



JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL

Villavicencio, dieciocho (18) abril dos mil dieciséis (2016)

Referencia.	Ejecutivo
No de Radicación.	500014003001-2015-00224-00
Demandante.	Yolanda Bustos Castro
Demandados.	Jorge Alfredo Ortega Vega

Asunto a resolver

Se ocupa la decisión de la excepción previa formulada por vía de reposición del mandamiento de pago.

Del recurso

Sostiene el recurrente, la existencia de "CLAUSULA COMPROMISORIA", en el contrato de arrendamiento, a la cláusula vigésima primera denominada "SOLUCION DE CONFLICTOS" y que reza a la letra:

"Las controversias o divergencias relativas a la ejecución o liquidación del presente contrato, se intentaran resolver por las partes en forma ágil y aplicando el principio de buna fe, aquellas diferencias que no puedan ser resueltas mediante la aplicación de los mecanismos de solución directa de



controversias, serán sometidas a un Tribunal de Arbitramento, quien decidirá en derecho, el cual será integrado por el centro de arbitraje y conciliación de la cámara de comercio de la ciudad de Villavicencio; para efectos de su funcionamiento, se aplicara lo previsto en el reglamento del mencionado centro.”

Sostiene, la falta de jurisdicción para conocer del asunto, al no estar habilitada la justicia ordinaria para tramitar la ejecución, por la existencia de clausula compromisoria del contrato de arrendamiento.

Trámite

Por secretaria se dio el traslado correspondiente, el cual se encuentra vencido.

Postura del demandante respecto de la alegación

El demandante solicita se niegue la prosperidad de la excepción previa, indicando:

“es cierto que las partes acordaron en la cláusula vigésima primera del contrato, dirimir los conflictos en el centro de arbitraje y conciliación de la cámara de comercio de Villavicencio.”

Indica que la excepción de compromiso no tiene cavidad en este proceso ejecutivo, por cuanto las partes de común acuerdo y por escrito acordaron



dirimir la controversia presentada con el juzgado de paz y conciliación el 24 de octubre de 2014, según audiencia llevada a cabo el 14 de octubre de 2014 y ese día las partes acordaron que por medio de la conciliación dicha instancia se resolvería el contrato suscrito de arrendamiento materia del proceso ejecutivo.

Lo anterior, entonces, las partes renunciaron a la cláusula vigésima primera del contrato, tomando la autonomía y voluntad de someten a la justicia ordinaria y allí se dirima el conflicto sobre el pago de la renta y la terminación del contrato.

Aduce, que el acta de conciliación efectuada ante la jueza de paz hace tránsito a cosa juzgada, renunciando entonces, a acudir a la cámara de comercio, quedando anulada u son valor la clausura compromisoria.

Indica, que tal conciliación el demandado se comprometió a pagar el arrendamiento y a entregar el inmueble y en vista del incumplimiento, la Juez de Paz dio por terminado el contrato y ordeno la restitución y entrega del inmueble arrendado por medio de la inspección de policía.

Consideraciones

Nos encontramos en trámite de un proceso ejecutivo, teniendo como base de la ejecución, el contrato de arrendamiento, que se pregona título ejecutivo en virtud de lo dispuesto en el artículo 14 de la ley 820 de 2003.



Es exigible cualquiera de las obligaciones de pagar sumas de dinero de cualquiera de las partes por medio de proceso ejecutivo con base en el contrato de arrendamiento y respecto de las deudas a cargo del arrendatario por concepto de servicios públicos domiciliarios o expensas comunes dejadas de pagar, el arrendador podrá repetir lo pagado contra el arrendatario por vía ejecutiva mediante la presentación de las facturas y la manifestación que dichas facturas fueron canceladas por él.

Alega el demandado, que para resolver las controversias del contrato se pactó el compromiso de resolverlas ante el tribunal de arbitramento, y ha de entenderse que corresponde a los asuntos objeto de conciliación o transacción, situación que diere de una situación consolidada como son las obligaciones que se ejecutan para obtener el pago por vía forzada, como el que nos ocupa; luego, no todos los asuntos derivados de las obligaciones de contrato, pueden ser objeto de tratamiento de los particulares, como lo son las ejecuciones.

Y es que, el contrato de arrendamiento, además de contener esas obligaciones del arrendamiento, también es un título ejecutivo, en virtud legal.

