



JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL MUNICIPAL
CARRERA 12 No. 31-08, TEL 6422292, Cel. 316-6405901
BUCARAMANGA- SANTANDER
Correo electrónico: j22cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co

Proceso: Declarativo Nulidad Promesa Compraventa No. 680014003022202000083.00
Demandante: ERNESTO ANGARITA, MARISELA MEJIA ACEVEDO
Demandados: JESUS GAMBOA ALVAREZ, SONIA CRISTINA ROLDAN PABON

CONSTANCIA SECRETARIAL: Con el atento informe a la señora juez que se encuentra vencido el traslado a la parte demandante de las excepciones previas propuestas por el demandado JESUS GAMBOA ALVAREZ. Bucaramanga, siete (7) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

SILVIA RENATA ROSALES HERRERA
SECRETARIA

JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL MUNICIPAL
Bucaramanga, quince (15) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

Procede el despacho a resolver las excepciones previas presentadas por el demandado JESUS GAMBOA ALVAREZ mediante apoderado judicial, de las cuales se corrió traslado a la parte demandante en la forma prevista en el artículo 110 del Código General del Proceso, sin que dentro de la oportunidad procesal hubiese realizado pronunciamiento al respecto.

1.- De la excepción

El demandado interpuso las excepciones previas consagradas en los numerales 2, 3, 5, 8 y 9 del artículo 100 del C.G.P. Como fundamento de lo anterior argumentó, en síntesis, que el contrato de compraventa fue cumplido por el demandado, que los demandantes no eran propietarios para la fecha de suscripción del negocio objeto de nulidad, existe abuso del derecho conforme a las pretensiones elevadas sin considerar que el terreno tiene una extensión de 10.000 m² cuadrados, de los cuales la escritura solo comprende el 5.750 de su extensión, existir pleito pendiente respecto del proceso reivindicatorio adelantado por los demandantes en contra del demandado y no comprender la demanda el litisconsorcio necesario, estando pendiente la integración del contradictorio (por activa) de la señora ANGARITA AGUEDA, identificada con C.C. No. 28.005.810, quien actuó como compradora del inmueble según escritura pública No. 269 del 13 de marzo de 2013.

2.- Consideraciones

En atención a que las excepciones se fundan en diferentes presupuestos de los contemplados en el artículo 100 del Código General del Proceso, se procederá a resolver uno por uno en el orden señalado por el apoderado judicial.

2.1.- Compromiso o cláusula compromisoria (Art. 100 numeral 2)

El presente medio exceptivo está íntimamente relacionado con el numeral 1 del artículo 100 del C.G.P., referido a la falta de jurisdicción. Ante la existencia de cláusula compromisoria o compromiso, el conocimiento del asunto se extrae de la jurisdicción ordinaria para ser sometido ante árbitros en atención a la expresa voluntad de las partes.

Al respecto, el artículo 1 de la Ley 1563 de 2012 señala:

“El arbitraje es un mecanismo alternativo de solución de conflictos mediante el cual las partes defieren a árbitros la solución de una controversia relativa a asuntos de libre disposición o aquellos que la ley autorice (...)”.

Lo anterior, como resulta claro presupone la existencia de una cláusula compromisoria o compromiso y un conflicto suscitado entre los contratantes, requerimientos que en el presente caso no se cumplen. Previo a proceder a exponer las razones de hecho y legales para justificar dicha afirmación, resulta relevante mencionar que el objeto del presente proceso es la declaratoria de nulidad absoluta o invalidez por nulidad absoluta por objeto ilícito del contrato de promesa de compraventa suscrito entre Sonia Cristina Roldan Pabón y Jesús Gamboa Álvarez, sobre un lote de terreno de aproximadamente una hectárea que hace parte del lote de mayor extensión distinguido con catastro No. 000200090041000.

