



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
Código 680013103001
BUCARAMANGA

Proceso: VERBAL.
Radicado: 2018 -0206-00
Demandante: CARLOS FELIPE VELOZA OVALLE.
Demandado: ALDIA SAS y CONSTRUCORA ARKEAR S.A.S.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Bucaramanga, primero (01) de julio de dos mil veinte (2020).

Procede el Despacho a resolver el recurso de reposición interpuesto por la apoderada judicial de la parte demandada ALDIA S.A.S., contra el auto adiado del quince (15) de noviembre de 2019, el cual declara no probada la excepción previa denominada INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE REQUISITOS FORMALES O POR INDEBIDA ACUMULACIÓN DE PRETENSIONES.

RAZONES DE INCONFORMIDAD

Manifiesta la parte recurrente que debe declararse la indebida acumulación, habida cuenta que existe total ausencia de relación entre ALDIA S.A. y la demandante, ya que son pretensiones derivadas de la promesa de compraventa son totalmente distintas de las que pueden derivarse de la existencia del gravamen hipotecario e igualmente es dable la imposición del saneamiento del inmueble sin la comparecencia de ALDIA S.A.S.

Que además, el gravamen hipotecario fue constituido varios años anteriores a la fecha en que se llevó a cabo la negociación entre demandante y demandado, y el gravamen no solo garantiza las obligaciones del proyecto que hace parte de la Unidad Habitacional, sino garantiza otras obligaciones, e igualmente ALDIA S.A.S., no puede ser obligada a renunciar a su derecho de pago total de la hipoteca que en este caso no es aplicable a la norma de las prorratas.

Que no existe conexidad entre las obligaciones del demandado SOCIEDAD CONSTRUCTORA ARKREAR S.A.S. y frente a la demandante y las obligaciones del demandado como deudor hipotecario del ALDIA S.A.S., aun cuando eminentemente las excepciones previas que hacen referencia a efectos de carácter procesal, ello no excluye la necesidad de valorar si efectivamente las pretensiones son al menos conexas, evento que en el presente caso no se cumple da la total independendencia de la relación entre el demandante y el demandado ARKREAR S.A.S. y las relaciones entre esa sociedad y ALDIA S.A.S.

Que al examinar la institución jurídica de la Acumulación de pretensiones, se tiene que no existe la conexidad que en su momento el Despacho avizó, y menos la identidad de objeto, pues si bien el contrato de promesa y el contrato de hipoteca recae sobre el mismo objeto, no es menos cierto que tienen finalidad distintas y que de hacerse efectivos dichos contratos el promitente comprador y el acreedor hipotecario tiene prelación con el mismo bien, con la advertencia que el acreedor hipotecario tiene prelación y además es anterior a la celebración de la negociación. Con lo anterior quiere significar que la identidad de objeto no puede mirarse formalmente sino lo que implica cada contrato.

CONSIDERACIONES

El recurso de reposición es un medio mediante el cual las partes pueden solicitar a la autoridad competente que se revise una actuación de la cual no comparten su decisión, es este el camino escogido por la parte demandante a través de su apoderado judicial, frente a la decisión proferida en auto del 15 de noviembre de 2019, en el cual declaró no probada la excepción previa de INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE REQUISITOS FORMALES O POR INDEBIDA ACUMULACIÓN DE PRETENSIONES.

Pues bien, de entrada este Despacho judicial ha de manifestar que no tendrá en cuenta las réplicas expuestas por la parte recurrente en su escrito de reposición, y por tanto se mantiene en su decisión de declarar no probada la excepción previa formulada por la demandada ALDIA SAS, en razón a que las pretensiones formuladas por el demandante CARLOS FELIPE VELOZA

50

OVALLE, contra los demandados CONSTRUCTORA ARKREAR S.A.S. y ALDIA S.A.S., cumplen con los requisitos establecidos en el artículo 88 del C. G. del P., pues nótese que al leer cada una de las pretensiones principales formuladas en el escrito de demanda, todas son de competencia de este operador judicial, ninguna de ellas es excluyente entre sí, toda vez que están formuladas de forma individual, sistemática y precisa frente a cada uno de los demandados SOCIEDAD CONSTRUCTORA ARKREAR S.A.S. y ALDIA S.A.S., en lo que corresponde a la declaración solicitada frente a cada entidad demandada en el presente proceso verbal, e igualmente todas pueden tramitarse por el mismo procedimiento, pretensiones que deben ser resueltas de fondo en el momento de proferirse sentencia de primera instancia.

