

21
Señores

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE IBAGUE
Ibagué

REFERENCIA: PROCESO VERBAL RESOLUCIÓN DE CONTRATO

PROCESO NUMERO: 73001310300420200002800

DEMANDANTES: MAIRA ALEJANDRA CHAVEZ PARRAGA Y ORLANDO
ALEJANDRO VARON BARBOSA

DEMANDADO: FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S.

ANGELA MARIA ZEA QUINCHIA, persona mayor de edad, domiciliada y residente en esta ciudad de Bogotá D.C., identificada con la C.C. No. 52.379.657 expedida en Bogotá D.C., abogada en ejercicio con T.P. No. 128.063 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderada de la sociedad **FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S.**, sociedad legalmente constituida mediante documento privado de accionista único del veinte (20) de octubre de dos mil once (2011), bajo el número 01521903 del libro IX, del veinte (20) de octubre de dos mil once (2011), identificada con NIT 900.479.873-4, registrada con matrícula mercantil número 021521130, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., representada legalmente por el señor **OSCAR JAVIER PERALTA MOGOLLON**, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.811.534 expedida en Bogotá D.C. domiciliado en la ciudad de Ibagué, a usted con todo respeto, y dentro del término de traslado correspondiente, me permito presentar contra las pretensiones de la demanda instaurada por los señores **MAIRA ALEJANDRA CHAVEZ PARRAGA Y ORLANDO ALEJANDRO VARON**

BARBOSA, en contra de **FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S** las excepciones previas de falta de competencia e Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales y por indebida acumulación de pretensiones, que a continuación fundamento, así:

1. EXCEPCION PREVIA DE FALTA DE COMPETENCIA

Al tenor de la cláusula **VIGÉSIMA PRIMERA** del contrato de promesa de compraventa de fecha **veintiocho (28) de mayo dos mil dieciocho (2018)**, en lo que respecta a la **SOLUCION DE DIFERENCIAS**, las partes pactaron: “ (...) *Las diferencias que surjan entre las partes por razón o con ocasión del desarrollo o ejecución del presente contrato, se procurarán resolver mediante procedimientos de auto composición, tales como transacción o conciliación. Para este efecto las partes podrán acudir a cualquier centro de conciliación legalmente acreditado con el fin de llegar a acuerdos que beneficien el desarrollo y la ejecución del presente contrato. PARÁGRAFO PRIMERO. - Las obligaciones dineradas claras, expresas y exigibles contenidas en este contrato no estarán sometidas a la cláusula compromisoria precedente para lo cual las partes podrán acudir a la justicia ordinaria; las obligaciones que presten mérito ejecutivo de dar o hacer, no estarán sometidas a la cláusula compromisoria.(...)*”

En el caso en estudio los demandantes no agotaron dicho requisito, como se puede constatar en el acápite de pruebas y anexos de la demanda, pues los demandantes, no presentaron reclamaciones escritas o verbales, ni cito a mi representada a la celebración de una audiencia de conciliación, lo que derivaría en falta de competencia por parte del señor Juez, configurandose la excepcion de falta de competencia aquí presentada.

2. INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES.

Establece el Código General del Proceso en el artículo 100 numeral 5 que se puede proponer como excepción previa la ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales

Por lo anterior, para presentar la acción que nos ocupa, los demandantes debieron haber reclamado previamente ante el prometiente vendedor, habida cuenta que la cláusula **VIGÉSIMA PRIMERA** del contrato de promesa de compraventa de fecha **veintiocho (28) de mayo dos mil dieciocho (2018)**, así lo exige.

En el caso en estudio los demandantes, no resolvieron las diferencias que surjieron por razón o con ocasión del desarrollo o ejecución del contrato de promesa de compraventa de fecha **veintiocho (28) de mayo dos mil dieciocho (2018)**, no citaron ni verbal ni por escrito, a mi mandante en procurará de resolver mediante procedimientos de auto composición.

Sin el agotamiento de los procedimientos de auto composición señalados contractualmente por las partes, requisito este indispensable para que sea procedente la admisión y trámite de la presente acción.

3. INEPTITUD DE LA DEMANDA POR INDEBIDA ACUMULACIÓN DE PRETENSIONES.

Propio de economía procesal, pueden acumularse varias pretensiones en la misma demanda en contra del demandado, si concurren los 3 requisitos que impone el artículo 88 del CGP, así:

- **Que el juez sea competente para conocer de ellas, sin tener en cuenta la cuantía.** Siendo las pretensiones acumuladas de competencia de un juez

civil, no importa la cuantía, pues habiendo una de mayor cuantía, éste conocerá de otra aunque la cuantía sea menor.

