



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, doce (12) de febrero de dos mil veinticuatro (2024)

PROCESO	VERBAL - RESOLUCION DE CONTRATO
DEMANDANTE	BLANCA LUCIA ZULUAGA GIRALDO
DEMANDADOS	JUAN FERNANDO VARGAS JURADO; REINALDO DE JESÚS MARÍN FRANCO; FABIÁN ALONSO MADRID HERRERA; EDNA JUDITH MÁRQUEZ FERNÁNDEZ
RADICADO	05001 31 03 002 2024 00051 00
DECISIÓN	DECLARA FALTA DE COMPETENCIA POR EL FACTOR TERRITORIAL, Y REMITE AL JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE LA CEJA (ANT).

El artículo 20 del Código General del Proceso al fijar la competencia de los Jueces Civiles del Circuito prevé, en su numeral primero, que éstos conocen en primera instancia (...) *de los contenciosos que sean de mayor¹ (...)*.

Por su parte el artículo 26 *determinación de la cuantía*, en su numeral 1 es puntual al indicar que aquella se determina (...) *por el valor de todas las pretensiones al tiempo de la demanda, sin tomar en cuenta los frutos, intereses, multas o perjuicios reclamados como accesorios que se causen con posterioridad a su presentación.*

Aunado a las anteriores disposiciones, es necesario resaltar igualmente lo consagrado en el artículo 28.1 del CGP, que precisa: (...) *Competencia territorial. 1. En los procesos contenciosos, salvo disposición legal en contrario, es competente el juez del domicilio del demandado. (...)*"

Por lo tanto y aplicando las reglas antes indicadas, el presente asunto si bien corresponde a un proceso de mayor cuantía, se encuentra que por el domicilio del

¹ Artículo 25 C.G.P Cuantía: (...) son de mayor cuantía cuando versen sobre pretensiones patrimoniales que excedan el equivalente a ciento cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (150 smlmv). Salario mínimo año 2024: \$1'300.00 X 150: \$195'000.000 ML

demandado, El Retiro (Ant), la competencia territorial, no radica en este Juzgado Segundo Civil del Circuito de Medellín, sino en aquel, que atendiendo a los distritos judiciales designados, cobija al municipio del Retiro (Ant), y en razón a la cuantía del asunto, tendría como competente al Juzgado Civil del Circuito de la Ceja (Ant).

Pretende la parte actora se declare la resolución del contrato de promesa de compraventa, en su defecto del contrato de promesa de permuta y obra, celebrado entre Juan Fernando Vargas Franco, como promitente vendedor, y Blanca Lucia Zuluaga Giraldo, como promitente compradora, en razón al incumplimiento de las obligaciones a cargo del señor Vargas Jurado, entre ellas el reembolso del exceso pagado por la señora Zuluaga Giraldo, la sustracción de la legalización del loteo del inmueble de MI 017-46673 y aquellas gestiones legales, urbanísticas y demás afines; al igual que, su consecuente transferencia, falta de edificación y desarrollo constructivo de la obra; la determinación contractual sobre el lote indicado, y el incumplimiento frente a la entrega material del lote de menor extensión prometido en venta.

Es del caso indicar, y a fin de determinarse por parte de esta Judicatura la falta de competencia territorial, que si bien la parte actora pretende igualmente se resuelvan pretensiones de carácter declarativo frente a terceras personas, se evidencia la indebida acumulación de las mismas, ya que estas tienden más a la reivindicación de titularidad de dominio.

Al respecto, tanto de la narrativa fáctica como de las pretensiones principales de resolución de contrato de promesa de compraventa, ellas hacen alusión a los términos del documento obrante en archivo PDF 01, donde el promitente vendedor señor Juan Fernando Vargas Jurado, domiciliado en el Retiro (Ant), en calidad de apoderado especial y representante de la familia Yepes Giraldo; y Blanca Lucia Zuluaga Giraldo, como promitente compradora; celebraron un contrato de promesa sobre el inmueble (lote de terreno con casa de habitación estilo campesina), sujeto a cláusulas y condiciones, ubicado en la vereda La Luz, del municipio del Retiro (Ant), con MI 017-46673 de la Oficina de IIPP de la Ceja (Ant); siendo el precio convenido de la promesa la suma de \$245´000.000,00 ML.

Con lo anterior, quiere evidenciarse que la persona con la cual la acá demandante suscribió y se obligó en la promesa de compraventa, cuya resolución se pretende

ante el incumplimiento del promitente vendedor, fue con el señor Juan Fernando Vargas Jurado, quien de suyo, y así ratificado en la demanda por la demandante, afirmó tener domicilio en el municipio del Retiro (Ant); aunado a ello, el negocio jurídico, cuya declaración se pretende sea resuelto, tiene su origen en una promesa de compraventa frente a un bien ubicado en el mismo municipio del Retiro (Ant); negocio en el cual, los otros codemandados no hacen parte integrante y no tendría efectos las declaraciones que con relación a dicho documento se realicen.

Ahora, y como se anotó en precedencia, si bien dentro de los pedimentos consecuenciales y subsidiarios, reclamados por la parte actora, se involucra a otras personas, una de ellas con domicilio en Medellín, no es dable tener como sujetos procesales del polo pasivo, a terceros con quienes el contrato primigenio de promesa de compraventa, y cuya resolución es la pretendida por la parte demandante, no fue suscrito por ellos, con lo cual no se obligaron a los términos del mismo, y en este sentido no están llamados, a resistir la declaración resolutive pretendida con este proceso.

Luego y las consideraciones expuestas son suficientes para que atendiendo lo dispuesto en el art. 90 del C.G.C, en armonía con el artículo 139 ibidem, se declare la falta de competencia de este Juzgado para conocer de la presente demanda verbal de resolución de contrato de promesa de compraventa, atendiendo al factor territorial, cuando es tal aspecto lo que determina la competencia para estos Juzgados Civiles del Circuito de Oralidad de Medellín.

Por lo que se ordenará la remisión de la misma ante el Juez que se estima competente, quien para este caso es el Juez Civil del Circuito de Oralidad de la Ceja (Ant).

En mérito a lo expuesto, **EL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN,**

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR LA FALTA DE COMPETENCIA, en razón del factor relacionado con el territorio, para conocer la demanda verbal de resolución de

contrato de promesa de compraventa interpuesta por **BLANCA LUCIA ZULUAGA GIRALDO**, en contra de **JUAN FERNANDO VARGAS JURADO, y OTROS**, con fundamento en las razones expuestas en la presente providencia.

SEGUNDO: ORDENAR el envío de la presente demanda y sus anexos a la Oficina Judicial de Medellín, a fin de que sea repartida al Juzgado Civil del Circuito de Oralidad de La Ceja (Ant), por ser el competente para asumir el conocimiento del asunto que en ella se plantea.

NOTIFÍQUESE

3.

BEATRIZ ELENA GUTIÉRREZ CORREA
LA JUEZ

<p>JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN</p> <p>Se notifica el presente auto por Estados Electrónicos Nro. <u>021</u></p> <p>Fijado hoy en la página de la rama judicial https://www.ramajudicial.gov.co/</p> <p>Medellín <u>13 de febrero de 2024</u></p> <p>YESSICA ANDREA LASSO PARRA SECRETARIA</p>

Firmado Por:
Beatriz Elena Gutierrez Correa
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 002
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: **3a8ce5589b3553a2e902426b3bb57972a7f51c30dab97bbfb80a4b41e8f35563**

Documento generado en 12/02/2024 08:27:29 AM

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