

CONSTANCIA DE SECRETARIA: A Despacho de la señora el presente proceso verbal de resolución de contrato para resolver excepción previa. Sírvase proveer. Santiago de Cali, 28 de febrero de 2022. La secretaria,

SANDRA CAROLINA MARTÍNEZ ÁLVAREZ

JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO

Santiago de Cali, veintiocho (28) de febrero de dos mil veintidós (2022)

Auto No.	035
PROCESO:	VERBAL – RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.
DEMANDANTE:	HILDA LAMPREA MARÍN.
DEMANDADA:	SANDRA VIVIANA RAMOS VALENCIA.
RADICACIÓN:	76-001-31-03-012/2021-00071-00.

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Resolver la excepción previa contemplada por el memorialista en el numeral 6 del Art. 100 del Código General del Proceso, ha pasado al despacho el proceso de la referencia.

II. FUNDAMENTOS DE LA EXCEPCIÓN

Argumenta la apoderada judicial de la demandada SANDRA VIVIANA RAMOS VALENCIA, que la parte actora al momento de subsanar la demanda no adjuntó las pruebas correspondientes que acreditan la calidad de demandante de la señora HILDA LAMPREA MARÍN dentro del presente proceso declarativo de resolución de contrato de promesa de compraventa, toda vez que la legitimación en la causa para demandar le asiste al contratante que cumplió o se allanó a cumplir con sus obligaciones derivadas del contrato.

Manifiesta que, a la parte demandante, al momento de radicar la demanda le correspondía demostrar que si cumplió con las obligaciones a su cargo descritas en el las cláusulas tercera, cuarta y quinta del contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes, para así, estar legitimada para actuar como demandante.

Dicho ello, asegura que la parte demandante no pudo ni podrá aportar las evidencias sobre su legitimación, ya que esta incumplió con las obligaciones señaladas en el contrato, señalando que no acudió a la notaria a firmar la escritura de venta, que el predio no se encontraba a paz y salvo por concepto de impuesto predial a diciembre del año 2018 y que el inmueble esta embargado como se observa en el respectivo certificado de tradición.

Como pruebas de lo anterior, allegó con el escrito de excepciones previas los siguientes documentos:

- Copia del contrato de promesa de compraventa.
- Copia de certificado expedido por la Notaria Segunda del Círculo de Cali donde consta que no existe acta de comparecencia de la señora HILDA LAMPREA el día 30 de abril de 2018.
- Copia de certificado de tradición del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-80270.
- Factura de impuesto predial unificado del año 2018 del predio objeto del litigio.

Por lo demás, solicitó al despacho declarar probada la excepción previa de no haberse presentado prueba de la calidad en que se actúa prevista en el numeral 6 del artículo 100 del código general del proceso y declarar terminado el presente proceso.

III. TRAMITE DE LA EXCEPCIÓN

Mediante auto notificado por estados electrónicos el día 13 de diciembre del año 2021, el despacho ordeno correr traslado a la parte demandante de las excepciones previas planteadas, quien el día 16 de diciembre del mismo año a través de su apoderado judicial recorrió el respectivo traslado como puede observarse en el expediente digital.

La parte demandante manifestó que la apoderada judicial de la parte demandada no tiene en cuenta que en la presente demanda se solicita la declaración de resolución de un contrato de promesa de compraventa que es bilateral y oneroso, que por esta razón en principio solo están legitimadas para solicitar su resolución, las personas que intervienen que son quienes lo firman, en ese sentido, considera que solo están legitimados quienes intervinieron en el contrato de promesa de compraventa, es decir, la señora HILDA LAMPREA MARÍN promitente vendedora y la demandada señora SANDRA VIVIANA RAMOS VALENCIA en calidad de promitente compradora y que en la actualidad ocupa en bien inmueble, por cuanto las dos en principio son las únicas legitimadas para demandar judicialmente este negocio jurídico.

Manifestó que el artículo 1546 del Código Civil señala que *“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 con indemnización de perjuicios.”*, mientras que el artículo 905 del Código de Comercio dispone que *“La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a transmitir la propiedad de una cosa y la otra a pagarla en dinero. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio. Cuando el precio consista parte en dinero y parte en otra cosa, se entenderá permuta si la cosa vale más que el dinero, y venta en el caso contrario.”*.

Respecto a la legitimación en la causa por activa, manifestó que esta hace referencia a la relación sustancial que debe existir entre las partes del proceso y en el interés del litigio, de manera que aquella persona que ostenta la titularidad de la relación jurídica material es a quien habilita la ley para actuar procesalmente, y al tratarse de un contrato bilateral suscrito por la demandante y la demandada, la primera está legitimada como sujeto activo y la segunda como sujeto pasivo, por lo cual colige que la apoderada de la parte demandante confunde la legitimación en la causa por activa, con el cumplimiento o no del contrato de promesa de compraventa suscrito por las partes.

Pese a lo anterior, aportó como prueba documental sentencia proferida por el Juzgado Dieciocho (18) Administrativo de Cali, dentro del proceso de Nulidad y Restablecimiento de Derecho, propuesto por la señora HILDA LAMPREA MARIN, en contra del Municipio de la Cumbre - Valle, sobre prescripción de impuesto predial unificado del inmueble prometido en venta por a la señora SANDRA VIVIANA RAMOS VALENCIA, inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria No. 370-80570.

Procede el despacho a resolver la excepción con base en las siguientes,

IV. CONSIDERACIONES

El artículo 100 del Código General del Proceso establece que: *“Salvo disposición en contrario, el demandado podrá proponer las siguientes excepciones previas dentro del término de traslado de la demanda”*, entre ellas la que se refiere en el numeral 6°.

