

**REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO

Auto Interlocutorio No. 179

Cali, febrero diecisiete (17) de dos mil veintiuno (2021)

Proceso: VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO

Demandante: MARÍA ISABEL DURANGO MARMOLEJO Y OTROS

Demandado: CARLOS IVÁN MORA RIASCOS

Radicación: 76001-31-03-013-2019-00287-00

I. OBJETO DE LA DECISIÓN

Se procede a resolver las excepciones previas formuladas por el demandado Carlos Iván Mora Riascos, a través de apoderado judicial.

II. ANTECEDENTES

1.- Los demandantes Álvaro Fernando, Alejandro y María Isabel Durango Marmolejo, por intermedio de apoderado judicial, instauran demanda Verbal de Resolución de Contrato, en contra de Carlos Iván Mora Riascos, con el fin de declarar resuelto el contrato de compraventa del inmueble identificado con M.I. 370-211181 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, celebrado el 18 de diciembre de 2018 entre las aludidas partes, por incumplimiento de las obligaciones del demandado respecto del pago del saldo del precio y su no comparecencia en la Notaría 5ª del Círculo Notarial de Cali para cumplir con la firma de la respectiva escritura; y que como consecuencia de lo anterior, se condene al demandado a la restitución de dicho inmueble a los vendedores. Así mismo, se condene al demandado a pagar en favor de los demandantes, el valor de los frutos civiles que corresponden al valor del canon mensual de arrendamiento del 1 % sobre el valor del inmueble desde la fecha de entrega material al comprador el 18 de diciembre de 2018 y hasta que se produzca la restitución. Así mismo, solicitan se condene al demandado al pago de la multa por incumplimiento, y al pago de las costas procesales.

Demanda que correspondió por reparto a este Despacho, la que es admitida a través de auto interlocutorio No.1323 de noviembre 7 de 2019.

2.- Notificado el demandado, por aviso, quien, a través de apoderado judicial, en oportunidad formula las siguientes excepciones previas:

COMPROMISO O CLÁUSULA COMPROMISORIA.

Indica el demandado, que el 13 de diciembre de 2018, se suscribe contrato de promesa de compraventa entre Álvaro Fernando y Alejandro Durango Marmolejo de un lado, y el señor Carlos Iván Mora Riascos, consistente en la determinación de compra-vender un predio en la ciudad de Cali, refiriendo que dicho contrato está viciado por asincronía de los tiempos pactados en el mismo, pues se pacta un pago imposible para el 30 de marzo de 2018, siendo que el contrato se suscribe el 18 de diciembre de ese mismo año.

Anota que el demandado cumple parcialmente el acuerdo por encontrarse por fuera del país, por lo que los promitentes vendedores y el comprador, convienen acudir al Centro de Conciliación de la Universidad Santiago de Cali el 21 de junio de 2018⁹, donde realizan un nuevo acuerdo, se cobra la mitad de la multa, y se deja deroga o deja sin efecto el contrato anterior, es decir, el contrato de compraventa suscrito el 13 de diciembre de 2018. Además, acusa que los convocantes incumplen en entregar la copia del acta de conciliación al convocado, quien carece de conocimientos jurídicos, pese a lo cual, cumple parcialmente lo acordado en la conciliación.

Expone, además, que la parte convocante debía correr una escritura de hipoteca por el saldo, el 26 de junio de 2019, acto que no se hace por cuanto los convocantes nunca concurren, y el señor Mora Riascos, por desconocimiento, no pide la constancia de no comparecencia ante el Notario.

Indica que solo hasta el 10 de octubre de 2019, la señora María Isabel Durango Marmolejo determina ingresar al negocio con una ratificación de promesa de compraventa que ya no existe, en virtud de la novación por el acuerdo conciliatorio, considerando que este hecho configura un acto doloso de mala fe.

Acusa, que la parte demandante hace una liquidación de dineros recibidos inclinada a su favor, sin tener en cuenta que cobraron una supuesta multa por incumplimiento.

