

Cecilia Zuluaga A.
Abogado UPB
Especialización Derecho Privado

SEÑORES
JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
MEDELLIN
E.S.D.

Radicado: 2019 00446
Proceso: Declarativo
Demandado: IDALIDES ARROYAVE VASQUEZ
Demandante: OLFER MARCEL ANDRADE Y GLORIA ISABEL DUQUE
HURTADO
Asunto: Excepción previa

Respetuoso saludo,

CECILIA ZULUAGA ALVAREZ, abogada en ejercicio, identificada con la cédula de ciudadanía No. 39.439.662, y la Tarjeta Profesional No. 85.161 del C. S. J., actuando en calidad de apoderada judicial de los Señores OLFER MARCEL ANDRADE TRUJILLO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 71.697.620, y GLORIA ISABEL DUQUE HURTADO, identificada con la cédula de ciudadanía No. 43.737.039, por medio del presente escrito, procedo a precisar y allegar la excepción previa invocada en la respuesta a la demanda de reconvención en escrito separado, en cumplimiento del Auto del 27 de octubre de 2020, notificado por el estado No. 96 del 28 de octubre de 2020, proferido por su Despacho.

Acorde al artículo 100 numeral 5, y al artículo 101 del Código General del Proceso, se propone excepción previa contra la demanda de reconvención, ya que la demanda es inepta por indebida acumulación de pretensiones.

La acumulación objetiva establece que el demandante acumule más de una pretensión contra un mismo demandado. Para que sea procedente la acumulación objetiva de pretensiones se requiere que el funcionario sea competente para conocer de todas, que éstas no se excluyan entre sí y que puedan tramitarse por el mismo procedimiento, acorde al artículo 88 del CGP.

PRETENSION PRINCIPAL

En la demanda de reconvención se presenta como pretensión principal:

“3.1. PRETENSION PRINCIPAL: NULIDAD.1 DECLARE NULO el CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE suscrito el 21 de marzo de 2018 y

el OTRO SÍ A CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE suscrito el 6 de junio de 2018 por IDALIDES ARROYAVE VÁSQUEZ como promitente vendedora y GLORIA ISABEL DUQUE HURTADO y OLFER MARCEL ANDRADE TRUJILLO como promitentes compradores; en subsidio de lo anterior,”

Alega el demandante en reconvención en los hechos causal de nulidad: “ 4.2.6. Por lo anterior, la condición “(...) proceso de saneamiento (...)” a que hace referencia el llamado CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE y su respectivo OTRO SI es una condición imposible o fallida, porque se sujetó un hecho inexistente. (Artículo 1537 del C.C.)”.

Los hechos relatados en la demanda no guardan armonía con la pretensión principal de nulidad absoluta, habida cuenta de que el contrato de promesa de compraventa de inmueble suscrito entre IDALIDES ARROYAVE VÁSQUEZ como promitente vendedora y GLORIA ISABEL DUQUE HURTADO y OLFER MARCEL ANDRADE TRUJILLO como promitentes compradores, y el otro si suscrito entre las partes, se celebró sobre varios inmuebles, de los cuales el objeto de controversia es uno, el identificado con la matrícula inmobiliaria 142-24844 sobre el cual el vendedor debe sanear falsa tradición con el fin de cumplir con la obligación de hacer, de escriturar e inscribir en registro.

La nulidad, si es absoluta, surge de la existencia de un objeto o causa ilícitos, o de que se omitan requisitos o formalidades que las leyes prescriban para su valor, o de que en ellos intervenga directamente una persona absolutamente incapaz, lo cual no se evidencia en este caso, sin que los hechos narrados en la demanda sirvan de fundamento a la nulidad solicitada como pretensión principal. Expresamente señala el artículo 1602 del Código Civil: “Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”. De esta norma surge que la negociación celebrada es cierta, apegada a la manifestación de la voluntad de los contratantes y surte todos sus efectos jurídicos.

