

Diez de mayo de dos mil veintidós.

Rad. 631904089002202000106-00
Interlocutorio 148

Procede esta funcionaria a resolver la excepción previa propuesta por la parte demandada dentro del proceso de Restitución de inmueble arrendado promovido por OSCAR ALBERTO ARBOLEDA y DIANA MARÍA ARBOLEDA RIVAS en contra de LENIN HOYOS GONZÁLEZ

Solicita la parte demandada declarar la excepción previa de compromiso o cláusula compromisoria y, se decrete la terminación del proceso, ordenando la devolución de demanda y anexos a los demandantes.

Sustenta su petición, basados en el contenido de la cláusula décima del contrato de arrendamiento del bien inmueble objeto de restitución, que hace referencia a la solución de controversias agotando el trámite conciliatorio ante el Centro de Conciliación de la Cámara de Comercio de Armenia; y, en caso de no producirse una conciliación, el fondo del asunto debería resolverlo el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Armenia Quindío.

En el traslado, la parte demandante invocó el contenido del artículo 384 del Código General del Proceso, que establece en su parte pertinente que el demandante no está obligado a solicitar y tramitar la audiencia de conciliación extrajudicial como requisito de procedibilidad de la demanda, situación que fue acogida por dicha parte. Solicita no acoger la pretensión de la parte demandada.

El problema jurídico a resolver es si le asiste razón a la parte demandada en alegar la existencia de cláusula compromisoria contenida en el contrato de arrendamiento de local comercial celebrado entre los contratantes.

Teniendo en cuenta que podrán someterse a arbitraje las controversias en las que se debata la existencia, eficacia o validez del contrato y la decisión del tribunal será conducente aunque el contrato sea inexistente, ineficaz o inválido¹ y, armonizando dicha norma con el objeto de la Restitución de Tenencia, cuya acción se realiza ante un juez sin necesidad de agotar la conciliación, para restituir el bien a su propietario a su dueño, lo cual ocurre porque el arrendatario incumplió sus obligaciones, en este caso, con el pago de los cánones de arrendamiento y, en nada, para controvertir la validez del contrato celebrado. Por lo tanto, no se puede desnaturalizar el proceso de restitución de inmueble, con la del proceso declarativo el cual sí exigiría a la parte demandante haber dirimido el conflicto presentado ante un Centro de Conciliación respecto a la eficacias, existencia o validez del contrato.

¹ Ley 1563 de 2012.

Por lo anterior, se DECLARA NO PRÓSPERA la excepción previa invocada y, consecuente con ello, atendiendo al contenido del artículo 365 de la Obra que aplicamos párrafo segundo, se condena en costas a la parte demandada y a favor de la parte demandante; se fijan \$100.000.00.

Notifíquese,



Escaneado con CamScanner

ADRIANA GAVIRIA MÁRQUEZ

Juez

EL AUTO ANTERIOR SE NOTIFICO
POR FIJACIÓN EN **ESTADO** EL 11 DE MAYO DE 2022.



LUZ MARINA ESCOBAR CARDONA
SECRETARIA