Refiere que la parte demandante es plenamente consciente que la conciliación extinguió el contrato inicial, no obstante, promueven una

demanda con base en un documento que ya no existe, para resolver un contrato ya resuelto, cobrar perjuicios, uso del inmueble, demanda de restitución, equivocando la senda procesal. Lo que considera un acto de enriquecimiento sin justa causa a expensas de otro.

Concluye de lo anterior, que existe compromiso suscrito entre las partes de novar, sustituir o dejar sin efecto el contrato inicial, para dar vida a uno nuevo contenido en el acta de conciliación, la cual fue debidamente aprobada y que obra como prueba.

INEPTITUD DE DEMANDA POR INDEBIDA ACUMULACIÓN DE PRETENSIONES.

Indica el demandado en su escrito, que la parte actora pide la resolución del contrato objeto de este proceso, reiterando que este fue novado por un compromiso conciliado en un centro de conciliación debidamente autorizado; además de pedir la restitución del inmueble, siendo que este debe ser un procedimiento separado e independientemente de si en el acuerdo inicial se haya entregado el bien materia de compraventa de manera real y material.

Afirma además que la parte demandante pide que se condene al demandando al pago de frutos civiles, por cuenta de cánones de arrendamiento sobre el inmueble, lo que considera un absurdo jurídico y un enriquecimiento sin causa, aseverando que no se puede solicitar al mismo tiempo la resolución del contrato y el pago de perjuicios o frutos civiles; acusando que también se solicita el pago de la multa por incumplimiento.

3.- De la referida excepción se da traslado a la parte actora quien oportunamente se pronunció respecto de las excepciones previas propuestas por las demandadas.

III.- CONSIDERACIONES

1.- La nueva teoría procesal precisa que en estricto rigor jurídico las excepciones previas no corresponden a una verdadera excepción, como quiera que no están dirigidas a enervar o demeritar las pretensiones del demandante, como corresponde a todo medio exceptivo, sino que se trata de meros impedimentos procesales, que tienen su fuente en el principio de lealtad procesal y buscan que se adopten las medidas de saneamiento del proceso en orden a precaver nulidades o fallos inhibitorios.

Debe dejarse claro que bajo el ropaje de “excepción previa”, el demandado no puede atacar aspectos sustanciales del litigio ya que, como se dijo, el análisis de ellos está reservado exclusivamente para la sentencia. Lo pertinente y ajustado a derecho es la proposición de una excepción de mérito, la cual está dirigida a enervar la pretensión.

2.- Para efectos de dar resolución a la excepción de Compromiso o Cláusula Compromisoria, acusada por el apoderado de la demandada, en virtud del compromiso contenido en el Acta de Conciliación firmada por las partes el 21 de junio de 2019, resulta atinado traer a colación la definición de Cláusula Compromisoria y Compromiso, dada por la Corte Constitucional en Sentencia de Tutela 511/11:

“La cláusula compromisoria es el pacto contenido en un contrato o en un documento anexo a él, en virtud del cual los contratantes acuerdan someter las eventuales diferencias que puedan surgir con ocasión del mismo, a la decisión de un Tribunal Arbitral. Entretanto, el compromiso es un negocio jurídico por medio del cual las partes involucradas en un conflicto presente y determinado, convienen resolverlo a través de un Tribunal de Arbitramento. A pesar de que la voluntad en el pacto arbitral consiste simplemente en la decisión clara e inequívoca de someter una determinada controversia a la decisión de un grupo de árbitros, los artículos 116 y 117 del Decreto 1818 de 1998 exigen su carácter documental como solemnidad sustancial para que se repute legalmente perfecto.”

El numeral 2° del artículo 100 del Código General del Proceso, prescribe a la clausula compromisoria o compromiso, como una excepción previa.

Atendiendo la definición fijada por el Máximo Tribunal, y analizando los argumentos traídos por el demandado, se advierte impróspera la acusación, pues el compromiso contenido en el Acta de Conciliación, que se avizora a folio 64 del archivo denominado 1. Cuaderno principal.pdf, del expediente digital, aunque es un acuerdo entre las partes; el mismo no constituye la Cláusula Compromisoria o Compromiso de que trata el numeral 2° del artículo 100 de nuestro Código Procesal. Pues lo que allí se acuerda, es dejar sin efecto otros convenios celebrados con antelación entre las mismas partes y con el mismo objeto. En nada se relaciona con dirimir controversias ante un Tribunal de Arbitral.

