



## JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES

Manizales, Caldas, trece (13) de octubre de dos mil veintiuno (2021).

### TRASLADO DEL ARTÍCULO 110 Y 319 DEL C.G.P.

**PROCESO:** VERBAL – RESPONSABILIDAD CIVIL

**RADICADO:** 170014003002-2019-00676-00

**EXPEDIENTE DIGITAL:** [https://etbcsj-my.sharepoint.com/:f/g/personal/cmpal02ma\\_cendoj\\_ramajudicial\\_gov\\_co/EiVZfpVEtFxCuxX7L1fUp6cBhI1sA4bANOa5G3wIDkJTZO?e=Y1rUBm](https://etbcsj-my.sharepoint.com/:f/g/personal/cmpal02ma_cendoj_ramajudicial_gov_co/EiVZfpVEtFxCuxX7L1fUp6cBhI1sA4bANOa5G3wIDkJTZO?e=Y1rUBm)

**DEMANDANTE:** JULIÁN FELIPE GIRALDO CASTAÑO

**DEMANDADOS:** GLORIA ESPERANZA RAMÍREZ MARULANDA

**TRASLADO:** DEL RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO DE APELACIÓN PRESENTADO POR LA APODERADA JUDICIAL DE LA PARTE DEMANDANTE CONTRA EL AUTO DEL 30/09/2021 "AUTO TERMINA PROCESO POR EXCEPCIONES PREVIAS O REPOSICIÓN CONTRA MANDAMIENTO", SE CORRE TRASLADO A LAS PARTES (A CONTINUACIÓN DEL PRESENTE TRASLADO, SE ADJUNTA EL RESPECTIVO ESCRITO CONTENTIVO DEL RECURSO)

**TÉRMINO:** TRES (3) DÍAS

**PROCEDIMIENTO:** ARTÍCULOS 110 Y 319 DEL C.G.P.

**FIJACIÓN:** 13 DE OCTUBRE DE 2021 A LAS 7:30 A.M.

**DESEFIJACIÓN:** 13 DE OCTUBRE DE 2021 A LAS 5:30 P.M.

**VENCIMIENTO:** 19 DE OCTUBRE DE 2021 A LAS 5:30 P.M.

  
SECRETARÍA

**MARCELA PATRICIA LEÓN HERRERA**  
Secretaria



**APLICATIVO WEB DE RECEPCIÓN DE MEMORIALES:** <http://190.217.24.24/recepcionmemoriales>

ESTIMADOS ABOGADOS, PARTES Y USUARIOS DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA: TENGA EN CUENTA QUE **TODA COMUNICACIÓN DIRIGIDA AL DESPACHO (MEMORIALES), SALVO DE ASUNTOS CONSTITUCIONALES, DEBE PRESENTARSE DE MANERA DIGITAL ANTE EL CENTRO DE SERVICIOS PARA LOS JUZGADOS CIVILES Y DE FAMILIA DE MANIZALES, A TRAVÉS DE SU APLICATIVO WEB DE RECEPCIÓN DE MEMORIALES**, AL QUE PODRÁ ACCEDER A TRAVÉS DE LA SIGUIENTE DIRECCIÓN IP DENTRO DEL HORARIO ESTABLECIDO DE ATENCIÓN AL USUARIO (LUNES A VIERNES DE 7:30 A.M. A 12:00 M. Y DE 1:30 P.M. A 5:00 P.M.), PARA MAYOR FACILIDAD HAGA CLICK SOBRE EL ENLACE: <http://190.217.24.24/recepcionmemoriales>. (INFORMACIÓN GENERAL DEL APLICATIVO, COMUNÍQUESE AL CORREO [csjcfma@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:csjcfma@cendoj.ramajudicial.gov.co) Y/O AL CELULAR 3215765914).

Juzgado Segundo Civil Municipal de Manizales

Correo electrónico: [cmpal02ma@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:cmpal02ma@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Dirección: Carrera 23 No. 21-48 oficina 902 Palacio de Justicia Fanny González Franco - Manizales

Teléfonos: 8879650 Extensiones 11305 – 11307 – Celular: 3183485303

Horario de Atención al Público: 7:30 am a 12:00 m – 1:30 pm a 5:00 pm



CONSTANCIA SECRETARIAL: 30/09/2021. A despacho del Señor Juez para resolver excepción previa de cláusula compromisoria.

