4º y 5º de la demanda.
- De ser así, se le explicará al Juzgado la razón por la que el 24 de marzo de 2015 se suscribió otro contrato preparatorio sobre el 25 % de ese inmueble.
- Cuál es la relación que encuentra la parte demandante entre el acuerdo del 22 de mayo de 2014 y el contrato de promesa de compraventa del 24 de marzo de 2015. Pues, según se infiere de la demanda, concretamente del hecho 4º y 5º, la demandante sugiere que ese acuerdo condicionó la obligación contenida en el referido contrato preparatorio, lo que resulta inviable en este caso, no solo porque para el momento en que el acuerdo se celebró, la obligación que, eventualmente, surgió de ese contrato preparatorio no existía, sino también porque del contenido del el acuerdo del 24 de mayo de 2014 se infiere que éste trata de un contrato de compraventa y de promesa que para ese momento ya se habían celebrado y no de negocios jurídicos futuros.
- En el evento de que, tras estas aclaraciones, la parte demandante no encuentre relación alguna entre el contrato del 24 de marzo de 2015 y el referido acuerdo, se prescindirá de los hechos de la demanda que hacen alusión a este.

9. Ahora, si la interpretación realizada por el Juzgado es acertada, y la parte demandante pretende que el acuerdo del 22 de mayo de 2014 sea resuelto, se estima que lo procedente es que se solicite la resolución del contrato al que ese acuerdo accede. En todo caso, se advierte que, esa pretensión solo podrá ser tramitada en este proceso si la acumulación se realiza atendiendo los requisitos dispuestos en el artículo 88 del Código General del Proceso y, que de ser esto procedente, la pretensión acumulada se individualice de forma clara desde cada uno de sus elementos.
10. En el hecho cuarto de la demanda se aclarará la identificación del inmueble que se menciona, porque éste no coincide con el inmueble señalado en el acuerdo del 22 de mayo de 2014 aportado.
11. La parte demandante también pretende la resolución **del acuerdo de pago celebrado por las partes el 14 de octubre de 2016** el cual se suscribe "*a raíz de los incumplimientos en los pagos de la Sra. DIANA CARDONA a la demandante*" y que tiene por fin "*afectar parcialmente el clausulado contenido en el contrato de Compraventa señalado*"; según se afirma en el numeral 6° de los hechos de la demanda.

Teniendo en cuenta que en este documento condiciona la obligación surgida en un contrato de compraventa, y no de promesa de compraventa, se explicará al Juzgado, la razón por la que se vincula este acuerdo con el contrato de promesa de compraventa celebrado en el 2015. Para tal efecto se tendrá en cuenta lo que el demandante informe al momento de resolver el numeral 2° de esta providencia en relación con la existencia o no del contrato de compraventa.

12. En el evento de que las partes sí hayan suscrito el contrato de compraventa sobre el 25% del derecho de dominio del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 012-25341, para pretender la resolución del acuerdo del 14 de octubre de 2016, la demandante deberá solicitar la resolución del contrato al que ese acuerdo accede. En todo caso, como se explicó, esa pretensión solo podrá ser tramitada en este proceso si la acumulación se realiza atendiendo los requisitos dispuestos en el artículo 88 del Código General del Proceso y, que de ser esto procedente, la pretensión acumulada se deberá individualizar de forma clara desde cada uno de sus elementos.

Lo anterior porque, aunque en el acuerdo de pago se reconoce que la demandante es acreedora de la deudora, el negocio jurídico del que surge esa obligación a cargo de la demandada es del contrato de compraventa del referido

inmueble. En consecuencia, para dejar sin efectos ese documento, que no es mas que un acuerdo de la forma en la que la demandada – compradora- va a cumplir la obligación de pagar el precio, es cesando los efectos de ese vinculo contractual.

