

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Florencia, Caquetá, diecisiete (17) de julio de dos mil veintitrés.

Proceso: Verbal –Resolución Promesa de Compraventa-  
Demandante: **MARIA LOURDES VALENCIA ALVIRA**  
Demandado: **BLANCA EDITH DUSSAN ORTIZ**  
Asunto: Resuelve Excepciones Previas  
Radicación: No. 2022-00302-00.-

**INTERLOCUTORIO No. 0334**

Al Despacho para resolver las excepciones previas formuladas por la demandada BLANCA EDITH DUSSAN ORTIZ a través de apoderado judicial, mismas que fueron planteadas en el recurso de reposición contra el auto que admitió la demanda: "Compromiso o Clausula Compromisoria", "Falta de Jurisdicción o de Competencia" e "Ineptitud de la Demanda por Falta de los Requisitos Formales".

Refiere el memorialista; I. COMPROMISO O CLAUSULA COMPROMISORIA, Las partes acordaron que *"Toda controversia o diferencia relativa a este contrato, su ejecución y liquidación se resolverá por un mecanismo alternativo de justicia como un Tribunal de Arbitramento o un Centro de Arbitraje o Conciliación, si no existe arreglo por este medio, se agotará esta etapa y se podrá acudir a la Justicia Ordinaria."* Esto refleja que la voluntad de los intervinientes en el negocio contractual, es que, cualquier disputa que se llegara a suscitar en el desarrollo del Contrato de Promesa de Compraventa, sea resuelta en primera medida por un árbitro natural que no pertenezca a la jurisdicción ordinaria, en otra palabras acudir a la jurisdicción civil se convertiría en una instancia suplente y solo sería posible cuando no se logre resolver la controversia en un tribunal de arbitramento, centro de arbitraje o conciliación y debido a que la regla general no se ha llevado acabo hasta la presente, imposibilita que al Despacho Judicial tenga competencia en el presente asunto. Debido a la cláusula compromisoria estipulada en el contrato de promesa de compraventa, que sirve como fundamento de la presente de demanda judicial, la jurisdicción ordinaria, carece de competencia para conocer del presente asunto, hasta tanto se agote en primera medida una solución alternativa de conflicto bien sea en un tribunal de arbitramento, centro de arbitraje o conciliación

II. FALTA DE JURISDICCIÓN O DE COMPETENCIA; Esta excepción esta llamada a prosperar conforme a la excepción anterior planteada, fue así como las partes, de común acuerdo, de manera libre, espontanea, expresa, libre de todo vicio del consentimiento, pactan en la cláusula Séptima; *"Toda controversia o diferencia relativa a este contrato, su ejecución y liquidación se resolverá por un mecanismo alternativo de justicia como un Tribunal de Arbitramento o un Centro de Arbitraje o Conciliación, si no existe arreglo por este medio, se agotará esta etapa y se podrá acudir a la Justicia Ordinaria."*

Es tan clara la intención de sustraer del conocimiento de la Jurisdicción Ordinaria las diferencias que se presentaran en el contrato, que, fue pactado acudir a un Tribunal de Arbitramento o Centro de Arbitraje o Conciliación, de existir arreglo acudirían a la Justicia Ordinaria, careciendo el Despacho de Jurisdicción y Competencia, conforme a lo convenido entre las partes, pues mi representada no ha sido llamada para la conformación de un Tribunal de Arbitramento y menos a una conciliación.

III. INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES; En aplicación de los numerales 4º y 7º del Art. 82 del Código General del Proceso, el cual consagra, lo siguiente: "ARTÍCULO 82. REQUISITOS DE LA DEMANDA. Salvo disposición en contrario, la demanda con que se promueva todo proceso deberá reunir los siguientes requisitos:

1. (...), 4. Lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad. (...), 7. El juramento estimatorio, cuando sea necesario. (...)", Requisitos legales que brillan por su ausencia y al realizar un contraste con el texto aportado como demanda se extraen las siguientes circunstancias tales como: a. Lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad: tomando como fundamento de dicho yerro la indebida identificación del predio inmueble en disputa: por cuanto lo dicho en el hecho primero al igual que la pretensión primera de la demanda Se tiene que: "predio rural denominado LA ESPERANZA, ubicado en la vereda SINAI, municipio de MORELIA CAQUETA kilómetro 8 vía Morelia-Valparaíso con una extensión superficial de sesenta y tres hectáreas más 7.600 M2 (73 HAS +7.600 M2) identificado con la matricula inmobiliaria No. 420-30916 de la oficina de registro de Florencia Caqueta" y según las mismas pruebas aportadas por la parte demandante el bien inmueble prometido en venta es aquel descrito. Lo anterior demuestra la disparidad de lo solicitado en cuanto al municipio donde se encuentra ubicado el bien inmueble, sus linderos y extensión de superficie, aunado a lo anterior el contrato de Promesa de Compraventa, describe un bien inmueble bajo matricula inmobiliaria No. 420-30915, como se puede observar en la cláusula PRIMERA. OBJETO. Y no bajo matricula inmobiliaria No. 420-30916, yerro que incluso raya la nulidad del mismo contrato previo fuente de la presente demanda judicial.

Ausencia del juramento estimatorio, a lo solicitado por la parte demandante en busca del reconocimiento de mejores y/o frutos civiles, dicha petición debió ir acompañada del juramento estimatorio, como imperativo legal, el cual se encuentra estipulado en el artículo 206 del Código General del Proceso.

Indebida Representación Judicial, al examinar el poder judicial por el cual actúa el Dr. Ariel Cardoso Ramírez, se evidencia que el objeto de dicho mandato consiste en tramitar y llevar hasta su culminación un proceso de "RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA de fecha 23 de julio de 2020, relacionado con la venta del inmueble con matricula inmobiliaria número 420-30915 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Florencia", y así quedo señalada las facultades especiales del mandatario, sin embargo, la demanda hoy impetrada tiene como objeto la RESOLUCIÓN DE UN CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, cuestión totalmente diferente al objeto que se encuentra enmarcado en el poder judicial. Siguiendo en el mismo hilo, el poder judicial identifica el bien inmueble por el cual se disputa bajo matricula inmobiliaria No. 420-30915 de la oficina de instrumentos públicos de Florencia, pese a lo anterior, la demanda judicial identifica el predio inmueble en litigio bajo matricula inmobiliaria No. 420-30916, lo que hace visible otra contradicción entre el poder judicial y las

acciones que está realizando el apoderado judicial de la parte actora, gestiones para los cuales no se encuentra legitimado pues son contrarios al mandato que fuera conferido por su mandante.

Tramitado el medio exceptivo se procede a resolver, previas las siguientes,

## CONSIDERACIONES

En cuanto a las excepciones previas se refiere, son medidas de saneamiento en la etapa inicial de los procesos, por causa de vicios o defectos de los mismos, y tienen como finalidad mejorar aquellos o terminarlos cuando ello no es posible, y evitar así nulidades o sentencias inhibitorias.

La excepción previa propuesta como "COMPROMISO O CLAUSULA COMPROMISORIA", es llamada a prosperar, según el artículo 116 de la Carta Política, el acuerdo de las partes es la base y punto de partida de la habilitación constitucional para la justicia arbitral, por lo que el contrato de promesa de compraventa como expresión de la voluntad es ley para las partes y, por consecuencia, marco obligado para interpretarlo, ello a la luz del artículo 1602 del Código Civil *"Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales"*.

