



## JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, quince (15) de noviembre de dos mil veintidós (2022)

<b>PROCESO</b>	VERBAL
<b>DEMANDANTE</b>	NOVA EDUCACIÓN CONSULTORIA Y ADMINISTRACIÓN S.A.S
<b>DEMANDADA</b>	BEATRIZ PINEDA DE BRICEÑO
<b>RADICADO</b>	05001 31 03 002 <b>2021 00453</b> 00
<b>ASUNTO</b>	DECLARA PROBADA EXCEPCIÓN PREVIA. TERMINA PROCESO.

Procede el Despacho a decidir la excepción previa interpuesta por el apoderado judicial de la demandada, denominada *compromiso o cláusula compromisoria*, numeral 2° del artículo 100 del CGP.

De dicho recurso, se corrió traslado secretarial a la parte actora, el consagrado en el artículo 110 en armonía con el 101, ambos del CGP, la cual se pronunció frente al mismo (cuaderno principal, archivos 32 y 33).

### I.DE LA EXCEPCIÓN PREVIA

Indicó el apoderado de la demandada, que en voces del artículo 1494 del Código Civil, las obligaciones nacen, ya del concurso real de las voluntades de dos o más personas, como en los contratos o convenciones; ya de un hecho voluntario de la persona que se obliga, como en la aceptación de una herencia o legado y en todos los cuasicontratos; ya a consecuencia de un hecho que ha inferido injuria o daño a otra persona, como en los delitos; ya por disposición de la ley, como entre los padres y los hijos de familia.

Es decir que ese origen está supeditado a la existencia previa de un vínculo jurídico, siendo lógico afirmar que, la exigencia de una parte al reconocimiento de

obligaciones por otra, necesariamente debe ir adherida a una fuente reconocida por la Ley; y en tal sentido, para el caso que nos ocupa, la demandada ha fundamentado la totalidad de las pretensiones propuestas basadas en la narrativa fáctica, en la existencia de un negocio jurídico celebrado entre las partes vinculadas a la litis, esto es entre Nova Educación Consultoría y Administración S.A.S y la Señora Beatriz Pineda de Briceño.

Que incluso, en el numeral primero del escrito que subsanó la inadmisión, el mismo demandante indicó "(...) la compañía Nova Educación Consultoría y Administración S.A.S, realizó las mejoras que actualmente reclama en atención a que, (i) el inmueble había sido entregado materialmente desde el día 14 de enero de 2019, fecha en la cual se realizó la firma del contrato de promesa de compraventa (...) (iii) Nova partió de una expectativa legítima frente a la titularidad del inmueble en atención a que existía una serie de compromisos serios y concretos los cuales se encontraban generando efectos jurídicos tales como el contrato de promesa de compraventa del 14 de enero de 2019, la adición realizada al mismo el día 14 de febrero de 2019 (...)"

Queriéndose significar que para la parte actora la fuente de las obligaciones que en el presente pretende que se declaren y reconozcan, están derivadas íntegramente del contrato de compraventa celebrado entre las partes, y en sí de la tradición del inmueble vinculado al objeto de las pretensiones.

Resaltó que esa conclusión es dable, en tanto que, no hubiera llegado el demandante a la tenencia del bien inmueble sobre el que supuestamente realizó un conjunto de mejoras, sin la existencia de un vínculo contractual, por lo que si se presentare un conflicto vinculado a las prestaciones derivadas del contrato que fue concluido con la tradición del inmueble, las mismas deberán resolverse de cara a lo consagrado en el convenio mismo, dando aprobación a lo establecido desde el artículo 1602 del Código Civil, en donde las mismas partes tienen la facultad de establecer, a través de un convenio, las reglas que se utilizaran en el curso de la ejecución contractual, siendo las mismas de obligatorio cumplimiento para estas.

Expuso, que la expresión descrita por el polo activo como, "expectativa legítima" al narrar los hechos, y que le dio la confianza suficiente como para realizar las

supuestas mejoras pretendidas, no es más que una consecuencia del convenio celebrado entre las partes, al punto que, para lograr establecer si existe o no obligación de reconocimiento de tales mejoras por las partes, es indispensable acudir al negocio mismo, ya que es ese el origen de la "expectativa", que llevo a la parte demandante al ejercicio de actividades de señorío.

Manifestó de igual manera, que la existencia de obligación de reconocimiento de tales mejoras, con ocasión de la celebración del contrato, es un debate que deberá ser realizado en punto de las excepciones de mérito; siendo entonces claro que la fuente de las obligaciones que se pretenden declarar en este proceso, no es otra sino el negocio jurídico celebrado por las partes desde el día 14 de enero de 2019, plasmado en un contrato de promesa de compraventa, un otro si al contrato, y una escritura pública de venta ( N°1316 del 11 de junio de 2019 otorgada por la Notaria 01 del Círculo de Medellín).

