REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITODE MEDELLÍN

Medellín, veinticuatro (24) de noviembre de dos mil veintitrés (2023)

Proceso	Verbal Resolución de Contrato con Indemnización de Perjuicios
Demandante	Constructora Habitek S.A.S.
Demandado	Megaproyectos Inmobiliarios S.A.S.
Radicado	05001 31 03 015 2018 00023 00
Decisión	Resuelve excepciones previas.

Procede este juzgado a resolver las EXCEPCIONES PREVIAS, que adjunto al correo electrónico del 26 de octubre de 2023, presentó la sociedad demandada MEGAPROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S., por intermedio de su procurador judicial, y que se contraen a las siguientes, y bajo los argumentos que en esta providencia se sintetizan:

FALTA DE JURISDICCIÓN O COMPETENCIA; y para lo cual se apoyó en aparte de decisión de la Corte Suprema de Justicia, sobre la competencia y sus factores; para concluir, citando el artículo 306 del Código General del Proceso, e indicando que de dicha normatividad se establece que cuando un proceso termina por CONCILIACIÓN, se debe buscar el cumplimiento de dicho acuerdo a través del mismo despacho o Juzgado, pues así se lee en dicho artículo (sic), al expresar "deberá solicitar la ejecución con base en la sentencia, ante el juez del conocimiento"; y agrega: resulta claro entonces que no es usted señor juez el competente para conocer de este asunto, máxime que el presente proceso VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, no es el tipo de proceso que debió presentarse, …"

INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES O POR INDEBIDA ACUMULACIÓN DE PRETENSIONES: Y citando el artículo 82 numerales 4 y 7 del Código General del Proceso, advierte que dentro del acápite de pretensiones se encuentra muchas dudas. Que las pretensiones principales, dice, no pueden acumularse conforme a lo establecido en el artículo 88 del

Código General del Proceso: "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 y 3. Que todas puedan tramitarse por el mismo procedimiento"; que en el acápite pretensiones principales, la primera y segunda excluyen a la tercera y cuarta, toda vez que la pretensión primera y segunda se refiere a la resolución del contrato de promesa de compraventa celebrado el 24 de abril de 2014, pretensión ya resuelta en el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Medellín, mediante ACUERDO CONCILIATORIO, por lo que esta pretensión no puede acumularse con la tercera y cuarta porque son excluyentes, pues la tercera y cuarta buscan dejar sin efecto el ACUERDO CONCILIATORIO.
Que en el acápite de PRETENSIONES CONSECUENCIALES la primera solicita el pago de la cláusula penal, y la séptima referente al pago del daño emergente, se encuentra sumados dentro de la pretensión sexta: es decir, que está teniendo conceptos dos (2) veces, por tanto las pretensiones no están expresadas con precisión y claridad, sumado a que dichos valores no corresponde a lo estipulado en el JURAMENTO ESTIMATORIO, lo cual dará pie a la siguiente excepción previa.

HABÉRSELE DADO A LA DEMANDA EL TRÁMITE DE UN PROCESO DIFERENTE AL QUE CORRESPONDE: Que el presente proceso- VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, basado en el contrato suscrito por las partes el 24 de abril de 2014, no es el proceso adecuado, porque dicho contrato ya fue resuelto, con base en ese contrato ya se demandó y dicho proceso terminó por ACUERDO CONCILIATORIO, por tanto la parte demandante debió buscar las acciones legales pertinentes y destinadas a atacar el ACUERDO CONCILIATORIO y no el contrato de promesa de compraventa; que en conclusión el proceso adecuado es el consagrado en el artículo 306 del Código General del Proceso, referente al PROCESO EJECUTIVO A CONTINUACIÓN.

Como se advirtió en auto de esta misma fecha, el traslado de las excepciones aquí propuestas, ya se encuentra surtido; por tanto se procede a su resolución, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES:

El demandado en el proceso verbal, y en los demás en que expresamente se autorice, podrá proponer excepciones previas dentro del término de contestación de la demanda; tipo este de excepciones, que corresponden a un mecanismo de defensa, orientado a

enmendar irregularidades en la presentación de la demanda, y conllevarían a nulidades u otras irregularidades procesales, que imposibilitarían una decisión de fondo.

