



**Rama Judicial del Poder Público
Consejo Superior de la Judicatura
Juzgado Civil Circuito
Funza - Cundinamarca**

secretariaj01cctofunza@cendoj.ramajudicial.gov.co

Avenida 11 N° 15-63340 Piso 2

Tel. 0918254123

Funza, Cundinamarca, veintitrés (23) de febrero de dos mil veintiuno (2021)

PROCESO:	VERBAL NULIDAD ABSOLUTA CONTRATO PROMESA COMRAVENTA Y SUBSIDIARIAMENTE RESOLUCIÓN DE CONTRATO No. 1 – CUADERNO PRINCIPAL
DEMANDANTE:	GILBERTO ALEJANDRO ARAOZ PARDO
DEMANDADO:	JAIRO ANDRÉS VARGAS RODRÍGUEZ
RADICACIÓN:	2019-0471 25286 31 03 001 2019 00471 00

ASUNTO

Procede el Despacho a resolver **las excepciones previas formuladas** al interior del escrito de contestación de la demandada, incoadas por el extremo demandado, con fundamento en el art. 101 del Código General del Proceso, teniendo en cuenta para ello los siguientes:

1. ANTECEDENTES

- 1.1. **GILBERTO ALEJANDRO ARAOZ PARDO** por medio de apoderado presentó demanda verbal declarativa, incluyendo como pretensión principal, entre otras, la nulidad absoluta de los contratos de promesa de compraventa suscritos el 2 de marzo de 2017 y como subsidiarias la resolución de dicho contrato, los cuales se refieren a los bienes inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias Nos. 50C-1495632 y 50C-1649215 (fls. 77 y 78, cdno 1).
- 1.2. Admitida la demanda mediante auto del 19 de junio de 2019 (fl. 94), el demandado se notificó el 8 de agosto de 2019, acto mediante el cual se le corrió traslado por el término de 20 días para que contestara la demanda y formulara las excepciones que a bien tuviera (fls. 94 y 95, cdno 1).
- 1.3. Dentro del término legal concedido el demandado, el 3 de septiembre de 2019, propuso excepciones previas en el escrito de contestación de la demandada (fls. 98 a 102) y no en memorial separado como lo indica la norma, del cual muy a pesar de no haberse corrido traslado alguno, el extremo demandante se pronunció el 6 de marzo de 2020 frente a las defensas exceptivas formuladas por el demandado (fl. 106 a 110).

2. ARGUMENTOS DEL EXCEPCIONANTE

- 2.1. Eleva como excepciones las denominadas como **“NO COMPRENDER LA DEMANDA A TODOS LOS LITISCONSORTES NECESARIOS” e INDEBIDA ACUMULACIÓN DE PRETENSIONES**”, argumentando que las pretensiones de la primera a la cuarta versan sobre la nulidad de escritura pública 1191 del 18 de marzo de 2017, de la Notaría 73 de Bogotá, relacionada con un inmueble de propiedad del Banco BBVA y las

pretensiones de la quinta a la séptima recaen sobre un predio de propiedad del Banco de Occidente S.A.

- 2.2. Señala que claramente el derecho deprecado no es de disposición del demandado, dado que la titularidad de los inmuebles, descansan en terceros, por lo que no es oponible a la a la esquina procesal que representa el extremo pasivo.

3. RÉPLICA DEL DEMANDANTE (DESCORRE EXCEPCIONES PREVIAS)

- 3.1. Aduce que yerra el excepcionante en afirmar que en las pretensiones primera a cuarta se solicita la nulidad de la Escritura Pública No. 1191 del 18 de marzo de 2017, lo que no es cierto, pues señala que lo pretendido es la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa entre el demandante y demandado.
- 3.2. Que también es muy diferente que se solicite como consecuencia de la nulidad del contrato de promesa de compraventa, se ordene la cancelación de la Escritura Pública No. 1191 del 18 de marzo de 2017, dado que son 2 hechos jurídicos totalmente diferente (nulidad y cancelación) que dice confunde el excepcionante.
- 3.3. Que en lo que refiere a que la disposición del derecho deprecado no está en titularidad del demandado sino que descansa en un tercero, haciendo alusión al Banco BBVA y al Banco de Occidente, precisando que dichos inmuebles se adquirieron por el demandante y demandado, respectivamente, a través del leasing habitacional, pero que no con ello se quiera afirmar que la disposición o disponibilidad está por fuera del comercio, en razón a que los titulares de los créditos pueden disponer de dichos bienes y ponerlos en el comercio.

