

## RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



### JUZGADO CIVIL - LABORAL DEL CIRCUITO

El Santuario - Antioquia, noviembre quince (15) de dos mil veintidós (2022)

PROCESO	Verbal
DEMANDANTE	Jesús Arturo Ramírez Ramírez
DEMANDADO	Juan Pablo Zuluaga Gómez
RADICADO	05 697 31 12 001 2022-00040 00
INSTANCIA	Primera
ASUNTO	Requiere a la parte demandada
PROVIDENCIA	Auto sustanciación N° 620

#### I. ASUNTO A DECIDIR

Procede el Despacho a resolver la petición elevada por el apoderado de la parte demandante, en donde pretende como solicitud principal se autorice por parte de la Judicatura la revocatoria del encargo para recibir el precio del inmueble al ciudadano JULIO ERNESTO GÓMEZ GARZÓN conforme al artículo 1642 del Código Civil y, como subsidiaria, decretar como medida cautelar innominada, disponer que el pago del precio del inmueble involucrado en este asunto no sea entregado al ciudadano GÓMEZ GARZÓN como quedó estipulado en el acuerdo, sino puesto a órdenes de este Juzgado.

#### II. RELACIÓN FÁCTICA

Menciona el apoderado de la parte demandante, que una vez puso en conocimiento la contestación de la demanda de su mandante, le informó que lo verdaderamente acordado con el comprador fue que éste pagaría el precio del inmueble de contado a la PARROQUIA NUESTRA SEÑORA DE CHIQUINQUIRÁ DE EL SANTUARIO

(Ant), afirmando que no se pactó el pago a plazos y que no autorizó la entrega del dinero a nadie diferente a la referida parroquia.

Además indica que firmó todos los documentos que el comprador y el Dr Juan Carlos Salazar le indicaron, porque confiaba en ellos, sin haberle suministrado copia de los mismos.

Con fundamento en lo anterior, afirma que la voluntad de su cliente es que cualquier pago del precio del inmueble sea entregado única y exclusivamente a la Parroquia Nuestra Señora de Chiquinquirá de El Santuario, por lo que desea revocar cualquier encargo al señor JULIO ERNESTO GÓMEZ GARZÓN para recibir el pago del precio del inmueble.

De manera subsidiaria solicita en caso de no aceptar esta petición, como medida cautelar innominada, que los dineros objeto del negocio de compraventa, sean depositados en la cuenta del Despacho y no a órdenes de ninguna persona hasta que culmine el conflicto acá suscitado.

Como quiera que la anterior solicitud se le envió copia al apoderado de la contraparte, el abogado que representa los intereses del extremo procesal pasivo, se pronunció frente a la solicitud principal, indicando que según su entender, el contrato ha sido suspendido en su ejecución, toda vez que es materia de análisis legal por parte de este Juzgado.

De otro lado, se opuso a la medida cautelar innominada, afirmando que el proceso recae sobre un bien inmueble, el cual ya se encuentra afectado con la medida cautelar de inscripción de la demanda, manifestando que solicitar pagar lo pactado en el contrato cuando lo que se persigue es la resolución del convenio, resulta claramente contradictorio.

Finalmente advierte que existe una indeterminación frente al valor del precio del inmueble, toda vez que no tiene claro cuál es el supuesto valor que se debe consignar a órdenes del Juzgado, toda vez que no se entiende si es el pactado en la promesa de venta o el determinado por el avaluo del demandante.

Finalizado el trámite impartido a la solicitud en cuestión, procede el Despacho a decidirla y para ello tendrá presentes las siguientes;

### III. CONSIDERACIONES

Resolviendo la primera solicitud elevada por el apoderado de la parte demandante, se debe indicar que la pretensión enarbolada en la demanda, busca la declaración judicial de la rescisión por lesión enorme del contrato de compraventa celebrado por el señor JESÚS ARTURO RAMÍREZ RAMÍREZ en calidad de vendedor y el señor JUAN PABLO ZULUAGA ARISTIZÁBAL como comprador, solemnizado mediante escritura pública N° 1202 del 4 de agosto de 2021 de la Notaría única de El Santuario (Ant) y, como consecuencia de ello, se ordene al señor ZULUAGA ARISTIZÁBAL completar el justo precio de acuerdo con la experticia que aportó con la deducción de la décima parte.

De acuerdo a lo anterior, en este evento no está en discusión los elementos de existencia y validez del acto jurídico que se ataca en la demanda, es más, no se alega algún incumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo, advirtiéndose como única causa alegada en esta acción, el desequilibrio de las cargas frente al precio pactado, de ahí su pretensión lógica de rescisión del acto jurídico por lesión enorme.