Luego, tal acusación cabría ser desarrollada como una excepción de mérito.

3.- De conformidad con el numeral 5° del artículo 100 del C. G. del P., constituye inepta demanda, la falta de los requisitos formales o la

indebida acumulación de pretensiones. En el presente caso, la parte demandada sostiene que se presenta ineptitud de la demanda por indebida acumulación de pretensiones, al solicitarse además de la resolución del contrato -que reitera se novó con la conciliación- la restitución del inmueble, pues anota que esta última debe resolverse en proceso diferente al que aquí nos ocupa; además de considerar que la pretensión del pago de frutos civiles por cánones de arrendamiento y el pago de la multa, constituyen un enriquecimiento sin causa.

El Artículo 1544 frente al Cumplimiento de la condición resolutoria, expresa:

“Cumplida la condición resolutoria, deberá restituirse lo que se hubiere recibido bajo tal condición, a menos que ésta haya sido puesta en favor del acreedor exclusivamente, en cuyo caso podrá éste, si quiere, renunciarla; pero será obligado a declarar su determinación, si el deudor lo exigiere.” Subrayas del Despacho.

Resulta pertinente además, apelar a la excelsa jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. En Sentencia SC1662-2019 Radicación N° 11001-31-03-031-1991-05099-01 del 05 de julio de 2019, se pueden extraer varios apartes que dan luz a la situación planteada:

Frente a los frutos civiles:

*«La resolución de la venta **por no haberse pagado el precio** dará derecho al vendedor para retener las arras, o exigir las dobladas, y además para que se le restituyan los frutos, ya en su totalidad si ninguna parte del precio se le hubiere pagado, ya en la proporción que corresponda a la parte del precio que no hubiere sido pagada».*

En cuanto al pago de perjuicios:

“La Corte, desde antaño, tiene sentado que “el artículo 1546 estatuye como principio la condición resolutoria tácita a que están sometidos todos los contratos bilaterales, en virtud de la cual si uno de los contratantes no cumple lo pactado, el otro, o sea, el cumplidor, puede pedir la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios. (...)”

Y en lo atinente a la restitución de la cosa:

“...cuando de por medio existe un contrato, ley para las partes, la manera como el contratante cumplido que entregó el bien puede obtener su devolución es haciendo valer el contrato o su ineficacia y por ese camino lograr la restitución de la cosa dada en razón del convenio.”

Así las cosas, las situaciones acusadas por el demandado no comportan una indebida acumulación de pretensiones, pues como

quedó expuesto, tanto la restitución de la cosa, como el pago de perjuicios y frutos civiles, son inherentes, o devienen como consecuencia lógica de la acción resolutoria.

En esa medida el Despacho no encuentra acertada la imputación hecha por el apoderado de la parte demandada.

Baste lo anterior para despachar desfavorablemente la excepción de indebida acumulación de pretensiones, pues entrar en mayor análisis de los otros argumentos vertidos, sería abordar el litigio, para lo cual no han sido instituidas las excepciones previas.

Corolario, se hace ostensible la negativa de las excepciones por lo que así se declarará, con la consecuente condena en costas a los excepcionantes.

En razón y mérito de lo expuesto, el Juzgado Trece Civil del circuito de Cali,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR infundadas las excepciones previas formuladas.

SEGUNDO: CONDENAR en costas a los demandados. Inclúyase en la liquidación la suma de un (1) salario mínimo legal mensual vigente por concepto de agencias en derecho.

TERCERO: Ejecutoria la presente providencia, continúese el trámite del proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

DIEGO FERNANDO CALVACHE GARCÍA

Juez

E2

Firmado Por:

**DIEGO FERNANDO CALVACHE GARCIA
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 013 CIVIL DEL CIRCUITO CALI**

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:

**6677866723757cb2ae01990c84324832f1f4bfa2468be7a2cac665e68f01
2e1a**

Documento generado en 17/02/2021 11:13:37 AM

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