Además, sólo basta leer el escrito introductorio, para advertir que de los hechos en que la parte actora sustenta sus pretensiones, fundamentan la acción declarativa intentada, que no es otra que la declaratoria del incumplimiento del contrato de promesa de compraventa y su otro sí, suscrito entre la demandada CONSTRUCTORA ARKREAR S.A.S., y el demandante CARLOS FELIPE VELOZA OVALLE, por no haber otorgado dicha sociedad demandada la correspondiente escritura pública de venta, razón por la cual a su vez solicita que se condene a dicha sociedad demandada a que otorgue la respectiva escritura pública de compra venta en favor del demandante, previo pago del saldo adeudado por éste, pretendiendo así que una vez efectuado el pago de dicho saldo, la sociedad demandada pague por concepto de la prorrata del crédito que garantiza la hipoteca constituida a favor de ALDIA S.A.S., para el levantamiento proporcional del gravamen, deviniendo de allí las demás pretensiones frente a la demandada AL DIA S.A.S., pues éstas están fundamentadas en los hechos 12, 13 14 y 15 de la demanda.

Por tanto, el hecho de que la apoderada de la parte recurrente considere que no existe relación entre ALDIA S.A.S., y el demandante, y que las pretensiones derivadas de la promesa de compraventa son distintas de las que pueden derivarse de la existencia del gravamen hipotecario constituido a favor de ALDIA S.A.S., o que no existe conexidad entre las mismas, considera este Despacho judicial que dichas apreciaciones no corresponden a la institución jurídica de la indebida acumulación de pretensiones, pues como bien se dijo, cada una de las pretensiones principales formuladas en la demanda, están

dirigidas frente a cada uno de los demandados, pretendiendo una declaración y condena frente a CONSTRUCTORA ARKREAR S.A.S., y ALDIA S.A.S., lo cual amerita en su momento procesal oportuno una decisión de fondo, es decir, en la sentencia.

Así las cosas, no se repondrá el auto del 15 de noviembre de 2019, y se concederá el recurso de apelación en el efecto devolutivo.

En mérito de lo expuesto el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO BUCARAMANGA SDER.**,

RESUELVE:

PRIMERO: NO REPONER el auto adiado del quince (15) de noviembre de 2019, por lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: CONCEDER el recurso de apelación presentado por la apoderada de la parte demandada ALDIA S.A.S., contra el auto del 15 de noviembre de 2019, en el efecto devolutivo.

Remítase copia de la demanda, y de todo el cuaderno dos (02) y de esta providencia al Honorable Tribunal Superior de este Distrito Judicial.

Para los anteriores efectos se concede a la parte recurrente, el término de cinco (5) días contados a partir de la notificación que por estados se haga de este auto, para que suministren lo necesario para las copias ordenadas, so pena de declarar desierto el recurso conforme a lo dispuesto en el inciso 2º del artículo 324 del C. G. del P.

NOTIFÍQUESE

JUAN CARLOS ORTIZ PEÑARANDA

JUEZ.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
BUCARAMANGA

NOTIFICACION POR ESTADO

Siendo las ocho de la mañana (8:00 A.M) del día de hoy **02 DE JULIO DE 2020**, se notifica a las partes la providencia que antecede por anotación en el Estado No. *ya*

OMAR GIOVANNI GUALDRON VASQUEZ
SECRETARIO

REQUISITO

TIENGO