



JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
Bello, doce (12) de mayo de dos mil veintiuno (2021).

Radicado	05088 40 03 002 2021 00508 00
Demandante	Martha Luz Mosquera Lozano
Demandado	María Guadalupe Jaramillo Jaramillo
Asunto	Rechaza y remite demanda

Se decide sobre la admisibilidad de la demanda verbal declarativa por incumplimiento de promesa de compraventa de bien inmueble, cuyo reparto le correspondió al despacho, para lo cual se formulan las siguientes razones previo a decidir.

ANTECEDENTES

Por intermedio de apoderado judicial la señora Martha Luz Mosquera Lozano interpone demanda verbal declarativa por incumplimiento de contrato de promesa de compraventa en contra de María Guadalupe Jaramillo Jaramillo, la cual una vez efectuado el reparto le correspondió al despacho.

Una vez analizado el escrito de demanda advirtió el despacho que la apoderada de la parte anunció un domicilio de la demandada distinto al municipio de Bello, lo que prende la necesidad del despacho de referirse en particular sobre el factor de competencia previo a decidir si asume el conocimiento del negocio en comento, para lo cual se precisan las siguientes consideraciones.

CONSIDERACIONES

La competencia desde la interpretación por parte de la Honorable Corte Suprema del articulado del Código General del Proceso, ha sido entendida como una potestad o facultad propia del operador de justicia para tener el conocimiento y la intermediación del proceso.

...Concebida la competencia como la potestad o facultad para conocer y decidir determinados asuntos, en procura de la eficiencia, eficacia y orden en la administración de justicia... sentencia AC8155-2017- corte suprema de justicia. (resalto fuera de original)

Para su determinación el referido Código General estipulo los llamados factores competencia, los cuales, al momento de realizar el análisis de admisibilidad de demanda son tomados como línea para asumir o declinar el conocimiento del negocio jurídico que por reparto se le haya sido atribuido al operador judicial.

...en materia de competencia el ordenamiento prevé diversos factores que permiten determinar el funcionario judicial a quién corresponde tramitar cada asunto, dependiendo para ello de su clase o materia, de la cuantía, de la calidad de las partes, de la naturaleza de la función, o de la existencia

de conexidad o unicidad procesal... **sentencia AC8155-2017- corte suprema de justicia**

Una vez efectuado el estudio de admisibilidad y encontrándose como pretensión la tutela de derechos reales, el factor de competencia se reserva al territorial, es cual se volva exclusivamente al operador del lugar en donde se ubique el bien sobre el cual recaigan esos derechos invocados dentro de la demanda.

*En ese sentido, en materia de competencia y **cuando se invocan derechos reales, de forma privativa conocerá el juez en donde se encuentre ubicado el bien inmueble** (28-7 Código General del Proceso). **sentencia AC1331-2021-corte suprema de justicia.***

La interpretación del máximo órgano judicial en cuando al factor mencionado permite determinar que, cuando se toma el factor de competencia territorial para asumir el conocimiento, se tiene que precisar cuáles son los derechos invocados a titular, es decir, si son de carácter personal y no real, pues otro es el panorama cuando se trata de derechos personales, pues en este ultimo el factor de competencia no puede ser otro que el de domicilio del demandado.

...la diferencia entre las acciones de linaje real y las de carácter personal. Se habla de las primeras cuando versa sobre cualquiera de los derechos reales señalados en el artículo 665 del Código Civil (dominio, herencia, usufructo, uso y habitación, servidumbres activas, prenda e hipoteca); y de las segundas, cuando se asocian con las personas que, por un hecho suyo o la sola disposición de la ley, han contraído obligaciones correlativas, por ejemplo, la rescisión o invalidación de contratos...** **sentencia AC1331-2021-corte suprema de justicia.
(resalto fuera de original)

Para determinar la clase de derechos a tutelar dentro de una demanda por incumplimiento negocial, se hace necesario identificar el objeto del convenio pactado, así las cosas, cuando se hable de un contrato como la promesa de compraventa de bien inmueble es necesario aclarar que el objeto de la misma no recae sobre derechos reales sino sobre acciones personales, dado que su única razón de existir es allanar o preparar las condiciones de la futura negociación, limitando su orbe a la suscripción de un contrato posterior.

