

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
JERUSALÉN - CUNDINAMARCA

Jerusalén, Cundinamarca, veintinueve (29) de enero 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

En apremio de lo dispuesto en el numeral 2º del artículo 101 del Código General del Proceso, procede el Despacho a pronunciarse respecto de la excepción previa presentada oportunamente por la parte demandada y que comprende la descrita en el numeral 9º del artículo 100 de la misma codificación, esto es la de "**NO COMPRENDER LA DEMANDA LOS LITISCONSORTES NECESARIOS.**".

2 FUNDAMENTO DE LA EXCEPCIÓN

Fincó su pedimento la parte excepcionante en que para el desarrollo y construcción de viviendas de interés social de la Urbanización denominada EL PARAÍSO, suscribió Convenio de Asociación con el Municipio de Jerusalén, documento en el cual se pactó, entre otros apartes, que la entidad territorial entregaba un lote urbanizado para la ejecución del proyecto, situación que se puso de presente tanto en el contrato primigenio, como en el otrosí, pues se estableció que la obligación de entregar las viviendas se supeditaba a lo establecido en aquél convenio.

2.1 Como medio probatorio allegó copia del "**CONVENIO DE ASOCIACIÓN PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIA URBANIZACIÓN SUSCRITO ENTRE EL MUNICIPIO DE JERUSALÉN Y ARQUICOL CONSULTORÍA Y CONSTRUCCIÓN E.U.**", junto con dos "**OTROSI**" de fechas 7 de noviembre de 2013, 4 de noviembre de 2014 y 6 de mayo de 2015 (fls. 59-71).

3 CONSIDERACIONES

3.1 Para resolver de antaño se ha dicho que las excepciones previas son medios de defensa enlistados de manera taxativa

107

en el estatuto procesal civil mediante las cuales el demandado puede alegar las irregularidades que inicialmente encuentra y que son aptas para atacar y terminar el proceso sin que el mismo avance o en su defecto se corrija el yerro en el que ha incurrido la parte activa; en fin, su finalidad se contrae en purificar el proceso desde el principio, esto con el fin único de evitar nulidades y fallos inhibitorios, como ya se dijo previo a examinar de fondo las pretensiones de la demanda.

3.2 Ahora respecto de la excepción propuesta, la misma se encuentra íntimamente ligada con la legitimación en la causa, de suerte que quienes hagan parte del litisconsorcio necesario, están llamados a resistir la pretensión de quien acude a la tutela jurisdiccional, y no de cualquier forma, sino que lo deben hacer de manera forzosa, es decir, que el Juez no podrá resolver de mérito la Litis sin la comparecencia de todos los que deban integrar dicho extremo procesal. Ora, la obligatoriedad de dicha comparecencia dimana de la misma naturaleza de la relación o acto jurídico que sea objeto del proceso, o por expresa disposición legal. Así como lo dispone el artículo 61 del Código General del Proceso que *"Cuando el proceso verse sobre relaciones o actos jurídicos respecto de los cuales, por su naturaleza o por disposición legal, haya de resolverse de manera uniforme y no sea posible decidir de mérito sin la comparecencia de las personas que sean sujetos de tales relaciones o que intervinieron en dichos actos, la demanda deberá formularse por todas o dirigirse contra todas..."* (Subrayado fuera de texto).

3.2.1 Al respecto, la Jurisprudencia ha señalado que el litisconsorcio necesario se genera cuando *"el proceso verse sobre relaciones o actos jurídicos respecto de los cuales por su naturaleza o por disposición legal, no fuere posible resolver de mérito sin la comparecencia de las personas que sean sujetos de tales relaciones o que intervinieron en dichos actos."*¹

3.3 Desde esta perspectiva, surge claro que en el asunto bajo examen no hay lugar al mencionado litisconsorcio, toda vez que la compañía demandada es la única que se encuentra legitimada para oponerse a las pretensiones de los demandantes Garzón Villabón y Avendaño Wuelfar, ya que la suscripción del contrato fue exclusivamente con Arquicol Consultoría y Construcción E.U. y no con el Municipio, pues a pesar de existir un convenio entre aquellos dos, el llamado a cumplir con las obligaciones del contrato que se demanda era la constructora demandada; además porque nótese cómo la demandada se obligó a adelantar por su cuenta y riesgo la promoción, desarrollo y ejecución del proyecto denominado Urbanización "EL PARAÍSO"; fue satisfecha su convicción que así se dijo literalmente en los considerandos del contrato de promesa de compraventa.

