

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
JERUSALÉN - CUNDINAMARCA

Jerusalén, Cundinamarca, veintiuno (21) de febrero de dos mil diecinueve (2019).

Ref.: Proceso **VERBAL** – **Resolución de Contrato de Compraventa de MARÍA RUBIELA GARZÓN VILLABÓN y HERNANDO AVENDAÑO WUELFAR contra ARQUICOL CONSULTORÍA Y CONSTRUCCIÓN E.U.**

1 ASUNTO

Procede el Despacho a resolver el recurso de reposición y concesión del recurso de apelación en contra del auto de veintinueve (29) de enero de dos mil diecinueve (2019), a través del cual se declaró infundada la excepción previa invocada por la parte demandada y se le condenó en costas.

2 FUNDAMENTOS DEL RECURSO

Argumentó la recurrente que el oferente y dueño del proyecto es el Municipio de Jerusalén y que las únicas obligaciones de la constructora "*eran la construcción y suscripción de las promesas de compraventa*" las cuales se firmaban con autorización del ente territorial. Señaló, además, que en el momento de elevar la venta a escritura pública quien aparece como vendedor y propietario del inmueble es el Municipio de Jerusalén – Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana e indicó que para probar su dicho adjuntaría copia de la Escritura Pública No.151 del 23 de marzo de 2018, sin embargo no lo hizo.

Señaló que las obligaciones adquiridas por su representada se cumplieron ya que los plazos para la entrega de las viviendas era prorrogable hasta tanto se realizara la instalación de los servicios públicos, obligación que era exclusiva del municipio, pues se había comprometido a entregar un lote urbanizado, es decir, con redes de acueducto, alcantarillado y energía e insistió en que en la promesa de compraventa se estableció "*causales de exoneración de responsabilidad*", especialmente si llegaba a existir demora en la instalación de servicios, pues dicha misión no dependía de la Constructora sino únicamente del Municipio de Jerusalén en calidad de vendedor, mas sostuvo que en reiteradas ocasiones se realizaron requerimientos no sólo escritos sino también verbales a la Alcaldía del Municipio de Jerusalén para que

agilizara el proceso de instalación de las redes de energía, evento que probaría con sendos oficios, pero tampoco ocurrió de tal manera.

E insistió, finalmente, que en el convenio suscrito entre Arquicol y el Municipio de Jerusalén se estableció que éste debía entregar un lote urbanizado, es decir, un terreno que contara con los servicios de alcantarillado, acueducto y energía; de manera que el Municipio sí intervenía directamente en la entrega de las viviendas como en la escrituración, razones que consideró suficientes para solicitar se revoque el auto atacado y, en su lugar, se declare la prosperidad de la excepción previa invocada y se vincule al proceso al Municipio de Jerusalén.

3 CONSIDERACIONES

3.1 Conviene destacar que los recursos tienen como propósito corregir los errores de procedimiento en que se ha podido incurrir, así como la indebida aplicación de normas sustanciales, omisiones injustificadas o, en fin, cualquier actuación que haya generado un yerro en las decisiones adoptadas por el juez de conocimiento y sobre las cuales los interesados no las comparten y cuyos efectos nocivos quieren evitar.

3.2 En el caso concreto, se allegó por parte de la compañía demandada convenio de asociación suscrito entre ésta y el Municipio de Jerusalén (fls. 59 a 63) en el cual se describen las obligaciones adquiridas por los contratantes en virtud de dicho acto y en aquél no se vislumbra obligación del ente territorial de entregar el bien prometido, mas no sucede lo mismo con las obligaciones contraídas por la Constructora, quien sí se comprometió al "*desarrollo y ejecución de las obras correspondientes a la construcción del proyecto*" así como a "*{d}ar cumplimiento al cronograma y programación de obra*".

3.2.1 Fluye al respecto algunas de las obligaciones adquiridas en el convenio suscrito entre el municipio de JERUSALÉN y la CONSTRUCTORA demandada, pero es que debe tenerse en cuenta, la recurrente que en el presente asunto no se encuentra en discusión el cumplimiento o no de parte del ente territorial para con la compañía ARQUICOL CONSULTORÍA Y CONSTRUCCIÓN E.U., sino por el contrario, en este proceso se disputa es el cumplimiento contractual de ésta última respecto de las obligaciones contraídas en virtud de la promesa de compraventa suscrita con los Señores MARÍA RUBIELA GARZÓN VILLABÓN y HERNANDO AVENDAÑO WUELFAR.

