



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
jprmpaljordan@cendoj.ramajudicial.gov.co

Jordán Sube (S), junio quince (15) de dos mil veintiuno (2021)

ACCIÓN: RESOLUCIÓN DE PROMESA DE
COMPRAVENTA
DEMANDANTES: PEDRO JOSÉ CUEVAS ORTIZ (Q.E.P.D.)
representado por CARLOS ANDRÉS CUEVAS
ORTIZ y otro
DEMANDADO: ORLANDO ORTIZ SARMIENTO
RADICADO: 68-370-40-89-001-2021-00007-00

Se encuentra al despacho la demanda de resolución de contrato de compraventa promovida a través de apoderada, por los señores CARLOS ANDRÉS CUEVAS ORTIZ y CÉSAR AUGUSTO CUEVAS ORTIZ, quienes obran en representación de la universalidad jurídica del patrimonio del causante, su señor padre PEDRO JOSÉ CUEVAS ORTIZ (Q.E.P.D.), en contra de ORLANDO ORTIZ SARMIENTO.

Los hechos jurídicos que sirven de fundamento a la pretensión, delimitan la causa jurídica dentro del marco del proceso declarativo de resolución de promesa de compraventa, tal y como lo identifica la libelista, siendo esta clase de proceso susceptible de conciliación previa, acorde con la exigencia que en tal sentido prevé la Ley 640 de 2001 y el art.621 del C.G.P. que al respecto dispone:

“ARTÍCULO 621. Modifíquese el artículo 38 de la Ley 640 de 2001, el cual quedará así:

“Artículo 38. Requisito de procedibilidad en asuntos civiles. Si la materia de que trate es conciliable, la conciliación extrajudicial en derecho como requisito de procedibilidad deberá intentarse antes de acudir a la especialidad jurisdiccional civil en los procesos declarativos, con excepción de los divisorios, los de expropiación y aquellos en donde se demande o sea obligatoria la citación de indeterminados.

PARÁGRAFO. Lo anterior sin perjuicio de lo establecido en el párrafo 1o del artículo 590 del Código General del Proceso”.

Ahora bien, el párrafo 1° del art.590 del C.G.P. habilita la posibilidad de acudir directamente a la jurisdicción cuando se solicite la práctica de medidas cautelares, sin que sea necesario agotar la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad, sobre lo cual es de precisar que no toda medida cautelar que se solicite tiene la virtualidad de operar en el sentido de inhibir la necesaria exposición previa de la reclamación o pretensión en el escenario de la intención conciliatoria, pues la etapa previa de conciliación es para el proceso judicial posterior cuando la misma fracasa, la constatación de que la controversia no pudo ser resuelta bajo la órbita de la mutualidad que ha vinculado a los sujetos de derechos que anteriormente han establecido entre sí un vínculo obligacional y/o del cual se ha pretendido derivar derechos y/o acreencias, siendo esta forma de resolución del disenso o controversia igualmente garante del acceso a la administración de justicia, y tiene frente a dicha garantía una implicación necesaria, siendo esta la razón por la cual se ha consagrado el mecanismo como requisito de procedibilidad de la acción judicial, sobre lo cual precisó la Corte Constitucional en sentencia C-598 de 2011¹:

*“(…) La nota característica de este mecanismo de resolución de conflictos es la **voluntariedad** de las partes para llegar a la solución de su controversia, pues son ellas, ayudadas por el conciliador que no tiene una facultad decisoria, quienes presentan las fórmulas de acuerdo con las que se espera poner fin a sus divergencias. Es, entonces, un mecanismo de autocomposición porque son las partes en conflicto y no un tercero, llámese juez o árbitro, quienes acuerdan o componen sus diferencias.*

¹ Corte Constitucional. Sentencia C-598 de agosto 10 de 2011. M.P. Dr. Jorge Ignacio Pretelt Chaljub.

