

CONSTANCIA SECRETARIAL: A despacho de la señora Juez informándole que se encuentra pendiente de resolver las excepciones previas formuladas por la parte demandada.

Para proveer lo pertinente,

MARÍA YORMENZA LÓPEZ GALLO
SECRETARIA

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL

Manizales, Caldas, catorce de febrero de dos mil veinticuatro

INTERLOCUTORIO	253
DEMANDANTE	ALFREDO ARANGO ARANGO
DEMANDADO	FEDERICO VILLADA ARANGO
PROCESO	RESOLUCIÓN DE PROMESA DE COMPRAVENTA
RADICADO	170014003007-2022-00509-00

Procede el despacho a resolver las excepciones previas planteadas por el extremo demandado.

Tal como se dijo en auto del 7 de marzo de 2023, se tendrán como tales:

- "LAS PRETENSIONES ACUMULADAS NO REUNEN LOS REQUISITOS LEGALES"
- "INDEBIDO AGOTAMIENTO DEL REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD"

Pues las demás hacen referencia al juramento estimatorio, por lo que debían proponerse como objeción al mismo.

Antecedentes

La parte demandada sustentó los medios de defensa en que, en su sentir, el demandante no saneó en debida forma el libelo introductor, en tanto no puede pretenderse conjuntamente la declaratoria de resolución del contrato y el cobro de los cánones de arrendamiento que presuntamente se sigan causando hasta la fecha en que se haga la entrega definitiva del bien; considera que la parte actora debe aclarar si pretende el pago de los cánones o el pago de los frutos civiles.

Frente al indebido agotamiento del requisito de procedibilidad, adujo que el demandante adecuó la demanda en razón a la indebida acumulación de pretensiones, modificación relativa a la condena, pasando de "cánones de arrendamiento" a "frutos civiles", situación esta última que no fue contemplada en la conciliación extrajudicial, pues se refirió de manera clara que se solicitaría la condena al pago por "cánones de arrendamiento", de ahí que resulta una incongruencia de pretensiones en sede extrajudicial y judicial.

En su sentir, existe una modificación sustancial y sorpresiva del objeto materia de la conciliación extrajudicial; por una parte, si bien la

pretensión genérica que se formuló en la solicitud de conciliación si tenía como propósito la declaratoria de resolución de promesa de compraventa – misma pretensión planteada en la demanda -, en las pretensiones de condena se pretendía obtener el reconocimiento y pago de “cánones de arrendamiento” causados con esta situación, y que ahora se pretenden como “frutos civiles”, dos conceptos jurídicos claramente diferentes en su naturaleza y efectos jurídicos.

De las excepciones previas se corrió traslado a la contraparte. El extremo activo lo recorrió, argumentando en esencia, que en su sentir no puede darse trámite de excepciones previas, por cuanto no fueron presentadas en escrito separado tal como lo dispone el artículo 101 procesal, a más que no se encuentran enlistadas en el precepto 100 de la norma adjetiva.

En lo atinente a la excepción denominada INEPTA DEMANDAD POR ERRAR EN LA INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS PRETENSIONES DE CONDENA DE FRUTOS CIVILES Y RESTITUCIÓN DE INMUEBLE, indicó que la pretensión central en la litis es la resolución del contrato de promesa de compraventa; las restituciones mutuas entre los contratantes viene como consecuencia, entre ella esta la de los frutos civiles, dentro de los cuales se encuentran los cánones de arrendamiento, de conformidad con la establecido en el artículo 717 del C. Civil, por lo que no está llamada a prosperar.

En ese mismo sentido, se pronunció frente a la excepción llamada LAS PRETENSIONES ACUMULADAS NO REÚNEN LOS REQUISITOS LEGALES, iteró lo preceptuado en el canon 717 civil y explicó que si bien fue un lapsus calamis usar la expresión cánones para deprecar los que se siguieran causando hasta la fecha de entrega definitiva del inmueble, hacía referencia a los frutos civiles.

En relación con el INDEBIDO AGOTAMIENTO DEL REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD, advirtió que la suma pretendida en la audiencia de conciliación en la misma que se exoró con la subsanación de la demanda, que por demás, se trata de los cánones como frutos civiles.

