

TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE POPAYÁN
SALA CIVIL FAMILIA

Popayán, trece (13) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)

Corresponde desatar el recurso de apelación, interpuesto contra el auto del 22 de julio 2022 ¹, proferido por el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Popayán, dentro del asunto del epígrafe.

ANTECEDENTES

1. De las actuaciones procesales remitidas en medio digital, y **en lo que interesa a la alzada**, se observa que el 20 de octubre de 2021², fue admitida la **demand verbal de resolución de contrato de promesa de compraventa**, interpuesta por JOSE RAMON ROMAN GUANCHA, en contra de LUIS CARLOS DELGADO CORRALES, solicitando: **i)** se declare resuelto por incumplimiento el contrato que recae sobre los lotes de terreno con M.I. 120-14640 y 120-152292; **ii)** condenar a la parte demandada el pago de la cláusula penal; y **iii)** ordenar la restitución del bien inmueble prometido en venta.

1.1. LUIS CARLOS DELGADO CORRALES, por conducto de apoderado, el 29 de noviembre de 2021 contestó la demanda³, y propuso como **excepción previa**⁴ la denominada **“ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales”**, señalando, que de acuerdo con la solicitud de conciliación extrajudicial, las pretensiones de la parte convocante se centraron en *“zanjar las diferencias suscitadas con ocasión del incumplimiento de contrato promesa de compraventa”*, mas no, tramitar la resolución o el cumplimiento del contrato, *“lo único cierto es que se intentó cobrar la cláusula penal”*.

Que, en la constancia de no acuerdo, se observa que la parte demandante *“pretendía acordar con el prometiente comprador una fecha en la que cancelara el saldo del valor del contrato, frente a lo cual la parte prometiente compradora presentó varias propuestas sin que ninguna fuera aceptada por la parte convocante”*.

¹ La funcionaria concedió la alzada por auto del 30 de agosto de 2023 (archivo 29, 01PrimerInstancia), luego de tramitar un incidente de nulidad propuesto en el mismo asunto, y se remitió el expediente para su reparto en segunda instancia el 26 de septiembre siguiente (archivo 30, 01PrimerInstancia).

² Archivo 010 C01 expediente digital.

³ Archivo 011 C01 expediente digital.

⁴ Archivo 012, 01PrimerInstancia.

Que la prometiente vendedora no perseguía la resolución del contrato, *"sino solamente cesar el incumplimiento del pago a través de la determinación de una fecha final para el pago del saldo que en dicho momento ascendía a la suma de \$ 475'000.000"*, por lo que no puede predicarse el agotamiento del requisito de procedibilidad para entablar la presente acción.

1.2. El 10 de diciembre de 2021 ⁵, la parte actora describió el traslado de la excepción previa, manifestando que, la interpretación del demandado es errónea al considerar que el objeto de la conciliación y el de la demanda son diferentes, dado que, en el hecho tercero de la solicitud de conciliación que se allega por el propio convocado, se menciona expresamente, *"ante el incumplimiento del pago en la forma establecida por los contratantes, es por lo que se presenta esta solicitud a fin de agotar requisito de procedibilidad previo a una demanda verbal de resolución de la promesa de venta"*.

Que distinto es, que la pretensión de conciliación se haya redactado como lo menciona el demandado, sin que deba existir plena coincidencia entre esa petición y la demanda.

Que no es cierto que el querer exclusivo del actor fuera el cobro de la cláusula penal, pues de ser así se habría perseguido lo pertinente a través de la vía ejecutiva.

2. EL AUTO APELADO⁶. En dicho proveído se resolvió i) declarar probada la excepción previa denominada *"ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales"*, y ii) *"declarar terminada la actuación"*.

Lo anterior, tras considerar la funcionaria, que la parte demandante allegó acta de audiencia de conciliación fracasada, en la que se planteó el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa por el no pago de la suma de \$ 196.000.000, sin que en la solicitud de conciliación se citaran aspectos distintos al no pago del precio en las fechas estipuladas en la promesa, y ahora en la demanda, se plantea como causal de resolución del contrato el incumplimiento del mismo, y se solicita el pago de la cláusula penal, pedimento que no fue objeto de conciliación prejudicial.

⁵ Archivo 013, 01PrimeraInstancia.

⁶ Archivo 018, 01PrimeraInstancia.

3. EL RECURSO DE APELACIÓN⁷. Inconforme con la anterior determinación, la parte demandante formuló recurso de apelación⁸, argumentando, que el tema de la cláusula penal fue suficientemente expuesto ante el conciliador en la diligencia prejudicial, tanto en los hechos como en las pretensiones, quedando constancia expresa de ello en el acta de no acuerdo.