Sobre la autocomposición y la conciliación como una forma de mediación, la sentencia **C-1195 de 2001**^[11] señaló:

“En la autocomposición las partes pueden abordar la solución del conflicto, ya sea comunicándose e intercambiando propuestas directamente -y en este caso estamos ante una negociación-, o bien con la intervención de un tercero neutral e imparcial que facilita y promueve el diálogo y la negociación entre ellas -y en ese evento nos encontramos ante la mediación, en cualquiera de sus modalidades-. Si bien el término conciliación se emplea en varias legislaciones como sinónimo de mediación, en sentido estricto la conciliación es una forma particular de mediación en la que el tercero neutral e imparcial, además de facilitar la comunicación y la negociación entre las partes, puede proponer fórmulas de solución que las partes pueden o no aceptar según sea su voluntad”

*El acuerdo al que pueden llegar las partes debe ser vertido en un documento que por imperio de la ley hace tránsito a cosa juzgada y, por ende, obligatorio para éstas. En ese sentido, la jurisprudencia constitucional ha señalado que el término conciliación tiene o admite dos acepciones: **una jurídico procesal**, que lo identifica o clasifica como un mecanismo extrajudicial o trámite procedimental judicial que persigue un fin específico; y **otra jurídico sustancial** que hace relación al acuerdo en sí mismo considerado^[12].*

*Bajo estas dos acepciones son las partes las que en ejercicio de su libertad dispositiva **deciden voluntariamente** si llegan o no a un acuerdo, conservando siempre la posibilidad de acudir a la jurisdicción, es decir, a los órganos del Estado que constitucional y permanentemente tienen la función de administrar justicia para que en dicha sede se resuelva el conflicto planteado.*

*Entendida así, **la conciliación** debe ser asumida como un mecanismo que también hace efectivo el derecho a la administración de justicia, aunque sea ésta menos formal y con rasgos diferentes a la que administran los órganos del Estado, sin que su agotamiento indique una desconfianza hacia la justicia formal **ni un dispositivo que tenga como fin principal la descongestión judicial**^[13], pues si bien ésta se convierte*

en una excelente alternativa para evitarla, no se le puede tener ni tratar como si ésta fuera su única razón de ser.

“Los mecanismos alternativos de resolución de conflictos no representan una desconfianza hacia la justicia estatal formal, sino un reconocimiento de que procedimientos menos formales y alternativas de justicia autocompositiva complementan las opciones a las cuales pueden acudir las personas para resolver sus disputas. Por ello, mecanismos como la mediación y la conciliación, más que medios para la descongestión judicial, son instrumentos para garantizar el acceso efectivo a la justicia y promover la resolución pacífica de los conflictos.”^[14]

*La importancia de los mecanismos alternos de resolución de conflictos entre ellos la conciliación, se puede resumir en los términos de la jurisprudencia constitucional, así: **i)** buscan hacer efectivo uno de los fines constitucionales como el de la convivencia pacífica, **ii)** permiten la participación directa de los interesados en la resolución de sus conflictos, como una manifestación del principio de participación democrática que es axial a nuestra organización estatal, **iii)** son otra forma de hacer efectivo el derecho de acceso a la administración de justicia y **iv)** son un buen mecanismo para lograr la descongestión judicial, pero no se debe tener como su fin único o esencial^[15]. (...)” (negrillas originales)*

Advertida la relevancia de la conciliación como mecanismo previo al proceso judicial de resolución de la controversia, mediante el cual se promueve la participación de la partes en la solución de la causa jurídica que les vincula, se puede hacer notar con mayor claridad que la medida de cautela que inhibe el mecanismo de procedibilidad, y con arreglo al cual está justificada la exclusión del mecanismo de mutualidad conciliatoria, solo puede ser aquella que encuentra asidero fáctico y jurídico para con las pretensiones del demandante, pues debe ser evidente que la cautela que se solicite bajo la habilitación del acceso directo a la jurisdicción, debe tener la virtualidad de servir a la parte que la solicita de eficaz medio o cuando menos de legítimo medio para la realización o garantía de su pretensión, sin lo cual se está ante una solicitud de cautela infundada o sin sustento, o bien sin relación o vínculo ya sea con los sujetos o con el objeto de la demanda.

