



**Proceso:** Declarativo No. 680014003022202100311.00  
**Demandante:** ANGELICA MARIA BARÓN UBAQUE, HELLEN ALICIA BARON UBAQUE  
**Demandados:** MARVAL S.A.

**CONSTANCIA SECRETARIAL:** Con el atento informe el proceso de la referencia para la resolución de la excepción previa propuesta por la parte demandada. Bucaramanga, dos (2) de marzo de dos mil veintidós (2022)

**SILVIA RENATA ROSALES HERRERA**  
**SECRETARIA**

### **JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL MUNICIPAL**

Bucaramanga, tres (3) de marzo de dos mil veintidós (2022)

Vista la anterior constancia secretarial y revisado el expediente, se resolverá la excepción previa de compromiso o cláusula compromisoria, alegada por la entidad demandada.

#### **1. De la excepción**

Se alegó por el apoderado judicial la existencia de compromiso o cláusula compromisoria en la oferta de compraventa suscrita por las partes y con base en la cual se fundamentaron las pretensiones de la acción. En suma, afirma que las partes plasmaron su voluntad de resolver cualquier controversia relativa al contrato celebrado por la justicia arbitral.

Por lo expuesto, solicitó se desconociera la jurisdicción de la suscrita Juez para conocer el presente caso y con ello permitir que la controversia sea resuelta por el administrador de justicia elegido por las partes.

#### **2. Del traslado de las excepciones**

El apoderado de la parte demandante solicitó declarar no probada la excepción previa. Afirmó que las partes renunciaron de forma tácita a la cláusula compromisoria al haber intentado una conciliación extrajudicial, celebrándose audiencia el 7 de diciembre de 2020. Ello impone la renuncia a la cláusula compromisoria como quiera que con sus voluntades se expresó la intención de acudir a otra forma de arreglo diferente al arbitraje.

De otra parte, refirió que no se pactó cláusula compromisoria para las discusiones surgidas del contrato de alternativas de diseño No.164662, suscrito en favor de la constructora; no se pactó cláusula compromisoria y si bien dicho contrato tiene una conexidad con el negocio principal, la constructora lo reglamentó de forma independiente al punto de establecer una penalidad adicional a la de oferta de compraventa.

#### **3. Consideraciones.**

Atendiendo a los fundamentos fácticos y normativos en que se fundó la excepción previa propuesta, el despacho procederá a determinar si en el presente caso hay lugar o no, a declarar la prosperidad de la excepción de compromiso o cláusula compromisoria propuesta.

De conformidad con el artículo 116 de la Constitución Política los particulares pueden ser investidos de forma transitoria de la función de administrar justicia en calidad de árbitros, entre otros. En el caso de los árbitros, el constituyente fue claro en establecer que el conocimiento de las controversias para que los particulares las resuelvan de forma definitiva es procedente siempre y cuando, las partes los *habiliten* para ello.

En consecuencia, la manifestación de voluntad de las partes inmersas en un conflicto para que éste sea resuelto por árbitros, es un requisito constitucional imperativo para el arbitraje sea procedente. Al respecto, la Corte Constitucional ha señalado:

“En otras palabras, el sustento de la justicia arbitral es el reconocimiento constitucional expreso de la decisión libre y voluntaria de las partes contratantes de no acudir al sistema estatal de

administración de justicia sino al arbitraje para la decisión de sus disputas: la habilitación voluntaria de los árbitros es, por lo tanto, un requisito constitucional imperativo que determina la procedencia de este mecanismo de resolución de controversias” (Sentencia SU-174 de 2007)

Lo anterior significa que la manifestación en los términos descritos implica la *renuncia* de las partes a valer sus pretensiones ante los jueces (art. 3 Ley 1563 de 2012). Por ello, el legislador previó que ante la prosperidad de la excepción previa de compromiso o cláusula compromisoria, el proceso se termina y se devuelve al demandante la demanda con sus anexos (art. 101 del C.G.P.), pues la expresión de voluntad y la habilitación de las partes conlleva a que sean estos los que gozan de jurisdicción y competencia para la solución de la controversia.

Las partes en la oferta de compraventa No.164652-004, acordaron que:

“CLAUSULA COMPROMISORIA

Las diferencias del contrato que surja con la expedición de la orden de compra se someterán a decisión arbitral en la ciudad de Bogotá en el centro de conciliación y arbitraje de la Cámara de Comercio de esa ciudad cuyo fallo será en derecho y se someterá tanto en su conformación como en su desarrollo a las reglas internas del respectivo centro”

En consecuencia, se puede advertir que las partes en ejercicio del principio de voluntariedad acordaron adoptar la justicia arbitral y someter al arbitraje el devenir de los conflictos derivados del contrato que surgiera con ocasión de la orden de compra.

