TRASLADO SECRETARIAL. Rd. 05001 31 03 005 2019 00615 00

De las excepciones previas opuesta por la demandada, se corre traslado a la parte demandante por el término de tres (3) días para que se pronuncie sobre las mismas. Artículos. 100 y 101, numerales 1° del C.G.P. (Arts. 100 y 110 Ib.).

Se hace constar en la lista de traslados fijada hoy, _____ de 2020 a las 8. a.m.

ANA MARIA PUERTA MONTOYA
SECRETARIA

SEÑOR
JUEZ QUINTO (5°) CIVIL EL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN
E.S.D.

REFERENCIA:	PROCESO VERBAL DE MAYOR CUANTÍA
DEMANDANTE:	JOSÉ MARÍA ISAZA GIRALDO
DEMANDADO:	COLTEFINANCIERA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO
RADICADO:	2019-00615
ASUNTO:	EXCEPCIONES PREVIAS

JUAN PABLO FLÓREZ RAMÍREZ, mayor de edad, vecino de Envigado (Ant.), identificado con la cédula de ciudadanía No. 71.272.433, Abogado titulado y en ejercicio, con Tarjeta Profesional No. 153.254 del C.S. de la J., actuando en calidad de Apoderado Judicial de la sociedad **COLTEFINANCIERA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO,** estando dentro del término de ley, formulo las siguientes

EXCEPCIONES PREVIAS:

I. PLEITO PENDIENTE

Informo al señor Juez, que actualmente cursa ante el Juzgado Promiscuo Municipal del Municipio de El Peñol (Ant.), proceso verbal de restitución de tenencia de bien inmueble, contra el señor José María Isaza Giraldo, radicado bajo el número 2019-00313, del cual se adjunta copia de la demanda y del Auto Admisorio No. 0086 de fecha 19 de febrero de 2020.

En tal sentido, la excepción de **PLEITO PENDIENTE** es procedente, por lo siguiente:

1. **Las partes en ambos procesos son las mismas:**
   - COLTEFINANCIERA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO
   - JOSÉ MARÍA ISAZA GIRALDO
2. **Los hechos que motivan ambos procesos son los mismos.** En ambos procesos los hechos se circunscriben a la discusión sobre el incumplimiento del Contrato de Arrendamiento, por parte del señor JOSÉ MARÍA ISAZA GIRALDO, suscrito el 31 de enero de 2019.
3. **Las pretensiones sobre las cuales giran ambos procesos son las mismas.** Las pretensiones de ambos procesos, se circunscriben a los argumentos sobre el incumplimiento del Contrato de Arrendamiento, por parte del señor JOSÉ MARÍA ISAZA GIRALDO, suscrito el 31 de enero de 2019.

II. FALTA DE COMPETENCIA

Esta excepción la sustento en los siguientes términos:

1. Entre COLTEFINANCIERA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO y JOSÉ MARÍA ISAZA GIRALDO se celebró mediante documento privado el día 31 de enero de 2019, un Contrato de Arrendamiento sobre los inmuebles identificados con los Folios de Matricula Inmobiliaria Nos. 018-79747 y 018-103176, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Marinilla (Ant.), con una duración de 24 meses, empezando a contar a partir del día 31 de enero de 2019.

2. En el citado contrato de arrendamiento se dejó expreso entre otros:

   "**TERCERA. PRECIO Y FORMA DE PAGO DEL CANON: El canon de arrendamiento se establece** en la suma mensual de **DOS MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS ($2.700.000)**, que **EL**

ARRENDATARIO pagará anticipadamente dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, o al finalizar el término de duración del contrato o hasta el momento en el que **EL ARRENDATARIO** comunique de manera expresa y escrita su intención de comprar los bienes conforme con la condiciones que se expresan en las cláusulas siguientes.

PARÁGRAFO PRIMERO. Que **EL ARRENDATARIO** podrá pagarle a **EL ARRENDADOR** el canon de arrendamiento, teniendo en cuenta una cualquiera de las siguientes opciones:

A. Pago anticipado en forma mensual y sucesiva por la suma de **DOS MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS ($2.700.000)** durante la vigencia del contrato y hasta su terminación, conforme con las condiciones que se expresan en la Cláusula "**TERMINACIÓN**".

B. Un único pago por el total de los cánones equivalente a veinticuatro (24) meses; es decir por la suma de **SESENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS ML ($64.800.000)**, que serán pagados en la fecha de la terminación del presente contrato, el día 30 de enero de 2021. En caso de mora en el pago de los cánones y a partir del día siguiente a la terminación del contrato de arrendamiento, **EL ARRENDATARIO** pagará un interés bancario corriente vigente sobre el total adeudado por concepto de cánones.

C. El pago por la sumatoria total de los cánones causados, hasta el momento en que **EL ARRENDATARIO** manifieste de manera expresa y por escrito su intención de compra sobre los inmuebles descritos, el cual no deberá exceder de veinticuatro (24) meses, contados a partir de la vigencia del presente contrato."

