



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL**

**TRIBUNAL SUPERIOR DE CALI
SALA DE DECISIÓN CIVIL**

Santiago de Cali, dieciséis de diciembre de dos mil veinticuatro.

Resuélvese el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante en contra del auto interlocutorio proferido el 10 de abril de 2024, por medio del cual resolvió declarar probada la excepción de compromiso o cláusula compromisoria y declarar terminado el proceso, proferido por el **JUZGADO 12 CIVIL DEL CIRCUITO** en el proceso verbal de restitución de inmueble instaurado por **IMPORTACIONES Y EXPORTACIONES FENIX S.A.**, en contra de **FRUTAFINO S.A.S.**

ANTECEDENTES

Ante el juzgado de conocimiento cursa proceso verbal, en el que el demandante reclama la restitución del bien inmueble dado en arrendamiento como consecuencia del impago de los cánones de arrendamiento, que, una vez notificado el extremo demandado, este presenta excepción previa contenida en el numeral segundo del art. 101 del C.G.P., esto es, “Compromiso o cláusula compromisoria”.

PROVIDENCIA RECURRIDA:

En providencia atacada, refulge que la A Quo resolvió declarar probada la excepción propuesta, puesto que, la discusión puesta a consideración de la justicia ordinaria se trata de un conflicto originado en un contrato de arrendamiento en el que expresamente se estipuló por las partes en la cláusula No. 25 el compromiso y que previo a acudir ante esta jurisdicción, la parte demandante debe agotar la vía del arbitramento.

En contra de dicha decisión el mandatario judicial demandante interpuso y sustentó oportunamente recurso de apelación, conforme con esto, se le da curso a la alzada propuesta.

ARGUMENTOS DEL RECURSO:

El mandatario demandante, aduce en síntesis que, en el numeral 10º del escrito de demanda, en un acto de lealtad procesal con el despacho, manifestó que, si bien en la cláusula vigésima quinta del contrato de arrendamiento, se había pactado una cláusula compromisoria, lo cierto es que las partes determinaron que dicho acuerdo sería aplicable única y exclusivamente para efectos de liquidación y ejecución del contrato, más no, para los efectos de presentarse mora en el pago de lo cánones de arrendamiento.

CONSIDERACIONES:

Liminarmente, se tiene que el presente recurso es procedente toda vez que se encuentra consolidado en el numeral 7º del artículo 321 del C.G.P., que a tenor estipula que el auto que será apelable es *“El que por cualquier causa le ponga fin al proceso”*, teniendo entonces, que no deviene objeción alguna respecto de la procedencia del recurso.

Una vez determinada la procedibilidad del recurso, corresponde determinar a la Sala si en el asunto estudiado se presentan los presupuestos para revocar el auto reprochado, en el sentido de analizar la terminación decretada por la juez de primera instancia.

Ha sido pacíficamente aceptado que el arbitraje, según definición legal, *“... es un mecanismo alternativo de solución de conflictos mediante el cual las partes defieren a árbitros la solución de una controversia relativa a asuntos de libre disposición o aquellos que la ley autorice (...)”*; así, el pacto arbitral es entonces *“un negocio jurídico por virtud del cual las partes someten o se obligan a someter a arbitraje controversias que hayan surgido o puedan surgir entre ellas, (...) implica la renuncia de las partes a hacer valer sus pretensiones ante los jueces (...)”*.

En suma, mediante la cláusula compromisoria, los contratantes se obligan a someter su conflicto a la decisión proferida por los árbitros. Cabe aclarar que, así como el pacto arbitral nace de la voluntad de las partes convirtiéndose en ley para ellas, también puede ser destituido por el mismo acuerdo a fin de ventilar sus controversias ante la jurisdicción.

Finalmente, ha de decirse que la prueba de la cláusula compromisoria se encuentra establecida en el mismo contrato, pues para hablar de su existencia debe estar expresamente estipulada como un acto voluntario de las partes materializado en

aquél, por lo que al juez no le es dable suponer su existencia, pues se itera, este debe constar siempre por escrito.