Con la presente acción, la parte demandante pretende:

**PRIMERA.** - Revisar el contrato de oferta de compra, respecto del negocio de compra del inmueble distinguido como el apartamento 627, Torre 4 y el parqueadero No. 134 del proyecto Peñazul La Morada, en el Municipio de Ricaurte – Cundinamarca, en el cual la sociedad demandada fungió como vendedora y mis poderdantes como compradoras, de conformidad con lo dispuesto en el art. 868 del Código de Comercio, en razón de las circunstancias extremas de fuerza mayor para poder cumplir el contrato por parte de éstas, lo que conlleva a no estar obligadas a pagar la cláusula penal y demás perjuicios reclamados por la constructora demandada.

**SEGUNDA: SUBSIDIARIAMENTE,** y en caso de considerarse incumplido el contrato por parte de mis representadas, declarar la terminación del mismo y en consecuencia, determinar el valor o monto de la cláusula penal estipulada en la oferta de compraventa No. 164652-004 del 6 de diciembre de 2018 y que se pretende cobrar por la sociedad demandada, ante la imposibilidad de cumplimiento por mis mandantes respecto del negocio de compra del inmueble distinguido como el apartamento 627, Torre 4 y el parqueadero No. 134 del proyecto Peñazul La Morada, en el Municipio de Ricaurte – Cundinamarca.

**SEGUNDA.** - Que una vez determinado el valor o monto de la cláusula penal y descontado este valor, se condene a la demandada, sociedad **MARVAL S.A.**, identificada con Nit. 890205645-0, a la devolución a favor de mis representadas del saldo o valor restante, sobre la suma de **CUARENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS (\$42'684.250.00) MONEDA CORRIENTE**, dinero entregado como pagos o abonos, por concepto de la oferta de compraventa No. 164652-004 del 6 de diciembre de 2018, emitida por ésta sociedad y aceptada por mis mandantes, respecto de la compra del inmueble distinguido como del apartamento 627, Torre 4 y el parqueadero No. 134 del proyecto Peñazul La Morada, en el Municipio de Ricaurte – Cundinamarca.

**CUARTA.** – Que se condene a la sociedad demandada al pago de las agencias en derecho y demás costas que se ocasionen por el trámite de ésta acción, en caso de oposición a la misma.

De las pretensiones elevadas se puede concluir que todas están relacionadas con el contrato de oferta de compra suscrito con la demandada, negocio jurídico que dentro de su clausulado previó que cualquier diferencia que surgiera del mismo sería resuelta mediante árbitros. Los conflictos surgidos, precisamente de esa oferta de compra, son los que son objeto de discusión en el presente proceso, por lo que hay lugar a declarar la prosperidad de la excepción previa alegada, pues las partes expresaron de forma libre, voluntaria y clara su voluntad de someter ante árbitros los conflictos y/o diferencias que de aquel negocio jurídico se derivaran.

Si bien la parte demandante hace alusión a que también se está discutiendo una cláusula penal prevista en el contrato de “alternativas de diseño HN Nro. 164662” en el cual no se previó una cláusula compromisoria, lo cierto es que conforme las pretensiones, el proceso recae sobre las penas y montos previstos en la oferta de compraventa No.164652-004, por lo tanto, no puede afirmarse que existe una discusión no prevista en el contrato que contiene el compromiso y que además, colegir que por ese hecho hay lugar a desconocer la habilitación realizada por las partes de este proceso para que fueran los árbitros y no los Jueces de la República los competentes para la resolución de sus controversias.

Como segundo argumento, expuso que hubo una renuncia tácita a la decisión de someter a arbitraje los conflictos que hoy son de conocimiento de la suscrita Juez, porque los demandantes promovieron una conciliación extrajudicial a la que acudió la demandada. Ello, considera, es indicativo de su intención de renunciar al arbitraje y acudir a otros mecanismos de resolución de conflictos. Adicionalmente, anotó que la conciliación está prevista como un requisito de procedibilidad para acudir ante los jueces, por lo tanto, el solo hecho que las partes hayan acudido a agotar ese requisito decidieron someter al conocimiento de los jueces el conflicto contractual surgido.

Frente al argumento de la parte, es importante referir que el pacto arbitral es un negocio jurídico autónomo e independiente, por lo tanto, es vinculante para las partes. Esto significa que obliga a las partes a su cumplimiento, lo que no es otra cosa que someter sus controversias a la decisión que adopten los árbitros elegidos para tal fin. Al respecto, el artículo 1602 del C.C., consagra: “Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”.

