



RADICADO: 080013153004202200014-00
PROCESO: VERBAL (resolución de contrato compraventa)
DEMANDANTE: LUZ MARINA IGUARAN BRITO
DEMANDADO: CONSTRUCCIONES Y URBANISMO EL FUTURO S.A.

BARRANQUILLA, CUATRO (04) DE OCTUBRE DEL DOS MIL VEINTIDOS (2022)

Procede el despacho a resolver las excepciones previas propuestas por el apoderado del demandado CONSTRUCCIONES Y URBANISMO EL FUTURO S.A.

Visto y revisado el expediente de la referencia, se puede precisar que mediante auto de fecha 18 de febrero de 2022, en la parte resolutive, se admitió la demanda de Resolución de Contrato, promovida por el Luz Marina Iguarán Brito, en contra de Construcciones y Urbanismo el Futuro S.A., y se corrió el traslado correspondiente.

Mediante escrito de fecha 13 de septiembre de 2022, el demandado, por intermedio de su apoderado judicial propuso la excepción previa consignada en el numeral 2° del artículo 100 del C. G. del P. Compromiso o cláusula compromisoria.

La parte demandante recorrió el traslado de las excepciones propuestas por el demandado, indicando que, *“la demandante, señora LUZ MARINA IGUARAN BRITO, en aras de resolver la controversia surgida por el incumplimiento de la sociedad promitente, el pasado 13 de septiembre de 2021, a través de centro de conciliación en equidad de la ciudad de Santa Marta, y citó a la demandada, para celebrar acuerdo de conciliación y declarar resuelto el contrato de promesa de compraventa de fecha 18 de agosto de 2011, pactar la devolución del precio pagado con ocasión de la promesa de compraventa y el pago de intereses por mora, como resarcimiento de perjuicios causados por la demandada, por el incumplimiento a la promesa de compraventa, pero la promitente vendedora, nunca asistió a la audiencia, por ningún medio, según consta en el certificado de notificación de la citación y la constancia de no comparecencia, esta última expedida por el centro de conciliación en equidad de la ciudad de Santa Marta.*

Que dentro del contrato de promesa de compraventa de fecha 18 de agosto de 2011, celebrado entre la sociedad demandada y mi representada, señora LUZ MARINA IGUARAN BRITO, NO, existe clausula compromisoria, por cuanto que los requisitos de ley y características que constituyen ese tipo de contratos, no permiten la coexistencia de este tipo de cláusulas, siendo el Juez Civil del Circuito de Barranquilla, juez natural, competente para conocer del presente proceso verbal de resolución de contrato de promesa de compraventa, por consiguiente, no es aplicable la causal invocada como excepción previa por la parte demandada, por tratarse de un contrato de promesa de compraventa y no de un contrato definitivo o final, siendo además, inaplicable la Ley 1563 de 2012, por ser de aplicación exclusiva de contratos de compraventa definitivos o finales”. Concluye solicitando se declare no probada la excepción previa de clausula compromisoria por inexistencia de la misma.

CONSIDERACIONES.

Las excepciones, son medios de defensa de que dispone el demandado, a fin de enervar parcial o totalmente las pretensiones del demandante, en lo que se refiere a las previas tienen la particularidad de eliminar con anticipación cuestiones que obstaculicen el devenir procesal.

Por consiguiente, las excepciones previas no atacan las pretensiones, sino que tienden a sanear o suspender el procedimiento para que el litigio se enderece hacia una sentencia de fondo que finalice la contienda judicial.

El Código General del Proceso establece los eventos en que el demandado puede intentar las excepciones previas, enumeración contenida en el artículo 100 del C.G. del P.

El apoderado de la parte demandada alega la excepción de cláusula compromisoria prevista en el numeral 2° del artículo 100 del C. G. del P, argumentando que *“la justicia ordinaria no es la jurisdicción para contender el litigio planteado en la demanda de la referencia debido a que la voluntad de las partes ahora en Litis fue la de derogar la jurisdicción del Estado para someterse a la justicia privada o arbitral bajo el principio competencia- competencia”*

El numeral 2 del artículo 100 del C.G. del P establece como excepción, la existencia de compromiso o de cláusula compromisoria; en caso de considerarse probada dicha excepción, el mismo estatuto contempla como consecuencia jurídica la terminación del proceso, según lo dispuesto en el artículo 101, numeral 2, inciso 4º, ibídem.

La ley 1563 de 2012, en su artículo 4 consagran la figura denominada clausula compromisoria, definiéndola como aquel documento que puede formar parte de un contrato o constar en documento separado expresando el nombre de las partes y haciendo referencia de forma inequívoca al contrato al que se refieren.