13. Por el contrario, si el contrato de compraventa no se celebró así deberá afirmarse expresamente.
14. De acuerdo con lo señalado en la segunda pretensión de la demanda, se afirmará cuales mejoras ha realizado la demandada sobre los inmuebles prometidos en venta.
15. Se deberá adecuar la primera pretensión teniendo en cuenta lo señalado en los numerales 9º y 12º de esa providencia. Concretamente, la pretensión de resolución del contrato del 24 de marzo de 2015, del acuerdo del 22 de abril de 2014 y del acuerdo del 14 de octubre de 2016, se deberán formular de forma independiente y solo se podrán acumular en los términos del artículo 88 del Código General del Proceso.
16. De forma consecuencial, se tendrá que pretender que se condene a realizar las restituciones mutuas a las cuales haya lugar en atención a lo que fue pagado o entregado por causa de la promesa de compraventa que celebraron las partes.
17. Se observa que en la demanda se pretende el reconocimiento de los frutos causados por los inmuebles, no obstante, no se realiza el juramento estimatorio por este concepto. Así, de conformidad con el artículo 206 del Código General del Proceso, el valor de los frutos pretendidos se debe estimar razonadamente. Además, en el juramento estimatorio se debe discriminar ese valor, con indicación de su causación, concepto por el cual se ha causado, y demás elementos pertinentes que permitan discriminarlos. También arrimará las pruebas que considere necesarias para demostrar los frutos, e indicará cómo se calcularon.

Por último, se advierte que, en el acápite de hechos de la demanda, se deberán describir los supuestos fácticos que soportan la pretensión de reconocimiento y pago de los frutos causados por el inmueble objeto del proceso.

18. De acuerdo con el numeral 8° del artículo 82 del Código General del Proceso, se afirmará el supuesto de derecho de la pretensión de resolución del contrato de promesa de compraventa, pues los indicados solo hacen alusión al contrato de compraventa.

Además, se advierte que en este acápite el demandante debe limitarse a señalar los fundamentos jurídicos que soportan su pretensión. Pese a ello, se observa que, en su demanda, la parte activa agrega nuevos hechos, por lo que estos deberán agregarse en el acápite de hechos, siempre que sean pertinentes.

19. Como pretensión subsidiaria a la primera pretensión de la demanda, la parte demandante solicita que se deje sin efectos los referidos vínculos contractuales **por mutuo disenso tácito**, no obstante, en su demanda no presenta los supuestos fácticos y jurídicos de esa pretensión.

En ese sentido, se debe aclarar que el mutuo disenso tácito, a diferencia de la resolución de contrato por incumplimiento, supone el incumplimiento grave e inequívoco de las obligaciones contractuales por parte de **ambas** partes. Sobre el particular, la Corte Suprema de Justicia ha señalado:

*"[el mutuo disenso tácito] Se da ante la **recíproca** y simultánea inexecución o **incumplimiento de las partes con sus obligaciones contractuales**, pues la conducta reiterada de los contratantes de alejarse del cumplimiento oportuno de sus obligaciones, sólo puede considerarse y, por ende traducirse, como una manifestación clara de anular el vínculo contractual. En efecto, si los contratantes al celebrar la convención lo hacen inspirados en el cumplimiento mutuo de las obligaciones nacidas de ella, la posición tozuda y recíproca de las partes de incumplir con las obligaciones exterioriza un mutuo disenso de aniquilamiento de la relación contractual. Esto es así, porque no es propósito de la ley mantener indefinidamente atados a los contratantes cuyo comportamiento, respecto de la ejecución de las obligaciones, sólo es indicativo de disenso mutuo del contrato (G.J. CLIX, 314). Por todo lo dicho, el **mutuo disenso mantiene toda vigencia como mecanismo para disolver un contrato que se ha incumplido por ambas partes y ante la inculcable posición de no permanecer atadas al negocio**; la intervención, pues, del Juez se impone para declarar lo que las partes en una u otra forma han reflejado: desatar el vínculo para volver las cosas al estado que existía al momento de su celebración"⁴ (Subrayado fuera de texto).*

⁴ CSJ SC de 16 de julio de 1985.

En este caso, al narrarse los hechos que soportan la pretensión, la parte demandante se enfocó en argumentar el incumplimiento de la parte demandada y el cumplimiento de su parte, supuesto fáctico idóneo para la pretensión de resolución; pero en nada ahondó en relación con los hechos que soportan la pretensión de mutuo descenso tácito,

En consecuencia, el Juzgado requiere a la parte demandante para que conforme con los numerales 4º y 5º del artículo 82 del Código General del Proceso, realice adecuadamente la individualización de la pretensión de dejar sin efectos el contrato de promesa de compraventa, y demás acuerdos, por mutuo disenso tácito.

Es decir, que en la demanda se debe exponer de forma clara los hechos y el fundamento jurídico que sustentan esa pretensión. Se advierte que cada uno de esos elementos debe estar perfectamente relacionado entre sí; correlación que exige que no existan contradicciones entre ellos y que exista una técnica jurídica que conecte el fundamento fáctico con el jurídico y con la consecuencia jurídica contenida en algún precepto sustancial.

