

CONSTANCIA SECRETARIAL

A despacho del señor juez la DEMANDA DECLARATIVA VERBAL – RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, la que correspondió por reparto efectuado por la Oficina Judicial, para decidir sobre su admisión.

- La demanda fue remitida a la Oficina Judicial por parte del Juzgado Once Civil Municipal de Manizales, al declarar su falta de competencia para tramitarla. Sírvase proveer.

Manizales, septiembre 4 de 2020.

JUAN FELIPE GIRALDO JIMÉNEZ
SECRETARIO

JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO
Manizales, septiembre cuatro (04) de dos mil veinte (2020)

Se decide sobre la admisibilidad de la DEMANDA DECLARATIVA VERBAL – RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA promovida por el señor FERNANDO ANDRÉS RODRÍGUEZ contra las señoras MILENA ARIAS SERNA y BEATRIZ EUGENIA SERNA SALGADO, radicada con el número 17001310300620200012300; para lo cual se

CONSIDERA

1. La demanda antedicha fue repartida a este despacho luego de que la Juez Once Civil Municipal de esta ciudad, a quien correspondió inicialmente, se declarara incompetente para conocer de la misma, tras estimar que dicho conocimiento corresponde a los jueces civiles del circuito de esta misma municipalidad. En efecto, advirtió la mencionada funcionaria que la competencia de los jueces civiles municipales para conocer de procesos de menor cuantía tiene en esta anualidad como tope máximo la suma de \$131.670.450; mientras que el “precio de la promesa de compraventa que se pretende resolver” es de \$185.000.000; por lo que apoyada en la sentencia T-439 de 2004 de la Corte Constitucional; siendo en este caso la resolución de la promesa la pretensión principal, cuyo valor excede su competencia en atención al factor cuantía.

3. Uno de los factores determinantes de la competencia es el de la cuantía, que de acuerdo con el precitado art. 26 se fija: *“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.”* (numeral 1).

4. De lo anterior, surge el siguiente cuestionamiento: ¿el valor de la resolución por incumplimiento de la promesa de compraventa es el “precio” de la misma¹?

Aunque ninguna norma proporciona pautas precisas para establecer “el valor” de la pretensión resolutoria, el sentido natural y obvio de la expresión indica que dicho concepto debe corresponder al contenido económico del pedimento.

Pues bien, de acuerdo con el artículo 1546 del C. Civil la pretensión de resolución por incumplimiento contractual tiene como finalidad la de poner jurídicamente a los contratantes en el estado anterior a la celebración del contrato, esto es, desligarlos de las obligaciones contraídas y darles el derecho de pedir la restitución de lo que hubieren dado o pagado en razón de lo pactado. De este modo, es claro que la restitución solicitada por el actor, constituye el contenido económico de la pretensión resolutoria y, por lo tanto, el valor de la misma para efectos del art. 26-1 del C. G. Del Proceso.

En la compraventa, por ejemplo, el valor de la pretensión resolutoria será el precio de la venta, si la promueve el vendedor que aspira a la restitución de la cosa que ha dado al comprador, pues el precio es la estimación convencional de la cosa. En cambio, si la resolución la pide el comprador, el valor de la pretensión será la parte del precio que éste hubiere pagado al vendedor.

Aunque el contrato de promesa de compraventa no tiene precio, como erradamente lo afirma la Corte Constitucional en la sentencia T-439, citada, pues es simplemente un contrato preparatorio, del que surgen para los contratantes sendas obligaciones de hacer, consistentes ambas en concurrir a perfeccionar una compraventa, generalmente solemne, como lo es la de inmuebles; suele ocurrir que los promitentes contratantes pacten el cumplimiento anticipado de las prestaciones del contrato prometido, vale decir, la entrega anticipada del inmueble y/o el pago anticipado del precio. En tal caso y ante un eventual incumplimiento de uno de los promitentes contratantes, el cumplido podrá pedir la resolución con la restitución correspondiente, esto es, si es el promitente vendedor quien reclama la resolución, tendrá derecho a pedir también la restitución del inmueble, caso en el cual el valor de la pretensión será el del inmueble, que corresponde al precio prefijado. En cambio, si la resolución es demanda por el promitente comprador, tendrá derecho a pedir la parte del precio que haya pagado o la totalidad del mismo, si así lo hubiere hecho. En tal evento el valor de la pretensión será el monto pagado, no puede ser otro, puesto que es su aspiración económica.