3.3.1 De otra parte, téngase en cuenta que la demandada y el Municipio de Jerusalén efectivamente suscribieron convenio de asociación para el desarrollo y ejecución de proyecto de vivienda de interés social el 7 de noviembre de 2013 y el contrato con los

¹ C.S.J. SL-16855 del 11 de noviembre de 2015. M.P. Dr. Luis Gabriel Miranda Buelvas.

108

demandantes se finiquitó el 20 de febrero de 2015, es decir, que entre la suscripción de uno y otro transcurrieron algo más de 15 meses, lapso en el cual la constructora bien pudo exigir el cumplimiento del convenio por parte del municipio.

3.3.2 Dígase además que para el 27 de febrero de 2015, es decir, 7 días después de suscrito el contrato entre las partes, la Ingeniera Nancy Jhazbleidy De La Torre Rojas rindió informe de avalúo comercial (fl. 78 y ss) en el cual indicó que el lote de terreno sobre el cual se construirían las viviendas contaba con los servicios públicos básicos domiciliarios y señala además en el ítem que denominó "**OBRAS CONSTRUIDAS**", existían las redes de acueducto, alcantarillado de aguas negras, red de media y baja tensión, acometidas de agua potable y de aguas negras.

3.3.3 Adicionalmente y una vez revisado el Convenio celebrado entre la demandada y el Municipio de Jerusalén, se observa que efectivamente se establecieron las obligaciones que adquiriría la entidad territorial para con la constructora y también se vislumbra que la única contraída para con los beneficiarios del proyecto era la firma de las escrituras, es decir, que la municipalidad no interfería para nada en la construcción y mucho menos en la entrega de las viviendas, pues dicha obligación y por ende su cumplimiento, es estrictamente de la entidad demandada con la cual se suscribió el contrato de promesa de compraventa.

3.3.4 Entonces, sin que pueda entrarse de lleno en el análisis del tópico probatorio que da soporte a las pretensiones como a las excepciones, es claro que el plano contractual que vincula al MUNICIPIO DE JERUSALÉN con la sociedad demandada ARQUICOL CONSULTORÍA Y CONSTRUCCION E U, se enmarca única y exclusivamente respecto de estas dos entidades y es justamente el cumplimiento o incumplimiento de dicho convenio el que debe entrar a ventilarse en proceso ajeno al que es objeto de contienda, pues el litigio que se debate, es lógico que quien deba responder fue quien se obligó directamente a la construcción y entrega de la vivienda que en su oportunidad fue prometida en venta.

3.4 Analizadas así las cosas, a la luz del contenido del artículo 61 del Código General del Proceso, deviene palmario colegir que en el asunto de marras no se advierte la configuración de los requisitos legalmente establecidos para que opere el llamado al Municipio de Jerusalén Cundinamarca en aplicación de la institución jurídica del litisconsorcio necesario, habida cuenta que el proceso no versa sobre las relaciones contractuales o actos jurídicos respecto de los cuales, por su naturaleza, sea imposible resolver el mérito sin su comparecencia, mas sólo con aducir la calidad de propietario del lote de terreno sobre el cual se desarrollaría el proyecto de vivienda, pues como ya se dijo y según el material probatorio arrimado, la entidad territorial entregó oportunamente dicha área para que la constructora iniciara la ejecución y construcción de las edificaciones; además que como ya se dijo, si la compañía demandada observó oportunamente el incumplimiento por parte del Municipio debió hacer exigibles las cláusulas

de cumplimiento o en su defecto obligar al mismo por las vías legales habilitadas para tal fin.

3.4.1 Así las cosas, la excepción previa invocada no está llamada a prosperar ni a enervar las pretensiones de la demanda, toda vez que como logró establecerse el Municipio de Jerusalén no es el obligado a cumplir con la promesa de contrato suscrita entre los demandantes y la Constructora ARQUICOL CONSULTORÍA Y CONSTRUCCIÓN E.U.

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

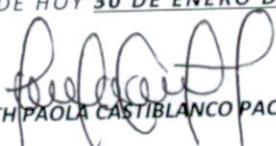
4 RESUELVE

Primero: Declarar INFUNDADA la excepción previa, conforme las consideraciones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

Segundo: Condenar en costas a la parte demandada. Para que sea incluida en la respectiva liquidación de costas, fíjense como agencias en derecho la suma de \$1'000.000,00. Por secretaría tásense las correspondientes.

Notifíquese

AMAURI ORLANDO HERRERA SIERRA
Juez

JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL JERUSALÉN CUNDINAMARCA
EL AUTO ANTERIOR SE NOTIFICÓ POR ESTADO
No. <u>005 DE HOY 30 DE ENERO DE 2019</u>
La Secretaria,  YULIETH PAOLA CASTIBLANCO PACHÓN