PRETENSIONES SUBSIDIARIAS

En la demanda de reconvención se presentan como pretensiones subsidiarias:

“3.2. PRETENSIÓN SUBSIDIARIA: EN CASO DE QUE NO PROSPERE LO ANTERIOR DECLARE que entre IDALIDES ARROYAVE VÁSQUEZ y GLORIA ISABEL DUQUE HURTADO y OLFER MARCEL ANDRADE TRUJILLO existió un convenio para comprar y vender un inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria #142-24844 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montelíbano (Córdoba) con un área de 39 hectáreas o más si resultasen después de medido el terreno. “DECLARE que entre IDALIDES ARROYAVE VÁSQUEZ y GLORIA ISABEL DUQUE HURTADO y OLFER MARCEL ANDRADE TRUJILLO existió un convenio para comprar y vender un inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria #142-24844 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montelíbano (Córdoba) con un área de 39 hectáreas o más si resultasen después de medido el terreno.”

“3.4.1. DECLARE QUE entre la demandante en reconvención IDALIDES ARROYAVE VASQUEZ y los demandados en reconvención GLORIA ISABEL DUQUE HURTADO y OLFER MARCEL ANDRADE TRUJILLO existió un convenio escrito, en relación al inmueble con un área de 39 Hectáreas “Área con falsa tradición NO ESCRITURADA (...) 19 Has Área Ubicada aproximadamente según ficha del IGAC y 9 Has Área Ubicada aproximadamente según ficha del IGAC (...)” (según levantamiento planímetro de finca VERSALLES suscrito por Fernán Aristizábal Blandón, anexo a la demanda) conocido como El Refugio con matrícula inmobiliaria #142-24844 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montelíbano Córdoba, llamado PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE y OTRO SÍ AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE.

3.4.2. DECLARE que el anterior convenio llamado PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE y OTRO SÍ AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE, fue incumplido y/o desconocido por ambas partes.

3.4.3. DECLARE que entre IDALIDES ARROYAVE VASQUEZ y GLORIA ISABEL DUQUE HURTADO y OLFER MARCEL ANDRADE TRUJILLO, hubo mutuo disenso del acuerdo contractual llamado PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE y OTRO SÍ AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE, suscrito en relación al inmueble conocido como EL REFUGIO con matrícula inmobiliaria #142-24844 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montelíbano Córdoba, con un área de 39 Hectáreas o más “...por área que salga en medida real...”

Las peticiones subsidiarias, como fueron planteadas, son excluyentes, porque a la vez que se pide que se declare que existió un Convenio para comprar y vender un inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria #142-24844, sin más especificaciones sobre el Convenio, incluyendo sólo el inmueble con matrícula inmobiliaria 142-24844, desconociendo los demás inmuebles objeto del negocio jurídico contrato de promesa de compraventa, y el otro si a dicho contrato que existió; también solicita que se declare que existió un Convenio escrito en relación al inmueble de 39 hectáreas matrícula inmobiliaria 142-24844... llamado promesa de compraventa de bien inmueble y otro si al contrato de promesa de compraventa, desconociendo el negocio jurídico celebrado, solicitando reconocer un Convenio o Contrato de promesa de compraventa diferente al celebrado; y además del desconocimiento del negocio jurídico celebrado, que origino un contrato de promesa de compraventa con unas obligaciones y derechos para las partes, que olímpicamente se desconoce, el demandante en reconvención solicita “declarar que el anterior convenio” el que se invento con “relación al inmueble con un área de 39 Hectáreas “Área con falsa tradición NO ESCRITURADA (...) 19 Has Área Ubicada aproximadamente según ficha del IGAC y 9 Has Área Ubicada aproximadamente según ficha del IGAC (...)” (según levantamiento planímetro de finca VERSALLES suscrito por Fernán Aristizábal Blandón, anexo a la demanda), conocido como El Refugio con matrícula inmobiliaria #142-24844 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montelíbano Córdoba”... fue incumplido y/o desconocido por ambas partes solicitando reconocer un Convenio o Contrato de promesa de compraventa diferente al celebrado, y además su incumplimiento por ambas partes, el contrato de

promesa de compraventa y el otro si suscrito entre las partes incluye varios inmuebles. No hay un convenio escrito diferente; se solicita el incumplimiento y desconocimiento del contrato, y acto seguido se solicita el mutuo disenso del acuerdo contractual llamado PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE y OTRO SÍ AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE, suscrito en relación al inmueble conocido como EL REFUGIO con matrícula inmobiliaria #142-24844 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montelíbano Córdoba, con un área de 39 Hectáreas o más "...por área que salga en medida real...", no existe mutuo acuerdo resolutorio que extinga las obligaciones por resolución, disolución o ruptura del vínculo contractual. El contrato fue válidamente celebrado, y consumado. No hay actos que inequívoca y concluyentemente revelen la común voluntad de los contratantes de dejar sin efecto el negocio, sin que pueda tener efectos liberatorios la unilateral voluntad de una de las partes. El vendedor incumplió el contrato y el comprador se allano a cumplir, existiendo prueba documental al respecto.