¹ “precio de la promesa de compraventa que se pretende resolver”, se dice en la sentencia T-493 de 2004

En el caso estudiado en el multicitado fallo T-439, la Corte concluyó que la resolución de la promesa de compraventa que falló un juez municipal era de conocimiento del Juez Civil del Circuito y no del municipal, pues el precio prefijado en la promesa para la futura compraventa era de \$ 25'000.000,00; es decir, que correspondía a la mayor cuantía de entonces.

Como en ese caso quien pidió la restitución por incumplimiento fue la promitente vendedora, quien había hecho entrega anticipada del inmueble que había prometido vender, tenía razón la Corte al indicar que el mismo era de mayor cuantía, porque ese era el valor de la cuantía cuya restitución pretendía la promitente vendedora; pero no, como impropriamente lo dijo ese alto Tribunal, porque tal suma fuera “el precio de la promesa de compraventa”.

5. En el caso que aquí nos ocupa, el promitente comprador está solicitando la resolución de la promesa de compraventa y la restitución de la parte del precio prefijado que pagó anticipadamente, esto es, \$ 30'000.000,00 más el valor de la cláusula penal también por \$ 30'000,000,00; lo que indica que el monto de las pretensiones de la demanda de FERNANDO ANDRÉS RODRÍGUEZ contra las señoras MILENA ARIAS SERNA y BEATRIZ EUGENIA SERNA SALGADO es de \$ 60'000.000,00 en total. Lo que significa que la cuantía de la demanda excede el valor de los 40 SMLMV (\$35.112.120) pero no supera los 150 SMLMV (\$131.670.450), por lo que su conocimiento en primera instancia corresponde al Juez Civil Municipal

Suficientes son las anteriores razones para no avocar el conocimiento de las presentes diligencias y, en consecuencia, se ordenará su inmediata devolución al JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES, por ser asunto de su competencia.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Manizales, Caldas,

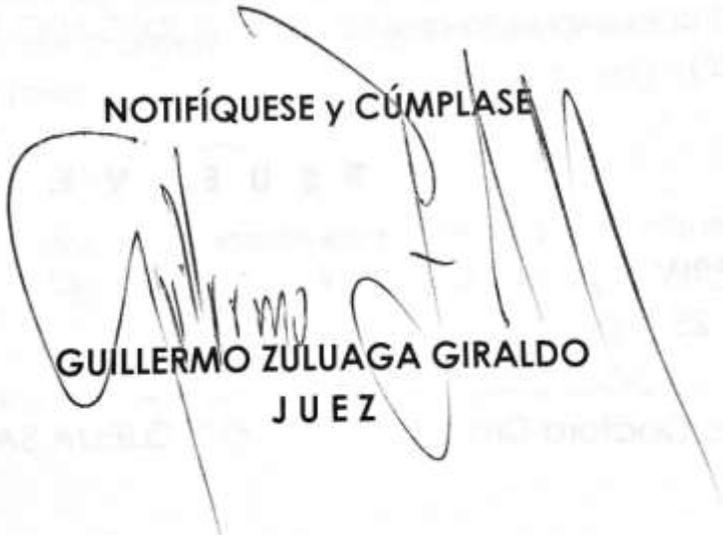
RESUELVE

PRIMERO: NO AVOCAR el conocimiento de la DEMANDA DECLARATIVA VERBAL – RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA promovida a través de apoderado por el señor FERNANDO ANDRÉS RODRÍGUEZ contra las señoras MILENA ARIAS SERNA y BEATRIZ EUGENIA SERNA SALGADO, la cual se radicó bajo el número 17001310300620200012300.

SEGUNDO: ORDENAR LA DEVOLUCIÓN INMEDIATA de las diligencias AL JUEZ ONCE CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES – CALDAS, por ser asunto de su competencia.

TERCERO: HACER las anotaciones respectivas en el Sistema Justicia XXI y demás sistemas que maneje el Despacho.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE



GUILLERMO ZULUAGA GIRALDO
JUEZ

**JUZGADO SEXTO CIVIL DEL
CIRCUITO
MANIZALES – CALDAS**

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

*El auto anterior se notifica en el
Estado electrónico del 08/09/2020*

**JUAN FELIPE GIRALDO JIMÉNEZ
Secretario**