



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE HERVEO TOLIMA

Febrero ocho (08) de Dos Mil Veintidós (2022).

Ref.	: Resolución de contrato de compraventa
Demandante	: Gildardo Daza López C.C. N° 10.253.472
Demandado	: Aldo Alonso Villa Pineda C.C. N° 9.770.494 : Bladimir Villa Pineda C.C. N° 1.001.635.080
Radicación Juzgado	: 733474089 – 001 - 2022—00005-00
Auto N°	: 031.

ASUNTO

Se encuentra a Despacho la presente demanda denominada “*resolución de contrato de compraventa*”, con el propósito de verificar si cumple los requisitos para ser admitida, o en su defecto inadmitida de conformidad a lo establecido en el artículo 90 del CGP.

COMPETENCIA

Este Juzgado Promiscuo Municipal es competente para conocer y tramitar procesos de este linaje, en única instancia cuando la demanda sea de mínima cuantía¹, en primera instancia cuando sea de menor cuantía², y conocerá el Juez Civil del Circuito en primera instancia cuando la demanda sea de mayor cuantía.³ También hay que decir que la cuantía para estos procesos declarativos se define por la suma de todas las pretensiones de conformidad con lo establecido por el numeral primero del artículo 26 del CGP.

“Artículo 26. Determinación de la cuantía. *La cuantía se determinará así: 1. 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*”. (...)

Por su parte, la doctrina ha indicado que “la cuantía se determina por la suma de todas las pretensiones (CGP Art. 26.1), por lo tanto, se debe tener en cuenta el valor del contrato y el de los derechos que se reclamen como accesorios”⁴.

¹ CGP, artículo 17 inciso 1°. Lecciones de Derecho Procesal. Miguel Enrique Rojas Gómez. Tomo 4. Procesos de Conocimiento.

² CGP, artículo 18 inciso 1°. Lecciones de Derecho Procesal. Miguel Enrique Rojas Gómez. Tomo 4. Procesos de Conocimiento.

³ CGP, artículo 20 inciso 1°. Lecciones de Derecho Procesal. Miguel Enrique Rojas Gómez. Tomo 4. Procesos de Conocimiento.

⁴ Lecciones de Derecho Procesal/Proceso de conocimiento/Lección tres/Pleitos sin regulación especial sujetos al procedimiento verbal. Página 203. Miguel Enrique Rojas Gómez.



De otro lado, por el **factor territorial**, el asunto que aquí nos convoca le corresponde conocerlo al juez del domicilio del demandado (CPG, art. 28.1), o el del lugar señalado para el cumplimiento de las obligaciones (CGP, art. 28.3), a elección del actor.

El valor del contrato de promesa de compraventa en que se sustenta esta demanda es de **\$63.000.000**, además la cláusula penal o multa que reclama el actor corresponde a **\$10.000.000**; es decir, —según la normativa y el doctrinante que cito con antelación—, en este caso se debe tener en cuenta tanto el valor del contrato como de la multa para estimar las pretensiones, las cuales entonces corresponden a **\$73.000.000**; en consecuencia, estamos frente a un **proceso declarativo verbal de menor cuantía**, y por ende este juzgado sí es competente para impartirle trámite a la demanda que aquí se estudia.

Así mismo, como los demandados tienen domicilio en esta jurisdicción, concretamente en la vereda arenillo zona rural de Herveo Tolima, este juzgado también puede conocer de la demanda bajo estudio por el fuero territorial.