Que los conflictos vinculados a la declaración o no de la obligación de reconocimiento de mejoras, deben resolverse con base en el convenio celebrado entre las partes y es allí en donde debe traerse a colación la *cláusula cuarta de adición al contrato de promesa de compraventa* celebrado el día 14 de febrero de 2019, en la cual se dispuso por las partes, en los términos del artículo 1602 del Código Civil que:

"(...) cualquier diferencia que surja entre las partes por razón de los derechos y obligaciones que para las mismas emanan del presente acuerdo de voluntades en su etapa precontractual, contractual o pos contractual, que no pudiere dirimirse directamente entre ellas o con la ayuda de un conciliador, se someterá a la decisión de un Tribunal de Arbitramento conformado por un (1) arbitro designado por el mencionado Centro, por el sistema de sorteo de entre sus listas. El procedimiento será el indicado por la normatividad vigente sobre la materia, además, el fallo será en derecho y deberá proferirse laudo antes de seis meses contados a de la audiencia de instalación del tribunal. El lugar de funcionamiento del Tribunal será las instalaciones del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio para Antioquia."

Queriendo significar con lo anterior, que las partes en ejercicio del principio de voluntades, decidieron de manera libre e intencional, como se desprende de la

lectura de la cláusula previamente transcrita, que cualquier diferencia que surgiera en razón de los derechos y obligaciones derivadas del contrato celebrado, incluso en etapa pos contractual, es decir la totalidad de los conflictos que se pudieran generar en relación o con ocasión del contrato celebrado, se llevarían ante un Tribunal de Arbitramento, siendo claro que se convino aquí un Pacto Arbitral, el cual es completamente incompatible con el ejercicio de la Administración Pública de Justicia,

Que por ello, bajo ninguna circunstancia, con excepción de un nuevo convenio entre las partes, lo cual no existe en el presente escenario, puede una de las involucradas apartarse del cumplimiento del *pacto* realizado, ya que así como de manera voluntaria decidieron resolver los conflictos derivados de la relación contractual, por fuera de la Judicatura, también están obligados, dada esa misma voluntariedad, a resolverlos a través de este mecanismo.

Luego, por lo anterior, no sería siquiera de recibo el argumento de que el respeto por el Pacto Arbitral impide en este caso el acceso a la justicia, pues ya se dio trámite a un Proceso Arbitral entre las partes que dio como resultado la expedición de un Laudo Arbitral el día 20 de Mayo de 2020, siendo evidente que no le es oponible a esa parte, que no se haya pretendido en su oportunidad el reconocimiento de las mejoras que aquí se solicitan en el trámite pertinente, pues tal actividad es de manejo integral de la parte demandante, habiendo tenido con ello la oportunidad de ejercer su derecho al acceso de justicia.

Concluye, solicitando al despacho declarar probada la excepción previa de compromiso o cláusula compromisoria, por cuanto el convenio celebrado entre las partes, no es del escenario judicial el elegido para solucionar los conflictos derivados del negocio jurídico celebrado, no siendo procedente la presente demanda, como tampoco la resolución del conflicto por la presente vía.

Como soporte, el abogado demandado se apoyó en algunas providencias de la Corte Constitucional, entre ellas, la Sentencias C-242 de 1997, C-163 de 1999, C-098 de 2001, T-136 de 2003, C-662 de 2004, SU-174 de 2007, T-058 de 2009.

## **II. DE LA RÉPLICA DE LA PARTE ACTORA**

Indicó el abogado de la sociedad demandante que la parte demanda pretende hacer incurrir al Juzgado en un error, al hacer creer que la reclamación atiende a un incumplimiento contractual de la promesa de enero 14 de 2019, y sus documentos complementarios.

Indicando que, si bien en su momento la parte actora suscribió una cláusula compromisoria relacionada con la promesa de compraventa del inmueble, lo cierto es que para esa parte demandante la causa que dio origen al presente proceso no se encuentra relacionada con la señalada promesa como así lo afirma la demandada.

Sino que se originó de la discusión surgida en torno al avalúo presentado por la parte demandada dentro del proceso ejecutivo hipotecario que cursa en el Juzgado Civil-Laboral del Circuito de La Ceja(Ant), con radicado 2019-00058, el cual fue rechazado por no cumplir los requisitos de Ley, y como consecuencia de ello, estancando el normal desarrollo del proceso ejecutivo hipotecario dado que el señalado inmueble debía ser sometido a un trámite administrativo de aclaración de cabida y linderos por orden del señalado Despacho, lo que argumenta dio origen a la demanda por parte de la demandada de promover el proceso de insolvencia de persona natural no comerciante, mediante el cual la señora Pineda de Briceño, se reivindica, sobrevalúa y negocia sus deudas frente a diferentes acreedores con el inmueble de MI 017-9842, entre otros inmuebles, lo que así se evidencia en las actas de las audiencias de negociación de deudas a pesar de la advertencia de las irregularidades que reposaban sobre ese dictamen.