Pasa para proveer.



MARCELA LEÓN HERRERA  
SECRETARIA



JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL  
Manizales, Caldas, treinta (30) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

Interlocutorio: 2613  
Radicado: 17-001-40-03-002-2019-00676-00  
Proceso: V. RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL  
DEMANDANTE: JUAN FELIPE GIRALDO CASTAÑO  
DEMANDADOS: GLORIA ESPERANZA RAMIREZ MARULANDA

#### I. ANTECEDENTES

1. El 12-11-2019 la parte demandante demandó a GLORIA ESPERANZA RAMÍREZ MARULANDA a través de un proceso verbal de responsabilidad civil contractual, el cual tuvo como sustento el contrato de arrendamiento calendarado el 13-08-2019.

2-Como pretensiones solicitó las siguientes:

- Que se declare el incumplimiento contractual de la señora GLORIA ESPERANZA RAMÍREZ MARULANDA en lo que corresponden a las cláusulas primera, tercera, quinta, sexta, séptima, octava, novena y vigésima octava.
- La devolución del dinero **VEINTIDÓS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$22'000.000.00)** dinero del cual la señora GLORIA ESPERANZA RAMÍREZ MARULANDA **recibió** a la firma del contrato de arrendamiento con opción de compra finca con casa habitacional, del cual mi prohijado JULIÁN FELIPE GIRALDO CASTAÑO no a usufructuado, y en ningún momento hubo entrega material del bien.
- **Intereses moratorios** desde la fecha de la firma de dicho documento hasta el presente.
- El **cumplimiento y pago** de las cláusulas penales o condenatorias y la de apremio que están estipuladas en el documento, debidamente autenticado el 13 de agosto de dos mil diecinueve en la Notaría tercera del círculo de Manizales.
- Que se ordene a la parte demandada a asumir las costas procesales.

3-La demanda se admitió el 11-02-2020, luego del traslado de la demanda, la parte demandada interpuso excepción previa la cual sustentó en lo siguiente:

## EXCEPCIÓN PREVIA.

**Primero. FALTA DE JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA:** De conformidad con el Artículo 100 numeral 1 de la Ley 1564 de 2012, el Artículo 4 de la Ley 1563 de 2012 y la cláusula vigésima tercera del contrato privado suscrito por las partes acá en litigio que fue aportada como prueba documental por la parte actora, el Juzgado 2 Municipal de Manizales, no tiene competencia y la justicia ordinaria no tiene jurisdicción para decidir sobre la demanda radicada por la parte actora, porque ambas partes acá en litigio (JULIAN FELIPE GIRALDO CASTAÑO y GLORIA ESPERANZA RAMIREZ MARULANDA), en el ejercicio de la autonomía de la voluntad privada, pactaron por escrito en el contrato en mención **CLÁUSULA COMPROMISORIA**, en la que se obligaron a acceder a la justicia privada para resolver sus conflictos por razón del contrato suscrito.

Por lo tanto las partes acá están obligadas contractualmente a Someter las controversias contractuales a la justicia privada esto es un Tribunal de Arbitramento conformado por (3) árbitros nombrados del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable composición de la Cámara de comercio de Medellín. Reitero la Justicia Ordinaria Civil y el Juzgado Segundo Civil Municipal de Manizales, no tienen competencia para dirimir la demanda incoada por la parte actora.