En efecto, en sentencia STC8251-2019² fue precisado por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, que corresponde al funcionario judicial verificar la viabilidad y necesidad de la medida deprecada, y ello de cara a la habilitación que el parágrafo 1° del art.590 del C.G.P. prevé para acudir directamente a la jurisdicción cuando se solicite la práctica de medidas cautelares, evento en el cual no es necesario agotar la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad.

En el presente asunto la parte actora solicita que se decrete como medida cautelar la inscripción de la demanda sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria No.319-7196 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Gil, sobre lo cual es necesario hacer las siguientes precisiones:

- El bien inmueble sobre el cual se solicita la inscripción de la demanda, con matrícula inmobiliaria No.319-7196 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Gil, no es objeto del contrato de promesa de compraventa, restringiéndose dicho negocio jurídico a la venta de los derechos y acciones sucesorales que pudieran corresponder al señor ORLANDO ORTIZ SARMIENTO en las sucesiones de sus padres, señores RAMÓN ORTÍZ AVELLANEDA y SOCORRO SARMIENTO MARTÍNEZ, tal y como puede apreciarse en el documento contractual aportado con la demanda.
- La doble sucesión de los señores RAMÓN ORTÍZ AVELLANEDA y SOCORRO SARMIENTO MARTÍNEZ no se ha liquidado, habiéndose aportado con la presente demanda como anexo, así como a partir del requerimiento previo efectuado por este juzgado, copia del auto de apertura de dicha doble sucesión intestada, de la cual conoce este juzgado, bajo el radicado 68-370-40-89-001-2021-00002-00 y dentro de la que no se ha surtido ninguna otra actuación distinta al aperturamiento de la misma y a la realización de las notificaciones, los emplazamientos y registros necesarios.

² Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia STC8251-2019. M.P. Dr. Ariel Salazar Ramírez.

- El en la doble sucesión con radicado 68-370-40-89-001-2021-00002-00, según certificación emitida por la Secretaria de este juzgado, la relación de bienes o inventario inicial de los mismos aportado con la demanda, se integra únicamente con el inmueble con matrícula inmobiliaria No.319-7196 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Gil.
- Frente al único inmueble integrativo del inventario de bienes, esto es, el inmueble con matrícula inmobiliaria No.319-7196 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Gil, el señor ORLANDO ORTIZ SARMIENTO no es titular de derecho alguno, sin que aparezca relacionado en el certificado de matrícula en cuestión.
- De acuerdo con lo anterior es claro que el señor ORLANDO ORTIZ SARMIENTO no es titular de derecho alguno sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria No.319-7196 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Gil.

Hechas las anteriores precisiones, es de notar que de acuerdo con el literal b) del numeral 1° del art.590 del C.G.P., la medida cautelar de inscripción de la demanda es procedente en los asuntos contractuales **únicamente sobre bienes sujetos a registro que sean de propiedad del demandado**, y así lo reitera el art.591 del C.G.P. al disponer:

*“ARTÍCULO 591. INSCRIPCIÓN DE LA DEMANDA. Para la inscripción de la demanda remitirá comunicación a la autoridad competente de llevar el registro haciéndole saber quiénes son las partes en el proceso, el objeto de este, el nombre, nomenclatura, situación de dichos bienes y el folio de matrícula o datos del registro si aquella no existiere. **El registrador se abstendrá de inscribir la demanda si el bien no pertenece al demandado.**”*

La razón de esta restricción está en la naturaleza misma de la medida de inscripción de la demanda, sobre lo cual fue señalado por la Corte Constitucional en sentencia T-047 de 2005³:

³ Corte Constitucional. Sentencia T-047 de enero 27 de 2005. M.P. Dra. Clara Inés Vargas Hernández.