Consideraciones

En cuanto a las excepciones previas el C. General del Proceso establece:

ARTÍCULO 100. EXCEPCIONES PREVIAS. Salvo disposición en contrario, el demandado podrá proponer las siguientes excepciones previas dentro del término de traslado de la demanda:

1. Falta de jurisdicción o de competencia.
2. Compromiso o cláusula compromisoria.
3. Inexistencia del demandante o del demandado.
4. Incapacidad o indebida representación del demandante o del demandado.
5. Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones.

6. No haberse presentado prueba de la calidad de heredero, cónyuge o compañero permanente, curador de bienes, administrador de comunidad, albacea y en general de la calidad en que actúe el demandante o se cite al demandado, cuando a ello hubiere lugar.

7. Habérsele dado a la demanda el trámite de un proceso diferente al que corresponde.

8. Pleito pendiente entre las mismas partes y sobre el mismo asunto.

9. No comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios.

10. No haberse ordenado la citación de otras personas que la ley dispone citar.

11. Haberse notificado el auto admisorio de la demanda a persona distinta de la que fue demandada.

ARTÍCULO 101. OPORTUNIDAD Y TRÁMITE DE LAS EXCEPCIONES PREVIAS. Las excepciones previas se formularán en el término del traslado de la demanda en escrito separado que deberá expresar las razones y hechos en que se fundamentan. Al escrito deberán acompañarse todas las pruebas que se pretenda hacer valer y que se encuentren en poder del demandado.

El juez se abstendrá de decretar pruebas de otra clase, salvo cuando se alegue la falta de competencia por el domicilio de persona natural o por el lugar donde ocurrieron hechos, o la falta de integración del litisconsorcio necesario, casos en los cuales se podrán practicar hasta dos testimonios.

Las excepciones previas se tramitarán y decidirán de la siguiente manera:

1. Del escrito que las contenga se correrá traslado al demandante por el término de tres (3) días conforme al artículo 110, para que se pronuncie sobre ellas y, si fuere el caso, subsane los defectos anotados.

2. El juez decidirá sobre las excepciones previas que no requieran la práctica de pruebas, antes de la audiencia inicial, y si prospera alguna que impida continuar el trámite del proceso y que no pueda ser subsanada o no lo haya sido oportunamente, declarará terminada la actuación y ordenará devolver la demanda al demandante.

Cuando se requiera la práctica de pruebas, el juez citará a la audiencia inicial y en ella las practicará y resolverá las excepciones.

Si prospera la de falta de jurisdicción o competencia, se ordenará remitir el expediente al juez que corresponda y lo actuado conservará su validez.

Si prospera la de compromiso o cláusula compromisoria, se decretará la terminación del proceso y se devolverá al demandante la demanda con sus anexos.

Si prospera la de trámite inadecuado, el juez ordenará darle el trámite que legalmente le corresponda.

Cuando prospere alguna de las excepciones previstas en los numerales 9, 10 y 11 del artículo 100, el juez ordenará la respectiva citación.

3. Si se hubiere corregido, aclarado o reformado la demanda, solo se tramitarán una vez vencido el traslado. Si con aquella se subsanan los defectos alegados en las excepciones, así se declarará.

Dentro del traslado de la reforma el demandado podrá proponer nuevas

excepciones previas siempre que se originen en dicha reforma. Estas y las anteriores que no hubieren quedado subsanadas se tramitarán conjuntamente una vez vencido dicho traslado.

4. Cuando como consecuencia de prosperar una excepción sea devuelta la demanda inicial o la de reconvenición, el proceso continuará respecto de la otra.

Sea lo primero advertir, que si bien el extremo demandado prima facie no presentó los medios exceptivos como tales ni por escrito separado, lo cierto es que si fueron presentados en escrito aparte de la contestación de la demanda y las excepciones de fondo que formuló, razón por la cual el despacho, tal como lo enunció en auto del 7 de marzo de 2023 – el cual no fue confutado por la parte demandante en modo alguno –, le imprimirá el trámite correspondiente a las excepciones previas planteadas.

