

República de Colombia



Rama Judicial del Poder Público

Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Purificación Tolima

Purificación, veintiséis (26) de abril de dos mil veintiuno (2021).

Proceso: Verbal de Menor Cuantía- Resolución de Contrato de Compraventa

Demandante.: Gladys Molano Rivera.

Demandados: José Isidoro, Bellanire y Sol maría Molano Rivera

Rad: 2021-0003600 (6492)

ASUNTO

Procede el despacho a decidir sobre la admisión de la demanda.

CONSIDERACIONES

1. El doctor CARLOS ANSELMO ORTIZ LOZANO, actuando como apoderado de la señora GLADYS MOLANO RIVERA, en su condición de heredera del señor ISIDORO MOLANO GUARNIZO, presentó demanda en contra de JOSE ISIDORO MOLANO RIVERA, BELLANIRE MOLANO RIVERA Y SOL MARIA MOLANO RIVERA, para que se declare la resolución del contrato de compraventa por falta de pago del precio, realizado mediante escritura pública No 0705 del 04 de julio de 2012, otorgada en la Notaría única de Purificación Tolima, mediante la cual el señor ISIDORO MOLANO GUARNIZO transfirió a título de venta a los demandados, unos bienes inmuebles ubicados en los Municipios de Prado y Natagaima Tolima.
2. Como pretensiones subsidiarias, en primer lugar, la parte demandante pidió que se declare simulado el contrato de compraventa referido en el numeral anterior y como segunda pretensión subsidiaria, que se declare que el vendedor señor JOSE ISIDORO MOLANO RIVERA sufrió lesión enorme, por lo cual pide que se rescinda el referido contrato de compraventa.
3. Afirma el demandante que : “ el vendedor ISIDORO MOLANO GUARNIZO en la escritura No 0705 del 04/07/2012 de la Notaria única de Purificación Tolima, dijo : **PRIMERO** : Que por medio de la presente escritura transfiere a título de venta a favor y para el patrimonio de los señores JOSE ISIDORO MOLANO RIVERA...; BELLANIRE MOLANO RIVERA...; y SOL MARIA MOLANO RIVERA ..., a saber: **LA NUDA PROPIEDAD**, sobre los siguientes bienes inmuebles: A) Un lote

de terreno denominado “ Lote 18B” ...B) Un lote de terreno denominado “ LOTE 18 A.”,...y C) Un predio rural denominado “ LOTE DE VIVIENDA No 64”...-----
-----A renglones seguidos del citado título escriturario se dijo : “ **CUARTO : RESERVA DE USUSFRUCTO** : manifiesta el vendedor ISIDORO MOLANO GUARNIZO que se reserva EL DERECHO DE USUSFRUCTO, de los predios vendidos por esta escritura, hasta el día de su fallecimiento, que será cuando se consolide el dominio a favor de los compradores o nudos propietarios”

4. Como único fundamento de la competencia de este despacho para conocer del proceso, el demandante afirmó que : “ COMPETENCIA TERRITORIAL” “ como la escritura pública de compraventa No 0705 del 4 de julio de 2012, fue suscrita por las partes en la Notaria Única de Purificación Tolima, y como el acto jurídico de cancelación de derecho real de usufructo debe registrarse a los folios de matrícula inmobiliaria No 368-30399; 368-30394 y 368-29392 pertenecientes a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Purificación Tolima, circunstancia que a la fecha de presentación de esta demanda no se ha cumplido por los compradores-demandados, tal omisión constituye una obligación pendiente de consolidar en el Municipio de Purificación Tolima; por ende, y de conformidad con lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 28 del C.G.P; se trata de un proceso originado de un negocio jurídico, originado en el municipio de Purificación Tolima y donde se evidencia que la obligación pendiente de consolidarse jurídicamente debe realizarse en este Municipio como antes se indicó; hecho por el cual es competente el señor Juez Promiscuo Municipal (Reparto) de esta localidad.”(Resaltado fuera de texto)
5. La demandante señora GLADYS MOLANO RIVERA, según el poder y la demanda presentada, tiene domicilio en la ciudad de Tunja ((Boyacá). Los demandados JOSE ISIDORO MOLANO RIVERA, BELLANIRE MOLANO RIVERA Y SOL MARIA MOLANO, según la demanda, tienen domicilio en el municipio de Soacha (Cundinamarca).
6. De conformidad con el artículo 28 del C.G.P: “*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. Cuando el demandado carezca de domicilio en el país, será competente el juez de su residencia. Cuando tampoco tenga residencia en el país o esta se desconozca, será competente el juez del domicilio o de la residencia del demandante.
 2. (.....)

