Auto No: Al-096
Proceso: Verbal- Responsabilidad Civil Contractual
Demandante: Wendy Yuliana Herrera Flórez
Demandado: Tierra Inmobiliaria S.A.S
Radicado: 05001 31 03 013 2021 00443 01
Asunto: Revoca auto apelado.

TRIBUNAL SUPERIOR
DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
-SALA CUARTA DE DECISIÓN CIVIL-

Medellín, Veintiséis (26) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

Concita la atención de la Sala desatar el recurso de apelación formulado por la parte demandante, en contra del auto del cuatro (04) de febrero del dos mil veintidós (2022), proferido por el Juzgado Trece Civil del Circuito de Oralidad de Medellín al interior del trámite del proceso verbal promovido por la señora Wendy Yuliana Herrera Flórez, en contra de Tierra Inmobiliaria S.A.S., mediante el cual se rechazó la demanda de la referencia.

I. ANTECEDENTES

1. Supuestos fácticos vinculados al presente caso. Como hechos relevantes con miras a desatar la alzada, se tiene que, en providencia del veinticinco (25) de noviembre de esa calenda, el juez decidió inadmitir la demanda para que el demandante cumpliera 24 requisitos, siendo del caso para estudio del presente recurso, el descrito en el numeral 19 porque en aquel versó el rechazo de la demanda, exigiéndosele en este ítem, entre otros aspectos, que debía adecuar la pretensión cuarta que se plantea a título subsidiario, "*en el sentido que fuera separada (sic) proponiéndola o bien como declarativa y/o de condena, consecuenciales y/o subsidiarias*".

2. Del escrito de subsanación: Dentro del término oportuno el apoderado de la parte demandante subsanó la demanda, esclareciendo de cara al citado requerimiento que "*respecto a la pretensión*

subsidiaria planteada en el numeral cuarto se desiste de la misma (relacionada con el literal (c) del auto inadmisorio). Además, aportó un nuevo escrito de la demanda, en la que como pretensiones solicitó la declaración de la existencia del contrato de promesa de compraventa del apartamento No 202 del Edificio Salvatierra P.H. y el derecho de una superficie para construcción del apto 401, sus incumplimientos, y las condenas que devienen de su declaración, esto es, la constitución de una obligación de hacer, como: "*formalizar la compraventa y su entrega" "sanear el inmueble" "constituir y formalizar el reglamento de propiedad horizontal",* con sus correspondientes perjuicios materiales, el reconocimiento y pago de las cláusulas penales y los perjuicios morales.

3. Del auto impugnado. El Juzgado Trece Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, en providencia del cuatro (04) de febrero del año pasado, decidió rechazar la demanda, advirtiendo que la pretensión cuarta corresponde a una condena, de la cual se deriva una serie de obligaciones de hacer, sin embargo, al momento de subsanar la pretensión relativa a dichas prestaciones, precisó: "*sanear el inmueble, realizar los actos tendientes a constituir y formalizar mediante escritura pública el reglamento de propiedad horizontal, formalizar la entrega del inmueble" no fue acumulada como principal y subsidiaria, en los términos que dispone el numeral 2 del artículo 88 del C.G.P".*

4. De la alzada. En la oportunidad procesal pertinente el apoderado judicial del demandante interpuso recurso de reposición y apelación, para lo cual adujo que había desistido de la pretensión subsidiaria descrita en el literal (c) del auto inadmisorio, porque al momento de sanear la demanda, en la pretensión séptima del nuevo escrito la excluyó, y quedó sólo a título de condena principal, pues se trata de obligaciones diferentes, siendo, en consecuencia, la única pretensión, sin que pueda exigírsele que literalmente se indique que son principales cuando ya no se solicitan de manera subsidiaria, máxime cuando "*las pretensiones no pueden buscar una condena o excluirse una de la otra, precisamente frente a ello hay cláusulas individuales en el contrato que soportan que cada una de ellas es una*

obligación de hacer independiente, pero todas necesarias en conjunto a favor de la demandante que debió realizar la empresa demandada y que ante su incumplimiento motivaron la presentación de la demanda"