Indicó que mediante Resolución 0020 de junio 1 de 2022, la Sala de Decisión del Comité Disciplinario de la Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV, dentro del proceso disciplinario 2021.00013, impuso una sanción disciplinaria de suspensión a la señora Diana Cristina Tavera Toro, en atención a una queja promovida por esa parte con una irregularidad en el avalúo presentado ante el Juzgado Civil Laboral del Circuito de al Ceja (Ant), presentado también como prueba ante el proceso de insolvencia, y en el asunto que nos ocupa.

Alegó que para el caso que nos ocupa nada tiene que ver el contrato de promesa de compra del inmueble, ya que las causas que originan el proceso de reclamación

de mejoras atienden a una discusión originada en torno a un avalúo presentado por la parte demandada dentro de un proceso que se está adelantando en su contra y ante la jurisdicción ordinaria, frente al cual Nova, funge en calidad de cesionario de los derechos litigiosos, en el que se evidenciaron y denunciaron serías irregularidades y que como consecuencia de ello, dio lugar al estancamiento del proceso ejecutivo hipotecario hasta tanto no adelantaran un trámite de aclaración de cabida de linderos ante el IGAC, lo que llevo a la acá demandada a dar inicio a un proceso de insolvencia de persona natural no comerciante para consolidar sus deudas, e incluyendo en el avalúo del inmueble el valor de la mejoras realizadas por Nova para negociar con sus acreedores sin que hubiera pagado el valor de estas.

Con respecto al Tribunal de Arbitramento promovido por Nova ante la Cámara de Comercio de Medellín, indicó que la cláusula compromisoria ya se hizo efectiva respecto de circunstancias que sí estaban efectivamente ligadas a las promesa de compraventa y dentro de la cual se existe un Laudo debidamente ejecutoriado, que declaró la responsabilidad contractual de la demandada y que se pronunció de fondo respecto a la totalidad del negocio realizado entre Nova, Educación, Consultoría & Administración S.A.S y Beatriz Elena Pineda de Briceño, situación que hace que las discusiones derivadas del señalado contrato hicieran tránsito a cosa juzgada formal y material.

Y que a la fecha no existen discusiones adicionales respecto de la promesa de venta, ya que la discusión en ese escenario se centró en la imposibilidad de la transferencia efectiva del inmueble y no respecto de las condiciones y/o valor del mismo, lo que es contrario a lo que sucedió dentro del proceso ejecutivo hipotecario en el cual sí existió una discusión frente al valor del bien inmueble.

### **III. CONSIDERACIONES**

La razón de ser de las excepciones previas es la de encauzar el trámite de un proceso en el que se ha incurrido, bien en yerros internos de la demanda o bien en cuestiones externas a la misma, que impide que el proceso se lleve a cabo de una manera clara, leal, organizada y completa, evitando además la configuración de nulidades futuras que reviertan negativamente en el trámite del proceso.

En el sub-examine, la excepción previa propuesta es aquella consagrada en el numeral 2° del artículo 100 del CGP, denominada Compromiso o cláusula compromisoria; tanto el compromiso como la cláusula compromisoria, tienen que ver con lo que se conoce como pacto arbitral.

La cláusula compromisoria es el pacto contenido en un contrato o en un documento anexo a él, en virtud del cual los contratantes acuerdan someter las eventuales diferencias que puedan surgir con ocasión de ese contrato a la decisión de un Tribunal Arbitral, como arbitraje legal, a no ser que las partes determinen las reglas de procedimiento aplicables en la solución de su conflicto; en tanto que el compromiso es un negocio jurídico por medio del cual las partes involucradas en un conflicto presente y determinado, convienen resolverlo a través de un Tribunal Arbitral; es por tanto, el pacto arbitral el que se produce una vez surgido el conflicto.

Aunado a lo anterior, tanto el compromiso como la cláusula compromisoria deben constar por escrito; el primero, como pacto arbitral posterior al surgimiento de las diferencias o conflictos que el Tribunal Arbitramento definirá, el cual exige como requisito especial la puntualidad de las diferencias y conflictos objeto del arbitraje; y la segunda, como pacto de las partes intervinientes en un contrato de someter a decisión de Tribunal de Arbitramento la totalidad o parte de las diferencias que surjan en la ejecución del contrato, se concreta como una previsión anticipada al surgimiento de esas diferencias, que las advierten como posibles y futuras, por ende, no las puntualiza o detalla.

