



JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES
Manizales, nueve (9) de noviembre de dos mil veinte (2020)

RADICADO	170014003001 2019 00 743 00
ASUNTO	RESUELVE EXCEPCIONES PREVIAS

Procede el Despacho a resolver las excepciones previas propuestas por la parte demandada ASESORES INMOBILIARIOS LIMITADA, como lo manda el numeral 2 del artículo 101 del C.G. del P., y al no requerirse para su definición la práctica de pruebas.

ANTECEDENTES

La señora MARIA ROSA MOLINA PEREZ, formuló demanda a fin de que la sociedad demandada con quién aduce suscribió contrato de administración de arrendamiento inmobiliario, le indemnice perjuicios fruto del incumplimiento que se presentó, misma que fue admitida mediante auto del 7 de noviembre de 2019 y del 26 de agosto de 2020, dado la reforma presentada por la demandante.

Frente a la reforma a la demanda, y corrido el respectivo traslado, ASESORES INMOBILIARIOS LTDA., formula excepciones previas de Incumplimiento de cláusula compromisoria, incoherencia y falta de unidad de materia entre las pretensiones de conciliación y la demanda y de trámite inadecuado.

A su turno la demandante en forma oportuna se pronuncia respecto de dichos medios exceptivos indicando que son improcedentes al no encuadrar en las hipótesis del artículo 100 del C.G. del P., además no fueron debidamente fundamentados por lo que se solicita declarar no probado lo alegado y condenar en costas a la demandada.

Procede el despacho para resolver, a analizar cada uno de los medios exceptivos.

1. Incumplimiento de cláusula compromisoria.

Expresa el demandado que, el no haberse celebrado la conciliación prejudicial ante la Cámara de comercio de Manizales, tal cual lo pactaron las partes en el contrato, impone que deba declararse probada la excepción de cláusula compromisoria pactada entre las partes.

Confunde el togado en este caso lo prescrito en el contrato, con la figura del arbitraje.

Se pactó en la cláusula sexta de la convención:

“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”.

Tal estipulación no constituye cláusula compromisoria ni un pacto arbitral como equivocadamente lo expresa el apoderado del demandado, ya que de haber querido las partes someter sus controversias a la decisión de árbitros, así debieron pactarlo expresa y claramente, precisando que cualquier controversia se sometería a arbitraje y no simplemente manifestar que se resolvería por una oficina de conciliación.

El Arbitraje es un mecanismo alterno de solución de conflictos, por medio del cual las partes involucradas en una controversia de carácter transigible, someten la solución de sus diferencias a un Tribunal Arbitral, conformado por un número impar de árbitros, expertos en la materia objeto del conflicto, quienes profieren la decisión denominada LAUDO ARBITRAL con los mismos efectos jurídicos de una sentencia judicial.

La cláusula compromisoria es el pacto contenido en un negocio jurídico, en virtud del cual, los contratantes acuerdan someter las diferencias que surjan con ocasión del mismo, a la decisión de un Tribunal Arbitral.

Tal y como aparece consignada la cláusula citada por el demandado, de la misma no puede derivarse la existencia de compromiso o pacto arbitral, que debía ser expreso, claro y taxativo, por lo que no puede predicarse, en una interpretación forzada que exista cláusula compromisoria.

Tiene dicho sobre la particular la Corte Constitucional: “El pacto debe ser sumamente claro e inequívoco de la intención de los contratantes de deferir sus conflictos a la decisión de la justicia arbitral” (Sentencia T 511 de 2011).

A lo sumo lo decidido por las partes, puede entenderse como que sus divergencias debían ser sometidas a conciliación, lo cual se satisface en este caso porque no puede limitarse tal facultad a un determinado centro y el requisito de prejudicialidad en este caso se satisface, con el haber acudido ante el señor Notario Quinto de Manizales.

Le asiste razón entonces al apoderado demandante, por tanto, no se declarará probado tal medio exceptivo contenido en el numeral 2 del artículo 100 del C.G. del P..

2. Incoherencia y falta de unidad de materia entre las pretensiones de conciliación y la demanda presente.

Anticipa el despacho que como se dijo en renglones anteriores, la conciliación prejudicial llevada a cabo ante el señor Notario Quinto de Manizales, satisface en este caso la exigencia del artículo 621 el código general del proceso.

A juicio de quién formula el medio exceptivo, si bien es aceptable que ante el señor Notario se hubieren elevado pretensiones superiores a las que subsisten en el proceso luego de reformarse la demanda, existe una falta de unidad de materia al haberse incorporado pretensiones nuevas, respecto de hechos nuevos que no fueron objeto de conciliación. Aclara que si bien las pretensiones a, b y e, fueron alteradas en su cuantía, el motivo de su solicitud enderezar el proceso, es que el contenido de la pretensión enlistada bajo el literal c., relativa a una cláusula penal, no fue objeto de conciliación.

Veamos lo expresado en la solicitud de conciliación presentada, por la parte demandante:

Bajo el acápite de 1-.HECHOS, se lee:

DUODÉCIMO. En el contrato de arrendamiento que celebró la sociedad administradora con los señores MARÍA ISABEL TRUJILLO POSADA y ROMÁN ALONSO GUTIÉRREZ ARBELÁEZ, se consagró una cláusula penal por incumplimiento, la cual tampoco ha sido pagada.

Y en las pretensiones:

TERCERA. Se proceda al pago de la cláusula penal pactada en el contrato de arrendamiento que se incumplió y que estaba pactada en favor de la señora MOLINA PÉREZ.