4. CONSIDERACIONES

- 4.1. Previo a desatar los tópicos objeto de las defensas exceptivas, debe decirse que las excepciones previas constituyen el instrumento de carácter procesal que se le ha concedido a los intervinientes del proceso, para el saneamiento temprano de la actuación que se adelanta, permitiendo la aplicación del principio de economía procesal que la rige; medidas estas calificadas *“como medio para controlar los presupuestos del proceso y dejar regularizado éste desde el principio, a fin de evitar nulidades posteriores o sentencias inhibitorias. Las excepciones previas en últimas implican hacerle un proceso al proceso a fin de definir si éste además de válido será útil, evitándose el desperdicio de jurisdicción”*.
- 4.2. Con el objeto de resolver el aspecto primigeniamente enrostrado por el excepcionante y que hace alusión a la ***falta de integración del litisconsorcio necesario por pasivo***, es necesario anotar que si bien en los folios de matrículas inmobiliarias **50C-1495632 (fls. 28 y 29) y 50C-1649215 (fls. 54 y 55)**, en las anotaciones 15 y 11 de los respectivos certificados de tradición y libertad, en los cuales se registraron las compras que hicieron las entidades financieras BBVA y BANCO DE OCCIDENTE, por lo que es necesario afirmar que fungen como propietarios de dichos inmuebles; ahora bien, en virtud de lo consignado en los contratos de promesa de compraventa, donde figuran los extremos del presente litigio como contratantes, aflora, sin lugar a mayores elucubraciones que tales

entidades financieras, al no integrar de ninguno de los contratos de promesa de compraventa suscritos entre las partes, es un hecho, que **no deben ser convocadas a este proceso**, dejando claridad además, que la pretensiones principales sobre las que se enfila el *petitum*, apuntan a la nulidad absoluta de los **contratos de promesas de compraventa** de fechas 2 de marzo de 2017 y subsidiariamente de la resolución del contrato de dichos **contratos de promesas de compraventa y no de las escrituras públicas que contienen el negocio jurídico de contrato de compraventa** de los inmuebles que en su momento hicieran las referidas entidades bancarias, como erradamente lo afirma el apoderado excepcionante.

- 4.3. En lo que refiere a la **indebida acumulación de pretensiones**, debe decirse que efectuado el cotejo del expediente con el art. 88 del CGP, no observa esta Juzgadora que las pretensiones de la demanda vayan en contravía de lo dispuesto en la referida norma adjetiva, esto es, que esta juzgadora es competente para conocer sobre ellas, que ni se excluyen entre sí y que evidentemente pueden tramitarse por el mismo procedimiento, máxime cuando el apoderado del extremo demandado y aquí excepcionante, insiste en señalar que las pretensiones persiguen la nulidad o resolución del contrato de compraventa por medio de la cual el BBVA y el BANCO DE OCCIDENTE adquirieron los bienes inmuebles relacionados en este proveído por su matrícula inmobiliaria, afirmación que no es cierta, por lo que se *itera* el aspecto advertido al definir la anterior excepción previa, y es que las súplicas del proceso **recaen en la nulidad absoluta o resolución del contrato de promesa compraventa** que el 2 de marzo de 2017, suscribieron el demandante y demandado en el presente asunto, luego no se observa que las pretensiones se hayan edificado en derechos consolidados e indiscutibles sino, contrario a ello, en unos inciertos que debe definir la jurisdicción, razón por la que no existe una inadecuada o incorrecta acumulación de exigencias demandatorias.
- 4.4. Y es que está el Despacho obligado a reiterar y precisar que la situación sometida a litigio da cuenta de la nulidad absoluta y subsidiariamente la resolución de los contratos de **promesas de compraventa**, que no dan cuenta ni afectan el dominio, los bienes inmuebles o la propiedad de quienes fungen como tal y menos aún si lo que se pretenden es derruir dichos actos contractuales y que de una u otra forma desaparezcan de la vida jurídica.
- 4.5. Por último, es claro que las partes deben actuar con lealtad y buena fe en todos sus actos y que cuando sea manifiesta la carencia de fundamento legal del recurso o se utilice el mismo para fines claramente ilegales o con propósitos dolosos o fraudulentos o cuando por cualquier otro medio se entorpezca el desarrollo normal y expedito del proceso, se va en contravía de los deberes de las partes o se incurre en temeridad y mala fe (arts. 78 y 79 CGP), lo que espera y considera el Despacho no esté sucediendo en este asunto, pero que quiere dejar en claro para que en próximas oportunidades se analice bien la herramienta o las pruebas que proceden, pero que cuente con el fundamento legal del caso y el respaldo documental de lo que se indica. Por lo que se requiere el apoderado del extremo demandado, en virtud de la bifurcación en que incurre al afirmar que las pretensiones persiguen la nulidad de contratos de compraventa y no de las promesas de compraventa que claramente se enuncian en el acápite respectivo.