REQUISITOS FORMALES

- Se designa el Juez a quien se dirige la demanda. 82.1
- Se registra el nombre y domicilio de las partes, junto con su apoderado judicial 82.2.3
- Las pretensiones son precisas y claras, cuyo fundamento fáctico se basa en la existencia de un contrato bilateral, el incumplimiento de algunas obligaciones a cargo del demandado, y el cumplimiento del demandante. 82.4
- Los hechos están debidamente enumerados y clasificados, tienen una secuencia cronológica, su narrativa es lógica, y por ende respaldan correctamente las pretensiones de la demanda. 82.5
- La demanda contiene la relación probatoria y la finalidad de cada medio probatorio, dentro de las cuales se encuentra el contrato base de esta solicitud. 82.6
- Se cumple con el juramento estimatorio, requisito necesario en razón a que el demandante reclama el pago de un daño acaecido por el incumplimiento del contrato; detallando de manera razonada que los **\$10.000.000** de multa corresponden al rubro que compone el guarismo que aduce como monto total. 82.7.206.
- Es acertada la normativa sustancial y adjetiva que se cita como fundamentos de derecho. 82.8



- El proceso corresponde a uno menor cuantía, pues como se dijo antes, la misma se determina por la suma de todas las pretensiones incluido el valor del contrato y el de los derechos que se reclamen como accesorios. 82.9
- Se registra el lugar (dirección física y electrónica), en donde recibirán notificaciones personales las partes, haciéndose el juramento para quienes se desconoce que tengan correo electrónico.
- No se evidencian causales de inadmisión de conformidad al Decreto 806 de 2020, en el sentido de que la demanda contiene medida cautelar y el poder se encuentra ajustado a los lineamientos de dicha normatividad, especialmente en lo que atañe a la incorporación del correo electrónico, el cual se encuentra debidamente relacionado en el Registro Nacional de Abogados de la Rama Judicial. [CLIC AQUÍ](#).

CONSIDERACIONES

De entrada, hay que decir que el libelo genitor cumple con los requisitos establecidos en el artículo 82, 83 y s.s. del C.G.P., así como con los nuevos requerimientos del decreto/ley 806 de 2020.

El poder se encuentra debidamente conferido al abogado ANDRÉS MAURICIO VÁSQUEZ CASTAÑO, quien como ya se anotó, aparece inscrito en el Registro Nacional de Abogados de la Rama Judicial del Poder Público; también fue adosado el documento que prueba la existencia del contrato de compraventa en que se basa esta demanda; además se arrimaron sendos certificados de tradición y libertad de los predios objeto del contrato demandado, escrituras públicas y prueba extraprocesal (declaración extra juicio); es decir, se cumple a cabalidad con los anexos para este tipo de procesos, exigidos en el artículo 84 del CGP.

Si bien para los procesos declarativos se debe agotar la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad según lo ordenado por el artículo 621 del CGP⁵; en esta demanda se puede soslayar ese requisito, en consideración a que se pide la práctica de medidas cautelares, ello, acorde con lo establecido en el párrafo de la regla procesal en mención, la cual va en concordancia con el párrafo del artículo 590 numeral 2° ibídem.

“Artículo 621: (...) Parágrafo. Lo anterior sin perjuicio de lo establecido en el párrafo primero del artículo 590 del Código General del Proceso.”

⁵ Modificó el artículo 38 de la Ley 640 de 2001.



“Artículo 590 (...) 2° (...) Parágrafo primero. En todo proceso y ante cualquier jurisdicción, cuando se solicite la práctica de medidas cautelares se podrá acudir directamente al juez, sin necesidad de agotar la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad”.

A manera de requisito de procedibilidad, la ley exige intentar la conciliación antes de formular una demanda con la que se promueva un proceso declarativo, siempre que las pretensiones sean susceptibles de conciliación, vale decir, transigibles (Ley 640 de 2001, art. 38 modificado por la Ley 1564 de 2012. Art. 621). Sin embargo, es preciso observar que para promover proceso declarativo no siempre es necesario agotar ese paso previo, pues hay una buena cantidad de hipótesis en las que resultaría inútil o contraproducente cualquier actividad encaminada a provocar la audiencia de conciliación como se explica a continuación: (...) **d) cuando en la demanda se solicite la práctica de medidas cautelares:** Promover la conciliación antes de practicar la medidas cautelares deseadas pone en grave riesgo la materialización de éstas, dado que puede estimular al futuro demandado a realizar maniobras encaminadas a obstruirlas para resguardar los intereses de quienes resultarían afectados con ellas. De ahí que la ley exonere de intentar la conciliación siempre que en la demanda se solicite la práctica de medidas cautelares previas a la notificación del auto que la admita. (Art. 590. Par. 1°)⁶.