Que el despacho no tuvo en cuenta el escrito en donde se describió las excepciones previas, limitándose a decir que la apoderada de ese extremo procesal guardó silencio, cuando en realidad sí radicó dicho memorial, no solo una sino en dos ocasiones, la última el 8 de marzo de 2022.

Cita auto del 12 de marzo de 2015, con radicado No. 13001233300020120004301 de la Sección Primera del Consejo de Estado, en donde esa Corporación señala que, *"...entre la solicitud de conciliación extrajudicial y la demanda, no necesariamente debe existir plena coincidencia en los textos, en cuanto resulta suficiente que la demanda y la petición de conciliación sean congruentes en el "objeto" del asunto, para entender cumplido el requisito en estudio"*.

En consecuencia, solicita revocar el auto apelado y en su lugar, declarar no probadas las excepciones previas propuestas por la contraparte.

4. ALEGATOS DEL NO APELANTE.⁹ El demandado refutó los argumentos del apelante, manifestando, que, del acta de no acuerdo elaborada por la Cámara de Comercio de Cali, se extrae que la pretensión del actor era propiciar el pago del saldo del contrato y el valor de la cláusula penal, más no resolver el negocio jurídico celebrado entre las partes el 2 de marzo de 2020.

Que *"el hecho que el auto recurrido hubiere dedicado una buena parte a la efectividad de la cláusula penal, no es óbice para obtener su revocatoria, en la medida en que el tema central del mismo se circunscribe a que el actor no agotó en debida forma el requisito de procedibilidad de la conciliación"*

⁷ Archivo 019, 01PrimerInstancia.

⁸ Téngase en cuenta que coetáneamente interpuso incidente de nulidad, el que fue resuelto de manera desfavorable por auto del 25 de noviembre de 2022 (archivo 24 – 01PrimerInstancia)

⁹ Archivo 022, 01PrimerInstancia.

prejudicial, pues la pretensión primera es diametralmente opuesta al objeto del mecanismo conciliatorio".

CONSIDERACIONES

1. El auto reprochado es susceptible de este recurso en voces del numeral 7º del artículo 321 del Código General del Proceso, y el suscrito Magistrado es competente para conocer del asunto, acorde con lo previsto en los artículos 31 y 35 lb.

2. El problema jurídico que debe resolver la Sala gravita en dilucidar, si la determinación de la funcionaria de primer nivel, de declarar probada la excepción previa de *"inepta demanda por falta de los requisitos formales"* propuesta por la parte demandada, y la consecuente terminación del proceso, se encuentra ajustada a derecho.

3. En desarrollo de ese planteamiento, sea lo primero memorar, que, de acuerdo con lo dispuesto en los **artículos 35 y 38 de la Ley 640 de 2001**¹⁰ - vigente para la fecha de presentación de la demanda (2 de junio de 2021¹¹), en los asuntos declarativos susceptibles de conciliación, la **conciliación extrajudicial en derecho es requisito de procedibilidad para acudir ante la jurisdicción civil**, - no así en los procesos divisorios, los de expropiación y aquellos en donde se demande o sea obligatoria la citación de indeterminados-, exigencia que se entenderá cumplida, cuando se efectúe la audiencia de conciliación sin que se logre el acuerdo, o cuando vencido el término previsto en el inciso 1o del artículo 20 de esa misma ley, la audiencia no se hubiere celebrado por cualquier causa.

Al tenor del artículo 90 del C.G.P., el incumplimiento de dicho requisito formal de la demanda conlleva su inadmisión, y el posterior rechazo en caso de no subsanarse oportunamente lo pertinente, sin perjuicio de lo dispuesto en el parágrafo 1 del artículo 590 lb., conforme al cual, *"en todo proceso y ante cualquier jurisdicción, cuando se solicite la práctica de medidas cautelares se podrá acudir directamente al juez, sin necesidad de agotar la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad"*.

¹⁰ Ley que fue derogada a partir del 30 de diciembre de 2022 por el artículo 146 de la Ley 2220 de 2022.