**Segundo. CLÁUSULA COMPROMISORIA:** De conformidad con el Artículo 100 numeral 2 de la Ley 1564 de 2012, el Artículo 4 de la Ley 1563 de 2012 y la cláusula vigésima tercera del contrato privado suscrito por las partes acá en litigio que fue aportada como prueba documental por la parte actora, contiene **CLÁUSULA COMPROMISORIA**, en la que las partes acá (JULIAN FELIPE GIRALDO CASTAÑO y GLORIA ESPERANZA RAMIREZ MARULANDA), en el ejercicio de la autonomía de la voluntad privada, pactaron por escrito en el contrato en mención **CLÁUSULA COMPROMISORIA**, en la que se obligaron a acceder a la justicia privada para resolver sus conflictos por razón del contrato suscrito. Por lo tanto las partes acá están obligadas contractualmente a Someter las controversias contractuales a la justicia privada esto es un Tribunal de Arbitramento conformado por (3) árbitros nombrados del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable composición de la Cámara de comercio de Medellín. Reitero la Justicia Ordinaria Civil y el Juzgado Segundo Civil Municipal de Manizales, no tienen competencia para dirimir la demanda incoada por la parte actora.

4- De la excepción previa se corrió traslado a la parte demandante, la cual guardó silencio.

## II. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

El fundamento de la demanda lo es la responsabilidad civil contractual, derivada el "contrato de arrendamiento con opción de compra finca con casa habitacional" suscrito el 13-08-2019, en la cual en la CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA se estableció una cláusula compromisoria. Veamos:

### CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCION DE COMPRA FINCA CON CASA HABITACIONAL

Entre los suscritos a saber: De una parte, la señora **GLORIA ESPERANZA RAMIREZ MARULANDA** mayor de edad, vecina de la ciudad de Manizales, identificada con Cédula de Ciudadanía N° 24.329.945 de Manizales, obrando en nombre propio, quien para efectos del presente contrato se llamará **LA ARRENDADORA**, y de la otra parte, el señor **JULIAN FELIPE GIRALDO**, identificado con la Cédula de Ciudadanía N° 1.053.769.495 de Manizales, obrando en nombre propio, quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **El ARRENDATARIO**, se ha acordado celebrar un **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCION DE COMPRA** regido por las cláusulas del presente documento y, en lo no previsto en ellas, por el ordenamiento superior en materia de contratos de esta naturaleza, en especial, por las disposiciones del Código Civil y del Código de Comercio, previos los siguientes antecedentes:

(...)

**VIGÉSIMA TERCERA: CLÁUSULA COMPROMISORIA.** Salvo el cobro de la cláusula penal consagrada anteriormente, las controversias surgidas entre las partes por razón de la existencia, interpretación, desarrollo o terminación de este contrato, que no pudiera dirimirse directamente entre ellas, se someterán a la decisión de un Tribunal de Arbitramento conformado por tres (3) árbitros, nombrados de común acuerdo por las partes, escogidos de las listas del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín. En caso de no ser posible tal acuerdo entre las partes, éstas podrán elaborar una sub-lista de árbitros para que, con base en ella el Centro realice la designación respectiva por sorteo. Si tampoco de ésta manera las partes logran nombrar los árbitros en un plazo de hasta cinco (5) días hábiles contados a partir de la última reunión realizada para el efecto, los árbitros serán nombrados por el mencionado Centro, por el sistema de sorteo de entre sus listas. El procedimiento será el indicado por la normatividad vigente sobre la materia y el fallo que se profiera será en Derecho. El lugar de presentación de la solicitud de instalación, así como, el funcionamiento del Tribunal será en las instalaciones del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín.

Así las cosas, y a criterio de la demandada, la controversia debería ser de conocimiento de la justicia arbitral pues, de las pretensiones de la demanda, es claro que las solicitudes giran en torno al incumplimiento del contrato citado.

Sobre la excepción previa de cláusula compromisoria. La Ley 1563 de 2012 definió el arbitraje como “un mecanismo alternativo de solución de conflictos mediante el cual las partes defieren a árbitros la solución de una controversia [...]” el cual tiene su origen en el denominado pacto arbitral. Según el mismo cuerpo normativo “[e]l 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 cláusula 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 término de traslado de la demanda [...] 2. Compromiso o cláusula compromisoria”.

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.