No es posible acumular en una misma demanda pretensiones que se excluyen entre sí, que suponen la extinción del contrato, a las mismas cuyo origen es el de suponer la existencia del contrato, y por ende, la continuación del mismo, por lo que necesariamente la continuación del contrato, y los derechos derivados de su extinción son excluyentes entre sí.

Sin embargo ello no se limita a que se excluyan, sino que además se trata de pretensiones que deben ser ventiladas mediante el ejercicio de acciones diferentes, las cuales si bien se tramitan por el mismo procedimiento, no tienen el mismo fin y no es procedente, ni viable que en una misma demanda se ejerzan simultáneamente dichas acciones.

PRETENSIONES CONSECUCIALES

En la demanda de reconvención se presentan como pretensiones consecuenciales:

"3.3 DECLARE RESUELTO el acuerdo contractual que hubo entre IDALIDES ARROYAVE VASQUEZ y GLORIA ISABEL DUQUE HURTADO y OLFER MARCEL ANDRADE TRUJILLO en relación al inmueble conocido como EL REFUGIO con matrícula inmobiliaria #142-24844 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montelíbano Córdoba, con un área de 39 Hectáreas o con "Área con falsa tradición NO ESCRITURADA (...) 19 Has Área Ubicada aproximadamente según ficha del IGAC y 9 Has Área Ubicada aproximadamente según ficha del IGAC (...)" (según levantamiento planímetro de finca VERSALLES suscrito por Fernán Aristizábal Blandón, anexo a la demanda)"

"3.5.1. DECLARE que IDALDES ARROYAVE VÁSQUEZ le entregó el 1 de junio de 2018 a GLORIA ISABEL DUQUE HURTADO y OLFER MARCEL ANDRADE TRUJILLO y éstos recibieron en tenencia el bien inmueble conocido como EL REFUGIO con matrícula inmobiliaria #142-24844 de la Oficina de Registro de

Instrumentos Públicos de Montelíbano Córdoba, con un área de 39 Hectáreas o “Área con falsa tradición NO ESCRITURADA (...) 19 Has Área Ubicada aproximadamente según ficha del IGAC y 9 Has Área Ubicada aproximadamente según ficha del IGAC (...)” (según levantamiento planímetro de finca VERSALLES suscrito por Fernán Aristizábal Blandón, anexo a la demanda).

3.5.2. DECLARE que GLORIA ISABEL DUQUE HURTADO y OLFER MARCEL ANDRADE TRUJILLO se obligaron a pagarle a IDALIDES ARROYAVE VÁSQUEZ por el inmueble con matrícula inmobiliaria #142-24844 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montelíbano Córdoba la suma de \$16.500.000 por hectárea “...por área que salga en medida real...” (Hecho 6 de la demanda principal, art. 193 C.G. del P.)

3.5.3. DECLARE que GLORIA ISABEL DUQUE HURTADO y OLFER MARCEL ANDRADE TRUJILLO no le han pagado a IDALIDES ARROYAVE VÁSQUEZ el valor del predio con matrícula inmobiliaria #142-24844 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montelíbano Córdoba, consistente en 39 hectáreas o “Área con falsa tradición NO ESCRITURADA (...) 19 Has Área Ubicada aproximadamente según ficha del IGAC y 9 Has Área Ubicada aproximadamente según ficha del IGAC (...)” (según levantamiento planímetro de finca VERSALLES suscrito por Fernán Aristizábal Blandón, anexo a la demanda) (hecho 6° de la demanda principal), a razón de \$16.500.000 por hectárea, para un total mínimo de \$643.500.000.