En mérito de lo expuesto el **JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA**,

5. RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR INFUNDADAS las excepciones previas propuestas como lo son **“NO COMPRENDER LA DEMANDA A TODOS LOS LITISCONSORTES NECESARIOS”** y la **“INDEBIDA ACUMULACIÓN DE PRETENSIONES”**, por las razones expuestas en la parte considerativa del presente proveído.

SEGUNDO: CONDENAR EN COSTAS a la parte excepcionante. Inclúyanse como agencias en derecho la suma de \$500.000, por el fracaso del incidente. **LIQUÍDENSE.**

NOTIFÍQUESE (3),

La Juez,



MÓNICA CRISTINA SOTELO DUQUE

Gpvb



**Rama Judicial del Poder Público
Consejo Superior de la Judicatura
Juzgado Civil Circuito
Funza - Cundinamarca**

secretariaj01cctofunza@cendoj.ramajudicial.gov.co

Avenida 11 N° 15-63340 Piso 2

Tel. 0918254123

Funza, Cundinamarca, veintitrés (23) de febrero de dos mil veintiuno (2021)

PROCESO:	VERBAL NULIDAD ABSOLUTA CONTRATO PROMESA COMPRAVENTA Y SUBSIDIARIAMENTE RESOLUCIÓN DE CONTRATO No. 1 - CUADERNO PRINCIPAL
DEMANDANTE:	GILBERTO ALEJANDRO ARAOZ PARDO
DEMANDADO:	JAIRO ANDRÉS VARGAS RODRÍGUEZ
RADICACIÓN:	2019-0471 25286 31 03 001 2019 00471 00

Con relación a la solicitud de medidas cautelares, se niegan las mismas toda vez que del cotejo con el estatuto procesal civil, ninguna de ellas se subsume en las posibilidades que otorga el legislador en los literales a y b del artículo 590 del C.G.P.

Por secretaria y a costa del interesado desglósese la póliza aportada con todos sus anexos, para que el apoderado del extremo actor proceda a realizar las diligencias los trámites que a bien tenga.

NOTIFÍQUESE (3),

La Juez,


MÓNICA CRISTINA SOTELO DUQUE

Gpub



**Rama Judicial del Poder Público
Consejo Superior de la Judicatura
Juzgado Civil Circuito
Funza - Cundinamarca**

secretariaj01cctofunza@cendoj.ramajudicial.gov.co

Avenida 11 N° 15-63340 Piso 2

Tel. 0918254123

Funza, Cundinamarca, veintitrés (23) de febrero de dos mil veintiuno (2021)

PROCESO:	VERBAL NULIDAD ABSOLUTA CONTRATO PROMESA COMPRAVENTA Y SUBSIDIARIAMENTE RESOLUCIÓN DE CONTRATO No. 1 – CUADERNO PRINCIPAL
DEMANDANTE:	GILBERTO ALEJANDRO ARAOZ PARDO
DEMANDADO:	JAIRO ANDRÉS VARGAS RODRÍGUEZ
RADICACIÓN:	2019-0471 25286 31 03 001 2019 00471 00

RECONOCER personería jurídica para actuar en el presente asunto al abogado **EDUARDO CURTIDOR ARGUELLO**, abogado (a) en ejercicio, en su condición de apoderado de la parte demandada, en los términos y para los efectos del memorial poder conferido.