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”.<sup>1</sup>

Así mismo lo ha expresado Canosa Torrado al indicar que “tanto la cláusula compromisoria como el compromiso, tienen por objeto la derogatoria de la

---

<sup>1</sup> Al respecto véanse, entre muchas otras: (i) Corte Suprema de Justicia. Sentencia del 9 de mayo de 2017. M.P. Margarita Cabello Blanco; y (ii) Corte Suprema de Justicia. Sentencia del 1ro de julio de 2009. M.P. William Namén Vargas.

función jurisdiccional de administrar justicia [...] lo que, a la vez, implica renunciar al derecho de accionar ante ellos [...]”<sup>2</sup>

## CASO CONCRETO

En el presente caso se encontró que la cláusula compromisoria fue adoptada por las contratantes para que se resolviera cualquier controversia surgida por razón de la existencia, interpretación, desarrollo o terminación del contrato. De ahí que la voluntad de las partes fue precisamente someter cualquier litigio entorno al contrato celebrado a un tribunal de arbitramento, y bien se puede acudir ante los jueces, a la espera de que la parte demandada no alegue la existencia de dicha cláusula compromisoria, pero si la alega, se debe reconocer por el operador jurídico.

Sobre el particular la Corte Suprema de Justicia sala de Casación Civil ha señalado que:

“No obstante, la doctrina de la Corte en cuanto a la interposición oportuna de la excepción de compromiso o cláusula compromisoria para la pervivencia del pacto arbitral, conserva todo su vigor, pues como reconoce el fallo constitucional, la jurisdicción arbitral dimana de un pacto o contrato arbitral suscrito por las partes al cual por su naturaleza negocial o contractual le es aplicable la disciplina general que gobierna la formación, celebración, eficacia, cumplimiento y terminación de los negocios jurídicos y, la singular propia de su especificidad tipológica”<sup>3</sup>

Analizadas las pruebas en su conjunto, de cara a los argumentos expuestos por la parte demandada, se tiene que le asiste razón, y en consecuencia el Despacho declarará probada la excepción previa de cláusula compromisoria. Así mismo, se declarará terminado el proceso y se ordenará la devolución de la demanda y sus anexos.

Con fundamento en lo previsto por el inciso 2 del numeral 1 del artículo 365 del Código General del Proceso, se condena en costas contra la parte vencida en la excepción.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil Municipal de Manizales,

## RESUELVE

PRIMERO: Declarar probada la excepción previa de cláusula compromisoria alegada por la parte demandada.

---

<sup>2</sup> Fernando Canosa Torrado. Las excepciones previas en el Código General del Proceso. Ediciones Doctrina y Ley. Quinta Edición. Bogotá D.C. 2018. Pág. 161.

<sup>3</sup> C. S. de J., Sala de Casación Civil, sent. de 1º de julio de 2009, exp.: 039-2000-00310- 01.

SEGUNDO: Declarar terminado el presente proceso.

TERCERO: Condenar en costas a la parte demandante a favor de la demandada.  
Como agencias en derecho se fija la suma de \$1.817.052.

CUARTO: Levantar las medidas cautelares decretadas.

QUINTO: Devolver a la parte interesada, sin necesidad de desglose, la demanda  
y sus anexos.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



LUIS FERNANDO GUTIÉRREZ GIRALDO

JUEZ

**NOTIFICACION POR ESTADO**

La providencia anterior se notifica en el Estado del 01-10-2021  
Marcela Patricia León Herrera-Secretaria

 <p>Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia</p>	<p><b>PROCESO:</b> GESTION DOCUMENTAL</p>	<p><b>CÓDIGO:</b> CSJCF-GD-F04</p>	
	<p><b>ACUSE DE RECIBIDO:</b> ACUSE DE RECIBIDO PARA LOS DOCUMENTOS ENTRANTES PARA LOS DESPACHOS</p>	<p><b>VERSIÓN:</b> 2</p>	

## Centro de Servicios Judiciales Civil y Familia - Manizales

### Acuse de Recibido

**FECHA:** Miércoles 06 de Octubre del 2021

**HORA:** 4:48:37 pm

Se ha registrado en el sistema, la carga de 1 archivo suscrito a nombre de; cristina correa echavarria, con el radicado; 201900676, correo electrónico registrado; afcabogados@outlook.es, dirigido al JUZGADO 2 CIVIL MUNICIPAL.

