Cartagena de Indias D.T y C, 02 de agosto del año 2021

Señor,
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA
E. S. D.

PROCESO:	PROCESO VERBAL
NATURALEZA:	RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL
RADICADO:	130013103002-**2020-00099**-00.
DEMANDANTE:	LUZDARY CUBIDES BACCA y VÍCTOR MANUEL FELICIANO CUBIDES.
DEMANDADO:	PROMOTORA SANDALO S.A.S. Y FIDEICOMISO GEMINIS CONDOMINIO
REFERENCIA:	RECURSO DE REPOSICIÓN

JHONNY ROMERO JULIO, varón, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Cartagena, identificado con cédula de ciudadanía No. 73.120.026, y portador de la tarjeta profesional No. 70.474 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, y con correo electrónico rosoabogado@gmail.com, actuando en calidad de apoderado del **FIDEICOMISO INMOBILIARIA GEMINIS CONDOMINIO**, patrimonio autónomo identificado con el NIT 830-053.812-2, cuyo vocero y administrador es alianza Fiduciaria S.A. sociedad con domicilio en la ciudad de Bogotá y representada legalmente por la señora PEGGY ALGARIN LADRON DE GUEVARA, mayor de edad, identificado con la cedula 22.479.100 domiciliada en Barranquilla, quien actúa en como suplente del presidente de la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y de apoderado de **PROMOTORA SANDALO S. A. S**., sociedad legalmente constituida mediante escritura pública número 2415 del 2 de Septiembre de 2009, bajo el número 63.227 del libro IX del Registro Mercantil, identificada con el NIT. 900.310.838-1, y correo electrónico sandaloventas@gmail.com, representada legalmente por el señor ANTONIO JOSÉ ROMERO HERNÁNDEZ, varón, ciudadano mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 9.113.967. Dentro de la oportunidad legal me permito presentar **recurso de reposición** del auto de fecha 27 de Julio del año 2021, y notificado por estado de fecha 28 de Julio (Estado numero 76) , el cual resolvió declarar no probada la excepción previa de falta de jurisdicción y competencia y compromiso clausula compromisoria. , teniendo en cuenta los siguientes:

FUNDAMENTOS FÁCTICOS:

Son fundamentos fácticos que configuran presente recurso:

1.- **Calidad de administradora del fideicomiso inmobiliario géminis condominio**: Mediante escritura 5782 de fecha 9 de noviembre del 2016 de la notaria segunda del circulo de Cartagena, se llevo a cabo la firma de la escritura de transferencia de derecho de dominio a titulo de compraventa **como aporte** para el incremento del patrimonio autónomo denominado fideicomiso inmobiliario géminis condominio. Dicha trasferencia de dominio a titulo de compraventa, no fue respaldada mediante compraventa alguna entre las partes y las condiciones de pago se basaron en el JOINT VENTURE descrito en el numeral 4 de este acápite (ver antecedente sexto (6) del acuerdo privado de fecha 07 de junio del 2017.

2. – Las partes para permitir la celebración del negocio estructurado en el contrato de asociación convinieron la realización del acuerdo privado de fecha 07 de junio del 2017, en el cual establecieron dos condiciones

2.1. Primera: transferencia de propiedad. Las partes acuerdan que la señora LUZDARY CUBIDES BACCA, firmara el día 7 de junio de 2017 a las 11:00 am en la notaria segunda de la ciudad de Cartagena la escritura pública transferencia del derecho dominio a título de compraventa como aporte para el incremento del patrimonio autónomo denominado fideicomiso inmobiliario géminis condominio, sobre el lote de su propiedad descrito en los antecedentes del presente documento. Esta firma esta condicionada a que se firme por parte de el PROMOTOR CONSTRUCTOR, los documentos recíprocos que se describen en el presente acuerdo.

3.- Al no haberse cumplido presuntamente la condición en cuanto a pago, cesión, y garantía la parte demandante tenia la posibilidad de acudir a la resolución del contrato de compraventa, y por ende deshacer la trasferencia del inmueble. Mi poderdante Fideicomiso Inmobiliario Géminis Condominio, no fue parte del contrato de compraventa, sino un tercero garante del cumplimiento del acuerdo privado de fecha 07 de junio del año 2017, teniendo en cuenta su calidad de administrador y vocero del fideicomiso inmobiliario Géminis Condominio.

4.- Mi poderdante el Fideicomiso Inmobiliario Géminis Condominio no suscribió el contrato de JOINT VENTURE, ni el contrato de acuerdo privado, teniendo en cuenta que su calidad era de administradora y vocera de un encargo fiduciario encomendado inicialmente por Promotora Sándalo en virtud de contrato de

Asociación quien a su vez también actuaba en nombre de Luz Dary Cubides y su hijo Víctor Manuel Feliciano y una vez modificado el acuerdo de asociación quedo como vocera y administradora de Promotora Sándalo. Pero aceptó la cláusula compromisoria en virtud del **principio de estipulación por otro** artículo 1506 del código civil, al punto de darle tramite a las órdenes de pago que emitía promotora sándalo en su condición de fideicomitente constituyente en favor de los demandantes. Para el tramite de la cesión le exigió a la parte demandante el cumplimiento de unos requisitos, los cuales no cumplió por ellos no se materializo la cesión como medio de garantía en favor de los demandantes, pero reconoce, acepta y se adhiere a la existencia del contrato en su totalidad de las obligaciones contractuales estipuladas por las partes entre ellas el compromiso.