Ahora, la parte pasiva formuló las excepciones previas que denominó “LAS PRETENSIONES ACUMULADAS NO REUNEN LOS REQUISITOS LEGALES” e “INDEBIDO AGOTAMIENTO DEL REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD”, para lo cual argumentó que el demandante no saneó en debida forma la demanda, pues no puede pretenderse conjuntamente la declaratoria de resolución del contrato y el cobro de los cánones de arrendamiento que presuntamente se sigan causando hasta la fecha en que se haga la entrega definitiva del bien; considera que la parte actora debe aclarar si pretende el pago de los cánones o el pago de los frutos civiles.

Manifestó que en la solicitud de conciliación extrajudicial no fue planteada la pretensión relativa a frutos civiles, tal como quedó después de saneada la demanda, sino que solo contemplaba la condena al pago de los cánones de arrendamiento, lo que resulta incongruente.

Frente a la acumulación de pretensiones el artículo 88 procesal dispone:

El demandante podrá acumular en una misma demanda varias pretensiones contra el demandado, aunque no sean conexas, siempre que concurren los siguientes requisitos:

1. Que el juez sea competente para conocer de todas, sin tener en cuenta la cuantía.
2. Que las pretensiones no se excluyan entre sí, salvo que se propongan como principales y subsidiarias.
3. Que todas puedan tramitarse por el mismo procedimiento.

En la demanda sobre prestaciones periódicas podrá pedirse que se condene al demandado a las que se llegaren a causar entre la presentación de aquella y el cumplimiento de la sentencia definitiva.

También podrán formularse en una demanda pretensiones de uno o varios demandantes o contra uno o varios demandados, aunque sea diferente el interés de unos y otros, en cualquiera de los siguientes casos:

- a) Cuando provengan de la misma causa.
- b) Cuando versen sobre el mismo objeto.
- c) Cuando se hallen entre sí en relación de dependencia.

d) Cuando deban servirse de unas mismas pruebas.

En las demandas ejecutivas podrán acumularse las pretensiones de varias personas que persigan, total o parcialmente, los mismos bienes del demandado.

En el presente asunto, la parte demandante presentó como pretensiones de la demanda:

“1. Sírvase decretar la resolución del contrato de promesa de compraventa celebrado el 05 de junio de 2012 entre los señores OSCAR TAMAYO RIVERA y FEDERICO VILLADA ARANGO, ante el incumplimiento de las obligaciones contractuales a cargo de este último

2. Que como consecuencia de lo anterior, se condene al señor FEDERICO VILLADA ARANGO a hacer entrega del Local 2-11 que hace parte del Edificio Torres Panorama ubicado en la cra. 23 calle 62 No. 62-26/23-19, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 100-38670 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, que fue plenamente descrito por sus linderos en el hecho No. 21, al señor ALFREDO ARANGO ARANGO, actual liquidador

3.- Que como consecuencia de la resolución del contrato de promesa, se condene al accionado a pagar la suma de SESENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOSTREINTA Y UN MIL CUARENTA Y UN PESOS CON CINCUENTA Y SEISCENTAVOS M/CTE (\$66.431.041.56), por concepto de cánones de arrendamiento desde el mes de enero de 2013 y hasta el mes de agosto de la anualidad que avanza, de conformidad con el siguiente detalle:

AÑO	IPC	CANON INCREMENTADO	CANON DE UN AÑO
2013	1.94%	\$468.924.00	\$5.627.088
2014	3.66%	\$486.086.61	\$5.833.039.32
2015	6.77%	\$518.994.67	\$6.227.936.04
2016	5.75%	\$548.836.86	\$6.586.042.32
2017	4.09%	\$571.284.28	\$6.855.411.36
2018	3.18%	\$589.451.12	\$7.073.413.44
2019	3.80%	\$611.850.26	\$7.342.203.12
2020	1.61%	\$621.701.04	\$7.460.412.48
2021	5.60%	\$656.516.29	\$7.878.195.48
2022	5.62%	\$693.412.50	5.547.300.00
TOTAL			\$66.431.041.56

Así como por los cánones que se sigan causando hasta la fecha en que haga entrega definitiva del inmueble

4.- Que se condene al señor VILLADA ARANGO a cancelar la suma de SEIS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MCTE (\$6.500.000), por concepto de la cláusula penal consagrada en la cláusula séptima de la promesa de compraventa