De la lectura de la promesa de compraventa y conforme las cláusulas allí consignadas, se colige que entre los contratantes no se convino una cláusula compromisoria, en la que hubiesen acordado someter a arbitraje las controversias que del mismo hubieren podido surgir (Art.3 Ley 1563 de 2012). Tampoco se afirmó ni aportó la existencia de un compromiso en los términos del artículo 6 de la Ley 1563 de 2012. En suma, las



partes ni de forma anticipada o posterior al nacimiento del conflicto, convinieron someter las controversias surgidas de la promesa de compraventa a la justicia arbitral.

Ahora bien, ante la inexistencia de pacto arbitral (compromiso o cláusula compromisoria) no puede derivarse algún tipo de efecto frente a los aquí demandantes, quienes pese a no ser sujetos de la relación contractual discutida, según las razones expuestas en el escrito de demanda, tienen intereses en la legalidad de la promesa suscrita entre los demandados, sin que en principio, el hecho del presunto cumplimiento por parte del demandado haga imposible discutir la legalidad o validez del acuerdo mediante la presente acción.

En suma, la afirmación de haberse cumplido por el demandado Jesús Gamboa Sánchez las obligaciones adquiridas con la promesa de compraventa, no configuran la excepción previa alegada, máxime cuando la misma para su prosperidad requiere de la existencia de pacto arbitral, lo que como previamente se afirmó, no se acreditó en el presente caso.

2.2.- Inexistencia del demandante o demandado (Art. 100 numeral 3)

La presente excepción tiene su razón de ser en el presupuesto procesal de capacidad para ser parte consignado en el artículo 54 del Código General del Proceso, el que exige que quien interviene en un proceso judicial exista, requerimiento con el que cuentan las personas naturales, jurídicas, los patrimonios autónomos y los demás que determine la ley.

El demandado afirma que la presente excepción se configura al no tener los demandantes la calidad de propietarios para la fecha de celebración de la promesa de compraventa (5/03/2013), lo que produce su inexistencia.

En consideración a lo anterior, resulta importante diferenciar entre el presupuesto procesal de *capacidad para ser parte* de la *legitimación en la causa*, al ser esta última la que al parecer se está alegando por el demandado de cara a los mecanismos procesales dispuestos por el legislador para su impugnación.

La legitimación en la causa es la correspondencia entre las personas que integran los extremos activo y pasivo con el derecho sustancial reclamado. Al respecto, la Corte Suprema de Justicia en sentencia CSJ SC 14658 señaló:

“la legitimación en la causa es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, en cuanto concierne con una de las condiciones de prosperidad de la pretensión debatida en el litigio y no a los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de éste, motivo por el cual su ausencia desemboca irremediablemente en sentencia desestimatoria debido a que quien reclama el derecho no es su titular o porque lo exige ante quien no es el llamado a contradecirlo”.

En otras palabras, la legitimación en la causa constituye un elemento material para proferir sentencia estimatoria que se presenta cuando coincide la titularidad procesal afirmada en la demanda y la sustancial otorgada por el legislador. En tal sentido, la ley previó que el juez debe proferir sentencia anticipada cuando encuentre acreditada la ausencia de aquella, bien sea en la causa por activa o pasiva (Art.278 numeral 3 del C.G.P), más no como un presupuesto procesal que deba acreditarse desde los albores de la acción, diferente a como si ocurre con la capacidad de ser parte, la que debe verificarse desde la presentación de la demanda a fin de evitar que el proceso continúe con la imposibilidad que significaría emitir una decisión en contra o en favor de una persona que no existe.

Delimitado como está el supuesto fáctico en el que se configura la excepción previa alegada por el demandado se concluye que la misma no se presenta al haberse promovido la acción por personas naturales existentes y en contra de personas de igual naturaleza. Recordemos que el artículo 74 del Código Civil refiere que es persona natural todos los individuos de la especie humana, cualquiera que sea su edad, sexo, estirpe o condición y que el estatuto procesal tan solo exigió como requisito de la demanda indicar el nombre y domicilio de las partes (Art.82 No.1 C.G.P), es decir, a menos que la persona natural haya fallecido, su existencia se tiene por dada en atención a las afirmaciones realizadas por las partes.

