

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá D.C. Nueve (9) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

Ref: VERBAL No. **11001310304120200004500**
Demandante: LENTES DE CONTACTO HELMUNT SCHIMIDT MUMM S.A.S.
Demandado: COLLIERS INTERNATIONAL S.A. y otro

ASUNTO A RESOLVER:

Se procede a resolver lo pertinente sobre las excepciones previas propuestas por la entidad demandada COLLIERS INTERNATIONAL COLOMBIA S.A., lo cual hará este estrado judicial como quiera que se dan los presupuestos del Código General del Proceso para ello.

ANTECEDENTES:

La sociedad LENTES DE CONTACTO HELMUNT SCHIMIDT MUMM SAS, a través de gestora judicial, impetró acción verbal contra COLLIERS INTERNATIONAL COLOMBIA S.A. y BD PROMOTORES COLOMBIA S.A.S. a fin de obtener la indemnización de perjuicios causados con el presunto incumplimiento de un contrato de arrendamiento celebrado entre las partes.

Notificada la demandada COLLIERS INTERNATIONAL COLOMBIA S.A. del auto admisorio de la demandada, en tiempo y por conducto del abogado, formuló como excepción previa que se compendia de la siguiente manera:

- **“INEPTA DEMANDA- FALTA DE REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD:** Por cuanto no se convocó previamente a la parte demandada a audiencia de conciliación conforme a lo previsto en los artículos 35 y 38 de la Ley 640 de 2001; Lo anterior es evidente, pues el Acta de Imposibilidad de Acuerdo allegada como prueba por el demandante, se expidió el 27 de julio de 2018, fecha para la cual ni siquiera se había suscrito el contrato de cesión de la posición contractual y, además, en la misma es claro que el único convocado fue BD PROMOTORES COLOMBIA S.A.S., omitiendo el requisito respecto de COLLIERS.

Al descorrer el traslado de las anteriores excepciones, la parte actora manifestó que se allegó como prueba de cumplimiento del requisito de procedibilidad, la constancia de imposibilidad de acuerdo respecto de BD PROMOTORES COLOMBIA S.A.S. y ACCION FIDUCIARIA S.A., no obstante, debe tenerse en cuenta que el contrato de arrendamiento finalizó el 9 agosto de 2018, en virtud de la terminación unilateral realizada por la parte actora, según escrito aportado con la demanda; que fue sólo hasta mayo del 2019 que se hizo el cambio de posición contractual entre BD PROMOTORES COLOMBIA SAS y COLLIERS INTERNATIONAL COLOMBIA S.A., tiempo después de la terminación y la citación de conciliación como requisito de procedibilidad del 27 de Julio de 2018, luego llama especialmente la atención que la sociedad comercial COLLIERS INTERNATIONAL COLOMBIA S.A. como extinta mandataria de BD PROMOTORES COLOMBIA SAS y ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., pretenda exigir el agotamiento de dicho requisito respecto de ella, cuando en comunicación a la opinión del 27 de febrero de 2022 manifestó que cesaban todas sus funciones como mandataria; que si bien, según la demanda COLLIERS INTERNATIONAL COLOMBIA S.A., ostentó la condición de mandataria de BD PROMOTORES COLOMBIA SAS y ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., tal condición no la tenía el día en que se agotó el requisito de procedibilidad, y tampoco la ostenta en la actualidad con ocasión a la finalización de su mandato, según comunicación del 27 de febrero de 2022.

CONSIDERACIONES:

Sabemos que las excepciones previas son consideradas nominadas en razón a que taxativamente las enuncia el artículo 100 del Código General del Proceso y se orientan a corregir los eventuales yerros formales en que se haya incurrido en la elaboración y presentación de la demanda y en la formación del litigio; a precaver vicios de procedimiento a fin de evitar futuras nulidades procesales y a asegurar la culminación del litigio con un fallo de mérito.

Precisamente por tener un propósito correctivo y preventivo, pues se trata de remedios procesales, el artículo 100 de la citada obra, señala de manera expresa las excepciones previas que se pueden proponer, por lo cual no puede la parte demandada formular hechos por fuera de las causales taxativamente enunciadas.

