

## JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, siete de septiembre de dos mil veintitrés

Proceso	Verbal – Nulidad absoluta de Promesa de Compraventa
Demandante	Lewis Alonso Ciro Flórez
Demandado	Sebastián Velásquez Loaiza
Radicado	05001 40 03 028 2023 001289 00
Asunto	Remite por competencia

El señor LEWIS ALONSO CIRO FLÓREZ, a través de apoderado judicial, presenta demanda VERBAL de NULIDAD ABSOLUTA DE PROMESA DE COMPRAVENTA en contra de SEBASTIÁN VELÁSQUEZ LOAIZA.

Al respecto, el Juzgado observa que se hace necesario hacer las siguientes,

### CONSIDERACIONES:

El artículo 90 del Código General del Proceso contempla el rechazo subsiguiente de la demanda por vencimiento del término legal allí señalado sin que se subsane los defectos que presente y, como causales de rechazo de plano, la falta de jurisdicción o de competencia y la existencia de término de caducidad para instaurarla.

Al respecto, es necesario resaltar lo expresado en uno de los apartes del art. 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. (...)
3. En los procesos originados en un negocio jurídico o que involucre o que involucre 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.”

Es claro que el demandante cuenta con la facultad de elegir entre ambas reglas de competencia, es decir, son fueron concurrentes por elección.

Ahora bien, la parte actora determinó la competencia territorial “*el lugar de cumplimiento de la obligación pactado por las partes en el contrato*”.

En cuanto al lugar - la notaría - donde habría de materializarse o concretarse la compraventa prometida, precisamente el libelo objeto del proceso no se realizó tal estipulación y es tal omisión la que fundamenta la petición de nulidad absoluta.

Ahora, bien puede contener la promesa anticipar el cumplimiento de obligaciones propias de la compraventa – a través de cláusulas adicionales -, como la entrega del bien (entrega anticipada) y el pago correspondiente (pago anticipado). Acá el inmueble necesariamente debe entregarse en RIONEGRO, donde está ubicado.

En cuanto al pago del precio del inmueble se pactó de contado, el mismo que según el hecho segundo fue realizado, habiendo sido recibido por el promitente a “*entera satisfacción*”.

Debe tenerse en cuenta que la promesa de compraventa por su naturaleza y finalidad “*genera esencial y exclusivamente la prestación de hacer consistente en la celebración futura, posterior y definitiva de la compraventa, sin perjuicio de acordarse en forma clara, expresa e inequívoca por pacto agregado a propósito, el cumplimiento anticipado del precio o la entrega de la tenencia o posesión del bien*” (Corte Suprema de Justicia SC7004-2014 y SC1699-2014)

En el presente caso, la obligación de hacer propia de la promesa de compraventa (la celebración del posterior contrato definitivo de compraventa) no fue establecida; la entrega del bien necesariamente se tendría que materializar en Rionegro, y el pago fue anticipado.

Así, no es posible desprender de la promesa de compraventa el cumplimiento de obligaciones en la ciudad de MEDELLÍN, resultando inane o sin aplicación práctica la cláusula decima sexta de la promesa referente a que el domicilio para el cumplimiento de las obligaciones es dicha municipalidad.

El doctrinante Hernán Fabio López Blanco explicando en su libro Código General del Proceso – Parte General la regla de competencia No. 3 del artículo 28 del C.G.P. de la siguiente manera:

“Este pacto, el de señalar lugar de cumplimiento del contrato es plenamente valido, por cuanto se acomoda íntegramente a lo preceptuado en el art. 28 numeral 3° y, como lo ha demostrado la práctica, es una de las formas de mantener centralizada la administración de justicia, pero es menester resaltar que su efectividad depende no sólo de que se establezca en el contrato determinado domicilio como lugar de cumplimiento de las obligaciones, **sino de que efectivamente así suceda en la práctica**, por eso si en el contrato se dice que las cuotas de amortización se pagarán en Cali, pero realmente se cancelan en Tuluá, no operaría el pacto por no coincidir con la realidad, **pues en modo alguno puede esta circunstancia erigirse como una modalidad de fraude a la ley.**” (Subrayas nuestras)

En ese orden de ideas, se puede decir que el competente para conocer del presente asunto en razón del territorio es el JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE RIONEGRO – ANTIOQUIA (REPARTO), por cuanto el domicilio del demandado es tal municipio. En gracia de discusión,

la entrega del inmueble – obligación propia de la compraventa – tendría que materializarse allí mismo.

Debe recordarse que la ley procesal toma en cuenta principalmente el domicilio o la residencia de las personas cuyos intereses se muestran comprometidos con la pretensión para determinar el lugar donde debe ser tramitado cada pleito, designando como REGLA GENERAL, el **domicilio del demandado** y desconociéndose éste, el del demandante.

Por lo anterior, se ordenará el envío de las presentes diligencias para su conocimiento al referido funcionario judicial.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD EN MEDELLÍN,

**RESUELVE:**

**Primero:** REMITIR las presentes diligencias al JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE RIONEGRO – ANTIOQUIA (REPARTO) por considerar que a dicho funcionario le compete conocer de este proceso.

**Segundo:** Por secretaría, efectúense las anotaciones correspondientes.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,

15.

Firmado Por:  
Sandra Milena Marin Gallego  
Juez  
Juzgado Municipal  
Civil 028 Oral  
Medellin - 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: 66737aaad1aa29e07ffac661e34b5d56952b4844ee655443378c7c74c4546148

Documento generado en 07/09/2023 08:05:55 AM

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