



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
**JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE ARJONA BOLÍVAR**

e-mail: [01prmarjona@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:01prmarjona@cendoj.ramajudicial.gov.co)  
 ARJONA BOLÍVAR, CALLE DEL COCO CRA. 41 CALLE 42-9  
 Celular: 311-7676682

<b>PROCESO</b>	VERBAL DECLARATIVO DE PRESCRICIÓN ORDINARIA DE DOMINIO.
<b>RADICADO No.</b>	13052-4089-001-2023-00086-00.
<b>DEMANDANTE</b>	RAFAEL GUILLERMO LÓPEZ PRENS.
<b>APODERADA</b>	BEATRIZ DEL ROSARIO RIVERO MARTÍNEZ.
<b>DEMANDADO</b>	EDUIN ADOLFO MONROY ROMERO Y PERSONAS DESCONOCIDAS E INDETERMINADAS.

INFORME SECRETARIAL. - Doy cuenta a usted del proceso de referencia y radicado, promovido por el señor RAFAEL GUILLERMO LÓPEZ PRENS, a través de apoderada judicial, contra EDUIN ADOLFO MONROY ROMERO Y PERSONAS DESCONOCIDAS E INDETERMINADAS, informándole que se encuentra pendiente su admisión. Sírvase proveer.

Arjona, 09 de junio de 2023

CATIA DE AVILA ROMERO  
 Oficial Mayor

**JUZGADO PROMISCUO DE ARJONA- BOLIVAR. Arjona - Bolívar, nueve (09) de junio de dos mil veintitrés (2023)**

Visto el anterior informe secretarial y revisada la demanda VERBAL DECLARATIVO DE PRESCRICIÓN ORDINARIA DE DOMINIO promovida por el señor RAFAEL GUILLERMO LÓPEZ PRENS, a través de apoderada judicial, contra EDUIN ADOLFO MONROY ROMERO Y PERSONAS DESCONOCIDAS E INDETERMINADAS, se observa de folio 12 al 14 contrato de promesa de compraventa de un lote que se desprende de uno de mayor extensión denominado "EL PALOTAL", suscrito entre los señores RAFAEL GUILLERMO LÓPEZ PRENS, en calidad de promitente comprador, y EDUIN ADOLFO MONROY ROMERO, promitente vendedor, documento que advierte esta agencia judicial también suscribe la señora ROSALBA MARTÍNEZ PANZA, como promitente compradora, sin que se le haya convocado al presente trámite como demandante, atendiendo el interés que le asiste en los resultados del mismo y la necesidad de integrar debidamente el contradictorio a fin de resolver de manera uniforme este asunto, esto atendiendo lo dispuesto en el artículo 61 del C. G. del P.

Sin embargo, más relevante resulta que el tipo de proceso que promueve la apoderada demandante en este caso concreto, no se adecua al VERBAL DECLARATIVO DE PRESCRICIÓN ORDINARIA DE DOMINIO propuesto, toda vez que atendiendo las circunstancias expuesta en los hechos y los anexos aportados, se pretende hacer valer, como justo título que dio origen a la alegada posesión del inmueble referenciado, el contrato de promesa de compraventa suscrito, negocio jurídico que por sí mismo no sirve como fundamento legal para el ejercicio de un derecho pues, con su suscripción, solo se deriva la mera tenencia dado que en el mismo se está reconociendo la propiedad del promitente comprador,



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
**JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE ARJONA BOLÍVAR**

e-mail: [jd1prmarjona@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:jd1prmarjona@cendoj.ramajudicial.gov.co)  
ARJONA BOLÍVAR, CALLE DEL COCO CRA. 41 CALLE 42-9  
Celular: 311-7676682

quien se compromete en un futuro a transferir el dominio, por lo que ante su incumplimiento lo que procede es instaurar un proceso verbal de resolución de compraventa, a las voces del artículo 374 del C. G. del P.