¹¹ Archivo 01, 01PrimerInstancia

4. Descendiendo al caso en estudio, se observa que la parte demandante acompañó con el libelo, entre otros documentos, la **constancia de no acuerdo expedida el 28 de mayo de 2021 por el conciliador adscrito a la Cámara de Comercio de Cali**¹², en la cual se transcriben los hechos que motivaron la solicitud de conciliación, señalándose en el número trece lo siguiente:

*"13.- Ante el incumplimiento del pago en la forma establecida por los contratantes, es por lo que **se presenta esta solicitud a fin de agotar requisito de procedibilidad previo a una DEMANDA VERBAL DE RESOLUCIÓN DE LA PROMESA DE VENTA**".*

Y en seguida, se consignan las pretensiones del convocante así:

*"Se pretende a través de este mecanismo conciliatorio, **zanjar las diferencias suscitadas con ocasión al incumplimiento del contrato de promesa de compraventa** que recae sobre los lotes de terreno identificados con el número de matrícula inmobiliaria 120-146404 y 120-152292 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, suscrito entre los señores JOSÉ RAMÓN ROMÁN GUANCHA... como prometiende vendedor y el señor LUIS CARLOS DELGADO CORRALES... como prometiende comprador, el pasado 2 de marzo de 2020 y modificado mediante otro sí del 9 de marzo de 2020 y 12 de octubre de 2020, y **pago de la suma de cien millones de pesos (\$100.000.000) por concepto de cláusula penal** estipulada a cargo el contratante incumplido."*

4.1. Confrontado el contenido de dicho documento con los pedimentos de la demanda que nos ocupa, advierte esta Sala Unitaria, que el asunto por el que JOSE RAMON ROMAN GUANCHA convocó a LUIS CARLOS DELGADO CORRALES a la eventual y a la sazón malograda conciliación, estaba referido al incumplimiento del contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes, traducido en obligaciones dinerarias insatisfechas por parte del prometiende comprador, misma controversia que se sometió a conocimiento de la justicia ordinaria.

En efecto, tal y como se advirtió expresamente en el texto de la solicitud de conciliación extrajudicial, la misma se adelantó con el objetivo de agotar el requisito de procedibilidad de la respectiva acción resolutoria, y además, concertar una solución en relación con las obligaciones contractuales adeudadas por el prometiende comprador, incluida la cláusula penal, pues la finalidad de ese mecanismo alternativo de solución de conflictos, era precisamente, propiciar un previo acercamiento entre los futuros litigantes

¹² Archivo 04 págs. 7 a 12, 01PrimeralInstancia

sobre los pedimentos que serían materia de debate, para que en ejercicio de la autonomía de la voluntad y en beneficio de la economía procesal y descongestión judicial, se procurara a través de ese rito dirimir sus diferencias.

4.2. Quiere decir lo anterior, que como las partes aquí enfrentadas no lograron llegar a un acuerdo sobre el objeto del litigio, que apuntaba esencialmente al incumplimiento de las obligaciones derivadas de la promesa de compraventa entre ellos suscrita, la constancia expedida por el conciliador en ese sentido bastaba para acudir ante los estrados judiciales, como en efecto procedió la parte actora.

5. Así las cosas, se responde negativamente el problema jurídico planteado, en tanto la determinación de la funcionaria de primer grado de declarar probada la excepción previa de inepta demanda por falta de requisitos formales, por la presunta insatisfacción de la conciliación extrajudicial como requisito de procedibilidad, no encuentra razón en el derecho, en tanto la parte actora allegó prueba del agotamiento de ese rito extrajudicial, cuyo objeto coincidía con el petitum debatido en actual litigio, y por consiguiente, se **revocará** el auto atacado para en su lugar denegar el medio exceptivo propuesto en esos términos por la pasiva.

De conformidad con lo previsto en el artículo 365 del C.G.P., no se impondrá condena en costas en esta instancia, dada la prosperidad de la alzada.

Por lo expuesto, la SALA CIVIL FAMILIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE POPAYÁN (Art. 35, CGP),

RESUELVE

Primero: REVOCAR el auto proferido el 22 de julio de 2022 por el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Popayán dentro del asunto del epígrafe, y en su lugar se dispone, DECLARAR NO PROBADA la excepción previa titulada "*ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales*" propuesta por el demandado. En consecuencia, la funcionaria de primer grado deberá continuar con el trámite del proceso.

Segundo: Sin condena en costa en esta instancia.

Ref. RESOLUCION DE CONTRATO, rad. No. 19001-31-03-006-2021-00094-01 de José Ramon Román Guancha Vs. Luis Carlos Delgado Corrales.

Tercero: Una vez ejecutoriado el presente auto, y en vista de que las diligencias se remitieron a esta Corporación por medio digital, por conducto de Secretaría comuníquese la presente determinación al Despacho de origen, anexando también por dicho medio solamente la actuación correspondiente a la segunda instancia, efectuándose las desanotaciones de rigor.

Notifíquese y Cúmplase.



JAIME LEONARDO CHAPARRO PERALTA
Magistrado sustanciador

AB.