Si necesita comunicarse con el Centro de Servicios, puede hacerlo dentro de los horarios establecidos al teléfono de atención al usuario, (+57) 321 576 5914

#### Archivo Cargado

reposicionyapelacion.pdf

**CÓDIGO DE RECIBIDO: AR-17001-20211006164838-RJC-1496**

Palacio de Justicia 'Fany Gonzales Franco'

Carrera 23 # 21-48 Oficina 108 Manizales - Caldas

csjcfma@cendoj.ramajudicial.gov.co

8879620 ext. 11600

Manizales 06 de octubre de 2021

Doctor

**LUIS FERNANDO GUTIERREZ GIRALDO**

Juez Segundo Civil Municipal

**DEMANDANTE:** JULIÁN FELIPE GIRALDO CASTAÑO

**DEMANDADO:** GLORIA ESPERANZA RAMÍREZ MARULANDA

**RADICADO:** 170014003002-2019-00676-00

**ASUNTO:** RECURSO DE REPOSICION Y EN SUBSIDIO APELACION AL AUTO INTERLOCUTORIO N. 2613 DE FECHA 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 NOTIFICADO AL DIA SIGUIENTE, QUE DECLARA LA TERMINACION DEL PROCESO.

**CRISTINA CORREA ECHAVARRÍA**, identificada con cédula de ciudadanía número 1.053.831.344 portadora de la Tarjeta Profesional número 354.682 del C.S.J., en obrando en calidad de apoderada del señor **JULIAN FELIPE GIRALDO CASTAÑO** identificado con cédula de ciudadanía número 1.053.769.495 de Manizales, presento ante su despacho **RECURSO DE REPOSICION Y EN SUBSIDIO APELACION** en contra del auto interlocutorio número 2613 de fecha 30 de septiembre del presente año, el cual fue notificado por estado el día 01 de octubre de la misma calenda, de conformidad con el artículo 318 del Código General del proceso, de acuerdo a lo siguiente:

En auto interlocutorio 2613 el despacho procede a resolver la excepción interpuesta por el extremo pasivo de la litis, la cual se basa en falta de jurisdicción o competencia y cláusula compromisoria estipulada en el contrato.

**VIGÉSIMA TERCERA: CLÁUSULA COMPROMISORIA.** Salvo el cobro de la cláusula penal consagrada anteriormente, las controversias surgidas entre las partes por razón de la existencia, interpretación, desarrollo o terminación de este contrato, que no pudiera dirimirse directamente entre ellas, se someterán a la decisión de un Tribunal de Arbitramento conformado por tres (3) árbitros, nombrados de común acuerdo por las partes, escogidos de las listas del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín. En caso de no ser posible tal acuerdo entre las partes, éstas podrán elaborar una sub-lista de árbitros para que, con base en ella el Centro realice la designación respectiva por sorteo. Si tampoco de ésta manera las partes logran nombrar los árbitros en un plazo de hasta cinco (5) días hábiles contados a partir de la última reunión realizada para el efecto, los árbitros serán nombrados por el mencionado Centro, por el sistema de sorteo de entre sus listas. El procedimiento será el indicado por la normatividad vigente sobre la materia y el fallo que se profiera será en Derecho. El lugar de presentación de la solicitud de instalación, así

como, el funcionamiento del Tribunal será en las instalaciones del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín.

*“informa la demandada, que la controversia debería ser de conocimiento de la justicia arbitral pues, de las pretensiones de la demanda, es claro que las solicitudes giran en torno al incumplimiento del contrato citado.” subrayas propias.*

El despacho establece el caso en concreto:

*“En el presente caso se encontró que la cláusula compromisoria fue adoptada por las contratantes para que se resolviera cualquier controversia surgida por razón de la existencia, interpretación, desarrollo o terminación del contrato. De ahí que la voluntad de las partes fue precisamente someter cualquier litigio entorno al contrato celebrado a un tribunal de arbitramento, y bien se puede acudir ante los jueces, a la espera de que la parte demandada no alegue la existencia de dicha cláusula compromisoria, pero si la alega, se debe reconocer por el operador jurídico.” Subrayas propias.*