*En nuestro **medio la promesa de contratar se ha caracterizado como un "precontrato" o contrato de naturaleza preparatorio**, en virtud de la cual las partes se obligan recíprocamente a la celebración de un negocio futuro que se indica en su integridad, y que se perfecciona dentro de un plazo o al cumplimiento de una condición prefijados. **sentencia SC 2221-2020.*** (resalto fuera de original)

De allí que, dicha perspectiva de la naturaleza del contrato preparatorio referido no nace exclusivamente de la óptica y del análisis del operador de justicia en particular que asuma el reparto del asunto, sino de la línea que por jurisprudencia se trae sobre el asunto, por medio de la cual se extrae que dicho contrato exclusivamente trae como obligación la prestación de hacer.

De ahí que la doctrina y la jurisprudencia patrias reconozcan, al unisonó, que en **la promesa la una única prestación es de hacer**: celebrar el contrato prometido, una vez acaece el plazo o la condición establecida para ello. **sentencia SC 2221-2020** (resalto fuera de original)

Es por eso que cuando la competencia se deba determinar por el factor territorial se tendrá que determinar claramente el objeto de la obligación negocial incumplida, para poder determinar si se configuran los elementos procesales para que el operador que por reparto estudia la admisibilidad de la demanda asuma o no el conocimiento de la misma.

*Es contrato con efectos obligatorios, **cuya única prestación esencial es la de celebrar el contrato futuro o posterior definitivo y carece de eficacia real, esto es, no envuelve hipótesis de adquisición originaria o derivativa, traslaticia o constitutiva del derecho real de dominio** y, por tanto, "no es título traslaticio (...)* **sentencia SC 2221-2020.** (resalto fuera de original)

Frente al caso en concreto

Para el presente proceso, advierte este operador que aunque el demandante manifiesta que, la competencia recae en cabeza del juez del lugar en donde se pretendía dar cumplimiento a la obligación, esto es, el municipio del Bello en el cual resulta competente este operador, al analizar el instrumento negocial advertido como incumplido se tiene que, el mismo consiste en una promesa de compraventa de bien inmueble, es decir, un contrato preparatorio, que como ya se dijo es simplemente un contrato por medio del cual se genera exclusivamente la obligación de hacer, resultando que dicha obligación no recae sobre derechos reales sino exclusivamente en la esfera de los personales.

Así las cosas, el factor de competencia territorial tiene que fijarse exclusivamente en el domicilio del demandado, el cual como advirtió la apoderada de la parte demandante se encuentra ubicado en el casco rural del municipio de Guarne, resultado que el conocimiento del negocio a dirimir estará a cargo del juez competente del lugar.

ARTÍCULO 28. COMPETENCIA TERRITORIAL. La competencia territorial se sujeta a las siguientes reglas:

*1. En los procesos contenciosos, salvo disposición legal en contrario, **es competente el juez del domicilio del demandado.** Si son varios los demandados o el demandado tiene varios domicilios, el de cualquiera de ellos a elección del demandante.*

Resulta evidente la carencia de competencia de ese despacho por razón de la competencia territorial (*domicilio del demandado*), debiéndose rechazar la demanda con fundamento en el artículo 90 del Código General del Proceso, ordenándose remitir al Juez civil o promiscuo cual sea de Guarne Antioquia para su reparto. En consecuencia, siendo incompetente este estrado para conocer el presente asunto, razón por la cual,

RESUELVE

PRIMERO: RECHAZAR por competencia la presente demanda, por las razones expuestas en la parte motiva.

SEGUNDO: Remitir las presentes diligencias al Juzgado Civil y/o Promiscuo Del Municipio De **Guarne**.

NOTIFÍQUESE

MARIO ANDRÉS PARRA CARVAJAL
JUEZ

Firmado Por:

MARIO ANDRES PARRA CARVAJAL
JUEZ

JUZGADO 002 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE BELLO-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:

**86f6954a503bf0a9b5b668c28db356b6a701271e1c4795998186708d3f
919454**

Documento generado en 14/05/2021 04:20:38 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>