Debido a todo lo anterior, no es procedente alegar una aparente falta de legitimación en la causa por activa de los demandantes al no ostentar para el momento en que se suscribió la promesa de compraventa, la calidad de propietarios, pues ello habrá de alegarse mediante excepción de fondo y verificarse a la luz del derecho sustancial con base en las pretensiones y alcance de la acción impetrada, todo lo cual ocurrirá al momento de proferir sentencia sea esta anticipada o no.

2.2.3.- Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o indebida acumulación de pretensiones (Art. 100 numeral 5)

De la simple lectura de los argumentos en que se fundó la interposición de la presente excepción previa, se concluye su improcedencia. El demandado refiere que lo pretendido por los demandantes constituye un

abuso del derecho al solicitar la nulidad absoluta o la invalidez del contrato de promesa de compraventa cuando:

“... el terreno es de una extensión de 10.000 mts cuadrados, y la escritura solo comprende 5.750 mts cuadrados, faltando a los requisitos formales de ley y la falta de legitimación en la causa para demanda al no comprender el terreno de la escritura 269 del 13-03-2013, al terreno de 0.523 mtrs cuadrados de mi poderdante”.

La demanda es inepta cuando deja de hacerse algún señalamiento de los requeridos legalmente (Art.82 C.G.P), cuando se omite aportar con la demanda algún documento previsto por el legislador como necesario (art. 84 e)usdem) o se formulan pretensiones acumuladas sin observancia de las exigencias y restricciones previstas en la ley (art.88).

Es claro que la parte no discute ninguno de los eventos que puede configurar la presente excepción, pues pese a que dirige su ataque a las pretensiones, el mismo está referido a su alcance y efectos frente al contrato de promesa de compraventa suscrito y las razones por las cuales considera se configura un abuso del derecho, más o no a que conforme lo previsto por el legislador exista una indebida acumulación de pretensiones en atención a uno o varios de los siguientes requisitos: a) Juez competente para conocer de todas sin consideración a la cuantía, b) No excluirse las pretensiones a menos que se propongan como principales y subsidiarias y, c) Que todas puedan tramitarse por el mismo procedimiento.

Los argumentos de descontento del demandado en contra de la pretensión no configuran excepciones previas, pues ello debe ser objeto de discusión al interior del proceso judicial, pero no de la forma alegada sino mediante excepción de fondo en caso de que los fundamentos de hecho y derecho conlleven a frustrar la pretensión.

Incorre el togado nuevamente en imprecisión, motivo por el cual no hay lugar a declarar su prosperidad.

2.4.- Pleito pendiente entre las mismas partes y sobre el mismo asunto (Art. 100 numeral 8)

La Corte Suprema desde muy temprano comprendió que el pleito pendiente se configura cuando existe concurrencia de dos litigios a los que asisten las mismas partes sobre idéntico objeto y con base en igual causa. Por lo tanto, guarda estrecha relación con la cosa juzgada aunque se diferencia de esta, en que la litispendencia tiene el carácter de preventiva al pretender evitar el riesgo de que se forme contradictoriamente la cosa juzgada.

Al respecto, resaltó:

(...) Por eso Calamandrei observa que desde que se constituye la relación procesal se crea entre los sujetos del proceso un estado jurídico denominado litispendencia, el cual significa entre otras cosas que las partes no son libres de dirigirse a otro Juez sobre idéntica cuestión, y que solamente dentro de la relación constituida se debe pronunciar la resolución de fondo”. (CSJ SC, 17 de julio de 1959, G.J. t. XCI, pág. 23 a 36)

Por su parte, la doctrina conceptualiza que para que esta excepción previa prospere se requiere que la pretensión ventilada en uno y otro proceso sea *exactamente* la misma, esto es, que exista triple identidad de: sujetos, objeto y causa de la pretensión¹.

