

Señor
JUEZ PRIMERO CIVIL MUNICIPAL
MANIZALES, CALDAS
E.S.D.

REFERENCIA: SE FORMULAN EXCEPCIONES PREVIAS
DEMANDANTE: MARIA ROSA MOLINA PEREZ
DEMANDADOS: ASESORES INMOBILIARIOS LIMITADA
RADICADO: 2019 – 743

LEONARDO PRIETO MARÍN, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía N° 11.449.021 de Facatativá, portador de la tarjeta profesional de abogado No. 167.268 del Consejo Superior de la Judicatura, respetuosamente me dirijo a Usted en mi calidad de APODERADO JUDICIAL de los demandados ASESORES INMOBILIARIOS LIMITADA, identificada con NIT. 830.503.791-3, la cual es representada legalmente por la señora CLAUDIA RIVAS ARISTIZABAL, identificada con cédula de ciudadanía número 30.275.479 de Manizales, en virtud al poder por ellos otorgado, dentro del término legalmente establecido, procedo a presentar excepciones previas denominadas así:

INCUMPLIMIENTO DE CLAUSULA COMPROMISORIA

Comedidamente solicito rescatar la literalidad de los compromisos establecidos entre las partes del presente litigio, este honorable Despacho judicial no puede obviar el pacto compromisorio contenido en el “CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO ENTRE LOS SUCRITOS A SABER” María Rosa Molina Pérez y Asesores Inmobiliarios Limitada.

La cláusula sexta del referido contrato señala taxativamente: **“Cualquier divergencia en el desarrollo de este contrato o la interpretación del mismo, será resuelta por la oficina de conciliación de la cámara de Comercio de Manizales”**

El desconocimiento por el demandante de la cláusula compromisoria *“da lugar a formular la excepción de compromiso o cláusula compromisoria, convenio que, además, es oponible entre los extremos contratantes al estipularse entre estos, desde la suscripción del contrato, una especial forma de solución de controversias aplicable a futuro, lo que en virtud del principio de autonomía de la voluntad se*

*convierte en ley para las partes*¹ . De tal manera que, no podría este Despacho atender este proceso hasta tanto no se agote la cláusula compromisoria pactada de manera taxativa entre las partes.

Si bien la parte demandante ha convocado como demandados ante la notaria quinta de esta ciudad a trámite de conciliación, lo ha efectuado a fin de agotar el requisito de procedibilidad de ley. Sin embargo, no es ello lo que expresa la cláusula compromisoria señalada en el contrato objeto de este proceso. Pues a la fecha las partes no han asistido ante la CAMARA DE COMERCIO DE MANIZALES, tal cual lo pactaron las partes.

A la luz de las consideraciones expuestas, solicito a su Despacho declarar probada la excepción previa de cláusula compromisoria. Por consiguiente, al tenor de lo establecido en el artículo 101 del Código General del Proceso, se dará por terminado el presente trámite judicial.

EXCEPCIÓN DE INCOHERENCIA Y FALTA DE UNIDAD DE MATERIA ENTRE LAS PRETENSIONES DE CONCILIACION Y LA DEMANDA PRESENTE.

El demandante procuró agotar el requisito de procedibilidad legal, presentando una solicitud de conciliación ante la Notaria Quinta de Manizales, por unas pretensiones que superaban los setenta millones de pesos (\$70.000.000) ahora la demanda actual posee unas pretensiones que apenas alcanza los cuarenta millones de pesos (\$40.000.000) aproximados.

Sin embargo, no es el cambio del valor de las pretensiones lo que fundamenta la excepción, puesto que ya las cortes nacionales se han pronunciado sobre la identidad del objeto de la pretensión y la sola variación de la cuantía no la configura. No obstante, sí se configura la falta de unidad de materia, cuando en la demanda se incorporan pretensiones nuevas, respecto de hechos nuevos que no fueron objeto de conciliación.

Una cosa es que respecto de los mismos hechos se varíe el monto de las pretensiones. Como efectivamente ocurre con las pretensiones enlistadas en los literales a, b, y e que fueron alteradas en su cuantía frente a la demanda inicial. Pero el literal c. introduce en la nueva demanda un hecho relativo a una clausula penal, que no fue objeto de conciliación.

Por lo anterior, dicha anomalía deberá generar de manera subsidiaria a la primera excepción, inadmitir esta demanda y ordenar la corrección del defecto procedimental, a fin de no afectar los derechos de defensa y debido proceso a los que tiene derecho

¹ Tribunal Superior de Bogotá – Sala Civil de Decisión. Providencia del 26 de noviembre de 2019. Radicado 002-2018-00195-04

la demandada.

EXCEPCION PREVIA DE TRAMITE INADECUADO

Comete grave error técnico el demandante al pretender mediante la acción de cumplimiento contractual se le declare la prosperidad de pretensiones relativas a indemnizaciones, no consagradas en el contrato de administración que aquí se debate.

Debe advertirse que existen pretensiones denominadas por el demandante como: "PERJUICIOS" fundadas en los siguientes hechos: 1) pago de una clausula penal no contenida en el contrato de administración. 2) perjuicios por perdida de chance u oportunidad de celebrar otro contrato.

Ambos temas son totalmente ajenos a una acción de cumplimiento. Primero porque no están contemplados taxativamente en el contrato analizado y segundo porque su reconocimiento requiere el análisis de la responsabilidad civil contractual de la demandada; y por lo tanto, la presente acción carece de dicha formalidad procesal, pues el reconocimiento de dicho valores deberá reclamarse mediante demanda de responsabilidad civil contractual, donde se demuestre la culpa de la demandada, el daño y el nexu causal respectivo.

Como el demandante realizó una indebida acumulación de todas sus pretensiones de reconocimiento económico, en solo la pretensión tercera y aspira que bajo la declaratoria de incumplimiento del contrato se ordene pagar sumas de dinero sin probar la existencia de responsabilidad contractual de la demandada.

Lo anterior obliga a que, para evitar futuras nulidades procesales, se declare la prosperidad de esta excepción y se ordene darle el tramite adecuado a la demanda o por lo menos evitar la acumulación indebida de pretensiones.

PRUEBAS

Solicito tener como tales las documentales aportadas en la demanda y su reforma, en las cuales tanto en el contrato de administración, del escrito de conciliación, y la demanda actual contrastada con la inicial, dan cuenta de las excepciones aquí expuestas.

NOTIFICACIONES

Las partes procesales, tanto demandante como demandado en las señaladas en el escrito de las demandas.

El suscrito, en la secretaria de Juzgado o en Calle 20 No. 21 – 38 Edificio Banco de Bogotá, oficina 705 en Manizales. Email: Leonardo.prieto@infojudicial.com

Señora Juez, Cordialmente.



LEONARDO PRIERO MARIN
C.C. No.11.449.021 de Facatativá
T.P. No. 167.268 del C.S.J.