Así las cosas, el argumento del apoderado de la parte demandante, cuando alega que en este evento el vendedor no sabía lo que estaba firmando, o que se presentó un error en la persona legitimada para recibir el pago del inmueble, o una ausencia de voluntad por la edad y el grado de escolaridad del señor JESÚS ARTURO, es

una situación que no está siendo alegada en la demanda, ni reprochada en la pretensión procesal

Recordemos el principio de “Pacta Sunt Servanda”, en armonía con lo establecido en el artículo 1602 del Código Civil, enseña que los contratos están creados para ser cumplidos y constituyen ley para las partes, a menos que exista una causal legal para que este sea invalidado, de ahí que al no efectuarse ningún reparo frente a la forma de recibir el precio, ni tampoco un vicio en el consentimiento, el Despacho no puede pronunciarse de ninguna manera sobre la revocatoria del encargo para recibir el valor por cuotas del inmueble, toda vez que no es materia de análisis en este asunto.

Colofón de lo expuesto, es claro que la pretensión acá perseguida en nada tiene que ver con la nulidad del acto jurídico celebrado ni mucho menos con algún incumplimiento de sus cláusulas, de ahí que la petición sea improcedente.

Ahora, y si nos remitimos al artículo 1642 del Código Civil, fundamento normativo invocado por la parte demandante, tampoco se cumplen en marras sus presupuestos, toda vez que tal precepto establece que la persona designada por ambos contratantes para recibir, no pierde esta facultad por la sola voluntad del acreedor; el cual, sin embargo, puede ser autorizado por el Juez para revocar este encargo en todos los casos en que el deudor no tenga interés en oponerse a ello.

Recordemos que en este caso la parte demandante es la acreedora del precio, mientras que la deudora, es decir, quien tiene a cargo el pago del valor convenido, es el extremo procesal pasivo.

Al momento de pronunciarse el apoderado de la parte demandada frente a la petición enarbolada por la parte demandante, indicó lo siguiente:

*“Así las cosas, se entendió por lo menos de mi parte, la suspensión temporal de la ejecución de dicho contrato, pues el mismo se encuentra en estado de análisis legal por parte de ese Despacho”*

Conforme a lo anterior y analizada en esta manifestación, de ninguna manera se cumple con el objetivo de la norma, toda vez que no se concluye de manera fehaciente que el deudor no tenga interés en el encargo del señor JULIO ERNESTO GÓMEZ GARZÓN para recibir el precio del inmueble, por el contrario, al manifestar que está atento a las resultas del proceso, se puede deducir fácilmente que le asiste un interés en la forma como quedó estipulada la cláusula, pero quedando eso sí mas claro, que no puede deducirse de ninguna manera con tal escrito, que está totalmente desinteresado del encargo como lo exige la norma a la que se alude.

Conforme a lo anterior, la Judicatura negará la solicitud principal al no reunirse los requisitos legales para ello.

Frente a la solicitud subsidiaria y que se enmarca en la medida cautelar innominada, orientada a que se depositen los dineros que constituyen el pago del precio del inmueble a órdenes del Juzgado y no mediante encargo al señor JULIO ERNESTO GÓMEZ GARZÓN, el Despacho tampoco accederá tal pedimento por las siguientes razones:

En primer lugar, el apoderado de la parte demandante no cumple con la carga argumentativa relacionada en el artículo 590 del Código General del Proceso, toda vez que no establece la necesidad, proporcionalidad y efectividad de la medida, teniendo en cuenta que en este evento ya se encuentra materializada la inscripción de la demanda como medida cautelar nominada del proceso.

En segundo lugar, como se ha venido sosteniendo a lo largo de esta providencia, el encargo frente al pago del precio y la legitimidad frente a la persona designada para

ello, en ningún momento fue objeto de reproche por el extremo procesal activo, de ahí que la medida solicitada no está encaminada a la efectividad de la sentencia.

En tercer lugar, si se pretende prevenir los daños o evitar las consecuencias derivadas de alguna cláusula contractual que acá no se pidió, la medida cautelar de la inscripción de la demanda ya materializada es suficiente, toda vez que es la publicidad inscrita en el registro para que los terceros ajenos al proceso tengan conocimiento que existe una discusión legal frente al predio, por lo que es una medida más que razonable para garantizar la tutela judicial efectiva en este trámite, sin que sea viable imponer otra adicional, porque la nueva cautela resultaría desproporcionada e innecesaria.

Así las cosas, el Despacho tampoco accederá a la solicitud de medida cautelar solicitada de manera subsidiaria, al no cumplirse con los elementos establecidos en la ley para su consecución.

#### IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Civil - Laboral del Circuito de El Santuario (Ant)

#### RESUELVE

PRIMERO. Negar las solicitudes elevadas por el apoderado de la parte demandante.

SEGUNDO. Contra esta decisión proceden los recursos de ley.

**NOTIFIQUESE**

  
**DAVID ALEJANDRO CASTAÑEDA DUQUE**  
**JUEZ**



**JUZGADO CIVIL LABORAL DEL CIRCUITO DE EL SANTUARIO  
(ANT)**

*El anterior auto se notificó por Estados N° 078 hoy a las 8:00 a. m.  
El Santuario 16 de noviembre del año 2022*

---

GUSTAVO ADOLFO CARDONA CASTRO

*Secretario*