CASO CONCRETO:

Para resolver, debe advertirse que, (i) en la cláusula vigésimo quinta del contrato de arrendamiento comercial, las partes convinieron "*CLAUSULA (sic) COMPROMISORIA: Toda controversia o diferencia relativa a éste contrato y su ejecución y liquidación, que no pueda ser arreglada amistosamente entre las partes dentro de los quince (15) días calendario en que se presentó la controversia o diferencia, se resolverá por un TRIBUNAL DE ARBITRAMIENTO designado por la CAMARA (sic) DE COMERCIO DE CALI a solicitud de cualquiera de las partes, arbitramento que se sujetará a lo dispuesto en el Decreto-Ley No.2279 de 7 de Octubre de 1.989...*", (ii) en el numeral décimo del fundamento fáctico expuesto en el escrito de demanda, el demandante manifiesta "*Si bien en la cláusula vigésima quinta, se pactó una cláusula compromisoria, ésta solamente sería frente a la ejecución y liquidación del contrato de arrendamiento, mas no frente al incumplimiento de la arrendataria en el pago de los cánones de arrendamiento, es por esto que se acude ante la justicia ordinaria para solicitar la declaración de terminación del contrato celebrado y la consecuente restitución de los bienes entregados en arrendamiento, como en efecto se hace en la peticiones de este escrito*", y (iii) en el recurso de apelación, el mandatario demandante sostuvo que, "*cumpliendo el deber de lealtad procesal con el despacho y con la contra parte, desde la presentación de la demanda, en el hecho número décimo, se manifestó que, en la cláusula vigésima quinta, del contrato de arrendamiento, se había pactado una cláusula compromisoria, pero que, ese acuerdo, las partes determinaron, que sería única y exclusivamente, para los efectos de liquidación y ejecución del contrato, más no, para los efectos de presentarse mora en el pago de los cánones de arrendamiento, recordando, que fue esa causal; la mora en el pago de los cánones, el motivo por el cual se acudió a la jurisdicción ordinaria para solicitar la terminación del contrato y la consecuente restitución de los bienes que fueron entregados en arrendamiento a la sociedad arrendataria*".

Del estudio integral del expediente, se extrae que, el convenio acordado entre las partes respecto a que el conflicto derivado del impago de los cánones de arrendamiento sería dirimido por la justicia ordinaria no se encuentra debidamente formalizado, sea en el contrato de arrendamiento o en otro sí aportado al plenario, ahora bien, expuso el apoderado recurrente que, conforme con el inc. 2º del art. 2º del Decreto 2279 de 1989, la cláusula compromisoria "*puede estipularse para someter a la decisión arbitral, todas o algunas de las diferencias que se suscitan en relación con un contrato determinado; si éstas no se especifican, se presumirá que la cláusula compromisoria se extiende a todas las diferencias que puedan surgir de la relación contractual*", en aplicación de lo anterior, se encuentra sustento a las conclusiones arribadas por la juez de primera instancia.

Surge de lo dicho en precedencia que, la citada cláusula compromisoria no se limitó a determinados asuntos, por el contrario, estipuló que “*toda controversia o diferencia...se resolverá en un TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO*”, así, de la claridad del convenio entre las partes surge la extensión del pacto arbitral a los conflictos que se derivan y que tienen relación directa o indirecta con el contrato aquí aportado, incluyendo la liquidación y ejecución del mismo, lo que en este asunto se analiza.

Finalmente, ha de decirse que, si bien, el demandante alega que la controversia suscitada por la mora en el pago de los cánones de arrendamientos sería resuelta por la justicia ordinaria, y que ello fue convenido con el demandado, no es menos cierto que, dada la excepción previa presentada por este, el presunto acuerdo ha sido desconocido, de allí que no pueda someterse este asunto al conocimiento de esta jurisdicción.

De esta manera, concluye la sala que es acertada la decisión de la señora Juez A Quo en declarar probada la excepción previa propuesta y decretar la terminación del proceso, como consecuencia, habrá de confirmarse el auto apelado.

Por tales consideraciones dadas, se

RESUELVE:

Primero: CONFIRMAR el numeral primero de la providencia recurrida de fecha 10 de abril de 2024 por las razones expuestas en la parte considerativa.

Segundo: Ejecutoriada esta providencia, **DEVUÉLVASE** la actuación al despacho de origen. **SIN COSTAS** en esta instancia al no haberse causado.

NOTIFÍQUESE,

(Firmado electrónicamente)
JOSÉ DAVID CORREDOR ESPITIA.
Magistrado.

Firmado Por:

Jose David Corredor Espitia
Magistrado
Sala 007 Civil
Tribunal Superior De Cali - Valle Del Cauca

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:
f1094ba90bb4931ba90c885ef917255ace3ee94991f4341d94c5e637a2e28a6d
Documento generado en 16/12/2024 01:38:30 PM

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