Lo anterior no significa que el acuerdo suscrito por las partes, pueda ser objeto de terminación o renuncia sea expresa o tácita. Frente a la renuncia tácita, tal y como lo mencionaron las partes en sus intervenciones, la Corte Suprema de Justicia en providencia del 1 de julio de 2009<sup>1</sup>, refirió:

“En consecuencia, si bien el negocio jurídico arbitral, por mandato expreso del artículo 116 de la Constitución Política comporta la atribución transitoria, específica y singular de la función jurisdiccional a los árbitros en lugar o sustitución de los jueces permanentes, quienes por tal virtud para el caso concreto carecen de jurisdicción, considerada su naturaleza negocial, nada obsta su terminación o extinción mediante un acuerdo dispositivo posterior de las partes, sea expreso, sea tácito o por conducta concluyente; prodúcese, la última, cuando no se interpone oportunamente la excepción de compromiso o cláusula compromisoria, por cuanto esta conducta, de suyo, por sí y ante sí, de un lado, permite concluir la aceptación de parte del conocimiento del asunto por los jueces permanentes y, de otro, la terminación o cesación del pacto arbitral para el asunto litigioso específico, tanto cuanto más que el acuerdo dispositivo por el cual se termina no está sujeto a formalidad solemne alguna”. (Subrayado fuera del texto original)

El subrayado es intencional, como quiera que la parte demandante por intermedio de su apoderado judicial lo utilizó para sustentar su argumento. Sin embargo, la cita referida fue parcial, pues se omitió indicar que esa renuncia tácita se configura cuando presentada la demanda, el demandado no alega vía excepción previa, la existencia del pacto arbitral.

La anterior renuncia, fue consagrada normativamente en el parágrafo del artículo 21 de la Ley 1563 de 2012 que señala: “(...) *La no interposición de la excepción de compromiso o cláusula compromisoria ante el juez implica la renuncia al pacto arbitral para el caso concreto*”.

La renuncia tácita alegada por el apoderado de la parte demandante no se produjo. En primer lugar, la conciliación extrajudicial como requisito de procedibilidad si bien es exigida por el legislador para este tipo de procesos<sup>2</sup>, también es cierto que tal carga recae en la persona que va a acudir a la jurisdicción. Por lo tanto, no puede inferirse que por el hecho de que la parte demandada haya comparecido a la diligencia haya renunciado tácitamente a que las controversias generadas de la oferta de compra sean resueltas por los árbitros y no por un Juez, pues es la parte interesada en acudir al juez -de forma unilateral- quién debe cumplir dicha carga, pues es ésta en últimas que

---

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia, sentencia con radicado No.11001-3103-039-2000-00310-01. Magistrado Ponente, William Namén Vargas.

<sup>2</sup> Art. 38 de la Ley 640 de 2001.

quiere accionar el sistema de justicia para la resolución de sus pretensiones. Adicionalmente, el legislador previó unas consecuencias por la inasistencia a la audiencia de conciliación<sup>3</sup>, por lo que la parte está en la libertad de asistir o no, sin que por el hecho de hacerlo, implique que renuncia y deshabilita a los árbitros para que resuelvan sus controversias.

En consecuencia, la renuncia que alega la parte demandante no se configuró. La parte demandada dentro de la oportunidad procesal, alego la existencia de la clausula compromisoria como una ratificación de su voluntad de que la controversia que en esta oportunidad se puso en conocimiento de la jurisdicción, debe ser sometida a la decisión de los árbitros del centro escogido y en los términos acordados por las partes.

En consideración a lo señalado y en atención a lo previsto en el artículo 101 del Código General del Proceso, se decretará la terminación del proceso y se ordenará poner a disposición de la parte demandante el documento No.01 del expediente.

No habrá lugar a la imposición de condena en costas, como quiera que no se está dentro de los presupuestos fácticos previstos en el numeral 1 del artículo 365 del Código General del Proceso.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Veintidós Civil Municipal de Bucaramanga,

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO:** Declarar la prosperidad de la excepción previa de COMPROMISO O CLAUSULA COMPROMISORIA, alegada por la parte demandada, tal como se indicó en la parte motiva.

**SEGUNDO:** Decretar la terminación del presente proceso de conformidad con el numeral 2 del artículo 101 del Código General del Proceso.

**TERCERO:** Ordenar por secretaria poner a disposición de la parte demandante, el documento No.01 del expediente.

**CUARTO:** Sin condena en costas.

#### **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

**La Juez,**

**MAYRA LILIANA PASTRÁN CAÑÓN**

---

<sup>3</sup> Art. 22 ejusdem.

**Firmado Por:**

**Mayra Liliana Pastran Cañon  
Juez Municipal  
Juzgado Municipal  
Civil 022  
Bucaramanga - Santander**

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: **d422a5875e689481a250f9237955c7f0a1d8d6ec2e08a66c7378f1a7e9c85dd7**

Documento generado en 03/03/2022 08:10:14 PM

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