“(...) De acuerdo con lo dispuesto en las normas procesales, el registro de la demanda es una medida cautelar que procede en los procesos ordinarios, cuando la demanda versa sobre el dominio u otro derecho real principal, sean estos muebles o inmuebles y estén sujetos a registro, bien de manera directa o como consecuencia de una pretensión distinta o en subsidio de otra, o sobre una universalidad de bienes, de hecho o de derecho, y consiste en que, en el Registro público correspondiente se anota o inscribe la admisión de la demanda que involucra a dicho bien.

Dicha medida cautelar, si bien no pone el bien afectado fuera del comercio, si tiene por finalidad advertir a quienes deseen adquirir el bien con posterioridad o gravar o limitar el dominio del mismo, que estará sujeto a los efectos de la sentencia que se profiera en el respectivo proceso ordinario, es decir, que le será oponible dicha sentencia con efectos de cosa juzgada como si hubiera sido parte en él. Al punto que, si la sentencia que se profiera en el respectivo proceso ordinario, fuere favorable al demandante, en ella se ordenará su registro y la cancelación de los registros de las transferencias de propiedad, gravámenes y limitaciones al dominio efectuados después de la inscripción de la demanda, si los hubiere”.

Se tiene entonces que en virtud de la inscripción de la demanda quien adquiere un bien sujeto a registro con posterioridad a la adopción de ésta medida cautelar, queda sujeto a los efectos de la sentencia que se dicte en el respectivo proceso, es decir es un causahabiente y por lo tanto no puede alegar su condición de tercero ajeno a las resultas del proceso. (...)”

Como puede colegirse de lo precisado en la sentencia en cita, si el bien inmueble respecto del cual se solicita el registro no pertenece al demandado, mal se haría, en principio, en extender a otros o a los bienes de otros, los efectos de una decisión judicial que tan solo atañe a las partes, siendo esto de particular observancia en los asuntos de naturaleza contractual.

En los términos de lo expuesto, en el presente asunto no es suficiente con que se invoque una medida cautelar de inscripción de la demanda, pues la misma es de todo punto improcedente y ello no es tan siquiera

un aspecto que ofrezca relativa duda, sino que es palmario que se ha invocado bajo el indiciado fin de inhibir la exigibilidad del cumplimiento del requisito de procedibilidad, pues así se infiere del hecho indicado de no tener el demandado relación ni vínculo con el inmueble respecto del cual se solicita dicha medida de cautela, sino en la medida que ORLANDO ORTIZ SARMIENTO es parte reconocida, en calidad de heredero de los señores RAMÓN ORTÍZ AVELLANEDA y SOCORRO SARMIENTO MARTÍNEZ, en quienes, bajo el espectro actual de universalidad jurídica de índole patrimonial, como se precisa en la certificación emitida por la Secretaria de este juzgado, tan solo reposa la titularidad de derechos y acciones sucesorales sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria No.319-7196 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Gil.

En suma, la controversia que la parte actora pretende plantear directamente ante la jurisdicción exige, clarificando dicha aspiración, que se cumpla con la actuación preliminar referente al mecanismo de resolución de la controversia a través de la mutualidad que ofrece la conciliación, siendo así mismo patente que en una materia contractual como la que es objeto de la demanda, es procedente el arreglo conciliatorio.

En consecuencia, el Juzgado Promiscuo Municipal de Jordán Sube (S),

RESUELVE

PRIMERO: RECHAZAR de plano la demanda, por lo expuesto en la parte motiva.

NOTIFIQUESE y CÚMPLASE

EDGAR ORLANDO AMAYA ARIAS

JUEZ

Firmado Por:

Edgar Orlando Amaya Arias

Juez

Promiscuo 001

Juzgado Municipal

Santander - Jordan

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:

**b71bfb939039d4d788464037aedb8b15cfc9250a4bb6abaff92a70bc8318fc
1b**

Documento generado en 15/06/2021 09:39:52 AM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**