



**JUZGADO SEGUNDO CIVIL ORAL MUNICIPAL DE SINCELEJO.
Trece (13) de septiembre de Dos Mil Veintidós (2022).**

Informo al señor Juez, que la anterior demanda proveniente de la oficina Judicial de esta ciudad, en reparto verificado en esa misma oficina el conocimiento le correspondió a este Juzgado

70-001-40-03-002-2022-00385-00.

A su despacho.

Libro Radicador No. 1 de 2022.

Radicado bajo el No. 2022-00385-00.

Folio No. 0385

**LINA MARIA HERAZO OLIVERO
SECRETARIA.**

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL ORAL MUNICIPAL.
Sincelejo, Sucre, trece (13) de septiembre de 2022.**

Visto el anterior informe de la Secretaria, se ordena:

Aprehéndase el conocimiento de la presente demanda, radíquese en el libro respectivo y vuelva al despacho para proveer.

CÚMPLASE

**RICARDO JULIO RICARDO MONTALVO
JUEZ**



**JUZGADO SEGUNDO CIVIL ORAL MUNICIPAL DE SINCELEJO.
NULIDAD DE ESCRITURA PÚBLICA.**

Veinticuatro (24) de enero de dos mil veintitrés (2023).

Radicado No. 70-001-40-03-002-2022-00385-00.

Entra el Despacho a resolver acerca de la admisión o no, de la presente demanda verbal de NULIDAD DE ESCRITURA PÚBLICA, impetrada por **DELCY DE JESUS SANTO TEHERAN**, a través de Apoderado Judicial, contra **TEDIS VICTORIA MUNIVE OROZCO**, arguyendo que celebró un contrato de compraventa con pacto de retroventa mediante Escritura Pública Nro. 1500, del 10 de noviembre de 2021, corrida en la Notaria Segunda del Círculo de Sincelejo, sobre el bien inmueble individualizado con matrícula inmobiliaria Nro. 340-41880, Referencia Catastral Nro. 700010102000001520166000000000, distinguido con los siguientes linderos y medidas: por el FRENTE: ANTONIO ROMERO, y mide 10,50 mts; por el FONDO:, con predio de MIRIAM VELEZ y mide 8,50 mts; a la DERECHA, con sucesores de ARTURO DURAN, y mide 23,50; a la IZQUIERDA, con BERNARDINO PEREZ MENDOZA, y mide 21,60 mts, ubicado en la Carrera 10A N° 22E-85, de la nomenclatura urbana de esta ciudad, acordando como precio de la negociación la suma dineraria de TREINTA Y SEIS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$36.000.000) pesos, guarismo que según el dicho de la actora no fue cancelado por la demandada MUNIVE OROZCO, quedando la vendedora en posesión del inmueble en calidad de arrendataria, con un canon de SEISCIENTOS MIL PESOS (\$600.000) mensuales, en el mismo pacto de la retroventa; agrega la demandante DELCY SANTO que fue inducida al error porque estaba convencida que el documento que se firmo era una hipoteca, y que ahora TEDIS MUNIVE ostenta derechos precarios sobre la propiedad del bien objeto de estudio.

Del libelo demandatorio, preliminarmente se otea que el litigio se debe rituar por el procedimiento contenido en el Capítulo I, Título I, Libro Tercero del Código General del Proceso, específicamente en su artículo 374; lo anterior por cuanto dentro de los procesos declarativos se tienen el proceso verbal (C.G.P., art. 369), el verbal sumario (C.G.P., art. 390), ambos, con controversias que pueden ser de dos clases: a) en consideración a su naturaleza y b) en razón de la cuantía, el uno y el otro, con disposiciones especiales y asuntos con trámite especial; y procesos declarativos especiales (C.G.P., art. 399, 400, 406 y 419).

En dicho capítulo se deja claro que se sujetará al trámite establecido en él, todo asunto contencioso que no esté sometido a un trámite especial. Procedimiento VERBAL al que corresponde (por exclusión) todos aquellos litigios a los que la ley no les ha fijado una tramitación especial para seguir su desarrollo, como lo son por descarte: el proceso verbal sumario (art. 390), el de expropiación (art. 399), el de deslinde y amojonamiento (C.G.P., art. 400) y el monitorio (art. 419).

Revisado acuciosamente el libelo demandatorio en su integridad, observa el Despacho que la demanda no viene presentada en debida forma para impartirle el trámite legal correspondiente, pues el demandante no allegó al escrito introductor el certificado del avalúo catastral emanado del IGAC Seccional Sucre, del predio objeto del contrato, instrumento que al decir del Legislador, es necesario para determinar la cuantía del proceso, y por ende, el juez competente.

Al respecto, y sobre ese particular, el profesor Miguel Enrique Rojas señaló que: *"Siempre que la demanda verse sobre bienes inmuebles la cuantía del proceso se define*

por el avalúo catastral (...). El avalúo catastral es aquí el parámetro para establecer la competencia (...) 1”.