La doctrina ha señalado con respecto a esta excepción previa:

“En suma, mediante la cláusula compromisoria o el compromiso llamados genéricamente pacto arbitral, se obliga a someter a la decisión de un conflicto a árbitros. Por tanto, si uno de los contratantes, haciendo caso omiso de la cláusula compromisoria o del compromiso procede a demandar ante un juez civil, el demandado podrá proponer la excepción previa respectiva, esto es, de incompetencia del funcionario, ya que, en virtud de la existencia de tal acuerdo, el juez deja de ser apto para conocer del proceso, y por ello de este modo la excepción realmente forma parte de la causal primera del artículo 100 (...)

Como es obvio, la anterior característica no se opone a que sin con posterioridad los contratantes, de común acuerdo, deciden llevar el litigio a conocimiento de los jueces, lo pueden hacer de modo válido, pues si pueden lo más pactar que no se acuda a ellos también es dable desconocer ese acuerdo” (LÓPEZ BLANCO, Hernán Fabio. Código General del Proceso, Ed. Dupré. Año 2017. Pág. 968-970).

En sentencias constitucionales, la Corte ha referido sobre el tema, entre otras, en la sentencia T-511 de 2011 (M.P Jorge Iván Palacio Palacio), en la cual se resolvió una vía de hecho en un proceso jurisdiccional donde se dispuso el desconocimiento de la cláusula compromisoria:

“El arbitramento es un mecanismo heterocompositivo de solución de conflictos en virtud del cual las partes involucradas en una controversia de carácter transigible acuerdan delegar su solución a particulares, quienes quedan transitoriamente investidos de la facultad de administrar justicia y cuya decisión es obligatoria, definitiva y tiene efectos de cosa juzgada.

(...)

La jurisprudencia de esta Corporación ha considerado que el arbitramento es un mecanismo propicio para garantizar la efectividad de principio y valores constitucionales como la eficacia, celeridad y efectividad de la justicia, ya que favorece la participación activa de los particulares en la solución de sus propios conflictos.

(...)

La determinación de habilitar a los árbitros para poner fin a una determinada disputa se materializa a través de un negocio jurídico de derecho privado denominado pacto arbitral, el cual, según la normativa vigente, puede tomar las formas de cláusula compromisoria o compromiso. Aquel puede abarcar una controversia determinada o referirse de manera general a todos los conflictos de naturaleza transigible que puedan surgir de una relación jurídica.

(...)

Adicionalmente, esta Corporación ha señalado que el pacto arbitral, en tanto negocio jurídico, puede encontrarse viciado de nulidad cuando quiera que la voluntad de las partes esté distorsionada o gravemente comprometida. No obstante, la consecuencia derivada de tal circunstancia es aún más trascendental que aquella originada en la

nulidad de cualquier acto o declaración de voluntad. En efecto, los vicios del consentimiento de los suscriptores de un pacto arbitral no solo afectan la validez de dicho negocio jurídico, sino que comprometen adicionalmente la legitimidad de cualquier decisión que los árbitros adopten en virtud de él. Es por ello que para la jurisprudencia constitucional es indispensable que el pacto arbitral resulte de la voluntad libre y autónoma de las partes de someter sus diferencias a la decisión de particulares, y no de la imposición de la parte más fuerte en la relación negocial. En adición, 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”

Finalmente, cabe resaltar, y así como lo indicó la misma Corporación, esta vez en la sentencia C-035 de 2008 (MP. Dr. Manuel José Cepeda Espinosa), en la cual pese a que se trataba la inexecuibilidad de una norma diferente (artículo 17 de la Ley 1122 de 2007), se hizo alusión al tema de la cláusula compromisoria, señalando que:

“(...) disposición que, a juicio de la Corte no viola el estatuto superior, básicamente por tres razones: primero porque es la misma Constitución la que autoriza la justicia arbitral (art. 116), segundo, porque el arbitramento no es de carácter forzoso sino facultativo, es decir que las partes pueden optar por acudir a él o no hacerlo; y tercero porque no se impide a las partes acceder a la justicia laboral para definir los conflictos o controversial que surjan entre ellos en relación con su trabajo, que su principal aporte 8...) La decisión de someter las diferencias a árbitros debe surgir de la libre y autónoma voluntad de las partes en conflicto. En consecuencia, las disposiciones que consagren el arbitramento con carácter obligatorio violan la Constitución, como ya lo ha reiterado esta corporación”.

#### **IV.CASO CONCRETO**

En el caso que nos ocupa la demandante, Nova, Educación, Consultoría & Educación S.A.S, acudió a esta jurisdicción a fin de llevar hasta su terminación proceso verbal, pretendido la declaración de existencia de las mejoras necesarias y útiles, consistentes en la realización de inversiones en infraestructura y mano de obra, suministro de insumos y materiales, gestiones de administración, contratación de personal de carácter laboral, mantenimiento y defensa judicial, promovidas por esa compañía en el inmueble denominado “Loma Linda” identificado con matrícula inmobiliaria No. 017-9842, inscrito ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Ceja Antioquia, de propiedad de la

señora Beatriz Elena Pineda de Briceño.