Las excepciones previas no atacan las pretensiones incoadas en la demanda, sino que tienden a sanear o suspender el procedimiento para que el litigio se enderece hacia una sentencia de fondo que finalice la contienda judicial, de donde se deduce que su objetivo fundamental estriba en el saneamiento inicial del proceso.

En el campo jurídico la excepción previa tiene objetivos claros y concretos los cuales pueden ser utilizados por el demandado desde el primer momento aduciendo sus reservas que pueda tener respecto de la validez de la actuación, para que la misma sea tramitada bajo los parámetros de absoluta certeza y de paso sanear las demás irregularidades a fin de interrumpir cualquier causa de nulidad de la actuación. En concreto las excepciones previas en estricto sentido son medidas de saneamiento a cargo de la parte pasiva.

De ahí pues, que bajo lo pretendido por la demandada excepcionante se hace necesario examinar qué excepción es procedente aducir, teniendo presente que las que se refieren al proceso o a la relación jurídica procesal tienen el carácter de previas determinadas en el Art. 100 del C. G. del P., y las que se refiere al derecho material o sustancial se encuentran

concretamente en el ordenamiento legal contentivo de ese derecho y las cuales nuestra legislación las denomina como excepciones de mérito o de fondo.

NO HABERSE PRESENTADO PRUEBA DE LA CALIDAD EN QUE ACTÚA LA DEMANDANTE.

“El numeral 6º tipifica como excepción previa la no presentación de la calidad de heredero, cónyuge, curador de bienes, administrador de comunidad o albacea, circunstancia que, como lo advertimos al comentar la anterior causal, es una forma específica de indebida representación, ya que esta se presenta cuando se actúa careciendo de facultades para hacerlo o cuando se obra en determinada calidad, sin demostrarla.” (Hernán F López Blanco, Instituciones de Derecho Procesal Civil)

También señala la norma referida que esta excepción previa puede prosperar cuando no se acredita *“la calidad en la que actúe el demandante o se cite al demandado, cuando a ello hubiere lugar.”*

Revisadas las actuaciones dentro del presente proceso, se observa que la señora HILDA LAMPREA MARÍN, acude al proceso como demandante en calidad de promitente vendedora dentro del contrato privado denominado como promesa de compraventa celebrado entre las partes el día 20 de noviembre del año 2017.

Dicho ello, es claro que para este despacho que la señora HILDA LAMPREA MARÍN si se encuentra legitimada para presentar la demanda que hoy ocupa la atención del despacho, pues no solo actúa como promitente vendedora dentro del contrato debatido, sino que, además es la titular de derechos reales sobre el bien inmueble objeto del mismo.

Sumado a ello, existe una relación jurídica sustancial derivada de la participación fáctica y jurídica en la suscripción del contrato objeto del proceso, por lo cual, en principio, cualquiera de las contratantes se encuentra facultada para solicitar la resolución del contrato, debiendo cumplir con los presupuestos legales exigidos para el triunfo o fracaso de sus pretensiones.

Resáltese que, en los contratos bilaterales, cualquiera de las partes puede solicitar ante Juez de la República la resolución del contrato, de manera que, en caso de incumplimiento, la parte cumplida o la que se allano a cumplir, puede solicitar su resolución.

Ahora bien, claramente la parte incumplida no puede exigir nada más que la resolución del contrato, pues para exigir indemnización, penalización, o cualquier otra condena a su favor, se requiere que haya cumplido con sus obligaciones, y en caso contrario, pierde la legitimidad para exigir cualquier cosa adicional a la resolución, o la resolución por

mutuo disenso en caso de que se haya presentado un incumplimiento de ambas partes.

Del mismo modo, en caso de que la parte incumplida demande la resolución del contrato, la parte que sí cumplió, si lo considera puede interponer demanda de reconvención, como efectivamente sucedió en el presente caso, y en ella exigir el pago de las condenas a las cuales considere que tiene derecho según el contrato suscrito.

Así las cosas, considera este despacho que los argumentos planteados por la parte excepcionante, constituyen un asunto de fondo que debe ser estudiado en la sentencia que en derecho se ha de proferir, pues según las pruebas aportadas en la demanda principal y en la demanda de reconvención, ambas partes están probando el interés para actuar en calidad de demandantes, y en ese sentido, habrá de declararse no probada la excepción previa contenida en el numeral 6° del artículo 100 del Código General del Proceso alegada por la apoderada judicial de la señora SANDRA VIVIANA RAMOS VALENCIA.

V. DECISIÓN

Suficientes las anteriores consideraciones para que el Juzgado Doce Civil del Circuito de Cali - Valle,

RESUELVA:

PRIMERO: DECLARAR NO PROBADA la excepción previa contenida en el numeral 6 del artículo 100 del Código General del Proceso, propuesta por la apodera judicial de la señora SANDRA VIVIANA RAMOS VALENCIA.

SEGUNDO: CONDENAR en costas a la parte excepcionante.

TERCERO: FÍJENSE como agencias en derecho a cargo de la parte excepcionante la suma de \$ 500.000.00 Mcte.

NOTIFÍQUESE,

CLAUDIA CECILIA NARVÁEZ CAICEDO
JUEZ

JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
SECRETARIA

HOY, _____, NOTIFICO EN ESTADO
No. _____

A LAS PARTES EL CONTENIDO DE LA PROVIDENCIA
QUE ANTECEDE.

SANDRA CAROLINA MARTÍNEZ ÁLVAREZ
SECRETARIA

Firmado Por:

Claudia Cecilia Narvaez Caicedo

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 012

Cali - Valle Del Cauca

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: **9d437a4f14062dd5a5128e10c59a4d99ccb0a77f143469372ea8cbb71d7e74ec**

Documento generado en 10/03/2022 10:36:04 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>