

**AL HECHO SEXTO.** Es cierto, el aquí demandante solo realizó el pago de la cuota inicial, generando en desde manera un incumplimiento al contrato en donde como resultado que se haga efectiva la cláusula décima segunda del contrato N°. P 0638 en donde como clausula penal a favor de la promitente vendedora , de acuerdo al contrato firmado entre las partes se estableció el pago del 30% del valor del mismo.

**AL HECHO SEPTIMO.** Es parcialmente cierto, en efecto la audiencia de conciliación se llevó a cabo el día 13 de Marzo de 2020 a las 9:00 A.M en el centro del conciliación de cámara y comercio de Ibagué, pero la misma no se declaró fracasada por falta de interés; pues a esta se concurrió. Esta se declaró fracasada por falta de ánimo conciliatorio y por diferencias abismales en las posibles fórmulas de arreglo.

**-EXCEPCIONES PREVIAS-**

**FALTA DE JURISDICCIÓN O COMPETENCIA**

La presente excepción esta llamada a prosperar como quiera que el domicilio actual de la PROMOTORA STONEVILLE S.A.S es en la ciudad de Ibagué Carrera 4 F BIS #35-55. Lo anterior en virtud de las siguientes consideraciones:

En primer lugar, es preciso resaltar que el Código General del Proceso establece en su artículo 28:

**Artículo 28. COMPETENCIA TERRITORIAL.** *La competencia territorial se sujeta a las siguientes reglas:*

**1.** *En los procesos contenciosos, salvo disposición legal en contrario, es competente el juez del domicilio del demandado. Si son varios los demandados o el demandado tiene varios domicilios, el de cualquiera de ellos a elección del demandante. Cuando el demandado carezca de domicilio en el país, será competente el juez de su residencia. Cuando tampoco tenga residencia en el país o esta se desconozca, será competente el juez del domicilio o de la residencia del demandante. (...)*

**3.** *En los procesos originados en un negocio jurídico o que involucren títulos ejecutivos es también competente el juez del lugar de cumplimiento de cualquiera de las obligaciones. La estipulación de domicilio contractual para efectos judiciales se tendrá por no escrita. (...)*

**7.** *En los procesos en que se ejerciten derechos reales, en los divisorios, de deslinde y amojonamiento, expropiación, servidumbres, posesorios de cualquier naturaleza, restitución de tenencia, declaración de pertenencia y de bienes vacantes y mostrencos, será competente, de modo privativo, el juez del lugar donde estén ubicados los bienes, y si se hallan en distintas circunscripciones territoriales, el de cualquiera de ellas a elección del demandante.(...)*

De esta manera en cuanto a refiere la literalidad del Código general del proceso en el inciso primero se establece que:

*"En los procesos contenciosos, salvo disposición legal en contrario, es competente el juez del domicilio del demandado. Si son varios los demandados o el demandado tiene varios domicilios, el de cualquiera de ellos a elección del demandante. Cuando el demandado carezca de domicilio en el país, será competente el juez de su residencia. Cuando tampoco tenga residencia en el país o esta se desconozca, será competente el juez del domicilio o de la residencia del demandante."*

Atendiendo de tal manera la fuente jurisprudencial de la Corte Suprema de Justicia en el radicado 11001-02-03-000-2019-00213-00 AC379-2019 del 12 de febrero de 2019 concluyo:

*Uno de los supuestos de previsión de regla especial en materia de competencia territorial es el establecido en el numeral 3 del citado artículo 28, según el cual «En los procesos originados en un negocio jurídico o que involucren títulos ejecutivos **es también competente el juez del lugar de cumplimiento de cualquiera de las obligaciones.** La estipulación de domicilio contractual para efectos judiciales se tendrá por no escrita»*

*Este foro que refiere al lugar de observancia de cualquiera de las obligaciones generadas en un negocio jurídico o títulos ejecutivos, es de aquellos que operan de forma simultáneamente concurrente con el fuero general, e incluso con algún otro de los especiales, siendo muestra de ello la utilización del adverbio «también», usado «para indicar la igualdad, semejanza, conformidad o relación de una cosa con otra ya nombrada»*

*Ahora, si confluyen los fueros personal y contractual, según lo establecido en las señaladas reglas 1ª y 3ª ejusdem, el accionante cuenta con la facultad de radicar su causa ante el juez, tanto del lugar de domicilio del demandado, como el perteneciente a la ubicación pactada para la satisfacción de la obligación, y una vez efectuada esa selección, adquiere carácter vinculante para las autoridades jurisdiccionales, sin que ello implique tolerar una elección caprichosa, en tanto que los eventos de competencia a prevención, conllevan la carga de soportar jurídica y fácticamente la potestad de escogencia del juzgador."*

Lo que deja claro que el presente proceso se está tramitando bajo el numeral siete (7) del presente artículo, acudiendo al Juez donde se encuentra ubicado el bien inmueble, sin tener en cuenta que la regla general de competencia territorial en procesos contenciosos es el domicilio del demandado aunque este sea de escogencia del demandante.