3. En los procesos originados en un negocio jurídico o que involucren títulos ejecutivos es también competente el juez del lugar de cumplimiento de cualquiera de las obligaciones. La estipulación de domicilio contractual para efectos judiciales se tendrá por no escrita.

(....).”

*7. En los procesos en que se ejerciten derechos reales, en los divisorios, de deslinde y amojonamiento, expropiación, servidumbres, posesorios de cualquier naturaleza, restitución de tenencia, declaración de pertenencia y de bienes vacantes y mostrencos, será competente, de modo privativo, **el juez del lugar donde estén ubicados los bienes, y si se hallan en distintas circunscripciones territoriales, el de cualquiera de ellas a elección del demandante.** (Resaltado fuera de texto)*

7. Para el despacho resulta claro que, la regla general en materia de competencia territorial, para los procesos contenciosos como el que nos ocupa, indica que la competencia está en cabeza del Juez del domicilio del demandado o los demandados. No obstante, de conformidad con el numeral 3 del artículo 28 del C.G.P, cuando el proceso sea originado en un negocio jurídico, también tiene competencia el juez del lugar de cumplimiento de cualquiera de las obligaciones.
8. El proceso de la referencia, indiscutiblemente está originado en un negocio jurídico, es decir, un contrato de compraventa, respecto del cual la parte demandante pide su resolución por falta de pago del precio y, subsidiariamente pretende que se declare que es un contrato simulado o que se rescinda, por cuanto el vendedor sufrió lesión enorme.
9. La parte demandante radica la competencia territorial en el hecho de haberse pactado una reserva de usufructo a favor del vendedor hasta el día de su muerte, por lo cual considera que dicha obligación está a cargo de los demandados quienes a pesar de haber muerto el vendedor, no han levantado el usufructo, debiendo hacerlo en la oficina de Instrumentos públicos de Purificación (Tolima), por ser esta oficina en donde se registran los instrumentos públicos correspondiente a los predio objeto del contrato de compraventa que se encuentran ubicados en los municipios de Prado y Natagaima. (Tolima).

No obstante, para el despacho no le asiste razón al apoderado de la parte demandante, por cuanto como se indicará, en este evento se debe aplicar la regla general de competencia en materia territorial, es decir, que la competencia la tiene el juez del domicilio de los demandados, en este caso, el Juez civil Municipal o promiscuo municipal de Soacha (Cundinamarca), o los jueces de los municipios en donde se deben cumplir las obligaciones del contrato de compraventa y en donde quedan

ubicados los bienes objeto del contrato de compraventa materia de la Litis, a elección del demandante, por las siguientes razones:

- a) El usufructo de conformidad con el artículo 865 del Código civil se **extingue**: “Por la muerte natural del usufructuario, aunque ocurra antes del día o condición prefijados para su terminación”. Es decir, en este caso, la muerte del vendedor, señor ISIDRO MOLANO GUARNIZO, es un hecho natural y no el cumplimiento de una obligación de las partes contratantes.

Así también quedó plasmado en la escritura pública que se acompañó con la demanda, por medio de la cual se celebró el negocio jurídico objeto de la Litis, cuando en su cláusula Cuarta se dijo: “manifiesta el vendedor ISIDORO MOLANO GUARNIZO que se reserva EL DERECHO DE USUFRUCTO, de los predios vendidos por esta escritura, hasta el día de su fallecimiento”, (Resaltado fuera de texto) sin que se hubiere establecido algún tipo de carga que deban cumplir los demandados a este respecto, que nos permita afirmar la existencia de alguna obligación contractual para su cancelación registral y de ella derivar la competencia territorial o real.