3.2.2 Recapitulado lo dicho y teniendo en cuenta que en este estadio procesal no es viable entrar a definir de fondo el incumplimiento o no del contrato, sino de la vinculación de quien según la litigante debe ser llamada por también estar obligada para con los demandantes, se ha de decir que al momento de suscribirse el Convenio de Asociación entre el Ente Territorial y la demandada, más precisamente el otrosí No.2 (fls. 68 a 71), se identificó claramente el lote de terreno urbanizado que entregaba el municipio de Jerusalén para el desarrollo y

ejecución del proyecto, es decir, que la constructora conocía perfectamente la situación real del inmueble sobre el cual se construirían las viviendas, máxime cuando además de tener la demandada trayectoria e idoneidad tal como se desprende de la consideración número "10" del Convenio (fl. 60) y fue la misma entidad constructora la que arrimó al plenario avalúo del bien que se realizara el 27 de febrero de 2015 por la profesional NANCY JHASBLEIDY DE LA TORRE ROJAS (fls. 78 a 88) en el que se indica en su ítem "**SERVICIOS PÚBLICOS**", que el bien "cuenta con servicios básicos domiciliarios" y se enlistan acueducto, alcantarillado, aseo y "ENERGÍA ELECTRICA"; mas allí se reafirma que en el aditamento que denominó "**OBRAS CONSTRUIDAS**", enfatiza como tales "RED DE ACUEDUCTO, RED DE ALCANTARILLADO DE AGUAS NEGRAS, RED DE MEDIA Y BAJA TENSIÓN, ACOMETIDA DE AGUA POTABLE, ACOMETIDA DE AGUAS NEGRAS" y adicionalmente del inmueble asevera que "Se trata de un lote de terreno URBANIZADO, bien establecido, de topografía plana, con redes de acueducto, alcantarillado y de energía (media y baja tensión)" (Subrayado fuera de texto).

3.2.3 Ahora, frente al argumento que trae a colación la recurrente respecto que la obligación exclusiva de la empresa a la que representa era únicamente la construcción y suscripción de las promesas de compraventa, nótese que justamente sobre la falta de construcción y por ende entrega de la vivienda prometida en venta es que se inició el presente litigio, no sin olvidar que ni dentro del convenio de asociación suscrito entre la demanda y el municipio, ni en el contrato suscrito con los demandantes se estableció cláusula alguna que permita inferir o determinar que la entrega del bien prometido en venta era obligación de la entidad territorial; además, porque en el contrato de promesa claramente se indicó que la Sociedad ARQUICOL COLSULTORÍA Y CONSTRUCCIÓN E.U., en su condición de "**PROMITENTE VENDEDOR**" se obligaba a entregar materialmente el inmueble objeto de contrato y que en la cláusula décima sexta se dijo que "**1. EL MUNICIPIO DE JERUSALÉN – FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA, es el titular inscrito del derecho de dominio del inmueble de mayor extensión sobre el cual se desarrollará el proyecto inmobiliario URBANIZACIÓN EL PARA{Í}SO, y que por tanto dicho patrimonio en su calidad de propietario, suscribirá la escritura pública que dé cumplimiento al presente contrato de promesa de compraventa, por ende su responsabilidad respecto del (los) inmueble (s) prometido en venta está encaminada única y exclusivamente a la transferencia de (los) mismo(s)**", sin dejar de lado lo indicado en el numeral 3º de la cláusula antes citada que textualiza: "Las obligaciones derivadas de la entrega material del (los) inmueble(s) objeto de esta promesa de compraventa (...), son exclusivas de **EL PROMITENTE VENDEDOR, CONSTRUCTOR**" (Subrayado fuera de texto).

3.3 Claro resulta entonces, que no hay lugar al llamado de litisconsorte necesario, toda vez que como se dijo en el auto atacado, la compañía demandada es la legitimada para oponerse a las pretensiones de los demandantes, pues es la obligada a responder por el cumplimiento de la promesa de contrato.

En mérito de lo anterior, el Juzgado Promiscuo Municipal de Jerusalén, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

4 RESUELVE

PRIMERO: NO REPONER el auto de veintinueve (29) de enero de dos mil diecinueve (2019) por las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: CONCEDER en el efecto diferido el recurso de apelación ante el inmediato Superior Juez Civil del Circuito – Reparto de Girardot Cundinamarca (num. 3, art. 323 C.G.P.).

A costa de la recurrente envíese copia de toda la actuación surtida y procédase en los términos del artículo 324 del Código General del Proceso.

Notifíquese y Cúmplase

AMAURI ORLANDO HERRERA SIERRA
Juez

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
JERUSALÉN CUNDINAMARCA

EL AUTO ANTERIOR SE NOTIFICÓ POR ESTADO

No. 008 DE HOY 22 DE FEBRERO DE 2019

La Secretaria,


YULIETH PAOLA CASTIBLANCO PACHÓN

REPÚBLICA DE COLOMBIA



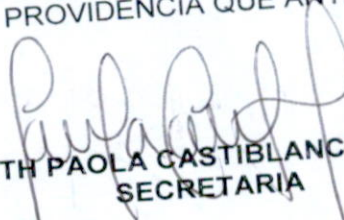
RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
JERUSALÉN - CUNDINAMARCA

25 DE FEBRERO DE 2019. EN LA FECHA Y A PARTIR DE LAS 8:00 A.M. COMIENZA A
CORRER EL TÉRMINO DE EJECUTORIA DE LA ANTERIOR PROVIDENCIA.


YULIETH PAOLA CASTIBLANCO PACHÓN
SECRETARIA

27 DE FEBRERO DE 2019. EN LA FECHA SE DEJA CONSTANCIA QUE A LAS 6:00 P.M.
QUEDÓ EJECUTORIADA LA PROVIDENCIA QUE ANTECEDE.


YULIETH PAOLA CASTIBLANCO PACHÓN
SECRETARIA