Debe recordarse que, aunque el justo título está contenido en el artículo 765 del Código Civil, esta norma no define dicho concepto, por lo que debe acudirse a la definición que la sala civil de la Corte Suprema de Justicia hizo del mismo en sentencia 41001 del 19 de diciembre de 2011:

*«Contrario sensu, la promesa de compraventa, per se, envuelve reconocer dominio ajeno, pues en su virtud, las partes contraen recíprocamente la prestación calificada de hacer consistente en la celebración del posterior contrato definitivo de compraventa, por cuya inteligencia se obligan a transferir y adquirir la propiedad del dueño (titulus), lo que se produce con la tradición (modus), resultando elemental por ineludibles principios lógicos, el reconocimiento de esa calidad, que por su naturaleza y concepto legal, es incompatible con la posesión.»*

*«El contrato preparatorio, preliminar, promesa de contrato, precontrato (pactum de contrahendo o pactum de ineiundo contractu), en efecto, genera esencialmente (essentialia negotia), una prestación de hacer, su función es preparatoria e instrumental, proyecta y entraña la obligación de estipular en un futuro determinado otro contrato diferente en sus elementos, naturaleza, función y efectos.»*

Esto para concluir que la entrega que se hiciera del inmueble en virtud de la suscripción del contrato, se hace a título de mera tenencia, de haberse entregado a título de posesión, así debió indicarse de manera expresa en el contrato, estipulación que en este caso concreto no se hizo, respecto a esta expresión expresa de voluntad, esto recorto la corte:

*«Por consiguiente, cuando los promitentes contratantes anticipando el cumplimiento del contrato prometido, en forma clara, explícita e inequívoca no estipulan expressis verbis en cláusula agregada a propósito la entrega adelantada de la posesión de la cosa prometida en compraventa, se entiende entregada y recibida a título de mera tenencia, porque al prometerse con la celebración del definitivo, transferir y adquirir la propiedad de su dueño, se reconoce dominio ajeno, y tal reconocimiento, excluye la posesión.»*

Insiste este despacho en que, al no constituir el contrato de promesa de compraventa un justo título, por ser un mero acto previo de un contrato definitivo que sí constituye justo título como lo es la compraventa elevada a escritura pública, que permita darle trámite al proceso propuesto por la apoderada demandante, esto es, verbal declarativo de prescripción ordinaria de dominio, este despacho impartirá a este asunto el previsto en el artículo 374 del C. G. del P., correspondiente a una resolución de compraventa, esto de conformidad a lo dispuesto en el primer inciso del artículo 90 ejusdem.

Pese a lo indicado, revisado el plenario observa este despacho que en el contrato de compraventa suscrito entre las partes, concretamente en la cláusula novena denominada compromisoria, estas pactaron lo que se lee:

**NOVENA: CLAUSULA COMPROMISORIA:** Con excepción de aquellas obligaciones cuyo cumplimiento deba tramitarse mediante procesos ejecutivos, los cuales son de competencia de los jueces ordinarios, toda diferencia que surja entre las partes de este contrato por la interpretación del mismo, su ejecución, su cumplimiento, su terminación, su liquidación o las consecuencias futuras, serán sometidas a la decisión de un Tribunal de Arbitramento, integrado por un Arbitro designado de común acuerdo por ambas partes. En el evento en que esto no sea posible, el Arbitro será elegido por la Cámara de Comercio de Cartagena, de las listas que para tal efecto lleve dicha entidad. El Tribunal sesionará en la sede Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Cartagena, se sujetará a las reglas y tarifas del mencionado Centro y en lo no previsto se aplicará la Legislación Colombiana en materia de Arbitramento Mercantil, sus decisiones serán en derecho y tendrá una duración de dos (2) meses contados desde la terminación de la primera Audiencia de Trámite. Los gastos que ocasionare el juicio arbitral serán por cuenta de la parte vencida.



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
**JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE ARJONA BOLÍVAR**

e-mail: [judprmarjona@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:judprmarjona@cendoj.ramajudicial.gov.co)  
ARJONA BOLÍVAR, CALLE DEL COCO CRA. 41 CALLE 42-9  
Celular: 311-7676682

(Resaltado del Juzgado)

Visto lo anterior se tiene que conforme a lo estipulado en la mentada clausula, previo al inicio de un proceso ordinario que como en este caso no está inmerso en la excepción, pues no se trata de proceso ejecutivo, las partes establecieron que *“toda diferencia que surja entre las partes de este contrato por la interpretación del mismo, su ejecución, su cumplimiento, su terminación, su liquidación o las consecuencias futuras, **serán sometidas a la decisión de Tribunal de Arbitramento**”*, negocio jurídico en el que las partes convienen someter sus diferencias al conocimiento y decisión de árbitros que, en el trámite de un proceso declarativo, en el que se conforma un contradictorio y luego de agotar una etapa probatoria y de alegación, emiten un laudo arbitral, pronunciamiento que tiene valor de cosa juzgada y presta mérito ejecutivo ante los jueces ordinarios.