Obsérvese que el numeral 1 del artículo 82 del C.G.P establece con claridad que “salvo disposición legal en contrario, es competente el juez del domicilio del demandado.” Por lo tanto, por tratarse de una excepción debe ser interpretada de manera restrictiva, es decir, la alternativa para determinar la competencia, debe estar expresamente establecida en una norma. En efecto, esa norma podría ser el numeral 3 del artículo 28 del C.P.C., pero cotejándola con el contrato aportado en la demanda, no existe obligación pendiente a cargo de alguna de las partes, referida con el levantamiento del registro del usufructo, o que deba ser cumplida en el municipio de Purificación, pues simplemente se estableció lo que indica la ley, es decir, que el usufructo que se reservó el vendedor, se extinguía con su muerte.

Por lo tanto, no es cierto como lo afirma el demandante para justificar la competencia que: “el acto jurídico de cancelación de derecho real de usufructo debe registrarse” y que “tal omisión constituye una obligación pendiente de consolidar en el Municipio de Purificación Tolima”, por cuanto nada se dijo en el contrato de compraventa sobre obligación alguna a este respecto.

- b) Contrario a lo indicado por la parte demandante, las obligaciones contractuales hacen referencia a bienes inmuebles ubicados en municipios diferentes a Purificación; Es decir, si tomáramos en cuenta la ubicación de esos inmuebles y obligaciones tales como la entrega y demás, serían también competentes los jueces respectivos de esos otros municipios a elección del demandante, es decir de los municipios de Prado y Natagaima, pero no un juez del municipio de Purificación.

De otra parte, si aceptáramos que la cancelación de derecho real de usufructo , estuviera a cargo de los demandados, ella se hace a través de una escritura pública de cancelación, acto que se puede realizar en cualquier Notaría del País, y el hecho de que deba registrarse a los folios de matrícula inmobiliaria No 368-30399; 368-30394 y 368-29392 pertenecientes a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Purificación Tolima, la ubicación de una oficina de registro no modifica el lugar de la ubicación de los inmuebles respecto de los cuales se realizan actos sujetos a registro, ni hace referencia a obligación contractual alguna.

- c) Igualmente, al remitirnos al numeral 7 del artículo 28 del C.G.P, es decir, cuando se refiere al ejercicio de un derecho real, en este caso el derecho real de usufructo, también la ley procesal establece que será competente, de modo privativo, **el juez del lugar donde estén ubicados los bienes**, y si se hallan en distintas circunscripciones territoriales, el de cualquiera de ellas a **elección del demandante**.
- d) Por lo anterior, para este despacho, a la parte demandante le está permitido elegir el juez ante el cual deba presentar esta demanda, pero debe optar entre el juez del domicilio de los demandados, es decir Soacha Cundinamarca, o los jueces de cualquiera de los municipios en donde se encuentran ubicados los inmuebles materia del contrato de compraventa objeto de Litis, es decir, los municipios de Prado o Natagaima.

Por estas razones se rechazará la demanda, con fundamento en el artículo 90 del C.G.P, por falta de competencia. No obstante, al corresponderle al demandante elegir entre los jueces competentes, no se ordenará enviarla a ninguno de tales despachos judiciales, sino que en su lugar se ordenará devolverla al demandante con los anexos sin necesidad de desglose, para que la parte interesada pueda optar el juzgado ante el cual radicar la demanda.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Purificación Tolima,

RESUELVE

PRIMERO: RECHAZAR, la demanda presentada por el doctor CARLOS ANSELMO ORTIZ LOZANO, como apoderado de la señora GLADYS MOLANO RIVERA, en su condición de heredera del señor ISIDORO MOLANO GUARNIZO, en contra de JOSE ISIDORO MOLANO RIVERA, BELLANIRE MOLANO RIVERA Y SOL MARIA MOLANO RIVERA, por las razones ya expuestas.

SEGUNDO : ORDENAR devolver la demanda y sus anexos al demandante, sin necesidad de desglose, de conformidad con las consideraciones de esta providencia.

Notifíquese,



GABRIELA ARAGON BARRETO

Juez