La parte funda la excepción en la existencia de un proceso reivindicatorio entre las mismas partes como demandantes y donde el demandado es también sujeto pasivo de conocimiento del Juzgado Promiscuo Municipal de Matanza. Con el escrito de excepción se aportó copia de providencia del 14 de junio de 2018 proferida por el referido despacho judicial, de la que se colige que la demanda fue presentada por ERNESTO ANGARITA, ÁGUEDA ANGARITA y MARISELA MEJÍA ACEVEDO, a través de apoderado judicial y en contra de JESÚS GAMBOA y PEDRO MARÍA CABEZAS. De otra parte, es claro que se impetró una acción reivindicatoria de dominio sobre el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 300-173187 denominado “Vijagual”, con una cabida de 5.75 hectáreas aproximadamente. Finalmente y de la sentencia de tutela proferida por el Juez Primero Civil del Circuito de Bucaramanga el 26 de julio de 2019, se tiene que la demandada SONIA CRISTINA ROLDAN PABÓN fue vinculada al proceso reivindicatorio.

Se resalta que de las pruebas aportadas por el impugnante no se puede evidenciar la pretensión elevada en el proceso objeto de conocimiento del Juzgado Promiscuo Municipal de Matanza, no obstante, conforme el escrito de demanda (pág. 137-146, documento No.1 expediente) se tiene que lo pretendido en ese proceso judicial es la restitución del bien inmueble objeto de litigio frente a los demandados Pedro María Cabezas y Jesús Gamboa en sus calidades de poseedores de mala fe y en favor, de los demandantes, en sus calidades de propietarios inscritos del bien objeto de reivindicación.

¹ Lecciones de Derecho Procesal -Tomo 2 Procedimiento Civil Parte General. ROJAS GÓMEZ Miguel Enrique, 2020.



Tal y como se refirió en el numeral 2.1 de la parte considerativa de esta providencia, lo que se pretende mediante la presente acción, difiere a lo perseguido en el proceso reivindicatorio de conocimiento del Juzgado Promiscuo Municipal de Matanza, pues aquí se persigue declarar la nulidad absoluta o invalidez por objeto ilícito de la promesa de compraventa suscrita entre los demandados. Los procesos judiciales que actualmente están en curso difieren no solo en su **objeto** sino también de los hechos que da lugar a uno y otro, sin que por el hecho de que tengan una relación fáctica conlleve a afirmar que son lo mismo, pues la relación sustancial alegada en uno y otro caso nace de presupuestos fácticos diferentes, aunque se itera, para el presente caso relacionados.

Es claro que la **causa** del proceso de conocimiento del despacho se fundó en que la promesa de compraventa celebrada entre Sonia Cristina Roldan Pabón y Jesús Gamboa Álvarez el 5 de marzo de 2013, es nula absoluta -inválida por objeto ilícito-, al ir en contra de lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 160 de 1994 en donde se dispone que los predios rurales no pueden fraccionarse por debajo de la extensión determinada por el INCORA como una Unidad Agrícola Familiar para el respectivo municipio o zona. Por su parte, el proceso reivindicatorio adelantado por los aquí demandantes y Águeda Angarita, se fundó en el hecho de ser los demandantes (en dicho proceso) titulares del dominio sobre el bien objeto de reivindicación y por ende titulares de derechos sobre el bien.

Ahora bien, tampoco se presenta una identidad entre los sujetos demandados en el proceso reivindicatorio con los que conforman en el presente proceso la parte pasiva, pues la presente acción no se dirigió en contra de Pedro María Cabezas.

De lo expuesto se colige la no prosperidad de la excepción alegada, pues la presente acción no configura un pleito pendiente frente al proceso reivindicatorio de conocimiento del Juzgado Promiscuo Municipal de Matanza, por no versar sobre la misma causa, objeto y no existir identidad de partes.