5.- Que se requiera y constituya en mora al demandado, para que proceda a restituir el inmueble prometido en venta al Liquidador

Que se condene al accionado al pago de las costas y agencias en derecho que se causen en el presente proceso”

Por auto del 14 de septiembre de 2022 el despacho inadmitió el libelo introductor a fin de que la parte demandante, entre otros, adecuara las pretensiones de la demanda, al evidenciarse una indebida acumulación, por cuanto no resultaba procedente pretender de manera conjunta la declaratoria de resolución del contrato y los cánones de arrendamiento que presuntamente le adeuda el demandado.

Con el fin de sanear esta falencia, el demandante modificó el punto 3 de las pretensiones, el cual quedó así:

Que como consecuencia de la resolución del contrato de promesa, se condene al accionado a pagar la suma de SESENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y UN MIL CUARENTA Y UN PESOS CON CINCUENTA Y SEIS CENTAVOS M/CTE (\$66.431.041.56), por concepto de frutos civiles generados por el inmueble desde el mes de enero de 2013 y hasta el mes de agosto de la anualidad que avanza a título de restituciones mutuas, de conformidad con el siguiente detalle

AÑO	IPC	CANON INCREMENTADO	CANON DE UN AÑO
2013	1.94%	\$468.924.00	\$5.627.088
2014	3.66%	\$486.086.61	\$5.833.039.32
2015	6.77%	\$518.994.67	\$6.227.936.04
2016	5.75%	\$548.836.86	\$6.586.042.32
2017	4.09%	\$571.284.28	\$6.855.411.36
2018	3.18%	\$589.451.12	\$7.073.413.44
2019	3.80%	\$611.850.26	\$7.342.203.12
2020	1.61%	\$621.701.04	\$7.460.412.48
2021	5.60%	\$656.516.29	\$7.878.195.48
2022	5.62%	\$693.412.50	5.547.300.00
TOTAL			\$66.431.041.56

Así como por los cánones que se sigan causando hasta la fecha en que haga entrega definitiva del inmueble.

El juzgado consideró saneado este aspecto y por providencia del 8 de febrero de 2023 admitió la demanda.

Aun cuando en el aparte final del pedimento la parte demandante indicó que pretendía también los cánones que se siguieran causando hasta la fecha de entrega del bien, de la lectura completa de la pretensión se desprende con claridad que alude a los frutos civiles a título de restituciones mutuas que reclama.

Tanto es así que, al descorrer el traslado de las excepciones previas, la parte actora precisó que se trató de un error en la redacción de ese renglón.

En ese sentido, no se avizora la concurrencia de pretensiones que no puedan ser acumuladas en el presente asunto.

Ahora, en esa misma línea no encuentran asidero los argumentos en los que se funda la excepción atinente al indebido agotamiento del requisito de procedibilidad, en tanto es claro que la pretensión tercera fue modificada por el demandante por la orden del auto que inadmitió la demanda, mas fue en los mismos términos en que agotó la conciliación prejudicial en los que presentó su libelo.

Resultaría desproporcionado exigir al demandante el agotamiento del requisito de procedibilidad cada vez que el saneamiento de la demanda implique la adecuación de las pretensiones.

Por ello, no se declararán prósperas las excepciones previas propuestas.

Por lo brevemente expuesto, el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Manizales, Caldas,

Resuelve

Primero: DECLARAR NO PRÓSPERAS las excepciones previas propuestas por la parte demandada.

Segundo: En firme este proveído, continuar con el trámite del proceso.

Notifíquese,

La Juez,



ÁNGELA MARÍA TAMAYO JARAMILLO

NOTIFICACIÓN POR ESTADO
La providencia anterior senotifica en
el estado
No. 026 DEL 15 de febrero de 2024

MARÍA YORMENZA LÓPEZ GALLO
Secretaria

Firmado Por:
Angela Maria Tamayo Jaramillo
Juez
Juzgado Municipal
Civil 007
Manizales - Caldas

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: **decd035af3ac8ce23b4e50905e252896f431b8d2c752ae66ed50d68f173bd049**

Documento generado en 14/02/2024 03:44:36 PM

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