Se reitera entonces, —a la luz de los referidos argumentos legales— que aquí no procede la inadmisión de la demanda examinada, bajo el argumento de no haberse agotado la conciliación prejudicial, pues con las medidas cautelares solicitadas no era necesario convocar previamente al demandado a una conciliación, no sólo para garantizar un acceso efectivo a la administración de justicia, sino también para evitar que el demandado incurra en maniobras fraudulentas que le impida responder por los perjuicios derivados del incumplimiento contractual que aquí nos atañe; razón por la cual, la excepción contemplada en el parágrafo 1° del artículo 590 *ibidem*, es aplicable al caso particular y concreto, en aras de amparar los intereses patrimoniales del demandante.

Por otro lado, la demanda —como ya se dijo— le brinda suficiente claridad al despacho, en cuanto el fundamento fáctico de la pretensión no es otro que la existencia de un contrato bilateral, el incumplimiento de las obligaciones a cargo del demandado y el cumplimiento del demandante de lo pactado en la promesa de compraventa, la cual valga decir, tiene apariencia de buen derecho.

⁶ Lecciones de Derecho Procesal/Proceso de conocimiento/Lección tres/Pleitos sin regulación especial sujetos al procedimiento verbal. Página 52. Miguel Enrique Rojas Gómez



Así mismo, dentro de los sujetos procesales se tiene que el demandante corresponde a uno de los contratantes, quien dice haber cumplido con lo pactado dentro del contrato; un demandado, concretamente el Sr. ALDO ALONSO VILA PINEDA es el otro contratante, quien al parecer ha omitido cumplir con lo convenido dentro del contrato.

Como el Sr. BLADIMIR VILLA PINEDA (hermano del demandado) y la Sra. DORA INÉS MORALES MORALES (esposa del demandante), suscribieron una compraventa de derechos y acciones sobre uno de los predios objeto del contrato que aquí se ataca, la cual fue debidamente registrada ante la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Fresno Tolima, es decir, así aquellos no tengan la calidad de contratantes, les asiste un interés directo en esta controversia, luego esta oficina judicial deberá CONVOCARLOS al proceso dado que integran un litisconsorcio necesario, acorde con lo establecido en el artículo 61 del CGP.

“Artículo 61. Litisconsorcio necesario e integración del contradictorio. Cuando el proceso verse sobre relaciones o actos jurídicos respecto de los cuales, por su naturaleza o por disposición legal, haya de resolverse de manera uniforme y no sea posible decidir de mérito sin la comparecencia de las personas que sean sujetos de tales relaciones o que intervinieron en dichos actos, la demanda deberá formularse por todas o dirigirse contra todas; si no se hiciere así, el juez, en el auto que admite la demanda, ordenará notificar y dar traslado de ésta a quienes faltan para integrar el contradictorio, en la forma y con el término de comparecencia dispuestos para el demandado”.

De manera que el Sr. BLADIMIR VILLA PINEDA, como bien lo dice el extremo activo, sí debe ser vinculado al proceso, pero no en calidad de demandado, sino de convocado, siguiendo taxativamente la regla prevista en el artículo antes citado.

MEDIDAS CAUTELARES

Como la solicitud versa sobre un bien inmueble sujeto a registro, cuyo titular inscrito es el demandado ALDO ALONSO VILLA PINEDA⁷, e igualmente se pide indemnización de perjuicios, es PROCEDENTE acceder a la inscripción de la demanda, al tenor de lo dispuesto en el artículo 590.1b del CGP.