4.1. En providencia del diez (10) de marzo del año en curso, el titular resolvió el recurso de reposición, señalando que la demanda en su integridad no satisface las exigencias realizadas en los numerales 19 y 21 del auto inadmisorio, resultando inocuo que la parte actora hubiese desistido de la pretensión cuarta, porque se había exigido que debía formular el *petitum* adecuando la condena que buscaba la satisfacción de las prestaciones de hacer de forma individual, porque cada prestación reclamada constituye un reclamo jurisdiccional autónomo y no consecuencial o dependiente de una sola pretensión, lo cual desconoce el artículo 88 del C.G.P, pues se trata de dos relaciones contractuales independientes, que apareja una estructuración de pretensiones de manera individualizada. Igualmente, advierte que el juramento estimatorio no satisface los requisitos del artículo 206 del C.G.P, porque el descrito en la subsanación en contraste con el formulado en el escrito genitor, escinde y titula unas sumas de dinero, mas no detalla la tipología de los perjuicios, ni cómo estos se extraen de los medios probatorios. Motivo por el cual denegó el recurso de reposición y en su lugar concedió la apelación, mismo que será despachado previas las siguientes,

III. CONSIDERACIONES

1. 1. Sea lo primero indicar que el legislador, al codificar nuestro Compendio Procesal Civil, tuvo a bien la implementación de una serie de exigencias encaminadas a precaver el desgaste innecesario del aparato judicial, propendiendo por garantizar el éxito de los procesos y, además, evitar que se profieran fallos inocuos o carentes de relevancia jurídica, contrarios a la equidad y la justicia, caro cometido por el que se propende desde la presentación de la demanda.

Es así que, si la demanda cumple con las exigencias establecidas en el estatuto procesal, deberá devenir su admisión, pues, en caso contrario, habrá de rechazarse, sin embargo, el mismo estatuto procesal contempla la figura de la inadmisión, como una oportunidad procesal en la que el juez indica al extremo activo las fallas que presenta el escrito contentivo de su acción, para que, en el término legalmente instituido -*cinco días (5) para el caso en comento*-, este subsane los defectos de los cuales aquella adolezca, tareas que han sido definidas taxativamente por el legislador y, que por tanto, se encuentran establecidas en los artículos 82 y 90 del Código General del Proceso.

Sobre este tópico, la Corte Constitucional en Sentencia C420/2020 al estudiar la constitucionalidad del Decreto 806/ del 2020 reiteró el fin del auto inadmisorio para lo cual citó un aparte de la sentencia C-832 del 2002 en la que precisó que : "*evitar un desgaste en el aparato judicial, pues en cierta medida lo que se pretende, es garantizar el éxito del proceso, evitando un fallo inocuo o que la presentación de un escrito no involucre en sí mismo una controversia, es decir que no haya una litis definida*", providencia en la que también se previó que:

> *"…La exigencia de estos requisitos encuentra su razón de ser, al considerarse que la demanda es un acto de postulación, a través del cual la persona que la impetra, ejercita un derecho frente al Estado, pone en funcionamiento el aparato judicial y propicia, la iniciación de una relación procesal. En consecuencia, si la demanda cumple con las formalidades que la ley establece, deberá ser aceptada, de lo contrario tendrá que ser rechazada. Sin embargo, este procedimiento no es tan rígido, pues el legislador contempla la figura de la inadmisión dando la oportunidad procesal al demandante, para que dentro del término de cinco días, corrija los defectos que soporte la presentación de su demanda, una vez el juez se los indique.*
>
> *(…) Entonces, debe entenderse que el auto que inadmite una demanda lleva consigo* ***la procedencia o improcedencia posterior de la misma****, pues es el demandante quien cuenta con la carga de subsanar los defectos de que ella adolezca, defectos que han sido establecidos previamente por el legislador y que son señalados por el juez de conocimiento para que sean corregidos"*[1]*… (Negrillas fuera de texto).*

[1] CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C – 833 de 2002. M.P. Dr. Alberto Beltrán Sierra.

2. Del caso concreto. En el caso *sub exánime,* la demandante formuló demanda de responsabilidad civil contractual en contra de Tierra Inmobiliaria S.A.S, con ocasión la ejecución, terminación, entrega, formalización y saneamiento de los inmuebles objetos de contrato de promesa de compraventa sobre un apartamento y un derecho de superficie para construcción en el Edificio Salvatierra P.H.

