



## **JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA**

Armenia, siete (7) de junio de dos mil veintidós (2022).

Ref.: Proceso Verbal de Resolución de Contrato de Promesa de Compraventa  
N° 2021-00365-00.

### **I.- FINALIDAD DE LA DECISIÓN:**

Corresponde al Estrado Jurisdiccional pronunciarse frente a las excepciones previas entabladas por la aquí demandada, a través de su gestor adjetivo.

### **II.- ANTECEDENTES PROCESALES:**

En punto al accionamiento formulado por la suplicante, encaminado a que se declarara resuelto el acuerdo de voluntades de tinte anticipatorio, que se suscitó con antelación entre las involucradas, y que fue admitido por medio de resolución adiada a 27 de julio del año que precede, la encartada invocó, a título de mecanismos de enervación previos, los tocantes a la configuración del compromiso o cláusula compromisoria y a la temeridad y mala fe; figuras que cimentó, respectivamente, en los siguientes argumentos: a) que en la escritura pública, por cuyo conducto se amplió la hipoteca constituida sobre el inmueble materia del litigio, se hallaba contenida expresamente la prohibición de transferencia de ese haber; aspecto que fue aceptado por la rogante, al suscribir el especificado documento; y, b) que la actora conocía el reseñado impedimento para negociar el activo y que, sin embargo, celebró el convenio sobre el que trata el trámite y ha venido usufructuando la construcción desde su entrega material, ejerciendo actos de señora y dueña, sin que fuera factible que ahora buscara el rompimiento del ligamen jurídico otrora generado, a la par de lo cual presentó diversos documentos cuya firma no correspondía realmente a la de la perseguida. Para culminar, destacó que se llevó a cabo el acto notificadorio antes de que se reconociera personería para actuar al gestor adjetivo de la postulante.

Entretanto, la reclamante anotó que la primera herramienta exceptiva entablada en lo absoluto respondía a los presupuestos que estructuraban el invocado compromiso o estipulación compromisoria y que la última de ninguna forma podía catalogarse como un instrumento previo de oposición, amén de que tocaba temáticas que estaban sujetas a debate probatorio.

### **III.- CONSIDERACIONES:**

De entrada, conviene explicar que los instrumentos de excepción han sido



consagrados por el ordenamiento, como institutos defensivos que han de ser invocados y demostrados por el convocado, en aplicación del apotegma fundante de contradicción.

De este modo, entre los mencionados dispositivos de contraposición se encuentran los de carácter previo, orientados al saneamiento de las irregularidades detectadas en el trayecto ritual desarrollado.

Empero, se encuentra que, en el evento particular, las enarboladas herramientas exceptivas, que la peticionada calificó como previas, de ninguna manera se fincan en aspectos que respondan efectivamente a la filosofía de institucionalización de dichos medios jurídicos, lo que marca su inviabilidad.

De esta suerte, obsérvese que la defensa inicialmente instada, aunque fue encasillada en el num. 2º, art. 100 del Estatuto General del Procedimiento, atinente a la existencia de un compromiso o cláusula compromisoria, que ciertamente se halla consagrado como medio de contraposición previo, su contenido y alcances difiere de los aspectos que en verdad cobija tal instituto de enervación.

Así, en el comentado marco, es pertinente memorar que el medio de controversia al que se alude hunde sus raíces en que los involucrados hubieran pactado, en caso de surgir diferencias en el marco del contrato al que arribaron en su momento, que acudirán, no al juez competente, sino a árbitros designados para solucionar el conflicto, teniéndose que si uno de los implicados llegara a desconocer lo así concertado, instaurando la pretensión ante el enjuiciador civil, sería factible proponer la señalada excepción; marco en el que ha de aportarse la probanza de que se acordó la enunciada estipulación, la que debió constar por escrito, siendo un acto solemne.

Empero, en la presente ocasión, la enarbolada excepción se construyó sobre una presunta prohibición de transferencia o enajenación del inmueble que, como puede concluirse, de ningún modo se encuadra en la estudiada defensa, de conformidad con las aristas que la gobiernan; situación que trunca su aceptación.

Por otro lado, en lo que atañe al segundo mecanismo de oposición incoado, de entrada y sin mayores esfuerzos se otea que cobija componentes fácticos que tocan el fondo o aspectos de hecho medulares de la contienda entablada y que buscan derruir la posibilidad de acudir a la pretensión resolutoria que se elevó; finalidad que claramente escapa de los contornos a los que responden las tantas veces nombradas excepciones previas, delineados por el propósito de sanear incorrecciones del derrotero adjetivo impartido, nunca por el de solucionar tópicos que se centran en la materia misma del pleito a desatarse



y que se hallan sujetos al devenir demostrativo del paginario, máxime porque, para enarbolar esos últimos *ítems*, se han establecido las vías rituales propicias.

Asimismo, lo concerniente a las falencias que pudieron gestarse al materializarse la práctica notificatoria, debieron blandirse por medio de los conductos legales establecidos para argüir ese tipo de defectos, nunca en el marco de las particulares figuras que nos incumben, cuyos objetivos, se insiste, son disímiles al ya indicado.

En conclusión, se denegarán las abordadas defensas, indebidamente catalogadas como previas.

Consecuencialmente, a la luz de lo normado por el inc. 1º, ord. 1º, art. 365 del Compendio Instrumental Vigente, se condenará en costas por la actuación que aquí se dirime a la pretendida y en beneficio de su antagonista. Al momento de liquidarse esos guarismos, lo que deberá ocurrir de manera conjunta y concentrada, por medio de secretaría, se ha de incluir, a título de agencias en derecho, el monto de \$500.000, calculado según las tarifas erigidas por el num. 8, art. 5º, Acuerdo PSAA16-10554 de 5 de agosto de 2016, emanado del CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA.

#### **IV.- DECISIÓN:**

Con estribo en las razones expuestas, el **JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA**,

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO.- DECLARAR** imprósperas las atendidas excepciones, que inadecuadamente fueron calificadas como previas.

**SEGUNDO.- CONDENAR** al pago de los correspondientes egresos adjetivos a la implorada y a favor de la accionante. En su contabilización, la que tendrá que desarrollarse posteriormente por secretaría, de forma conjunta y concentrada, ha de involucrarse la cantidad de \$500.000, como agencias en derecho.

**TERCERO.-** Una vez ejecutoriado este auto, **DEVOLVER** el legajo virtual al Despacho, a fin de expedir las determinaciones de rigor frente a los actos pendientes, entre ellos el atinente a la aportada contestación de la demanda, militante en el cuaderno digital principal.



**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE  
LUIS CARLOS VILLARREAL RODRÍGUEZ  
JUEZ**

|                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| LA PROVIDENCIA ANTERIOR SE NOTIFICÓ POR<br>FIJACIÓN EN ESTADO DE 8 DE JUNIO DE 2022.<br>SECRETARÍA. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Firmado Por:**

**Luis Carlos Villareal Rodriguez  
Juez Municipal  
Juzgado Municipal  
Civil 004  
Armenia - Quindío**

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:

**81fc8914d97e70ab5fe1250982f924fa42d6d2129bd4dd734cb252a6d71ff8e  
5**

Documento generado en 06/06/2022 10:03:42 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la  
siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**