- **Que las pretensiones no se excluyan entre sí, salvo que se propongan como principal y subsidiaria.** No puede haber pretensiones excluyentes si ambas son principales, pero en aras de evitar otro proceso, puede acumularse otra pretensión como subsidiaria.
- **Que se tramiten por el mismo procedimiento.** Para que el proceso siga el orden cronológico establecido por el legislador, es necesario que las pretensiones acumuladas se tramiten por el mismo procedimiento. Para acumular esas varias pretensiones, además de la concurrencia de los requisitos anteriores, deben ellas provenir de unos mismos hechos, o versar sobre el mismo objeto, o que se sirvan de las mismas pruebas, o finalmente que una dependa de la otra, pues de lo contrario no podrían resolverse todas en una misma sentencia.

Los aquí demandantes solicitan como primera Pretensión, la resolución del contrato de promesa de compraventa, entendiéndose como la figura producto de la voluntad de las partes o la declaración judicial mediante el cual se deja sin efecto un contrato (cualquiera que sea), que por lo general tiene efectos retroactivos y por supuesto cesa todo efecto futuro del contrato por cuanto este se deshace. La resolución del contrato implica la extinción del mismo, su desaparición, por lo tanto se hace inoponible por la ausencia de todo vínculo jurídico que pudo derivarse de su existencia. La resolución del contrato extingue todo vínculo jurídico derivado de él, por lo tanto deja sin efecto toda obligación pasada y futura debido a la retroactividad que lo caracteriza, excepto las necesarias para regresar las cosas al estado anterior. En efecto, la principal consecuencia de la resolución de un contrato es que tiene el efecto de volver las

23

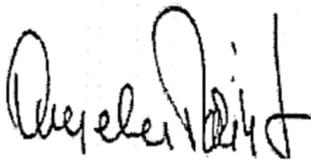
cosas a como estaban antes de la celebración del mismo, lo que obligadamente conlleva a que exista la restitución de mutuas como bien lo advierte la sala civil de la corte suprema de justicia en sentencia SC11287 del 17 de agosto de 2016 con ponencia del magistrado Ariel Salazar Martínez: "...El objeto propio de la declaración de resolución del contrato es regresar las cosas a su estado anterior, lo cual se cumple a través de las restituciones mutuas que -en términos generales- surgen para los contratantes en virtud del conjunto de normas que regulan las prestaciones en materia de reivindicación. Y, para el caso específico de la condición resolutoria tácita del contrato de compraventa, las contempladas en los artículos pertinentes que rigen tal materia..." Y luego señala la sala: «Por una ficción de la ley, se reputa que el contrato destruido no ha existido jamás, a consecuencia de lo cual cada parte recupera lo que en virtud de él entregó a la otra, considerándose que las cosas vuelven al estado que tenían antes de la venta.»

La pretensión primera correspondiente a que se declare resuelto el contrato de promesa de compraventa de fecha 28 de mayo de 2018 y otrosí, en consecuencia directa si la parte demandante pretende dejar sin efecto el contrato de promesa de compraventa en mención como en esta pretensión reclama que se ejecute el " (...) contrato de compraventa antes mencionado (...) " (confundiendo contrato de promesa de compraventa con contrato de compraventa) y " (...) termine de formalizar las escrituras públicas del bien objeto de la venta y realice la entrega del bien a favor de los demandados (...)", de acuerdo con lo anterior si el despacho procede a concederle la pretensión primera, esto es, la resolución del contrato de promesa de compraventa mal puede revivir unas obligaciones de un contrato que ya no existe. Aquí es donde encontramos la indebida acumulación de pretensiones; porque mal puede pretender el actor resolver una promesa de compraventa y simultáneamente, en el mismo acápite de pretensiones sin determinarlas como principales y subsidiarias, requerir el cumplimiento de las obligaciones de un contrato de promesa de compraventa el cual pretende declarar

resuelto. En el caso que nos ocupa, no se pueden acumular las pretensiones presentadas por la parte demandante, toda vez que no concurren los 3 requisitos que impone el artículo 88 del CGP, en especial, que pretensiones se excluyan entre sí, y no se propusieron como como principal y subsidiaria.

Del señor JUEZ

De usted señor Juez



ANGELA MARÍA ZEA QUINCHÍA.

C. C. No. 52.379.657 de Bogotá

T.P. No. 128.063 del C. S. de la J.