

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



DISTRITO JUDICIAL DE CALI
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

Santiago de Cali, veintitrés (23) de marzo de dos mil veintiuno (2021)

RADICACIÓN: 7600131030032019-00161-00
ASUNTO: RESTITUCIÓN INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: ALVARO MEJIA IBAÑES y otros
DEMANDADO: JHON JARRISON SARRIA TORO y otra

OBJETO DE PRONUNCIAMIENTO

Resolver las excepciones previas propuestas por el demandado JHON JARRISON SARRIA TORO.

CONSIDERACIONES

1.- La excepción previa es un mecanismo por el cual se busca purificar el procedimiento, para así evitar futuras nulidades procesales o sentencias inhibitorias, garantizándose de esta manera la solución de los conflictos que se suscitan entre los particulares.

"La excepción previa no se dirige contra las pretensiones del demandante, sino que tiene por objeto mejorar el procedimiento para que se adelante sobre bases que aseguren que aseguren la ausencia de causales de nulidad, llegando incluso a ponerle fin a la actuación si no se corrigieron las irregularidades procesales advertidas o si estas no admiten saneamiento. (...) busca que el demandado, desde un primero momento, manifieste las reservas que pueda tener respecto a la validez de la actuación, con el fin de que el proceso, subsanadas las irregularidades, se adelante sobre bases de absoluta firmeza, (...)"¹

De otra parte, el pacto arbitral está definido en el artículo 3º de la ley 1563 de 2012, del siguiente tenor:

"El pacto arbitral es un negocio jurídico por virtud del cual las partes someten o se obligan a someter a arbitraje controversias que hayan surgido o puedan surgir entre ellas.

En el pacto arbitral las partes indicarán la naturaleza del laudo. Si nada se estipula al respecto, este se proferirá en derecho.

PARÁGRAFO. Si en el término de traslado de la demanda, o de su contestación, o de las excepciones previas, una parte invoca la existencia de pacto arbitral y la otra no la niega expresamente, ante los jueces o el tribunal de arbitraje, se entiende válidamente probada la existencia de pacto arbitral."

2.- Como se dijo anteriormente el demandado señor Sarria Toro

¹ Hernán Fabio López Blanco, Código General del Proceso, Parte General, Pág. 967.

presentó en su defensa las excepciones previas que se relacionan y resuelven a continuación en su orden.

2.1.- Falta de Competencia

2.1.1.- Se fundó esta excepción en haberse pactado una cláusula compromisoria en el contrato de arrendamiento, según la cual, las diferencias que se susciten deben ser resueltas por el Tribunal de Arbitramento de la Cámara de Comercio de Cali, conforme está previsto en el artículo 14, numeral 14.7.1 del contrato, además que en su otrosí no hubo modificación alguna, lo que significa que quedó incólume lo estipulado al respecto.

2.2.- Cláusula compromisoria

2.2.1.- Esta excepción se hizo consistir en que en el contrato de arrendamiento aportado con la demanda (cláusula 14), que no sufrió modificación alguna en su otrosí, no podría desconocerse, ya que ello se enmarcaría en la falta de competencia objetiva o *ratione materiae*, tal como lo expresó la Corte Suprema de Justicia en la sentencia SC6315-2017; 09/05/2017, *"la disciplina normativa del negocio arbitral precisa la producción de sus efectos obligatorios entre las partes más o frente a terceros, extraño o ajenos al pacto"*. Seguidamente hace mención a la sentencia proferida en el radicado 11001-31-03-039-2000-00310-01 donde dice se hizo un repaso exhaustivo sobre el arbitraje y la sentencia C-662 de 2004, para indicar que existe falta de jurisdicción cuando el juez asume el conocimiento de un proceso que versa sobre un litigio donde se ha convenido un pacto arbitral, pero que ello podría terminar si ese compromiso *"mediante un acuerdo dispositivo de las posteriores de las partes, sea expreso, tácito o por conducta concluyente, esta última cuando no se interpone la excepción, lo que permite concluir la aceptación de parte del conocimiento del asunto por los jueces permanentes"*.

2.3.- La parte demandante al descorrer las excepciones indicó que en el contrato se encuentran implícitas, concretamente en la cláusula décima cuarta, las causales de terminación, entre las cuales se encuentra la terminación unilateral por la no cancelación del precio del canon, el subarriendo y la cesión.

Señala que entonces no se trata de un conflicto nacido del contrato, pues se sobre entiende que es la falta de cumplimiento de una obligación en cabeza del arrendatario, pudiendo así el arrendador hacer cesar el arriendo y exigir judicial o extrajudicialmente la restitución del inmueble.

Además, que de acuerdo al artículo 384 del C.G.P., el demandado no podrá ser oído hasta que demuestre que ha consignado el valor total de los cánones de arrendamiento, por lo anterior solicita no sea tenida en cuenta las excepciones presentadas.