Dentro de dichos pedimentos declarativos, entre otras, la parte actora igualmente solicitó la declaración de que la demandada había autorizado y/o consentido la realización de mejoras útiles y necesarias ya referenciadas por parte de la sociedad demandante y, en el inmueble denominado "Loma Linda" identificado con matrícula inmobiliaria No. 017-9842, de propiedad de la demandada. Como parte de los pedimentos patrimoniales, cifró dichas mejoras en la suma de \$179'319.224,00.

Es de indicar que al momento de inadmitir la demanda (auto de noviembre 19 de 2021, archivo 07 del expediente electrónico), y como requisito se le solicitó a la parte actora aclarara, si entre las partes, y con relación a las mejoras que indicaba había realizado la sociedad demandante en el inmueble de MI 017-9843, y cuyo reconocimiento y pago pretendía, existía un contrato verbal o escrito celebrado entre ellas para ese fin.

En otro de los requisitos, se le ponía de presente a la demandante, que frente a los asuntos adelantados ante otras autoridades (otros Juzgados, autoridades y Centros de solución de conflictos), y entre las mismas partes con ocasión de la negociación, términos y situaciones generadas en el predio de MI 017-9842, disponía de figuras procedimentales como incidente de reconocimiento de mejoras, e incluso, la posibilidad de reclamar mejoras, dado que había presentado un avalúo del inmueble, ya en cabeza de la parte demandante.

Requisitos aquellos frente a los cuales el apoderado de la sociedad Nova, Educación, Consultoría & Administración S.A.S, al subsanar afirmó:

"(...) no existe contrato verbal o escrito que autorizara la realización de mejoras en el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No.017-9842 por parte de la demandada, sin embargo, es necesario aclarar al Despacho tal y como se manifiesta en el escrito de la demanda, que la compañía Nova, Educación, Consultoría & Administración S.A.S., realizó las mejoras que actualmente reclama en atención a que, (i) el inmueble le había sido entregado materialmente desde el día 14 de enero de 2019, fecha en la cual se realizó la firma del contrato de promesa de compraventa, (ii) al momento de la entrega, el inmueble se encontraba en condiciones precarias que generaban un riesgo inminente

para la seguridad de las personas que eventualmente pudieran habitar y/o hacer uso del mismo, (iii) Nova partió de una expectativa legítima frente a la titularidad del inmueble en atención a que existían una serie de compromisos serios y concretos los cuales se encontraban generando efectos jurídicos tales como el contrato de promesa de compraventa del 14 de enero de 2019, la adición realizada al mismo el día 14 de febrero de 2019, la negociación y subrogación de los derechos litigiosos derivados del proceso ejecutivo hipotecario que cursa ante el Juzgado Civil-Laboral del Circuito de la Ceja bajo el Radicado:2019-058 cuyo objeto era la búsqueda de la adjudicación del inmueble a Nova, y la suscripción de la escritura de venta 1316 del 11 de junio de 2019 (..)"

Aunado a lo anterior, también afirmó: "(...) Adicionalmente debe manifestarse que, al recibir el inmueble, mi representada se encontraba en el deber de velar por la integridad del inmueble, dado que la demandada a partir del momento de entrega del mismo, no solo se desentendió del bien, sino que adicionalmente demostró un desprendimiento y desinterés que puede ser catalogado como negligente, no solo frente al inmueble, sino también frente al negocio que estaba promoviendo con mi representada (...)"

Finalmente, expuso: "(...) Es necesario aclarar al Despacho que actualmente existe una disputa respecto del avalúo del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No.017-9842 que tuvo su origen en la etapa de remate dentro del proceso ejecutivo hipotecario que cursa ante el Juzgado Civil-Laboral del Circuito de La Ceja bajo el radicado:2019-058, ahora, y en atención a dicha disputa, es que la señora Beatriz Elena Pineda de Briceño, decide promover el proceso de insolvencia de persona natural que actualmente se está surtiendo, no obstante lo anterior, es necesario que el Despacho tenga en cuenta que no se puede confundir el avalúo del inmueble, el cual cuenta con una serie de irregularidades que han sido ventiladas ante diferentes instancias judiciales incluida la que aquí nos compete, con las mejoras que se realizaron en el inmueble, ya que si bien, las mismas tienen cierta injerencia en el avalúo presentado por la demandada, también es cierto que las irregularidades relevantes allí denunciadas no atienden a las mejoras alegadas, sino al área del inmueble que no corresponde a la realidad y que ha sido aumentada de forma arbitraria por parte de la demanda para obtener un provecho económico a su favor frente a sus acreedores (...)"