Consideró entonces el despacho *“Analizadas las pruebas en su conjunto, de cara a los argumentos expuestos por la parte demandada, se tiene que le asiste razón, y en consecuencia el Despacho declarará probada la excepción previa de cláusula compromisoria. Así mismo, se declarará terminado el proceso y se ordenará la devolución de la demanda y sus anexos.”*

## **SUSTENCIÓN DEL RECURSO**

En razón de lo anterior, procedo a sustentar este recurso y dar la argumentación correspondiente de porque el proceso no debe ser terminado en razón de la cláusula compromisoria.

Pues si bien es cierto, en el contrato se pactó la cláusula compromisoria, la misma es clara y expresa taxativamente:

*“Salvo el cobro de la cláusula penal consagrada anteriormente, las controversias surgidas entre las partes por razón de la existencia, interpretación, desarrollo o terminación de este contrato (...).”*

Como bien lo expresaba la demandada este proceso gira en torno al incumplimiento del contrato, pues desde la demanda inicial se manifestó que la parte pasiva había incumplido el contrato, en su clausula séptima puesto que dentro del mismo contrato se estipuló la fecha en que debió ser entregado el inmueble así:

**SEPTIMA: ENTREGA.** La entrega del Inmueble prometido en arrendamiento se hará el Diez (10) de Septiembre de 2019. En la misma fecha se suscribirá un acta de entrega en la cual conste que el **ARRENDATARIO** recibió a entera satisfacción el **INMUEBLE** con las especificaciones relacionadas mediante el presente documento.

La entrega del inmueble nunca se realizó, presentándose entonces el incumplimiento del contrato que dio lugar a este proceso, ahora bien, si se analiza lo anteriormente dicho en conjunto con la cláusula compromisoria se puede detectar que, esta cláusula se pactó para dirimir las controversias que pudieran versar sobre la existencia, interpretación, desarrollo o terminación del contrato y como ya lo he mencionado y lo ha sostenido tanto el demandante como el despacho, este procedo se trata únicamente del incumplimiento contractual por lo que no es posible deprecar que el proceso debe ser terminado en razón de que las partes en manifestación de su voluntad pactaron acudir a la justicia arbitral, pues de ser así estaríamos frente a una controversia en razón de alguna de las causales allí contenidas veamos:

**Existencia del contrato:** Acto voluntario de una persona de adquirir una obligación para con otra persona. Bien puede ser para dar o hacer una cosa, en el caso que nos atañe el contrato existe, pues tanto la señora Gloria Esperanza Ramírez como mi representado se obligaron de forma consciente y voluntaria.

**Interpretación:** El contrato es claro, la obligación por parte del señor Julián Felipe Giraldo era de realizar el pago por valor de veintidós millones de pesos (\$22.000.000) y el de la señora Gloria Esperanza Ramírez entrega el inmueble.

**Desarrollo:** El contrato se desarrolló de la manera acordada por mi representado pues entrego la suma de dinero en el tiempo establecido, sin ningún vicio en el consentimiento de las partes.

**Terminación del contrato:** Se encuentra estipulado textualmente por las partes *“A la terminación del contrato de arrendamiento: Cuando el contrato de arrendamiento prometido termine, por cualquier causa y en cualquier tiempo, el arrendatario tendrá derecho a adquirir el derecho de propiedad de la ARRENDADORA tendrá la obligación irrevocable de vendérselo al ARRENDATARIO, en los términos y condiciones aquí prevista.”*

En el caso que nos atañe no hemos hecho referencia a la terminación del contrato, pues de ser así, las pretensiones de la demanda serian otras, al tenor de lo estipulado en la cláusula de terminación.