Conforme a la técnica procesal, la excepción previa no se dirige contra las pretensiones del demandante, sino que tiene por objeto mejorar el procedimiento para que se adelante sobre bases que aseguren la ausencia de causales de nulidad y llegando incluso a ponerle fin a la actuación si no se corrigieron las irregularidades procesales advertidas o si estas no admiten saneamiento; busca corregir fallas por omisión en que se incurrió al momento del estudio preliminar de la demanda por el juez, y tiene por finalidad el saneamiento inicial del proceso.[1]

Así, con la demanda, que es el acto mediante el cual se inicia el proceso, se deben allegar los requisitos y formalidades que exige la ley, esto es los presupuestos procesales, indispensables para la formación y desarrollo normal del proceso y para que éste pueda ser decidido de fondo mediante una sentencia estimatoria, presupuestos que se traducen en demanda en forma, competencia del juez, capacidad para ser parte y capacidad para obrar procesalmente [2]

Pues bien, **con respecto a la excepción de FALTA DE JURISDICCIÓN O COMPETENCIA**, debe advertir este juzgado, que la parte demandada en los argumentos en los cuales apoya esta excepción, no brinda ninguna claridad sobre porqué considera que en el caso a estudio este juzgado carece de jurisdicción o competencia, pues se limitó a transcribir parte de una providencia de la Corte Suprema de Justicia, en la cual solamente se indica el "concepto" de esta figura; para a renglón seguido, indicar cuales son los factores de competencia y como se definen estos.

Aunque si hace referencia al artículo 306 del Código General del Proceso, y advierte que con base en dicha preceptiva, y por cuanto lo que aquí se debate, ya fue conocido por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, donde terminó por CONCILIACIÓN, es en dicho juzgado, donde debe buscarse el cumplimiento del acuerdo mediante proceso de EJECUCIÓN.

Sobre lo argumentado por el excepcionante, este juzgado advierte que no lo encuentra procedente; en primer lugar, no se considera que exista en este asunto FALTA DE JURISDICCIÓN O COMPETENCIA, pues el proceso que aquí nos ocupa,

[1] López Blanco, Hernán Fabio. Código General del Proceso. Parte general. Dupré Editores 2016. Pag.948-949

[2] Corte Suprema de Justicia, cas. Febrero 21 de 1996.-

corresponde a un proceso VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO, (DE PROMESA DE COMPRAVENTA), CON INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS, tal como lo determinó la parte demandante al momento de presentación de la demanda; y aunque el demandado considera u opina que no es el tipo de proceso que debió presentarse, tal decisión sobre el tipo de demanda o proceso que se presente, solo es del resorte de la parte que lo presenta.

Es cierto, como puede verificarse de algunos de los anexos al proceso, y de lo manifestado en el hecho 17 del libelo demandatorio, que se presentó inicialmente una demanda "VERBAL DE INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL", entre las mismas partes aquí en litigio, y que correspondió por reparto al Juzgado Quinto Civil del Circuito de Medellín, y que allí el proceso terminó mediante CONCILIACIÓN. Y también es cierto, que, si lo pretendido es hacer cumplir dicha conciliación, la vía procesal correspondiente debió ser EL PROCESO EJECUTIVO, ante el mismo funcionario o juez en donde se surtió dicha conciliación.

Pero no es el caso, pues en este asunto no se busca el cumplimiento del acuerdo o la conciliación surtida ante el indicado juzgado; aquí se esta pretendiendo la declaración de incumplimiento del contrato de promesa de compraventa, y la consecuente resolución de dicho contrato.

Y ello es procedente teniendo en cuenta que en la CONCILIACIÓN verificada en el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Medellín, las partes acordaron como se iba a llevar a efecto el cumplimiento de dicho contrato; pero ante el eventual o supuesto incumplimiento de la conciliación, podía el otro contratante, que señala el artículo 1546 del Código Civil que debe ser la parte cumplida, pedir la resolución del contrato, entre otros; o podía también dicha parte, solicitar la ejecución de lo acordado en la conciliación; esto es una u otra.

Aquí optó el demandante, por presentar una demanda sobre resolución del contrato, por incumplimiento, y por tanto, y no siendo la demanda aquí presentada, consecuencia de la anterior, sino una nueva demanda, con hechos y pretensiones muy similares, y que tienen la misma causa, el contrato de promesa de compraventa celebrado el 24 de abril de 2014, entre las mismas partes aquí en litigio, la competencia para conocer del mismo, está asignada al juez civil del circuito de Medellín, que aleatoriamente por reparto le corresponda, y no al Juzgado Quinto Civil del Circuito, como lo comprende la parte demandada.

Sin embargo, extraña a este juzgador esta excepción que formula la parte demandada, cuando tiene pleno conocimiento de que en primer lugar ya se intentó el proceso ejecutivo, en el cual el juzgado de conocimiento denegó el mandamiento de pago con base en que el título aportado **no tiene las características** de expreso, claro y exigible, decisión que fue confirmada por el Superior; y en segundo lugar, cuando también tiene conocimiento que mediante LAUDO ARBITRAL se declaró la nulidad de su negocio jurídico con la UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA, y por tanto, en caso de ser realmente así las cosas, el bien inmueble objeto de este proceso, está en IMPOSIBILIDAD MATERIAL Y JURÍDICA de entregarlo al aquí demandante, por cuanto, recuérdese, dicho bien es propiedad de la mencionada UNIVERSIDAD, y la aquí demandada solo estaba realizando la venta de un bien ajeno, el cual ya quedó determinado vuelve a su propietario, UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA, ante la nulidad decretada en dicho Tribunal de Arbitramento.