Termina explicando que *"En este contrato las cláusulas se imponen por voluntad de las partes de manera libre y en el mismo se fijan las condiciones y obligaciones que son ley para las partes por tanto el incremento está pactado y es automático su reajuste"*

2.4.- Comoquiera que las excepciones confluyen en lo mismo, es decir, que existe falta de competencia al haberse consagrado en el contrato la cláusula compromisoria, se analizarán conjuntamente.

Para este cometido, conviene reparar que en el artículo 100 del Código General del Proceso, en sus numerales 1º y 2º tiene contempladas la excepciones de "falta de jurisdicción o competencia" y "Compromiso o cláusula compromisoria", y su prosperidad implica que se declare la terminación del proceso.²

Por su parte el artículo 3º de la Ley 1563 de 2012 establece que el pacto arbitral (clausula compromisoria) es un negocio jurídico por medio del cual las partes se someten o se obligan a someter a arbitraje las controversias que surjan entre ellas,³ lo que implica una "derogación del sistema estatal de administración de justicia para el negocio en cuestión"⁴

Según la RAE la palabra conflicto tiene varios significados, pero el que más se acerca al que ahora no interesa es el "4. m. Problema, cuestión, **materia de discusión**. Conflicto de competencia, de jurisdicción."⁵ (resaltado fuera de texto original)

Este asunto se presentó con el fin de declarar la terminación del contrato de arrendamiento en cuya clausula 14.7.2 se indicó "Toda diferencia que surja entre las partes, que tenga relación con el presente contrato, incluyendo las diferencias que resulten acerca de la validez, celebración, ejecución y efectos de éste contrato, que por cualquier motivo no pueda arreglarse amigablemente entre las partes dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que la controversia hubiere sido planteada por escrito por una de ella, será sometida a la decisión de un Tribunal de Arbitramento designado por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Cali..."⁶

A partir de las precisiones anteriores, se tiene que al haberse incluido expresamente en el contrato la cláusula compromisoria, debe declararse probada la excepción de tal estirpe, pues convenio implica que las partes antes de acudir a la jurisdicción estatal deben acudir al mecanismo arbitral como medio de solución de la controversia.

Cabe resaltar en el contrato no se hizo distinción alguna o exclusión sobre cuáles serían las razones o las controversias específicas sobre las que se podría acudir al arbitramento, razón por la cual se entiende que ese pacto arbitral en la

² Inciso 4 numeral 2 Artículo 101 del C.G.P. "Si prospera la de compromiso o cláusula compromisoria, se decretará la terminación del proceso y se devolverá al demandante la demanda con sus anexos" y parágrafo 1 artículo 90 del CGP "La existencia de pacto arbitral no da lugar a inadmisión o rechazo de la demanda, pero provocará la terminación del proceso cuando se declare probada la excepción previa respectiva".

³ Ley 1563 de 2012. artículo 3º "El pacto arbitral es un negocio jurídico por virtud del cual las partes someten o se obligan a someter a arbitraje controversias que hayan surgido o puedan surgir entre ellas. El pacto arbitral implica la renuncia de las partes a hacer valer sus pretensiones ante los jueces. El pacto arbitral puede consistir en un compromiso o en una cláusula compromisoria"

⁴ Sentencias Su-174 del 2007

⁵ <https://dle.rae.es/conflicto>

⁶ Carpeta 1ª instancia – 01 cuaderno escaneado, folio 14 y 15

modalidad de cláusula compromisoria cobija cualquier discusión, conflicto, o controversia, que surja del mismo, como en este caso la terminación del contrato por el incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento.

Por la anterior brevemente expuesto se ordenará la terminación del proceso y la devolución al demandante de la demanda y sus anexos.

En cuanto a que el demandado no podía ser escuchado, hay que decir que en este caso particular precisamente está en discusión el valor del canon de arrendamiento, ya que el demandado afirmó no encontrarse en mora. Consecuentemente, dicha discusión que corresponde a la interpretación del contrato, precisamente debe darse al interior del trámite arbitral.

Consecuentemente se condenará en costas a la parte demandada a favor de la demandante, según lo consagra el artículo 365 del CGP, para lo cual señala la suma de un salario mínimo legal mensual vigente de esta anualidad (\$908.526), por concepto de agencias en derecho que deberán ser tenidas en cuenta en la liquidación.

Por lo expuesto, el JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR probada la excepción de cláusula compromisoria.

SEGUNDO: ORDENAR la terminación del proceso y la devolución de la demanda y anexos a la demandante.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Se fija a título de agencias en derecho la suma de un salario mínimo legal mensual vigente de esta anualidad (\$908.526).

NOTIFÍQUESE

Firma electrónica⁷

RAD: 76001-31-03-003-2019-00161-00



Firmado Por:

**CARLOS EDUARDO ARIAS CORREA
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 003 CIVIL DEL CIRCUITO CALI**

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:

**ba7d1baf1c60c9e3afb1683b3ce78d1a36068
52625339409adba2bc374a2bf31**

Documento generado en 23/03/2021 04:05:28 PM

**Valide éste documento electrónico en la
siguiente URL:
[https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/
FirmaElectronica](https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica)**