⁷ Titular de dominio incompleto. Falsa tradición, compraventa de derechos y acciones gananciales.



También es del caso acceder al embargo y secuestro de los semovientes de propiedad de los demandados que se encuentran en los predios objeto de la compraventa en discusión; pues dicha medida se torna necesaria, efectiva y proporcional para proteger los intereses patrimoniales del actor, contenidos en la promesa de contrato de compraventa génesis de esta demanda, la cual como ya se dijo, tiene apariencia de buen derecho.

Sin embargo, previamente a decretar las medidas cautelares en mención, la parte demandante deberá prestar caución equivalente al veinte por ciento (20%), del valor de las pretensiones estimadas en la demanda (\$73.000.000), para responder por las costas y perjuicios derivados de su práctica, por así ordenarlo el artículo 590 numeral 2° ibídem.

Así las cosas, el **JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE HERVEO TOLIMA,**

RESUELVE:

- PRIMERO. ADMITIR** la presente demanda declarativa **VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA** promovida por **GILDARDO DAZA LÓPEZ**, por conducto de apoderado judicial en contra de los señores **ALDO ALONSO VILLA PINEDA** y **BLADIMIR VILLA PINEDA**.
- SEGUNDO. INTEGRAR** el litisconsorcio necesario con la Sra. **DORA INÉS MORALES MORALES** y **BLADIMIR VILLA PINEDA**, acorde con lo establecido en la parte considerativa de esta providencia y en los términos del artículo 61 del CGP.
- TERCERO IMPARTIR** a la presente demanda el trámite previsto en el artículo 368 del Estatuto de Ritos Procesales, esto es el proceso **DECLARATIVO VERBAL**.
- CUARTO. NOTIFÍQUESE** al demandado **ALDO ALONSO VILLA PINEDA** y a los convocados **BLADIMIR VILLA PINEDA** y **DORA INES MORALES MORALES** en los términos del art. 291 del CGP, modificado por el art. 8° del decreto 806 de 2020.
- QUINTO. CÓRRASE** traslado a la parte demandada y convocados por el termino de 20 días hábiles para que realicen su pronunciamiento frente a la demanda. (Art. 369 CGP).
- SEXTO. ABSTENERSE** de decretar las medidas cautelares solicitadas con la demanda, hasta tanto no se constituya caución equivalente al 20% del valor de las pretensiones



estimadas en la demanda en cuantía de \$73.000. 000.oo. Para mayor organización procesal, se ordena **ARMAR** cuaderno digital de medidas cautelares (C02).

SÉPTIMO. EN VIRTUD a que quedan pendientes cargas procesales, se requiere a la parte demandante para que dentro del término de 30 días contados a partir de la notificación de esta providencia, constituya la caución ordenada, y una vez queden decretadas y perfeccionadas las medidas cautelares, notifique la demanda en los términos establecidos en el Decreto 806 de 2020 so pena que una vez fenecido dicho lapso, se decrete la terminación del proceso por desistimiento tácito, consagrada en el artículo 317 del CGP.

OCTAVO. RECONOCER personería suficiente para actuar en esta causa al **Dr. ANDRÉS MAURICIO VÁSQUEZ CASTAÑO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía 75.091.469 expedida en Manizales - Caldas y portador de la T.P. No. 259.209 del Consejo Superior de la Judicatura, como apoderado de la parte demandante, en los términos del poder conferido; ello porque luego de revisados sus antecedentes en la página de la Rama Judicial no registra inhabilidad y/o impedimento alguno. [CLIC AQUÍ](#).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

TATIANA BORJA BASTIDAS⁸

JUEZA

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-001-promiscuo-municipal-de-herveo/67>

⁸ Firma escaneada conforme al Artículo 11° del Decreto Legislativo 491 del 28 de marzo de 2020 del Ministerio de Justicia y del Derecho.