Ha dicho la Corte Constitucional en sentencia C-662 de 2004, respecto a la excepción previa de compromiso o cláusula compromisoria en la jurisdicción civil,

“La excepción de compromiso o cláusula compromisoria es una excepción que surge o se origina del pacto previo establecido entre las partes, tendiente a someter el contrato o convenio suscrito entre ellas, a la resolución de un tribunal de arbitramento, bajo un procedimiento y condiciones señalado en el contrato. Así, resulta aparentemente claro que, si las partes voluntariamente se han sometido a este mecanismo de resolución de conflictos conocido de antemano por ellas, deba ser esa la instancia ante la cual se resuelva el debate jurídico por lo que podría considerarse infundado, que ellas mismas desconozcan la cláusula correspondiente y acudan a la jurisdicción ordinaria para la solución de su controversia. Por consiguiente, la excepción descrita le permite al demandado alegar la existencia de ésta cláusula dentro del proceso, a fin de desvirtuar la competencia funcional del juez ordinario para conocer del asunto, y llevar el conflicto a instancias del tribunal de arbitramento previamente pactado para el efecto.”

Lo anterior permite inferir que la cláusula arbitral produce falta de jurisdicción ante la justicia ordinaria para decidir un conflicto. La cláusula compromisoria tiene su fuente jurídica en un contrato o en un documento anexo a él, el cual es celebrado previamente

a cualquier conflicto que surja entre las partes, quienes manifestaron expresamente su voluntad de someter sus diferencias a la decisión de árbitros.

Descendiendo al caso concreto se observa que, la parte actora presenta demanda verbal de Resolución de Contrato, promovida por LUZ MARINA IGUARAN BRITO, en contra de CONSTRUCCIONES Y URBANISMO EL FUTURO S.A.

Como pretensiones solicita declarar la resolución del contrato de compraventa de habitación hotelera tipo Estándar N°907, de fecha 18 de agosto de 2.011, celebrado entre la señora LUZ MARINA IGUARAN BRITO, y la sociedad CONSTRUCCIONES Y URBANISMO EL FUTURO S.A., por incumplimiento imputable a la sociedad demandada.

Como consecuencia de lo anterior, se condene a la sociedad CONSTRUCCIONES Y URBANISMO EL FUTURO S.A., a devolver en favor de la demandante, la suma de DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y DOS MIL PESOS M/L (\$279.672.000), por concepto del precio, pagado por su mandante.

En los folios 30 al 38 del archivo 01 del cuaderno principal del expediente electrónico, milita copia del contrato de promesa de compraventa de fecha 18 de agosto de 2011, celebrado entre LUZ MARINA IGUARAN BRITO, y la sociedad CONSTRUCCIONES Y URBANISMO EL FUTURO S.A., mediante el cual, entre otras determinaciones, en su Clausula Décima Tercera se establece:

“Clausula Compromisoria, Sin perjuicio de lo establecido en el presente contrato, las diferencias que se susciten entre las partes, dentro de este contrato o con ocasión del mismo, se someterán a la decisión de un tribunal de arbitramento de carácter institucional que tendrá su sede en la ciudad de Cartagena de Indias, y estará formado por tres (3) árbitros nombrados por el Centro de Conciliación y Arbitramento de la Cámara de Comercio. El tribunal deberá decidir en derecho, con fundamento en la ley sustantiva de la Republica de Colombia. La decisión arbitral será definitiva y vinculante para las Partes, y prestará merito ejecutivo para su cumplimiento. El tribunal de Arbitramento se regirá por lo dispuesto en las normas vigentes. Las normas internas del tribunal se sujetarán a las reglas del citado Centro de Conciliación y Arbitramento de la Cámara de Comercio de Cartagena”

Por lo anterior es evidente que dentro del contrato de promesa de compraventa las partes convinieron la cláusula compromisoria y dentro de la misma se estableció que cualquier controversia que surgiera de dicho contrato se resolverá por un Tribunal de Arbitramentos y no ante los jueces. -

Si bien, el apoderado de la parte demandante alega que la señora LUZ MARINA IGUARAN BRITO, en aras de resolver la controversia surgida por el incumplimiento de la sociedad promitente, el pasado 13 de septiembre de 2021, a través de centro de conciliación en equidad de la ciudad de Santa Marta, y citó a la demandada, para celebrar acuerdo de conciliación y declarar resuelto el contrato de promesa de compraventa de fecha 18 de agosto de 2011, pero la promitente vendedora, nunca asistió a la audiencia, por ningún medio, según consta en el certificado de notificación de la citación y la constancia de no comparecencia, es claro que no se encuentra agotada la instancia ante

el tribunal de Arbitramento estipulada en la cláusula compromisoria, toda vez que el centro de conciliación al cual acudió la demandante no tiene funciones de árbitro.