En razón de lo anterior, esgrimió una serie de pretensiones declarativas y de condena, las que de una vez advierte el suscrito, no fueron formuladas adecuadamente en el escrito inicial, ni tampoco en el escrito de subsanación, pero no de cara a que debían agruparse de manera autónoma como lo advierte la juez frente a los ítems que reúne la obligación de hacer, sino en relación a la condena principal de las cuales deviene, tal y como lo ha advertido el Dr Henry Sanabria Santos quien en su libro Derecho Procesal Civil General[2] advirtió:

"*Dispone el citado artículo 82 del C.G.P, en punto de la denominada acumulación objetiva que el demandante podrá acumular en una misma demanda varias pretensiones contra el demandado, aunque no sean conexas. En otros términos, el demandante tiene, en ejercicio del principio de economía procesal, la posibilidad de insertar en su demanda varias pretensiones sin necesidad de que entre ellas exista conexidad o vinculación directa, lo que significa que no es obligatorio que las pretensiones estén entrelazadas, y es perfectamente posible que unas y otras sean autónomas e independientes*" en el caso de acumulación de pretensiones cuando se proponen como principales y subsidiarias acotó "*Este requisito apunta a que una pretensión no se contradiga ni repugne con otra, es decir, que entre ellas no se generen contradicciones, como podría suceder, por ejemplo, si respecto de un bien el demandante formula al mismo tiempo y en el mismo plano que se declare que lo adquirió por prescripción ordinaria y extraordinaria, en estos casos una pretensión resulta ser totalmente contraria de la otra*". Precisando que en el caso que existan varias pretensiones en contra del demandado y que estas sean sucesivas o consecuentes, porque se

[2] Derecho procesal civil general, Henry Sanabria Santos. Bogotá: Universidad Externado de Colombia. 2021, pag 441.

encuentran entrelazadas, refirió que "*Desde este punto de vista, al encontrarse vinculadas, la prosperidad de una pretensión abre paso a que se estudien aquellas que son consecuenciales, y, a contrario sensu, cuando la pretensión antecedente no prospera ello genera que la subsiguiente, que es consecuencia de aquella, no pueda prosperar.*"

Atendiendo a lo expuesto, en sentir de esta Sala de Decisión, la juez *a quo,* al momento de inadmitir la demanda no fue muy clara en advertirle al demandante el por qué debía modificar las pretensiones en principales y subsidiarias, especialmente, cuando categorizó que las obligaciones de hacer debían ser enunciadas de manera autónoma al tratarse de prestaciones independientes, no obstante, lo cierto, es que el problema no recae en la forma de su petición, en tanto, se trata de pretensiones consecuenciales y por ende resulta factible que puedan formularse en un solo *petitum,* pero, el problema que sí resulta evidente y que en cierta medida no fue advertido en el estudio de inadmisibilidad, es que las pretensiones iniciales, como lo son la declaración de existencia del contrato de promesa de compraventa, como el incumplimiento del acto preparatorio y a su vez la ejecución de las obligaciones de hacer, son contradictorias a los postulados del artículo 1546 del C.C., porque, en primer lugar, la manida fórmula de estilo que se suele usar como pretensión para que el juez declare la existencia de un contrato viene a ser una entelequia, ya que el juez no declara propiamente la existencia del contrato, sino que es de la carga del demandante demostrar su existencia, para que el demandante cumplido pueda probar el incumplimiento del demandado, por lo que la verdadera pretensión que resulte de ahí es la resolución del contrato o el cumplimiento forzado de las obligaciones adquiridas;

En efecto, sobre el tema la Corte Suprema de Justicia, en Sentencia STC15457-2021, advirtió:

(…) 3.3.6. Así las cosas, son premisas para la aplicación analógica que se busca, en primer lugar, que el artículo 1546 del Código Civil, regulativo del caso más próximo al incumplimiento recíproco de las obligaciones de un contrato bilateral, esto es, la insatisfacción proveniente de una sola de las partes, prevé como solución, al lado del cumplimiento forzado, la resolución del respectivo contrato; y, en segundo lugar, que en el precitado ordenamiento jurídico, subyace la idea de que frente a toda sustracción de atender

los deberes que surgen de un acuerdo de voluntades, se impone la extinción del correspondiente vínculo jurídico.

3.3.7. De esos presupuestos se concluye que en la hipótesis que ocupa la atención de la Corte, se reitera, la insatisfacción de las obligaciones establecidas en un contrato bilateral por parte de los dos extremos de la convención, también es aplicable la resolución del contrato, sin perjuicio, claro está, de su cumplimiento forzado, según lo reclame una cualquiera de las partes.