Sobre la excepción de **INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES O POR INDEBIDA ACUMULACIÓN DE PRETENSIONES.** Los requisitos formales de la demanda, es decir, la forma en que debe presentarse una demanda, es el análisis o estudio preliminar que hace el juez de la demanda, y corresponde a las exigencias legales contempladas en el artículo 82 y ss. del Código General del Proceso, y los demás de dicha preceptiva legal, para cada tipo de proceso en especial; y tal como su nombre lo indica corresponde a exigencias de forma; no puede el juez adentrarse en otros aspectos de la demanda, solamente verifica la existencia de cada uno de los requisitos enumerados en el citado artículo.

Con base en lo anterior, este despacho al momento del estudio preliminar de la demanda, solamente echó de menos el juramento estimatorio, y así lo exigió en auto inadmisorio, requisito que habiendo sido cumplido en forma oportuna, permitió que la demanda fuera admitida, se itera, por encontrarla ajustada a derecho en su forma.

Ahora, el artículo 88 de la misma preceptiva, dispone como deben ser acumuladas las "pretensiones" en la demanda, cuando son varias; la preceptiva en cita, es del siguiente tenor literal:

> *"Art. 88. El demandante podrá acumular en una misma demanda varias pretensiones contra el demandado, aunque no sean conexas, siempre que concurran 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."

Manifiesta el excepcionante que las pretensiones de la demanda, las principales, primera y segunda, se excluyen con la tercera y cuarta, toda vez que, las dos primeras, se refieren a la RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA (sic), celebrado el 24 de abril de 2014, pretensión que ya fue resuelta, dice, en el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Medellín, mediante acuerdo conciliatorio; y la tercera y cuarta buscan dejar sin efecto el ACUERDO CONCILIATORIO.

Respecto a lo anterior, para el despacho no se advierte la "indebida acumulación de pretensiones" que alega la parte demandada; pues en el Juzgado Quinto Civil del Circuito, lo que se tramitó fue un proceso de INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL, y las pretensiones en el mismo consistieron, las principales, en la declaración de incumplimiento y el consecuente CUMPLIMIENTO FORZOSO del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, con sus respectivas consecuencias como pago de clausula penal, pago de perjuicios, intereses y costas.

Y las subsidiarias, básicamente a lo mismo, a la declaración de la existencia de los actos precontractuales tendientes a la celebración de la promesa de compraventa, y al cumplimiento de esta.

Y el ACUERDO CONCILIATORIO al que llegaron las partes en dicho proceso, en la etapa procesal correspondiente, hace honor a dichas pretensiones, pues allí, en esa conciliación, se acordó EL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, la forma, términos y fechas en que las mismas partes acordaron.

Por tanto, no es cierto como dice al sustentar la excepción el demandado, que la pretensión de RESOLUCIÓN del contrato de compraventa ya fue decidida o resuelta mediante dicha conciliación; no, eso no fue lo que se decidió. Allí, se reitera, las partes acordaron el cumplimiento del contrato, en los términos también acordados por ellos mismos. Mientras tanto, las pretensiones aquí esbozadas, si hacen referencia a la RESOLUCIÓN de dicho contrato, con las respectivas restituciones mutuas, y con base en el incumplimiento, tanto del contrato inicial, como del acuerdo conciliatorio.

Incumplimiento, que como se observa a simple vista, pero que debe ser objeto de análisis y estudio dentro del respectivo periodo probatorio, a fin de verificar su veracidad o no, está basado en la NULIDAD del negocio jurídico que el aquí demandado MEGA PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S., había realizado con la UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA, sobre el bien inmueble, objeto de este proceso.

Por tanto, las pretensiones principales, se consideran expresadas con precisión y claridad, y no son excluyentes entre sí; pues si con base en las pruebas que se lleven a efecto en la etapa procesal correspondiente, se determina que efectivamente la parte demandada incumplió la negocio jurídico realizado con la parte demandante, y que no hay posibilidad de cumplimiento del mismo, obvio resulta concluir que lo procedente entonces será ordenar la resolución del mismo; y como la conciliación llevada a efecto en el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, tiene como causa el mismo contrato de promesa de compraventa, la consecuencia es que esta (la conciliación) también debe correr la misma suerte; pues si el contrato conciliado se resuelve, por incumplimiento; la conciliación que era el acuerdo de cómo se seguiría llevando a efecto dicho contrato o como se seguiría cumpliendo, no encuentra apoyo jurídico para existir, y se cae, junto con aquel.