20. Teniendo en cuenta las correcciones indicadas en la presente providencia, se tendrá que conferir un nuevo poder para actuar al apoderado de la demandante, en donde se les faculte, expresamente, para interponer una demanda verbal de menor cuantía para la resolución de un contrato de promesa compraventa de bien inmueble celebrado con la señora Diana María Cardona. De resulta procedente la acumulación de las pretensiones en relación con los acuerdos del 14 de octubre de 2016 y del 22 de mayo de 2014, también se otorgará la facultad para ello.

Se advierte que el nuevo poder para actuar únicamente podrá conferirse de conformidad con lo previsto en los artículos 74 del Código General del Proceso o 5º de la Ley 2213 del 2022.

21. En el acápite de Procedimiento, Competencia y Cuantía de la demanda se adecuará el tipo de contrato sobre el que recae la pretensión.

22. Se informará la forma en la que se obtuvo la dirección de correo electrónico de la parte demandada y se aportará evidencia de ello.

23. De acuerdo con el numeral 2º del artículo 82 del Código General del Proceso, se informará el domicilio de la demandada.
24. La solicitud de prueba testimonial se deberá presentar en los términos del artículo 212 del Código General del Proceso.
25. Conforme con el artículo 236 del Código General del Proceso, se prescindirá de la solicitud de inspección judicial por ser improcedente.
26. Toda vez que en este caso el contrato que se pretende resolver es un contrato de promesa de compraventa, vínculo contractual que no trasfiere el derecho real de dominio⁵, se prescindirá de la solicitud de inscripción de la demanda, pues lo resuelto en este proceso no afectará el dominio u otro derecho real principal sobre los inmuebles con matrícula inmobiliaria Nro. 012-25344 y N° 012-25341. Lo anterior, de conformidad con el artículo 590 del Código General del Proceso.
27. Como consecuencia de lo anterior, y teniendo en cuenta las múltiples aclaraciones sobre los hechos de la demanda que se han solicitado e incluso la modificación de algunas de las pretensiones, con la demanda se tendrá que aportar la prueba de que se agotó un nuevo intento de conciliación previo con la demandada de conformidad con lo previsto en el artículo 621 del Código General del Proceso.

Se advierte que tanto el objeto como los hechos de la referida conciliación deben coincidir con lo que se pretende con el LÍBelo genitor.

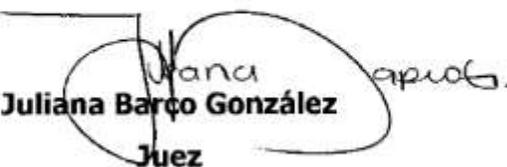
28. De conformidad con lo previsto en el artículo 8º de la Ley 2213 del 2022, se tendrá que aportar prueba de que simultaneo con la presentación de la demanda se remitió tanto el líbelo como sus anexos a la dirección física o electrónica que se afirma corresponde a la señora Diana María Cardona.
29. De conformidad con lo previsto en el artículo 83 del Código General del Proceso, los inmuebles identificados con folio de matrícula inmobiliaria Nro. **012-25344 y 012-25341** tendrán que identificarse de conformidad con su **ubicación, linderos actuales, nomenclaturas** tanto en los hechos de la demanda como en las pretensiones.
30. En todo caso, para efectos de otorgar mayor claridad a los hechos que sustentan lo pretendido, con la demanda se tendrán que aportar también los

⁵ Cfr. Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, sentencia SC2221 del 2020

certificados de tradición y libertad de los bienes inmuebles que fueron prometidos en compraventa a la demandada con un término de expedición no superior a 30 días.

Los requisitos exigidos por el Despacho deberán ser integrados debidamente en un solo escrito de subsanación.

Notifíquese y Cúmplase


Juliana Barco González
Juez

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL
MUNICIPAL DE ORALIDAD

**Medellín, _5_ - agosto de
2022, en la fecha, se notifica
el auto precedente por
ESTADOS, fijados a las 8:00
a.m.**

Firmado Por:
Juliana Barco Gonzalez
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 018
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: **c3b07424a4b7dd41ae65d4cfc50c0b549a3de721ffd0e1c0f70ff896ae1c9ae9**

Documento generado en 04/08/2022 04:02:46 PM

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