Téngase en cuenta para todos los efectos legales a que haya lugar, que el demandado dentro del término legal no propuso excepciones de mérito.

A fin de continuar con el trámite del presente asunto, se señala el día **24 DE MAYO DE 2021 A LAS 10:00 AM** para que tenga lugar la audiencia prevista en el artículo 372 del Código General del Proceso, en la que se adelantarán las etapas de conciliación, saneamiento del proceso o control de legalidad, fijación del litigio y, decreto de pruebas; sea el caso advertir que en dicha audiencia se fijará, si se amerita, fecha de audiencia de instrucción y juzgamiento, si a ello hubiere lugar.

3. Se decreta de **oficio** interrogatorio de parte que deberá absolver el **demandante y demandado**, por lo que se le advierte que deberá comparecer en la hora y fecha señalada en el numeral 2° del presente auto.

4. Se les advierte a las partes que su inasistencia hará presumir ciertos los hechos en que se funden la demanda, o las excepciones de mérito propuestas (art. 372, numera 4°, inc. 1° del C.G.P); Además se previene a la parte o al apoderado o al curador ad litem que no concurra a la audiencia que se le impondrá multa de cinco (5) SMLMV (artículo 372 numeral 4°, inciso. 5° y numeral 6°, inciso 2° del Código General del Proceso; ley 1743 de 2014, artículos 9 y 10).

Se requiere a las partes, para que alleguen las direcciones de correo electrónico de las partes, apoderados y testigos que deban concurrir a la mencionada audiencia.

La audiencia será adelantada virtualmente a través de la plataforma MICROSOFT TEAMS, para lo cual se les enviará el link de acceso a la dirección de correo reportada en el proceso, y se deberá atender el siguiente protocolo:

- Las partes y los apoderados deberán conectarse a la hora señalada.
- Los testigos y peritos solamente serán admitidos a la reunión en el momento en que la señora Juez lo indique. Los testigos deberán estar atentos al llamado del despacho.
- Ni los testigos ni los peritos serán admitidos a la reunión virtual antes de rendir su declaración, tampoco deberán estar en el mismo lugar junto con las partes o los apoderados, por lo que su conexión únicamente será admitida a través de la cuenta de correo previamente informada al despacho.
- Las partes, los apoderados y los testigos, deberán tener a la mano su documento de identidad original (cédula, tarjeta profesional, pasaporte o licencia de conducción) y exhibirlo a la cámara en el momento en que la Señora Juez así lo indique.
- Durante el curso de la audiencia, no se permite a las partes ni a los apoderados insinuar ninguna clase de respuesta a los testigos o peritos, ni a la parte en su interrogatorio.
- Finalizada la declaración de cada testigo, este solo podrá desconectarse de la diligencia, cuando esta haya finalizado, o cuando la señora Juez así lo indique. La inasistencia injustificada de los testigos será sancionada en la forma prevista en el artículo 218 del C.G.P., con multa de dos (2) a cinco (5) salarios mínimos mensuales legales vigentes, sin perjuicio de prescindir de la prueba testimonial.

De conformidad con lo dispuesto por el inciso 5° del artículo 121 del CGP, se dispone **prorrogar la competencia** para resolver sobre la presente instancia por estar dentro del término legal para ello, la cual surtirá efectos a partir del vencimiento del término con que se cuenta para dictar sentencia.

NOTIFÍQUESE (3),

La Juez,


MÓNICA CRISTINA SOTELO DUQUE

Gpvb