Conforme a lo pactado, las partes renunciaron a *“hacer valer sus pretensiones ante los jueces”* -artículos 111 de la Ley 446 de 1998 y 115 del Decreto 1818 de 1998-, es decir, voluntariamente y en pleno uso de sus facultades *“las partes sustraen el juzgamiento de la controversia de la jurisdicción competente habilitando a particulares para decidirla en condición de árbitros, quienes investidos pro tempore de la misma función jurisdiccional, ostentan la condición de verdaderos jueces en el caso concreto en sustitución o en lugar del órgano permanente, [...] presentándose así respecto del juez ordinario, que conocería de la controversia en ausencia del pacto arbitral, una falta de jurisdicción, pues se radica en el tribunal de arbitramento. Ello es así porque en virtud de la habilitación de las partes en conflicto y por expreso mandato constitucional, los árbitros ejercen jurisdicción y, por tanto, la función pública de administrar justicia con todos sus atributos, caracteres y componentes, desplazando en el conocimiento del asunto específico al juez ordinario permanente, en cuyo caso, desde luego, éste para el caso concreto carece de jurisdicción (cas.civ. sentencias de 17 de abril y 30 de junio de 1979). Desde esta perspectiva, [...] en rigor, al conferirse la función jurisdiccional a los árbitros, el juez permanente carece de ella para el asunto particular, específico y concreto”* (Sala de Casación Civil, sentencia del 1º de julio de 2009, expediente Rad. No. 11001-3103-039-2000-00310-01).

Así las cosas, como quiera que la cláusula compromisoria es un negocio jurídico bilateral de carácter solemne pues debe constar por escrito y está ligado directamente con el contrato de compraventa suscrito, en este caso concreto, por los señores EDUIN ADOLFO MONROY ROMERO –promitente vendedor- y RAFAEL GUILLERMO LÓPEZ PRENS y ROSALBA MARTÍNEZ PANZA –promitentes vendedores-, nos encontramos ante una falta de competencia, correspondiéndole el conocimiento de este asunto a un juez diferente, por decisión expresa, voluntaria y escrita de las partes-, razón por la que esa agencia judicial rechazará la presente demanda.

Por lo expuesto, en aplicación a lo dispuesto en el artículo 90 del C.G. del P., el **JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE ARJONA - BOLÍVAR**

**RESUELVE**

**PRIMERO: RECHAZAR** la demanda instaurada por el señor RAFAEL GUILLERMO LÓPEZ PRENS, a través de apoderada judicial, contra el señor EDUIN ADOLFO MONROY ROMERO Y PERSONAS DESCONOCIDAS E INDETERMINADAS, por carecer de competencia para conocer de este asunto, en razón a existir clausula compromisoria y atendiendo las razones expuestas en esta providencia. al presente asunto al trámite del PROCESO VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO,

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
**JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE ARJONA BOLÍVAR**

e-mail: [j01prmarjona@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j01prmarjona@cendoj.ramajudicial.gov.co)  
ARJONA BOLÍVAR, CALLE DEL COCO CRA. 41 CALLE 42-9  
Celular: 311-7676682

previsto en el artículo 374 del C. G. de P., de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

**SEGUNDO: RECONOCER** personería jurídica para actuar en este asunto a la abogada BEATRIZ DEL ROSARIO RIVERO MARTÍNEZ, identificada con cédula de ciudadanía No. 45.423.967 de Cartagena (Bolívar) y T.P. No. 29338 del CS de la J, para los fines y en los mismos términos del poder conferido.

**TERCERO: ARCHIVAR** la presente demanda, previo registro correspondiente en la plataforma Tyba.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**ISAÍAS HINCAPIÉ MONCADA**  
JUEZ