Se trata en el presente caso de acción declarativa cuya finalidad jurídica se orienta a obtener la declaratoria de incumplimiento de un contrato de arrendamiento con la correspondiente indemnización de perjuicios causados, asunto que es

conciliable, en virtud de lo cual, se impone como requisito de la demanda para su admisible, la prueba de haberse agotado tal requisito, pues de no cumplirse el artículo 90 del Código General del Proceso, establece como causal de inadmisión en su numeral 7º: **“Cuando no se acredite que se agotó la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad”**, por lo cual puede considerarse, que la omisión del tal requisito es causal de excepción previa en los términos establecidos en el numeral 5º del artículo 5º del artículo 100 del Estatuto Procesal, propuesta en este caso por la parte demandada.

Debemos recordar que el artículo 621 del Código General del Proceso señaló que:

“ARTÍCULO 621. Modifíquese el artículo 38 de la Ley 640 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 38. Requisito de procedibilidad en asuntos civiles. Si la materia de que trate es conciliable, la conciliación extrajudicial en derecho como requisito de procedibilidad deberá intentarse antes de acudir a la especialidad jurisdiccional civil en los procesos declarativos, con excepción de los divisorios, los de expropiación y aquellos en donde se demande o sea obligatoria la citación de indeterminados.

PARÁGRAFO. Lo anterior sin perjuicio de lo establecido en el párrafo 1o del artículo 590 del Código General del Proceso”.

La nueva redacción del artículo 38 de la Ley 640 de 2001, consagró como obligatoria la conciliación extrajudicial en derecho en asuntos civiles cuya materia sea conciliable con las excepciones allí plasmadas, empero en su párrafo dejó a salvo la advertencia contenida en el PARÁGRAFO PRIMERO del artículo 590 del Código General del Proceso, según el 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”.

Revisada la demanda y sus anexos, encuentra esta juzgadora, que la parte demandante LENTES DE CONTACTO HELMUNT SCHIMIDT MUMM SAS, acreditó haber cumplido el requisito de procedibilidad con la demandada BD PROMOTORES COLOMBIA S.A.S., no así con la demandada COLLIERS INTERNATIONAL COLOMBIA S.A.

Empero, ello no significa que la demanda debió ser inadmitida por dicha causal, rechazada o que la excepción previa propuesta esté llamada a prosperar, pues según se desprende BD PROMOTORES COLOMBIA S.A.S., cedió su posición contractual de arrendadora a la demandada COLLIERS INTERNATIONAL

COLOMBIA S.A., tiempo después de haberse llevado a cabo la audiencia prejudicial de conciliación entre la demandada y la primera de las nombradas demandadas, caso en el cual, la demandada COLLIERS INTERNATIONAL COLOMBIA S.A., es causahabiente por acto entre vivos de BD PROMOTORES COLOMBIA S.A.S., y por tanto, adquirió los derechos y obligaciones del contrato en las condiciones en que fue cedido, las cuales comprende la conciliación extrajudicial a que fue convocada la cedente con ocasión del contrato.

Pensar que, con ocasión de la cesión, sin importar que ya se había cumplido el requisito de procedibilidad, era llevar a cabo nueva conciliación con la cesionaria, sería dejar a merced del cedente el cumplimiento de dicho requisito, pues fácil sería dilatar la admisión de la demanda y el ejercicio del derecho de acceder a la administración de justicia, cediendo los contratos, sin importar que la conciliación ya se cumplió.

Por tal razón es claro que la excepción previa propuesta no está llamada a prosperar, por lo cual será desestimada imponiendo a la demandada condena al pago de costas por el trámite de la excepción.

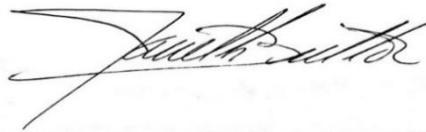
Con base en lo expuesto el JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR NO PROBADA la excepción previa propuesta por la demandada COLLIERS INTERNATIONAL COLOMBIA S.A.

SEGUNDO: CONDENAR en costas a la demandada excepcionante. Líquidense con base en la suma de \$1'000.000 como agencias en derecho.

NOTIFÍQUESE



JANETH JAZMINA BRITTO RIVERO

JUEZ

2