Y con respecto a las pretensiones consecuenciales, en donde advierte que se está cobrando el valor de la cláusula penal en dos veces; analizado dicho acápite, observa el juzgado que efectivamente puede prestarse para confusión, por lo indicado por el

excepcionante; sin embargo, ello no alcanza para que la excepción prospere; pues simplemente, en el eventual caso de la prosperidad de las pretensiones, el juez debe realizar un exhaustivo análisis de cuáles son los valores que debe reconocer y restituir a cada una de las partes; y por tanto, el hecho de estar indicados la cláusula penal, y el daño emergente en los numerales 1º y 6º de las pretensiones; y luego estar inmersos en el numeral 7º de las mismas, no da pie a una indebida acumulación de pretensiones, y es una falencia que no entorpece el proceso, y que se subsana realizado un examen, y discriminando en el momento procesal oportuno los valores que deban pagarse, en caso de que a esa conclusión llegue el juzgado al momento de la decisión final.

La última de las excepciones propuestas, corresponde a **HABERSE DADO A LA DEMANDA EL TRÁMITE DE UN PROCESO DIFERENTE AL QUE CORRESPONDE.** Nuevamente debe advertirse al excepcionante, que no es cierto lo indicado para sustentar esta excepción; pues el contrato de promesa de compraventa por el cual aquí se demanda NO HA SIDO RESUELTO; dicho contrato fue objeto de pronunciamiento en otro Juzgado, el Quinto Civil del Circuito, en donde se pretendió inicialmente el CUMPLIMIENTO del mismo, y efectivamente, mediante ACUERDO CONCILIATORIO, se cumplió con dicho pedimento, pues allí las partes de mutuo acuerdo decidieron cumplirlo en la forma como lo acordaron dentro de la audiencia de conciliación.

Así entonces, en el Juzgado Quinto se presentó y se resolvió sobre proceso VERBAL DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, el cual se tramitó y terminó mediante el acuerdo conciliatorio ya indicado; mientras que la acción aquí demandada corresponde a proceso VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, acción, que aunque tiene como objeto el mismo contrato de promesa de compraventa, su causa en diferente, el primero, del Juzgado Quinto Civil del Circuito, el cumplimiento de dicho contrato; y aquí la resolución del mismo.

Y sobre de que debió presentarse un PROCESO EJECUTIVO A CONTINUACIÓN, ello sería procedente, de no ser porque ya se intentó, y el mandamiento ejecutivo fue denegado con base en que el acta de conciliación presentada como título ejecutivo, se consideró por el juzgado de conocimiento adolecer de los requisitos de ser claro, expreso y exigible. Sin embargo, el hecho de que pudiera hacerse efectiva la conciliación por medio de un proceso ejecutivo, no le resta mérito, y no es obstáculo para la presentación del proceso VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO, ya que tal

pretensión de resolución, no había sido puesta al conocimiento de la judicatura, hasta el momento de presentar esta demanda.

El proceso EJECUTIVO, cuando ha existido una CONCILIACIÓN, no es obligatorio, no es una camisa de fuerza para las partes, ante su incumplimiento; y es finalmente la parte que presenta una demanda, quien determina la clase de pretensión que requiere de la judicatura. Así como hay asuntos que una vez incumplida una conciliación, solamente pueden transitar la senda del ejecutivo; existen otros, como es el caso que nos ocupa, que tiene otras alternativas.

Con base en lo expuesto en esta providencia, y tal como se analizó y advirtió, se declararán IMPROSPERAS las excepciones previas promovidas por la parte demandada.

Sin condena en costas, por cuanto no se causaron. Art. 365 numeral 8º Código General del Proceso.

Por tanto, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO. DECLARAR IMPROSPERAS las excepciones previas de FALTA DE JURISDICCIÓN O COMPETENCIA; INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES O POR INDEBIDA ACUMULACIÓN DE PRETENSIONES y HABÉRSELE DADO A LA DEMANDA EL TRÁMITE DE UN PROCESO DIFERENTE AL QUE CORRESPONDE, tal como se analizó en la presente providencia.

SEGUNDO: Sin lugar a condena en costas, por cuanto no se causaron.

Se recuerda a las partes el deber legal de enviar a los demás sujetos procesales a través de los canales digitales elegidos para los fines del proceso, un ejemplar de todos los memoriales y actuaciones que realicen, y aportar copia de ello al mensaje enviado al juzgado. Art. 3 Ley 2213 de 2022. Lo anterior, so pena de las sanciones contempladas en el artículo 78, numeral 14 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE

RICARDO LEÓN OQUENDO MORANTES

JUEZ

Firmado Por:

Ricardo Leon Oquendo Morantes

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 015 Oral

Medellin - Antioquia

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: **5a73ded0835a14b37b88403c76fb168b1b220f51dcb0a0831a6bd8e901e69992**

Documento generado en 24/11/2023 09:24:55 AM

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