De lo anterior se deduce que si bien el examen que debe realizar el Juez en esta etapa procesal, vinculará aspectos eminentemente formales o procedimentales, sin que pueda inmiscuirse en asuntos de naturaleza sustancial, ya que los mismos, por lógica, serán objeto de estudio en la sentencia, pero eso no quita que desde ahora pueda advertirse cómo en técnica procesal y probatoria, en ningún caso, mediante el ejercicio de la acción resolutoria o de cumplimiento que consagra el artículo 1546 del C Civil, pueda considerarse en forma seria que la declaración sobre la existencia del contrato contenga una verdadera pretensión, cuando esa es una carga de la prueba del demandante como materia prima del proceso de cumplimiento contractual o de resolución contractual, pues precisamente las pretensiones que pueden resultar del incumplimiento es que el contratante cumplido pida la resolución o el cumplimiento del mismo, acciones diferentes que no pueden ejercitarse conjuntamente sino únicamente como principal o subsidiaria, mientras que del incumplimiento que se pide declarar solo es posible derivar pretensiones de condena a manera de indemnización de perjuicios y como restituciones mutuas; mientras que de la acción de cumplimiento se pueden derivar obligaciones de hacer, que parece ser eso lo que aquí pretende el actor.

En el caso en concreto, si lo que pretende el demandante es que el demandado cumpla con las obligaciones descritas en la promesa de compraventa, lo que tiene que solicitar es el cumplimiento del contrato, pero si lo que pretende es dejar sin efectos el contrato en razón del incumplimiento, ineludiblemente deberá solicitar la resolución del contrato a fin de restar los efectos del acuerdo negocial y retrotraer sus efectos al estado inicial. Pretensiones que, si bien pueden ser solicitadas por el demandante, lo cierto es que su formulación debe pregonarse conforme a lo

previsto en el numeral 2 del artículo 88 del C.G.P "*Que las pretensiones no se excluyan entre sí, salvo que se propongan como principales y subsidiarias"*; al tiempo que de manera consecuencial a cada una de esas pretensiones, lo que se sigue de la resolución son las restituciones mutuas, con la indemnización de perjuicios y penalidades a que haya lugar; mientras que la acción de cumplimiento sí genera obligaciones consecuenciales de hacer y esto último parece ser lo que pretende el demandante, para lo cual deberá corregir la demanda, sin embargo, como se advirtió preliminarmente, la Juez *A quo* no echó de ver tal yerro, sino que sólo lo condicionó a la forma en que solicitó los ítems que compone la obligación de hacer, es por lo que encuentra el Tribunal que el auto que rechazó la demanda deberá revocarse, para que nuevamente se agote el estudio de admisibilidad, teniendo en cuenta las razones que se explicaron en precedencia.

Finalmente, vale la pena advertir que si bien el *A quo* al momento de resolver el recurso horizontal, adujo otro móvil adicional para rechazar la demanda relativo al juramento estimatorio, como consecuencia del escrito de subsanación que acompañó la parte demandante, resulta pertinente señalar que dicha observación no fue descrita en el auto que rechazó la demanda y que por ende motivó el recurso de apelación, lo que conlleva a que el recurrente se vea sorprendido con dicho requerimiento porque no tuvo la oportunidad de rebatir la nueva apreciación, y en tal sentido, no procederá esta instancia judicial a realizar pronunciamiento de fondo, en tanto dicho punto, no fue objeto de reparo.

Por todo lo anterior, esta Sala de Decisión Civil procederá a revocar el auto fechado el cuatro (04) de febrero de dos mil veintidós (2022), mediante el cual el Juzgado Trece Civil de Circuito de Medellín rechazó la demanda instaurada por la señora Wendy Yuliana Herrera Flórez, sin embargo, no se procederá por el Tribunal a admitir la acción, como sería el caso, pues éste Magistrado desde siempre ha estimado que en casos como éstos, debe dejarse a que sea el mismo juez de conocimiento el que replantee su posición respecto de la admisión de la misma, pero sin que pueda repetir los argumentos aquí esbozados que ya

fueron superados por el Tribunal, para por esa vía evitar violación al principio de la doble instancia, ya que pueden surgir nuevas inquietudes, mismas que las partes tendrían el derecho de recurrir si fuere el caso.

Sin más consideraciones, el ***Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín****, Sala Unitaria de Decisión Civil,*

IV. RESUELVE:

PRIMERO: REVOCAR el auto con fecha del dieciséis cuatro (04) de febrero de dos mil veintidós (2022) para que, en su lugar, proceda a efectuar un nuevo estudio de admisibilidad, tomando en consideración lo aquí expuesto.

SEGUNDO: Devolver el expediente al Juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y DEVUÉLVASE,

JULIÁN VALENCIA CASTAÑO
MAGISTRADO