Al respecto, la sentencia **Sentencia No. T-057/95, nos enseña:**

“Según el artículo 116 de la CP., la ley puede transitoriamente atribuir la función jurisdiccional a particulares que obren como árbitros o conciliadores. En el Estado social de derecho, los



particulares colaboran de variadas maneras en el desarrollo de las funciones y fines estatales. Dicha colaboración, en el ámbito jurisdiccional, no obstante, tiene carácter transitorio y excepcional. En primer término, la conciliación y el arbitraje sólo pueden tener por objeto asuntos que por su naturaleza sean susceptibles de dicho trámite, y es evidente que no todos lo son. En segundo término, la paz y el orden público, se ponen en peligro si a los particulares, así obren como conciliadores o árbitros, se les atribuye directamente la facultad de disponer del poder coactivo. No es concebible que el ejercicio de la jurisdicción, como función estatal, se desplace de manera permanente y general a los árbitros y conciliadores (CP art 113). Tampoco resulta admisible ampliar la materia arbitrable a asuntos que trascienden la capacidad de disposición de las partes y respecto de los cuales no sea posible habilitación alguna. No todo asunto de competencia de los jueces ordinarios, en consecuencia, puede ser trasladado a la justicia arbitral. Entre las materias vedadas a los árbitros y conciliadores, por las razones anotadas, se encuentra el conocimiento de las pretensiones ejecutivas.

La existencia de un título ejecutivo con base en el cual se formula la demanda, así posteriormente se presenten excepciones y se deba decidir sobre éstas, coloca la controversia en un momento posterior al de la mera configuración del derecho. Lo que se busca a través de la acción ejecutiva es la intervención del



Estado con miras no a zanjar una disputa, sino a hacer efectivo un derecho sobre cuya existencia el demandante no ha menester reconocimiento distinto al de la verificación del título que, en los términos de la ley, le sirve de suficiente causa y prueba. De otro lado, la ejecución está íntimamente ligada al uso de la fuerza pública que, por las razones anotadas, ni la ley ni el pacto pueden transferir a los árbitros o conciliadores.

(...)

El proceso ejecutivo es inescindible y conserva ese carácter aún en la fase cognitiva que se debe recorrer a fin de resolver las excepciones presentadas contra el título. La definición de las excepciones es un momento en el trámite que ha de seguir el Estado antes de consumir la ejecución.”

Por tanto, no hay cabida a la alegación de la prevalencia de la cláusula compromisoria del contrato de arrendamiento, respecto del carácter que adquiere el contrato ante su genuina naturaleza de exigible, diferente es tratar la ejecución del contrato en su contexto propio del contrato de arrendamiento, sometido a l cláusula, a la obligación de pagar sumas de dinero, que revisten al contrato como título ejecutivo exigible por vía de este proceso.

W



No comparte el despacho la postura del recurrente – por vía de reposición para alegación de la expresión previa, y tampoco es el fundamento propio lo dicho por el demandante, ante la existencia de conciliación realizada ante juez de paz, pues el razón de que no se acoja la cláusula compromisorio para decirse que este despacho no tiene jurisdicción para conocer el asunto, es la naturaleza de que reviste el contrato en proceso ejecutivos, de exigibilidad y que tales asuntos, como se ha dicho en sede de tutela, no pueden ser trasladados a terceros autorizados por la constitución para administrar justicia, como son los conciliadores o árbitros.

La ejecución, implica la existencia de un derecho, que se hace exigible por proceso forzado de pago, y al demandado a quien le corresponde la carga de demostrar a través de la excepción de mérito que no se debe, entre otras, o atacar el mandamiento de pago por razones propias del título ejecutivo, que no es lo que aquí ocurre.

La dicho la parte demandante, que el contrato fue terminado por acuerdo entre las partes ante la juez de paz y según documentos aportados sería el 14 de noviembre de 2014, esto para decir, que considerando el demandante que existían obligaciones de pagar sumas de dinero, ejecutó el contrato en virtud de lo autorizado por ley, correspondiendo al demandado en su intervención en el proceso alegar lo suyo.

Es así, como la ejecución guarda su vocación y por tanto, no prospera la excepción previa planteada.



Se estructura la fundamentación, en la razón que deviene de la naturaleza dada por el legislador al contrato de arrendamiento, respecto de las sumas de dineros de pagar como obligación de las partes, de ser un título ejecutivo, como se indicó en esta consideración y al tenor del artículo 14 de la ley 820 de 2003.

Con fundamento en los argumentos señalados, se dispone:

1. Resolver la excepción previa de "cláusula compromisoria", de manera desfavorable a la parte demandada.
2. Sin costas en el trámite, según se advierte en el expediente, su ausencia de causación.
3. Reconoce al doctor Diego Fernando Arbeláez Torrez, como apoderado del demandado para los efectos y fines conferidos en el poder.
4. Ejecutoriada esta decisión, regrese el proceso al despacho para continuar el trámite.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE


MAGDA YANETH MARTINEZ-QUINTERO
JUEZA



Juzgado Primero Civil Municipal de Villavicencio

Fecha de la providencia 18 de abril de 2016
Fecha de Notificación 20 de abril de 2016

ANGELA PATRICIA CUERVO AMAYA
Secretaria