2.5.- No comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios (Art. 100 numeral 9)

El demandado afirma que no se integró en debida forma el litisconsorcio necesario por activa al no haberse dirigido la demanda por Águeda Angarita, identificada con c.c No.28.005.810, quien también figura como “compradora la escritura No. 269”.

A fin de determinar si la presente excepción debe prosperar, se hará una breve caracterización del litisconsorte necesario y se analizará si en el presente caso se configura o no.

El artículo 62 del Código General del Proceso dispone:

“Cuando el proceso verse sobre relaciones o actos jurídicos respecto de los cuales, por su naturaleza o por disposición legal, haya de resolverse de manera uniforme y no sea posible decidir de mérito sin la comparecencia de las personas que sean sujetos de tales relaciones o que intervinieron en dichos actos, la demanda deberá formularse por todas o dirigirse contra todas; si no se hiciera así, el juez, en el auto que admite la demanda, ordenará notificar y dar traslado de esta a quienes faltan para integrar el contradictorio, en la forma y con el término de comparecencia dispuestos para el demandado (...)”

Lo primero que debe resaltarse de la norma en cita, es que existe litisconsorte necesario cuando en virtud de la relación sustancial o el acto jurídico, por su naturaleza o por expreso mandato legal debe resolverse de forma uniforme y no es posible decidir de fondo sin la presencia de todas las personas que son sujetos de dichas relaciones.

En el presente caso se observa que de existir un litisconsorcio necesario sería el conformado por la parte pasiva, pues al pretenderse la nulidad absoluta o invalidez por objeto ilícito (según las pretensiones principales y subsidiarias) de la promesa de compraventa suscrita entre los demandados, resultaba inescindible la vinculación de ambos por ser respecto de quienes produciría efectos la sentencia, aunado a que están vinculados en virtud de la relación contractual. Sin embargo, no ocurre lo mismo frente a los demandantes, pues entre ellos no existe ni una relación sustancial ni un acto jurídico que por su naturaleza o por virtud de la ley, requiere ser resuelta de forma uniforme, pues en últimas, sus pretensiones se fundaron en los diversos intereses que al respecto tienen sobre el alcance y/o efectos de la promesa suscrita entre las partes frente a su derecho de dominio.

Adicionalmente y contrario al presupuesto para la presencia de un litisconsorcio necesario, es el legislador el que permite que la nulidad absoluta pueda ser alegada por *cualquier persona*, al respecto el artículo 1742 del Código Civil dispone: “La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aún sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello (...)” (Resaltado propio). Es decir, al poder alegarse por cualquier persona la nulidad absoluta de todo acto o contrato, conlleva a concluir que no existe una vinculación obligatoria de quienes ejercen su derecho de acción para tal finalidad. Es por ello, que en el presente caso y dada las pretensiones elevadas, en nada incide en que no se haya interpuesto el proceso por todos aquellos que actuaron en calidad de compradores

según la escritura No.269 del 13 de marzo de 2013, en particular, AGUEDA ANGARITA, pues en últimas el interés de uno y otro puede ser diferente o en caso de ser el mismo, tienen la facultad de actuar en conjunto o solo uno de ellos, sin que ello incida o impida adoptar la decisión que defina la presente instancia.

En consideración a lo anterior, no se accederá declarar la prosperidad de la excepción previa alegada.

En mérito de lo expuesto, la suscrita Juez,

RESUELVE

PRIMERO: Declarar imprósperas la totalidad de las excepciones previas alegadas por el demandado JESUS GAMBOA ALVAREZ, conforme la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Continúese con el trámite del proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

La Juez,

MAYRA LILIANA PASTRÁN CAÑÓN

Firmado Por:

**Mayra Liliana Pastran Cañon
Juez Municipal
Civil 022
Juzgado Municipal
Santander - Bucaramanga**

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:

c5aa2f2127f7024f9172c0c52ead6d4d4293ead64df4506768b2eee8b2a9c341

Documento generado en 15/09/2021 12:56:52 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**