Queriéndose significar con lo anterior, y contrario a lo que la parte actora afirma, al correrse traslado de la excepción previa, que la declaración pretendida en esta demanda, es decir la existencia de las mejoras necesarias y útiles, consistentes en la realización de inversiones en infraestructura y mano de obra, suministro de insumos y materiales, gestiones de administración, contratación

de personal de carácter laboral, mantenimiento y defensa judicial, en el inmueble denominado "Loma Linda" con MI No.017-9842, de propiedad de la señora Beatriz Elena Pineda de Briceño; sí se derivan de la relación contractual surgida con ocasión de la promesa de compraventa del mentado inmueble.

Y no de la situación que ahora, y a raíz de la excepción previa propuesta, expone tiene que ver con relación a la disputa respecto del avalúo del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 017-9842 que tuvo su origen en la etapa de remate dentro proceso ejecutivo hipotecario que cursa ante el Juzgado Civil-Laboral del Circuito de La Ceja bajo el radicado 2019-00058; ya que frente a ello, expresamente y al subsanar requisitos afirmó, que las irregularidades relevantes allí denunciadas, es decir en el proceso civil, no atendían a las mejoras alegadas, sino al área del inmueble que no correspondía a la realidad.

Es decir, y aceptando lo expuesto por el polo pasivo al momento de formular la excepción previa que en esta providencia se resuelve, las obligaciones que en el presente asunto pretende que se declaren y reconozcan, están derivadas íntegramente del contrato de compraventa celebrado entre las partes, y en sí de la tradición del inmueble vinculado al objeto de las pretensiones.

Y que no hubiera llegado la sociedad demandante a la tenencia del bien inmueble sobre el que supuestamente realizó un conjunto de mejoras, sin la existencia de un vínculo contractual, por lo que si se presentase un conflicto vinculado a las prestaciones derivadas del contrato que fue concluido con la tradición del inmueble, estas deben resolverse acorde con lo estipulado en el convenio mismo, en donde las partes con plena facultad establecieron las reglas en el curso de la ejecución contractual, siendo las mismas de obligatorio cumplimiento para estas.

Considera esta Judicatura, que la parte demandante al indicar en el lleno de requisitos que existía una , "expectativa legítima", que le dio la confianza suficiente como para realizar las supuestas mejoras pretendidas, implica que lo pretendido en este proceso verbal, se deriva del convenio celebrado entre las partes, al punto que, para lograr establecer si existe o no obligación del reconocimiento de tales mejoras, es indispensable acudir al negocio mismo, a las reglas que se utilizaron en el curso de la ejecución contractual, siendo las mismas

de obligatorio cumplimiento para estas.

Es entonces del caso observar tanto el contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes el día 14 de enero de 2019 sobre el inmueble de MI 017-9842, mismo donde la señora Beatriz Elena Pineda de Briceño, *promitente vendedora*, y Nova-Educación, Consultoría & Administración, *promitente compradora*; como el otro sí complementario y los términos de la negociación:

En la promesa, en su cláusula cuarta *obligaciones* se indicó: “El promitente vendedor, se obliga a transferir el dominio del inmueble objeto del presente contrato libre de demandas civiles, hipotecas, embargos, condiciones resolutorias, censos, anticresis y, en general, de todo gravamen o limitación de dominio, por lo cual saldrá al saneamiento en los casos de la ley”

Por su parte, el documento (archivo 02 folio 71 del expediente digital), suscrito igualmente entre las mismas partes, donde se indica que con él se procede a adicionar y modificar el contrato de promesa celebrado el 14 de enero de 2019 del inmueble de MI 017-9842 de la Oficina de IIPP de la Ceja-Antioquia.

*Acuerda en su término cuarto: (...) toda controversia o diferencia relativa a este contrato, se buscará solucionar en forma ágil, rápida y directa en el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Antioquia (...) Fallida la conciliación se citará a Tribunal de arbitramento así: Cualquier diferencia que surja entre las partes por razón de los derechos y obligaciones que para las mismas emanan del presente acuerdo de voluntades en su etapa precontractual, contractual o pos contractual, que no pudiere dirimirse directamente entre ellas o con ayuda de un conciliador, se someterá a la decisión de un Tribunal de Arbitramento conformado por un (1) árbitro designado por el mencionado Centro (...). El procedimiento será el indicado por la normatividad vigente sobre la materia, además, el fallo será en derecho y deberá proferirse laudo antes de seis meses contados a partir de la instalación del tribunal. (...)*

De los apartes antes transcritos, en efecto se evidencia que es clara la intención y voluntad de los suscriptores del contrato en someter, cualquiera que fuera el conflicto en sus etapas, pre, durante, y posterior, a la decisión de entidades conformadas por personas de derecho privado, investidas de los efectos de jurisdicción, que pudieran resolver la controversia que se suscitara en ejecución

del contrato.