Ahora bien, el apoderado de la parte demandante alega que dentro del contrato de promesa de compraventa de fecha 18 de agosto de 2011, celebrado entre la sociedad demandada y la señora LUZ MARINA IGUARAN BRITO, no existe cláusula compromisoria, por cuanto los requisitos de ley y características que constituyen ese tipo de contratos, no permiten la coexistencia de este tipo de cláusulas, por consiguiente, no es aplicable la causal invocada como excepción previa por la parte demandada, por tratarse de un contrato de promesa de compraventa y no de un contrato definitivo o final, siendo además, inaplicable la Ley 1563 de 2012, por ser de aplicación exclusiva de contratos de compraventa definitivos o finales.

La parte demandante sustenta sus afirmaciones en dos equívocos; el primero es considerar que la promesa de compraventa no es un contrato, pues en realidad si tiene esa calidad, así lo ha considerado la jurisprudencia de la Corte Suprema Sala de Casación Civil, a título de ejemplo en sentencia SC2468-2018 de 29 de junio de 2018 Radicación n.º44650-31-89-001-2008-00227-01 M.P., Dr ARIEL SALAZAR RAMÍREZ, nos dice:

2. La promesa de contrato no produce obligaciones para quienes la celebran a no ser que reúna los requisitos concurrentes que establece el artículo 1611 del Código Civil, subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887.

Las solemnidades previstas en esa norma son de las denominadas *ad substantiam actus*, por lo que la validez del acto depende de su confluencia. **La promesa es, por lo tanto, un contrato solemne**, que para que produzca efectos debe cumplir con tales formalidades, según lo ordena el artículo 1500 del Código Civil. Tales solemnidades, impuestas por intereses de orden público, no pueden ser derogadas ni por las partes ni por el juez. (Resalte del juzgado)

El segundo equívoco es el considerar que el pacto arbitral o la cláusula compromisoria están reservadas únicamente para controversias originadas en contratos. Es así que la ley 1563 de 2012, en su artículo 1º., prescribe

RTÍCULO 1o. DEFINICIÓN, MODALIDADES Y PRINCIPIOS. El arbitraje es un mecanismo alternativo de solución de conflictos mediante el cual las partes defieren a árbitros la solución de una **controversia relativa a asuntos** de libre disposición o aquellos que la ley autorice. (Resalte del juzgado)

De tal manera que cuando la disposición legal hace referencia a que el arbitraje tiene como utilidad la solución de controversias, no limita a que dichas controversias provengan de un contrato, sino que engloba cualquier tipo de controversia bajo el término genérico de asunto.

Por demás, debe tenerse en cuenta que, el artículo 4º de la ley 1563 de 2012, establece que *“la cláusula compromisoria, podrá formar parte de un contrato o constar en documento separado inequívocamente referido a él”*, en el cual no se evidencian excepciones de documento; además, la controversia planteada hace relación a lo estipulado en el contrato de promesa de compraventa, consecuentemente a su

ejecución, es decir al cumplimiento de las obligaciones adquiridas por la parte demandada, como es la firma de la escritura pública, por tanto la excepción previa de compromiso o cláusula compromisoria esta llamada a prosperar.

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 4° del numeral 2°, inciso 3° del artículo 101 del C.G., del P., este despacho dará por terminado el presente proceso, ordenará la devolución de la demanda con sus anexos y el levantamiento de las medidas cautelares que se hubieren ordenados y practicado dentro del presente proceso.

Se condenará en costas a la parte demandante acorde a lo dispuesto en el inciso 2°, de al regla 1ra del artículo 365 del C. G del P.-

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE:

1. Declarar probada la excepción previa de compromiso o cláusula compromisoria propuesta por el apoderado judicial de la parte demandada.
2. Dese por terminado el presente proceso. Devuélvase la demanda junto con sus anexos al demandante, que se materializará con la inserción de esta providencia en el software justicia siglo 21 web, Tyba.
3. Ordenar el levantamiento de las medidas cautelares ordenadas y practicadas en el presente proceso, y la devolución de la demanda con sus anexos.
4. Condenar en costas a la parte demandante. -

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

RADICADO: 080013153004202200014-00
PROCESO: VERBAL (resolución de contrato compraventa)
DEMANDANTE: LUZ MARINA IGUARAN BRITO
DEMANDADO: CONSTRUCCIONES Y URBANISMO EL FUTURO S.A.

Firmado Por:
Javier Velasquez
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 004
Barranquilla - Atlantico

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: **d6a5af69d254e15e7c6ff68a147cd3917fd8d866d2b31c44e3cef39c478d58da**

Documento generado en 04/10/2022 11:43:54 AM

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