5.- Teniendo en cuenta que la clausula compromisoria fue suscrita por las partes que participaron tanto en contrato de JOINT VENTURE y como en el contrato de acuerdo privado de fecha de 7 de junio de 2017, que tenía como finalidad la materialización del proyecto convenido y estructurado por las partes (condominio géminis), lo mismo que garantizar el pago de los inmuebles y establecer las condiciones y fechas de pago de los mismos.

ACEPTACIÓN DE LA CLAUSULA COMPROMISORIA POR PARTE FIDEICOMISO INMOBILIARIO GÉMINIS CONDOMINIO

Como Alianza fiduciaria en su condición de administradora y vocera de fideicomiso, acepto las condiciones que estipularon los contratantes, entre ellas la clausula compromisoria. Por ello en la contestación de la demanda al presentar la excepción previa de falta de jurisdicción y competencia, la entidad que represento acepto que se acogía a la cláusula compromisoria de pacto arbitral, teniendo en cuenta que las partes por voluntad expresa decidieron acudir ante un tribunal de arbitramento y no ante la justicia ordinaria, en virtud del principio de autonomía de las partes.

Mediante este documento ratificamos en representación de Fideicomiso Inmobiliario Géminis Condominio que **ACEPTAMOS LA CLAUSULA COMPROMISORIA DE PACTO ARBITRAL** establecida en el JOINT VENTURE en la cláusula decima (10) y en el contrato de acuerdo privado de fecha de 7 de junio de 2017, clausula décimo sexta (16).

FUNDAMENTO DE DERECHO

La ley 1563 del 2012, artículo 36, establece que cuando por la naturaleza de la relación jurídica debatida en el proceso el laudo haya de generar efectos de cosa juzgada para personas que no estipularon el pacto arbitral, el tribunal ordenara la citación personal de todas ellas para que manifiesten si se adhieren o no al pacto. La notificación personal de la providencia que así lo ordenará se llevará a cabo a los 10 días siguientes a la fecha de su decreto.

Por ello consideramos su señoría que, en el momento de haberse presentado la excepción previa de compromiso, dentro del trámite de la excepción, el despacho debió solicitar a alianza fiduciaria si aceptaba o no la clausula compromisoria, para que esta a su vez decidiera si aceptaba o no aceptaba la voluntad de las partes de acudir ante el Tribunal de Arbitramento de conformidad con la norma antes citada.

Alianza Fiduciaria en su condición de vocero y administradora de Fideicomiso Inmobiliario Géminis Condominio acoge la cláusula compromisoria antes citada.

Igualmente traigo a colación la ley 1563 de 2012 definió el arbitraje como "un mecanismo alternativo de solución de conflictos mediante el cual las partes defieren a arbitrios de solución de una controversia (…)" el cual tiene su origen en el denominado pacto arbitral. Según el mismo cuerpo normativo "el pacto arbitral implica la renuncia de las partes a hacer valer sus pretensiones ante los jueces" y "puede consistir en un compromiso o en una clausula compromisoria".

Así mismo se tiene que el numeral 2 del artículo 100 del código general del proceso dispone que "el demandado podrá proponer las siguientes excepciones previas dentro del termino de traslado de la demanda (…) 2. Compromiso o clausula compromisoria".

De lo anterior puede entenderse que la excepción previa de clausula compromisoria es un mecanismo de corrección del proceso que tiene como propósito terminar el tramite judicial cuando las partes involucradas en el pleito han pactado someter la solución de sus diferencias a la jurisdicción arbitral.

En este sentido se ha manifestado la Corte Suprema de justicia al indicar que "el negocio jurídico arbitral, por mandato expreso del articulo 116 de la constitución política comporta la atribución transitoria, especifica 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"

Finalmente acudo a el artículo 318 del código general del proceso el cual reza la procedencia y oportunidad del recurso de reposición.

SOLICITO:

PRIMERO: Sírvase revocar el Auto de fecha 27 de julio de 2021, que declaro no probadas las excepciones previas de falta de jurisdicción y competencia y compromiso o clausula compromisoria.

SEGUNDO: Sírvase declarar probada la excepción previa de falta de jurisdicción y competencia.

TERCERO: Sírvase decretar la terminación del proceso por falta de competencia por la existencia de cláusula compromisoria.

CUARTO: Se condene a los demandantes en costas procesales y agencia del derecho teniendo en cuenta las pretensiones de la demanda.

Atentamente,

JHONNY ROMERO JULIO
C.C. 73.120.026
T. P 70.474 del C.S. de la J.