Cabe resaltar que en los procesos donde se dirima el dominio y posesión de bienes inmueble, la cuantía se determinara acorde al avalúo catastral del predio en controversia, así la judicatura tendrá el carácter de ilustrarse para saber si es competente o no para conocer del presente asunto; ahora bien, se percata la Unidad Judicial que en los anexos aportados en el libelo de la demanda, la parte interesada allega como documento para indicar el valor del bien inmueble singularizado con matrícula inmobiliaria No. 340-41880, un avalúo comercial elaborado por el perito evaluador ingeniero Silvino Verbel Arroyo; siendo la norma clara el numeral tercero del artículo 26 del Estatuto Procedimental Civil, en señalar que para esta clase de proceso que versen sobre el dominio y posesión de bienes, se determinara la cuantía por el avalúo catastral, no siendo admisible el avalúo comercial.

Por otro lado, de conformidad a lo dispuesto en el numeral segundo, artículo 590 del C.G. del Proceso, para que proceda el decreto de medidas cautelares recaídas sobre bienes sujetos a registro, solamente sería viables si el demandante presta caución correspondiente al 20% del monto de las pretensiones, con el propósito de garantizar el pago de las costas y perjuicios que se causaren con su proferimiento.

Como quiera que viene vertido en el acápite de cuantía el guarismo de \$60.589.500 millones de pesos por concepto del avalúo comercial del inmueble, monto este que se tomará como base para multiplicarlo por el porcentaje del 20% cuyo resultado vendría a ser el guarismo por el que se debería tomar la póliza de seguro, para luego proceder a examinar si procede el decreto de la cautela solicitada.

Ahora, el requisito de procedibilidad solicitado esto es, “la conciliación pre-procesal”, como otea el Despacho no fue cumplida, tampoco la remisión a la dirección electrónica o física al demandado del libelo y sus anexos tal como lo establece la Ley 2213 de 2022, lo anterior por haber solicitado una medida cautelar de inscripción de la demanda sobre el fundo 340-41880, razón por la que de no acceder a prestar caución en las condiciones ordenadas en la resolutive de este proveído, deberá cumplir con el requisito de procedibilidad necesario en esta clase de litispendencias, por lo que se le concederá el término de cinco (5) días para que subsane los yerros anotados.

En ese tenor, se procederá a inadmitir el libelo genitor, pues contiene los yerros denunciados, lo cual se hará mediante providencia, que en todo caso, según voces del inciso tercero (3) del artículo 90 del C.G.P., no es susceptible de recursos, lo que por contera, conlleva a que el accionante obligatoriamente deba subsanar la presentación del escrito inaugural en el término establecido en el inciso cuarto (4) ibídem, so pena de rechazo.

En mérito de lo expuesto, se

RESUELVE:

PRIMERO: Inadmítase la demanda Declarativa Verbal de Nulidad de Escritura Pública de menor cuantía, impetrada por **DELGY DE JESUS SANTOS TEHERAN**, a través de Apoderado Judicial, contra **TEDIS VICTORIA MUNIVE OROZCO**, por las extractadas consideraciones arriba anotadas.



SEGUNDO: Previo a proveer sobre el decreto de la medida cautelar de inscripción de la demanda en el folio de matrícula 340-41880, deprecada por **DELCY DE JESUS SANTOS TEHERAN**, a través de apoderado judicial, contra **TEDIS VICTORIA MUNIVE OROZCO**, deberá el actor prestar caución otorgada por compañía de seguros, entidades bancarias o dinero en efectivo equivalente al 20% del quantum de las pretensiones reclamadas por el actor, por el monto de DOCE MILLONES CIENTO DIECISIETE MIL NOVECIENTOS PESOS (\$12.117.900), para que en caso positivo, luego disponer lo pertinente.

Concédasele para ello al demandante el término de cinco (05) días, so pena de ser rechazada la demanda.

TERCERO: Désele un término de cinco (05) días, contados a partir de la notificación de esta providencia a la actora, para que subsane los defectos anotados en la motiva de este proveído, so pena de ser rechazada de plano.

CUARTO: Téngase al abogado **JORGE MONTESINOS CALDERON**, identificado con la cedula de ciudadanía Nro. 92.548.077, Tarjeta Profesional Nro. 183.605 del C. S. de la J., como Apoderado Judicial de la parte demandante, en los términos y para los efectos a que se contrae el poder conferido.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:
Ricardo Julio Ricardo Montalvo
Juez
Juzgado Municipal
Civil 002 Oral
Sincelejo - Sucre

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: **2dea2c0a25ee77ae22d4c5d5d0e23177f1a9876bf9e0737da1f465e3b987b9f0**

Documento generado en 24/01/2023 02:09:47 PM

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