Recalco entonces que la controversia suscitada es por el incumpliendo en la entrega del bien inmueble, lo que le otorga la facultad a mi representado de hacer exigible el pago del incumplimiento, que se tazo en la cláusula penal, la cual se encuentra por fuera de lo contenido en la cláusula compromisoria (salvo el cobro de la cláusula penal) en este mismo orden de ideas, la parte demandada no puede alegar que se presenta una falta de jurisdicción cuando no se está alegando ni la existencia del contrato, ni la interpretación del mismo, de su desarrollo, ni mucho menos de su terminación. Aquí lo que dio inicio de la litis fue el pago de una indemnización

derivada de la cláusula penal por el incumplimiento derivado de un contrato firmado y aceptado por las partes.

Si se revisa el contrato en su integralidad sin fijar exclusivamente en la atención en la cláusula compromisoria es posible verificar que no se pactó esta cláusula también en su contenido se encuentra la cláusula vigésima primera: Merito ejecutivo

**VIGÉSIMA PRIMERA: MÉRITO EJECUTIVO.** El presente contrato presta mérito ejecutivo para exigir la suscripción del contrato de arrendamiento prometido, el pago de la multa estipulada, así como los perjuicios derivados del incumplimiento.

Véase el incumplimiento del contrato, contenido en la cláusula del mérito ejecutivo derivado del incumplimiento, aunado a la exclusión del cobro de la cláusula penal en la cláusula compromisoria, siendo así se encuentra que hay un yerro por parte del Juez de instancia al decretar la terminación del proceso por la interpretación que le dio a la cláusula compromisoria como del proceso mismo, pues en él se solicita el pago derivado del incumplimiento del contrato lo que es el pago de la cláusula penal y el valor entregado a la aquí demandada al momento de la suscripción del contrato.

**DECIMA SEPTIMO: CLÁUSULA PENAL.** Cualquier incumplimiento de alguna de las partes, **ARRENDATARIO Y/O ARRENDADORA**, en la celebración del presente contrato o del contrato de arrendamiento prometido bajo las condiciones que aquí se establecen, dará lugar a hacer efectivo una pena equivalente a la suma de **VEINTE MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$20.000.000,00)**.

La presente cláusula es de carácter sancionatoria, y por lo tanto la estipulación y/o pago de estas penalidades no afecta el derecho de la parte cumplida para reclamar los demás perjuicios que del incumplimiento de la otra parte se deriven, y/o para reclamar el cumplimiento forzoso de las obligaciones derivadas del presente contrato, mediante acción ejecutiva.

**DECIMA OCTAVA: MULTA CON FUNCIÓN DE APREMIO.** En caso de incumplimiento de la **ARRENDADORA** de cualquiera de las obligaciones previstas en este contrato, el **ARRENDATARIO**, tendrá derecho de exigir el pago de **VEINTE MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$20.000.000,00)**, sin perjuicio de que pueda hacer exigible el cumplimiento de las obligaciones principales derivadas del presente contrato y de la cláusula penal establecida en la cláusula vigésima sexta anterior.

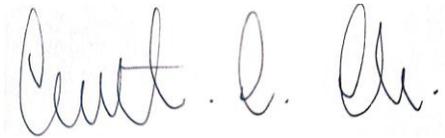
Está consignado en las cláusula penal y por demás aceptado por las partes que la exigibilidad de la cláusula penal se realizaría mediante proceso ejecutivo, razón por la que hasta ahora ha prosperado el mismo, no se encuentra razonable que se declare la terminación del proceso para darle paso al proceso arbitral el cual no contiene la posibilidad de solicitar el cobro de la cláusula penal, pues se encuentra excluido de esta, de ser así, al ejecutante se le conculcaría su derecho constitucional de acceso a la justicia pues le quedarían cerradas las puertas de la

justicia ordinaria que tiene toda la competencia para conocer del proceso ejecutivo en razón del incumplimiento contractual y de la exigibilidad del cobro de la cláusula penal.

Pues la cláusula compromisoria se encuentra delimitada para dirimir asuntos en concretos, los cuales no se están tratando en el ejecutivo ya impetrado.

Por las razones expuestas solicito muy comedidamente al despacho reponer el auto interlocutorio que dio por terminado el proceso.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Cristina C. E.', is written over a light gray rectangular background.

Cristina Correa Echavarría  
CC. 1.053.831.344  
TP. 354.682