Así entonces, es preciso memorar lo que ha señalado la Corte Constitucional en Sentencia T -511/2011 respecto del 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 del mismo, a la decisión de un Tribunal Arbitral"*

Concluyendo por tanto que:

*"Una consecuencia trascendental del principio de voluntariedad del arbitramento es el carácter transitorio y limitado de las funciones jurisdiccionales conferidas a los árbitros. En efecto, la competencia de los árbitros está estrictamente limitada a la materia que las partes hayan acordado someter a decisión del Tribunal de Arbitramento. De ese modo, una vez se resuelve la controversia, los árbitros pierden sus facultades para impartir justicia, ya que desaparece la razón de ser de su habilitación."*

Ahora, en el asunto bajo estudio es posible constatar que la referida clausula obedece exclusivamente a la voluntad de las partes, de forma que no admite interpretaciones extensivas por lo que no podría inferirse que regula hipótesis fácticas disímiles a aquellas que de manera expresa señala, pues obsérvese que el mencionado pacto prevé que: "SEPTIMA. CLAUSULA COMPROMISORIA: Toda controversia o diferencia relativa a este contrato, su ejecución o liquidación se resolverá por un mecanismo alternativo de justicia como un Tribunal de Arbitramento o un Centro de Arbitraje o Conciliación, si no existe arreglo por este medio, se agotará esta etapa y se podrá acudir a la Justicias Ordinaria."

Es por ello, que cuando se ha realizado un pacto arbitral, las partes abrogan voluntariamente el conocimiento de la justicia ordinaria permanente de los conflictos actuales o eventuales que se puedan presentar entre aquellas, atribuyéndole su solución a los árbitros, quienes temporalmente y para el caso que se les ha asignado, administrarán justicia.

Encontrándose que uno de los puntos neurálgicos para el arbitraje, es la habilitación del ejercicio de las funciones jurisdiccionales, que las partes adjudican en virtud de la autonomía de la voluntad a los particulares, dándole así el carácter vinculante a dicho negocio jurídico y por ello de obligatorio cumplimiento para los sujetos que lo convienen.

La cláusula compromisoria, presenta las siguientes características: (i) Dicha estipulación contractual debe estar contenida en un documento, (ii) obedece únicamente a la voluntad de las partes y (iii) debe ser pactada para resolver eventos futuros y eventuales de controversia, de cuyo texto, se infiere que aquella debe ser convenida con anterioridad a la presentación de algún conflicto contractual. Ahora bien, resulta claro que el decreto 2279 de 1989, enunció dichos elementos como requisitos indefectibles para su perfeccionamiento, de ahí que aquellos constituyen formalidades ad substantiam actus o ad solemnitatem.

En este sentido se ha manifestado la Corte Suprema de Justicia al indicar que *"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"*.

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

Debe entonces la demandante acudir al tribunal de arbitramento para que decida sobre sus pretensiones con relación al incumplimiento del contrato que atañe a la parte demandada en virtud de la cláusula pactada en el contrato.

En razón a ello este despacho encuentra fundamento legal para declarar prospera la excepción alegada por el apoderado de la parte demandada, dando al traste con las demás excepciones previas formuladas y en consecuencia decretar la terminación del proceso, de conformidad con lo señalado en el numeral 2º inciso 4º del artículo 101 en concordancia con el párrafo 1º del artículo 90.

Con mérito en lo anterior, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Florencia, Caquetá,

**R E S U E L V E:**

**PRIMERO: DECLARAR FUNDADA** la excepción previa "COMPROMISO O CLAUSULA COMPROMISORIA", denominada y propuestas por el apoderado judicial de BLANCA EDITH DUSSÁN ORTIZ, por lo expuesto en este proveído.

**SEGUNDO: DECLARAR** terminado el presente proceso.

**TERCERO: ORDENAR** el levantamiento de las medidas cautelares decretadas y que se encuentren vigentes. Oficiése a quien corresponda.

Notifíquese y Cúmplase,

Firmado Por:  
Mauricio Castillo Molina  
Juez Circuito  
Juzgado De Circuito  
Civil 001  
Florencia - Caqueta

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: **913e8436e8daaae12ea931bffb59e46eab8292c0c125cc1a2ec9af36c0b12e37**

Documento generado en 17/05/2023 06:02:06 PM

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