

**CONSTANCIA:** Manizales, 22 de octubre de 2020, le informo señora Juez, que el presente proceso pasa a Despacho para resolver sobre el auto que rechaza demanda.



LFMC  
Oficial Mayor



**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES**  
Manizales, veintitrés (23) de octubre de dos mil veinte (2020)

<b>PROCESO</b>	VERBAL –RESOLUCIÓN DE CONTRATO–
<b>RADICADO</b>	170014003001 2020 00378 00
<b>ASUNTO</b>	RECHAZA DEMANDA

Efectuado el análisis formal de admisibilidad y el control de procedencia de la demanda civil con pretensión *resolución de contrato de promesa de compraventa* propuesta por ANA MARÍA VASQUEZ MARÍN y ALCIBIADES BAÑOL GÓMEZ en contra de CONSTRUCTORA EL RUIZ S.A.S, se advierte una irregularidad sustancial en virtud de la cual deberá rechazarse la presente demanda, de conformidad con la explicación que en seguida se expone.

Según el artículo 35 de la Ley 640 de 2001 *"en los asuntos susceptibles de conciliación, la conciliación extrajudicial en derecho es requisito de procedibilidad para acudir ante las jurisdicciones civil, de familia y contencioso administrativa, de conformidad con lo previsto en la ley para cada una de estas áreas"*, exigiendo el artículo 38 *ibíd.*, modificado por el 621 de la Ley 1564 de 2.012 que *"[s]i 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"* (negrillas del despacho).

Con todo, dispone el párrafo del artículo 38 *Ibíd.* "sin perjuicio de lo establecido en el párrafo 1º del artículo 590 del Código General del Proceso" artículo que a su vez dispone que en los eventos en que se solicita el decreto y práctica de medidas cautelares al interior del proceso *"se podrá acudir directamente al juez, sin necesidad de agotar la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad"*.

Se hace alusión a las anteriores disposiciones por cuanto pese a que en el libelo genitor la parte actora solicita el decreto de la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria N° 103-26016, con lo cual se podría pensar, en principio, que el requisito de procedibilidad aludido no es dable exigirlo como condición para acudir a la jurisdicción por adecuarse al supuesto contemplado en el parágrafo 1° del artículo 590 del C. G. del P., pero el hecho de que la petición cautelar resulte improcedente, impone el rechazo de plano esta demanda.

Bien se sabe que el registro de la demanda como medida cautelar prevista en el artículo 590 del Código General del Proceso tiene por finalidad garantizar la vinculación de los bienes sometidos a registro al proceso jurisdiccional para condicionar los actos de dominio que se puedan realizar en lo que refiere a transferencia, constitución de garantías reales o limitaciones en general.

No obstante ello, en atención a la taxatividad que caracteriza el régimen cautelar, según la cual la procedencia para el decreto, práctica y levantamiento de las cautelas no están libradas al criterio del juez sino que deben guiarse por los excepcionales casos que el legislador autoriza<sup>1</sup>, se precisa que al tenor de la primera regla del artículo 590 *ibídem*. la inscripción de la demanda sólo es procedente en los procesos declarativos cuando en ellos se discute “*el derecho real de dominio u otro derecho real principal, de bienes muebles o inmuebles, directamente o como consecuencia de una pretensión distinta o en subsidio de otra (...)*”.

De esta manera, se tiene que el presente proceso no versa sobre el dominio del inmueble sobre el cual recae la medida. Adicionalmente, del certificado de tradición aportado en la subsanación de la demanda se tiene que el folio de matrícula inmobiliaria N° 103-26016 se encuentra cerrado por lo cual no es procedente la medida cautelar, bajo ninguno de los supuestos establecidos en el artículo 590 del Código General del Proceso, ya que al tener esa condición no está destinado “*(...) a la inscripción de los actos, contratos y providencias relacionados en el artículo 4°, referente a un bien raíz, el cual se distinguirá con un código alfanumérico o complejo numeral indicativo del orden interno de cada oficina y de la sucesión en que se vaya sentando (...)*”<sup>2</sup>

De lo anterior se deriva que el asunto que suscita la presente controversia no se armoniza con el presupuesto contemplado en el artículo 590 *ibíd.*, como para aceptar la viabilidad del decreto cautelar solicitado.

---

<sup>1</sup> Sobre este punto, señala Hernán Fabio López Blanco: “[I]a codificación se encarga no sólo de tipificarlas (las medidas) sino de señalar el proceso dentro del cual proceden”. Procedimiento Civil. Tomo 1. Parte General. Dupre Editores. Décima edición. Bogotá D.C. Colombia, 2009, p, 1075

<sup>2</sup> Artículo 8 Ley 1579 de 2012. Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones.

Teniendo en cuenta los argumentos expuestos, se considera que es clara la obligación que tenía la parte actora para celebrar, o por lo menos intentado celebrar la audiencia de conciliación extrajudicial con la parte demandada antes de acudir a la jurisdicción, pues no podría prescindirse de la misma bajo pretexto de haber presentado un petición cautelar para ser decretada al interior del proceso, que como se vio, resulta improcedente a la luz de lo dispuesto en el artículo 590 del Código General del Proceso.

En estas condiciones, y ante la ausencia del requisito de procedibilidad extrañado, este Despacho rechazará la presente demanda, en cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 35 y 38 de la Ley 640 de 2001, con las modificaciones impuestas por la ley 1564 de 2012.

En mérito a lo expuesto, el **JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES**

#### **RESUELVE**

**PRIMERO: RECHAZAR** la presente demanda civil incoativa del proceso de resolución de contrato promovida por los señores ANA MARÍA VASQUEZ MARÍN y ALCIBIADES BAÑOL GÓMEZ en contra de CONSTRUCTORA EL RUIZ S.A.S

**SEGUNDO: ARCHIVAR** el expediente, se entenderá que se han devuelto la totalidad de los anexos a la parte demandante, sin necesidad de desglose.

#### **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE<sup>3</sup>**

*Senora Fede Aguirre*

\_\_\_\_\_  
SECRETARÍA

---

<sup>3</sup> Publicado por estado No. 125 fijado el 26 de octubre de 2020 a las 7:30 a.m.