

**INFORME:** Señor Juez el presente proceso fue repartido ante los Jueces Civiles Municipales de Oralidad de Medellín, correspondiéndole al Juzgado Veinte, quien procedió a rechazarlo en razón a su falta de competencia en razón de la cuantía (PDF 04 Rechaza demanda por cuantía). A Despacho.

**María Alejandra Serna Naranjo**  
**Oficial Mayor**



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE**  
**MEDELLÍN**

Medellín, ocho (8) de noviembre de dos mil veintiuno (2021)

|                    |  |
|--------------------|--|
| <b>Proceso:</b>    | Verbal-Resolución contrato promesa de compraventa-     |
| <b>Demandante:</b> | Jorge Alberto Villa Romero                             |
| <b>Demandada:</b>  | Luz Marina Franco Vidal                                |
| <b>Radicado:</b>   | 05001-31-03-021-2021-00305-00                          |
| <b>Asunto:</b>     | Rechaza demanda y ordena devolver al juzgado de origen |

De acuerdo con el informe que antecede, una vez efectuado el examen formal del escrito inaugural, se avoca el conocimiento de este asunto a efectos de resolver sobre la admisión, inadmisión o rechazo de la demanda indicada en la referencia, donde advierte el Despacho que en el plenario se indicó que lo pretendido es la resolución del contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes, además del reconocimiento y pago por parte de la demandada de la cláusula penal por valor de \$ 35.927.150 y \$ 7.200.000 por concepto de frutos civiles tasados desde la entrega del inmueble objeto de negociación a la señora Luz Marina Franco Vidal, más los que se sigan causando hasta a entrega real y material del inmueble al demandante

Siendo, así las cosas, atendiendo al factor objetivo relacionado con la determinación de la cuantía de acuerdo con el Código General del Proceso, considera este Despacho que no le asiste competencia para conocer de este asunto, por lo que así lo declarará, previas las siguientes,

**CONSIDERACIONES:**

Se entiende por competencia la facultad que tiene un juez para conocer un asunto determinado, por atribución de la Constitución o la ley, y que se erige como uno de los principios medulares del debido proceso, en la medida en que desarrolla y estructura el postulado constitucional establecido en el artículo 29 de la Constitución Política, conforme al cual *“Nadie podrá ser juzgado sino conforme a las leyes preexistentes al acto*

*que se le imputa, ante juez o tribunal competente y con observancia de la plenitud de las formas propias de cada juicio” (Negrillas con intención).*

De tal manera que la competencia es, pues, la medida en la cual se distribuye la jurisdicción entre las distintas autoridades judiciales<sup>1</sup> y cuya determinación atiende a los diferentes factores que garantizan que un asunto debatido sea conocido por el juez instituido legalmente para ello.

Para la determinación de la competencia, el legislador ha consagrado diferentes factores, a saber: a) el objetivo, b) el subjetivo, c) el funcional, d) el territorial, y e) el de conexión.

El factor objetivo determinante de la competencia comprende tanto la cuantía como la naturaleza del asunto, de tal modo que, en virtud de este último, es posible que el conocimiento sea asignado a otro juez, que, haciendo parte de la jurisdicción ordinaria, tenga determinada especialidad.

Es así como en tratándose de procesos objeto de estudio la cuantía se determina por la regla general, es decir, 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, según lo consagrado en el numeral 1 del artículo 26 del Código General del Proceso.

Por su parte el artículo 20 *ibídem* consagra que los Jueces Civiles del Circuito conocen en primera instancia: “1. De los contenciosos de mayor cuantía (...)” y el artículo 25 en su inciso tercero estipula que los procesos “*Son de mayor cuantía cuando versen sobre pretensiones patrimoniales que excedan el equivalente a ciento cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (150 smlmv).*”

Consecuente con lo expuesto, una vez revisada la demanda se desprende de los hechos y las pretensiones que, si bien se solicitó la resolución del contrato de la promesa de la compraventa, las condiciones económicas que allí se estipularon referente a la forma y pago del precio del inmueble, por la suma de \$ 174.000.000, aluden sólo al contrato posterior de compraventa, mas no de la promesa, puesto que el objeto de esta última es única y exclusivamente la realización de un contrato futuro.

En este orden de ideas, la determinación de la cuantía se debe realizar por la regla general estipulada en el artículo 26 numeral 1 del Código General del Proceso, esto es, por el valor total de las pretensiones de la demanda, que para el caso en concreto son la suma de CUARENTA Y TRES MILLONES CIENTO VEINTISIETE MIL CIENTO CINCUENTA PESOS (\$43.127.150), correspondientes al pago de la cláusula penal contenida en la promesa de compraventa y al pago de los frutos civiles solicitados, valores

---

<sup>1</sup> MATTIROLO, Luis, Tratado de derecho judicial civil, t. 1, Madrid, Editorial Reus, pág. 3. Citado por DEVIS ECHANDÍA, Hernando, en *Nociones Generales de Derecho Procesal Civil*, Segunda Edición, Bogotá, 2009, Editorial Temis, pág. 115.

que no superan los 150 salarios mínimos legales vigentes; siendo así las cosas, es claro que no se trata de un proceso de mayor cuantía.

Error palmario que cometió el *ad quo* al tomar como juez de conocimiento al del Circuito cuando procedió a determinar la cuantía por el precio del inmueble pactado para la compraventa, puesto que se reitera la competencia se determina por el valor de lo pretendido.

De acuerdo a lo anterior, se concluye que este Despacho no es el competente para conocer de este asunto, y en tal sentido se dispondrá la devolución ante el Juzgado Veinte Civil Municipal de Oralidad de Medellín.

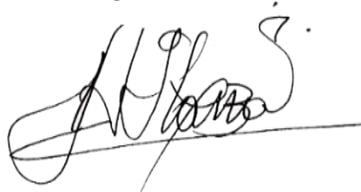
En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Veintiuno Civil del Circuito de Oralidad Medellín**, de conformidad con el artículo 90 del Código General del Proceso,

**RESUELVE:**

**PRIMERO: RECHAZAR**, por falta de competencia en razón del factor objetivo relacionado con la cuantía del asunto, la presente demanda **VERBAL –Resolución contrato de promesa de compraventa-** promovida por el señor **JORGE ALBERTO VILLA ROMERO** en contra de **LUZ MARINA FRANCO VIDAL**.

**SEGUNDO: ORDENAR** la devolución del expediente al Juzgado Veinte Civil Municipal de Oralidad de Medellín-Juzgado de origen-, en cuanto es el competente para conocer de este asunto.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



**JORGE HUMBERTO IBARRA**  
**JUEZ**

**JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO DE  
ORALIDAD DE MEDELLÍN**

El auto que antecede se notifica por anotación en estados No. 104 fijado en la página oficial de la Rama Judicial hoy 10 de 11 de 2021 a las 8 A.M.

**SANDRA MARGARITA ZAPATA HERNÁNDEZ**  
**SECRETARIA**