Ahora bien, en la reforma a la demanda se precisó bajo el hecho undécimo, que en el contrato de arrendamiento suscrito con las personas que habitan el inmueble entregado en administración, se consignó una cláusula penal por incumplimiento, de 3 cánones de arrendamiento, y dicha suma no ha sido pagada a la propietaria del bien.

Apuntalada en dichas manifestaciones la actora formula como pretensión c. (motivo de divergencia en cuanto a la conciliación), la de que se le reconozca la suma de \$12'600.000 correspondiente a tres cánones de arrendamiento los cuales se le adeudan en virtud a la cláusula penal pactada.

Puestas así las cosas no puede predicarse entonces que la cláusula penal solicitada en la reforma a la demanda, no haya sido objeto de debate y conciliación ante el competente, ya que resulta claro que se trata de lo pactado como sanción por incumplimiento dentro del contrato de arrendamiento celebrado por la empresa asesoría inmobiliaria, con los respectivos arrendatarios, suma que estima la actora le debe ser cancelada.

Y la conciliación prejudicial solicitó la convocante, se le reconociera la suma que emana de la cláusula penal, pretensión que por tanto si fue objeto de conciliación.

Si bien se advierte una diferencia, en cuanto a que primero se sostuvo que el arrendamiento se había pactado con determinados arrendatarios, y ahora se indica que fueron demandados también por incumplimiento en el pacto de arrendamiento otros, señores WILLIAM FAUSTO ACOSTA CALDERON Y CI METALOC S.A.S., se trata en últimas de la misma estipulación de cláusula por incumplimiento que estima la demandante le debe ser cancelada. Precisamente, de la actuación se desprende que al parecer a la fecha en se solicitó la conciliación prejudicial (16 de agosto de 2019 fl. 26 y sgtes.) y en que comparecieron las partes ante la Notaría tercera, ya estaba vigente el contrato de arrendamiento con estos últimos mencionados, que se firmó a partir del 26 de febrero de 2.018 (ver fl 106).

Así las cosas, no podría el despacho efectuar una exigencia adicional a fin de que se convocara a la demandada a una nueva conciliación cuando tal pretensión de reconocimiento de cláusula penal fue motivo ya de discusión.

Así las cosas, no está llamada a prosperar tampoco tal excepción.

3. Trámite inadecuado

Se fundamenta en que no puede a través de la acción de cumplimiento contractual perseguirse que se satisfagan pretensiones relativas a indemnizaciones no consagradas en el contrato ya que son completamente ajenas a la acción de cumplimiento.

Considera el demandado, que hay una indebida acumulación de pretensiones ya que debió iniciarse proceso de responsabilidad civil contractual.

No se avizora una indebida acumulación de pretensiones dado que la titular del despacho es competente para conocer de todas ellas y las mismas no se excluyen entre sí, devienen del mismo contrato y se tramitan a través del mismo proceso verbal.

Lo relacionado con el cumplimiento o incumplimiento del contrato, el tipo de proceso iniciado y su denominación, en verdad que son aspectos no contemplados para ser propuestos como excepciones previas, así como las estipulaciones del contrato que derivan o no en el pago de determinada prestación, todo lo cual es un aspecto de fondo que deberá ser resuelto en la sentencia respectiva.

Por lo anterior, tiene este Despacho que el procedimiento que se ha desarrollado no presente ninguna causal que impida proseguir con el mismo o que requiera ser subsanada, por lo cual se continuará con la siguiente etapa del presente proceso.

Se accederá al pedimento de la parte demandante de condenar en costas al demandado, tal y como lo dispone el numeral 1 del artículo 365 del código general

del proceso. Se fijarán como agencias en derecho la suma de medio salario mínimo legal mensual vigente, según lo establecido en el artículo 8º del acuerdo PSAA16-10554 del Consejo Superior de la Judicatura.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Primero Civil Municipal de Manizales

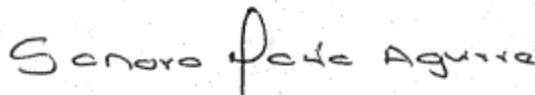
RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR NO PROBADAS las excepciones previas incoadas por la parte demandada dentro del presente proceso de cumplimiento de contrato interpuesto por MARIA ROSA MOLINA PEREZ contra ASESORES INMOBILIARIOS LTDA.

SEGUNDO: CONDENAR EN COSTAS a la sociedad ASESORES INMOBILIARIOS LTDA., en favor de la demandante por la decisión desfavorable en su solicitud de excepciones previas. Se fijan como agencias en derecho la suma de medio salario mínimo legal mensual vigente, según lo establecido en el artículo 8º del acuerdo PSAA16-10554 del Consejo Superior de la Judicatura. Liquídense por secretaría.

TERCERO: CONTINUESE con el trámite procesal, al hallarse integrado el contradictorio, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 372 y 373 del C. G. del P..

NOTIFÍQUESE ¹



Firmado Por:

**SANDRA MARIA AGUIRRE LOPEZ
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 001 CIVIL MUNICIPAL MANIZALES**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

**dd103ec43ffbb186318f1b904fa16892e5ac847dcce78498b97d8f053fe248
03**

Documento generado en 09/11/2020 06:16:35 p.m.

¹ Publicado por estado No. 134 fijado el 10 de noviembre de 2020 a las 7:30 a.m.



SANDRA LUCIA PALACIOS CEBALLOS
Secretaria

**Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**