3.5.4. CONDENE a GLORIA ISABEL DUQUE HURTADO y OLFER MARCEL ANDRADE TRUJILLO para que restituya la tenencia a IDALIDES ARROYAVE VÁSQUEZ, del predio conocido como El Refugio con matrícula inmobiliaria #142- 24844 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montelíbano Córdoba, en un área de 39 hectáreas o las que resulten, previo dictamen pericial, según plano anexado a la demanda principal y señalado con los rótulos de “Área con falsa tradición NO ESCRITURADA (...) 19 Has Área Ubicada aproximadamente según ficha del IGAC y 9 Has Área Ubicada aproximadamente según ficha del IGAC (...)” (según levantamiento planímetro de finca VERSALLES suscrito por Fernán Aristizábal Blandón, anexo a la demanda)

3.5.5. O, SE CONDENE a GLORIA ISABEL DUQUE HURTADO y OLFER MARCEL ANDRADE TRUJILLO a pagarle a IDALIDES ARROYAVE VÁSQUEZ el valor del predio del inmueble conocido como El Refugio con matrícula inmobiliaria #142-24844 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montelíbano Córdoba, con un área de 39 hectáreas o más a razón de \$16.500.000 por hectárea, para un total mínimo de \$643.500.000; con sus respectivos intereses causados desde que surgió la obligación de pagar, hasta que se solucione dicha obligación, anterior suma que se actualizará hasta la fecha de su pago efectivo y real, según calculos actuariales”.

La petición consecencial de la pretensión principal es declarar resuelto el acuerdo contractual, sin considerar que existe un previo y grave incumplimiento del vendedor, por el cual se solicita cumplir con obligaciones de hacer de subsanar la falsa tradición que aqueja al inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 142-24844, actualizar la medida del inmueble, y

suscribir la escritura pública del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 142-24844, una vez se subsane la falsa tradición y se actualice el área. El levantamiento del Señor Fernan Aristizabal Blandon es posterior al acuerdo contractual, y demuestra que el inmueble no tiene la medida indicada en el contrato. Acorde al artículo 1546 del Código Civil en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio o la resolución o el cumplimiento del contrato, que en este caso lo pide el contratante que se ha allanado a cumplir. El demandante en reconvención incumplió el contrato y no puede pedir la resolución. Acorde al levantamiento efectuado por Fernan Aristizabal, en el acápite de pruebas de la demanda principal, el área con falsa tradición no escriturada corresponde a 19 hectáreas, se malinterpreta el enunciado al mencionar y 9 hectáreas, área ubicada aproximadamente, induciendo a equivoco, pues estas corresponden a la matrícula inmobiliaria 142-26041 que ya fue escriturada.

Las peticiones consecuenciales para las pretensiones subsidiarias se generalizaron, y entre ellas se incluyeron declarar tenencia del bien y su restitución, declarar la existencia de una obligación y su pago, solicitud que evidentemente se contrapone a las realizadas anteriormente, no es posible acumular en una misma demanda pretensiones que se excluyen entre sí, que suponen la extinción del contrato, a las mismas cuyo origen es el de suponer la existencia del contrato, y por ende, la continuación del mismo, por lo que necesariamente la continuación del contrato, y los derechos derivados de su extinción son excluyentes entre sí.

Además, en las prestaciones mutuas, el demandante en reconvención solicita el pago de la tenencia del predio, como si existiera un contrato de arrendamiento, y el restablecimiento en materia de frutos y de mejoras, estructurando una mala fé del comprador en el contrato de compraventa.

Las diferentes pretensiones solicitadas deben ser tramitadas mediante el ejercicio de acciones diferentes, no tienen el mismo fin y no es procedente, ni viable que en una misma demanda se ejerzan simultáneamente dichas acciones.

PETICIONES

Con fundamento en lo anteriormente expuesto, se solicita:

PRIMERA. Se nieguen las pretensiones propuestas por la parte demandante.

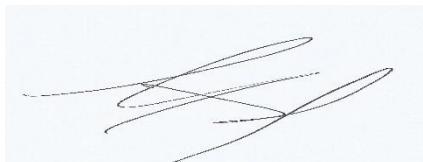
SEGUNDA. Se declaren probadas las excepciones previas propuestas.

TERCERA. Se decrete la terminación del proceso de la demanda de reconvención.

CUARTA. Se condene en costas y agencias en derecho a la parte accionante, además de los perjuicios que el demandado haya tenido con ocasión del proceso.

Acorde al artículo 97 del CGP, la falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto. Solicito aplicar la norma a la demanda original, la cual no fue contestada.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Cecilia Zuluaga A.', written on a light blue background.

CECILIA ZULUAGA A.

C.C. 39439662

T.P. 85.161 CSJ