Tanto así, que en principio se estableció que se intentaría solucionar el conflicto entre las partes, designando un conciliador inscrito en un centro de conciliación acreditado para ello; si esta etapa no fuera acertada, se citaría a un tribunal de arbitramento conformado por un árbitro del centro, para que previa desarrollo de la normatividad vigente se profiriera un fallo en derecho (laudo).

Siendo del caso que así se exija, porque en parte alguna puede señalarse que la voluntad de las partes fuera potestativa, es decir que pudieran elegir entre la jurisdicción arbitral y la ordinaria, toda vez que, de la sola redacción de la cláusula, se puede determinar que se cierra cualquier posibilidad de invocar la justicia ordinaria para solucionar cualquier conflicto, por leve que se considere, ya que se establecieron varios mecanismos, todos del orden privado y dirigidos a solucionar las discrepancias que pudieran surgir por cuenta del contrato suscrito.

Ahora, es del caso iterar que la fuente de las obligaciones que en el presente pretende que se declaren y reconozcan, están derivadas íntegramente del contrato de compraventa celebrado entre las partes, y en sí de la tradición del inmueble vinculado al objeto de las pretensiones.

Al respecto las afirmaciones del abogado de la sociedad demandante en cuanto a que las mejoras que actualmente reclama fueron en atención a que, el inmueble le había sido entregado materialmente desde el día 14 de enero de 2019, fecha en la cual se realizó la firma del contrato de promesa de compraventa, y que al momento de la entrega, por las condiciones precarias, de riesgo y seguridad que generaba el inmueble para las personas que eventualmente pudieran habitar y/o hacer uso del mismo, Nova partió de una expectativa legítima frente a la titularidad del inmueble en atención a que existían una serie de compromisos serios y concretos los cuales se encontraban generando efectos jurídicos tales como el contrato de promesa de compraventa del 14 de enero de 2019, la adición realizada al mismo el día 14 de febrero de 2019.

Luego, ese documento posterior de adición al contrato de promesa de compraventa, donde se estipulaba la cláusula compromisoria, tiene fuerza

vinculante para las mismas partes a la luz de lo dispuesto en el artículo 1602 del CC, con lo que están obligadas, en razón a su propia voluntad, a acudir a la jurisdicción arbitral.

Ahora, y con relación al Laudo que ya se profiera, el día 20 de mayo de 2020 (archivo 02 folio 155 a 198), el cual se originó con fundamento a la adición y modificación realizada el día 14 de febrero de 2019, al contrato de promesa de compraventa lote suscrito el 14 de enero de 2019 de la Notaría Única del Círculo de la Ceja Antioquia, entre las mismas partes, tenía como pretensiones declarativas:

*"Declarar el incumplimiento por parte de la señora Beatriz Helena Pineda de Briceño del contrato denominado "Promesa de compraventa de lote" suscrita el día 14 de enero de 2019 en la Notaría Única del Círculo de la Ceja-Antioquia, entre la compañía Nova-Educación Consultoría & Administración S.A.S., y la señora Beatriz Helena Pineda de Briceño, relacionada con la venta de un inmueble rural, identificado con Matrícula Inmobiliaria No.017-9842 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Ceja-Antioquia.*

*Al igual que declarar el incumplimiento de la adición y modificación realizada el día 14 de febrero de 2019 en la Notaría 17 del Círculo de Medellín, al denominado contrato "Promesa de compraventa lote".*

*Como condena y consecuencias a las anteriores declaraciones, solicitaba al Despacho, condenar a la señora Beatriz Helena Pineda de Briceño al pago establecido a título de clausula penal, a favor de la compañía Nova-Educación Consultoría & Administración S.A.S., señalada en el numeral tercero de la adición y modificación realizada el día 14 de febrero de 2019 en la Notaría 17 del Círculo de Medellín, al denominado contrato "Promesa de compraventa lote", por un valor de Sesenta y Ocho Millones de Pesos (\$68.000.000 COP).*

*Y también ordenar a la señora Beatriz Helena Pineda de Briceño, el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato denominado "Promesa de compraventa de lote" y la adición y modificación realizada el día 14 de febrero de 2019 en la Notaría 17 del Círculo de Medellín, al denominado contrato "Promesa de compraventa lote", consistentes en realizar el levantamiento de las medidas cautelares y garantías que recaen sobre el inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No.017-9842 y elevar*

*la escritura de compraventa respecto de dicho inmueble a favor de la compañía Nova-Educación Consultoría & Administración S.A.S., lo anterior el fin de perfeccionar la transferencia del inmueble”*

Frente a lo cual se resolvió por parte del Laudo Arbitral:

*(...) Primero: Acceder a la pretensión SEGUNDA principal de la demanda, declarar el incumplimiento, por parte de la Convocada, de la adición y modificación realizada el día 14 de febrero de 2019 en la Notaría 17 del Círculo de Medellín, al denominado contrato "Promesa de compraventa lote", suscrito el día 14 de enero de 2019 en la Notaría Única del Circulo de la Ceja-Antioquia, entre la compañía Nova-Educación Consultoría & Administración S.A.S., y la señora Beatriz Helena Pineda de Briceño, relacionada con la venta de un inmueble rural, identificado con Matrícula Inmobiliaria N° 017-9842.---Segundo. Por las razones expuestas en la parte motiva, negar todas las restantes pretensiones de la demanda arbitral de NOVA-EDUCACIÓN CONSULTORÍA & ADMINISTRACIÓN S.A.S. contra BEATRIZ HELENA PINEDA DE BRICEÑO.*

*Tercero. Declarar parcialmente probada la excepción de "Inexistencia De Incumplimiento Contractual", en lo correspondiente a la obligación de "entregar" que se cumplió a cabalidad y se desprendió de la promesa suscrita el día 14 de enero de 2019 en la Notaría Única del Circulo de la Ceja-Antioquia, entre la compañía Nova-Educación Consultoría & Administración S.A.S., y la señora Beatriz Helena Pineda de Briceño, relacionada con la venta de un inmueble rural, identificado con Matrícula Inmobiliaria N° 017-9842."*

Luego el tránsito a cosa juzgada del Laudo en referencia, no hace alusión o refiere a algunas de las pretensiones declarativas de reconocimiento de mejoras y de condena de la presente demanda, con lo cual pueden las partes acudir, y con base en el convenio entre ellas celebrado, cláusula cuarta de la adición al contrato de compraventa celebrado el día 14 de febrero de 2014, a fin, a efectos de dirimir la nueva diferencia que ha surgido.

Por lo expuesto en precedencia para el caso en marras, y ante la disposición expresa de hacer dicha cláusula facultativa y de paso impositiva para quienes hacen parte de la convención o negocio jurídico, es clara la prosperidad de la excepción propuesta y consagrada en el numeral 2° del artículo 100 del CGP, y con ello la terminación del proceso, inciso 4° numeral 2° del artículo 101 ibídem.

Así las cosas, y acorde con lo expuesto en esta providencia, atendiendo a la excepción previa propuesta fundada en los anexos que obran en el mismo expediente, los fundamentos normativos y jurisprudenciales, así como la voluntad de las partes tanto en el contrato como en la adición al mismo, por ellas celebrados, que se declara probada la excepción invocada y como consecuencia de tal decisión, habrá de declararse terminado el proceso.

Se condenará en costas a la parte demandante, fijando como agencias en derecho la suma de \$1´000.000.

En virtud de lo expuesto, el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN,**

#### **RESUELVE**

**PRIMERO: DECLARAR PROBADA** la excepción previa *COMPROMISO O CLÁUSULA COMPROMISORIA*, invocada por el apoderado de la demandada; por lo expuesto en la parte considerativa de este proveído.

**SEGUNDO:** Como consecuencia, de lo anterior, **SE DECLARA TERMINADO** el presente proceso verbal. Inciso 4º numeral 2º del artículo 101 CGP.

**TERCERO: SE ORDENA** y como consecuencia de la terminación del proceso, EL LEVANTAMIENTO de la inscripción de la demanda en el folio de MI 017-9842, de propiedad de la demandada Beatriz Elena Pineda de Briceño, identificada con CC 43.006.870. Para lo cual se oficiará a la Oficina de Instrumentos Públicos de la Ceja (Ant), para que procedan de conformidad, cancelando la medida que había sido comunicada mediante oficio N° 100 de febrero 16 de 2022.

Ejecutoriada esta providencia, y por la Secretaría del Juzgado, expídase el oficio comunicando lo decidido.

**CUARTO: SE CONDENA** en costas a la sociedad demandante NOVA, EDUCACIÓN, CONSULTORÍA & ADMINISTRACIÓN S.A.S.

**QUINTO: SE FIJA como agencias en derecho** a favor de la parte demandada, de conformidad con el numeral 1°, inciso 2° del artículo 365 del CGP, la suma de UN MILLÓN DE PESOS ML (\$1 '000.000).

**NOTIFÍQUESE**

3.

**BEATRIZ ELENA GUTIÉRREZ CORREA  
LA JUEZ**

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN**

Se notifica el presente auto por **Estados Electrónicos** Nro. 174

Fijado hoy en la página de la rama judicial <https://www.ramajudicial.gov.co/>

Medellín 16 de noviembre de 2022

**YESSICA ANDREA LASSO PARRA  
SECRETARIA**

Firmado Por:

**Beatriz Elena Gutierrez Correa**

**Juez Circuito**

**Juzgado De Circuito**

**Civil 002**

**Medellin - Antioquia**

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: **2fe4b91db97e151ca12ee8174d9361f5bc21f0054ea1ea7c0a15af73461c5b4b**

Documento generado en 15/11/2022 08:43:27 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**