"**DÉCIMA TERCERA. OPCIÓN: EL ARRENDATARIO** ha expresado su interés en comprar los bienes objeto del presente contrato, por lo tanto, y de mutuo acuerdo Las Partes, es decir **EL ARRENDADOR** y **EL ARRENDATARIO** han acordado las siguientes condiciones para la negociación en venta de los bienes descritos en la cláusula PRIMERA de este contrato." ....

"B. Que **EL ARRENDADOR**, mantendrá el derecho de preferencia y primera opción de compra por 24 meses, o hasta la fecha en que **EL ARRENDATARIO** manifieste su intención por escrito, de comprar los inmuebles, acorde con las condiciones de este contrato." ...

"E. Desde ahora, **EL ARRENDATARIO** reconoce y acepta, que el derecho de preferencia y primera opción de compra depende del cumplimiento del contrato de arrendamiento, y por tanto, por el solo incumplimiento del contrato o parte de este, perderá la opción preferente y **EL ARRENDADOR** podrá comercializar libremente los inmuebles en oferta pública sin causar indemnización alguna a favor de **EL ARRENDATARIO.**"

3. Frente a las citas textuales hechas a lo expresado en el contrato de arrendamiento, me permito sustentar la excepción de **FALTA DE COMPETENCIA**, basado en lo manifestado y acreditado a lo largo de la contestación de la demanda, **EL DEMANDANTE** (JOSÉ MARÍA ISAZA) le incumplió a Coltefinanciera S.A. parcialmente las obligaciones contempladas en el contrato de arrendamiento y en tal sentido, dicho incumplimiento dio lugar a que Coltefinanciera S.A. le solicitara la restitución voluntaria de los bienes inmuebles, con la consecuente pérdida por parte del señor JOSÉ MARÍA ISAZA, de su derecho de preferencia y por lo tanto, de ejercer la primera opción de compra, tal y como está plasmado en el literal **E.** de la cláusula **DÉCIMA TERCERA. OPCIÓN,** del contrato de arrendamiento.

Así las cosas y teniendo en cuenta que el motivo principal que pone en discusión a las partes en este proceso, radica en el incumplimiento por parte de **EL ARRENDATARIO** (Demandante) del contrato de arrendamiento y en tal sentido, ajustado a lo contemplado en el Art. 25 el C.G. del P., la competencia para conocer de este proceso recae en los Jueces Civiles Municipales, por cuanto:

- El valor de la renta durante el término pactado inicialmente en el contrato -24 meses-, asciende a la suma de **SESENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS ML ($64.800.000);** suma esta acordada para que fuera pagada en la fecha de terminación del contrato, el día 30 de enero de 2021., siendo consecuente este cometario, con lo establecido en la citada cláusula **TERCERA. PRECIO Y FORMA DE PAGO DEL CANON** del contrato de arrendamiento.

- Por lo tanto, dada la cuantía de la renta acordada por el término de duración del contrato de arrendamiento, los jueces competentes para conocer del presente proceso, por ser de menor cuantía, radica en los Jueces Civiles Municipales.

4. Además de lo anterior, no puede predicarse para el caso que nos ocupa, la competencia en los Jueces Civiles el Circuito, sobre la base de:

4.1. Exigir que se le respete el ejercicio al derecho de preferencia y primera opción de compra, ya que el mismo dependía de la condición, cual era, el cumplimiento del contrato de arrendamiento, que como tantas veces se ha dicho y acreditado, incumplió.

4.2. Citar cuantías amañadas, expuestas en unas PRETENSIONES SUBSIDIARIAS y en el JURAMENTO ESTIMATORIO; todo, muy por el contrario a lo expuesto por Coltefinanciera S.A. en la contestación de la demanda, cuando explicó con claridad, el espíritu y la dimensión legal de la figura de la dación en pago, que fue la que motivó a Coltefinanciera S.A. a recibir los bienes en pago y al señor JOSÉ MARÍA ISAZA, para entregarlos a su vez en pago, para cancelar así las obligaciones contraídas por la sociedad MAXIPAZ S.A.S. y por eso se reitera la cita de la Sentencia SC3366 de 2019 de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en la que el Dr. Álvaro Fernando García Restrepo acoge la siguiente tesis con relación a la naturaleza jurídica de la dación en pago:

*"... el cometido que le asiste al deudor para efectuar una dación y al acreedor a aceptarla, estimar que se trata de **un modo o mecanismo autónomo y, de suyo, independiente de extinguir las obligaciones (negocio solutorio)**, en virtud del cual el solvens, previo acuerdo con el acipiens, le entrega a este un bien diferente para solucionar la obligación, sin que, para los efectos extintivos aludidos, interese si dicha cosa es de igual o mayor valor de la debida, pues una y otra se deben mirar como equivalentes. Como el deudor no satisface la obligación con la prestación – primitivamente – debida, en sana lógica, no puede hablarse de pago (Art. 1626 C.C); pero siendo la genuina intención de las partes de cancelar la obligación preexistente, es decir, extinguirla, la dación debe, entonces, calificarse como una manera – o modo – más de cumplir, supeditada, por supuesto, a que el acreedor la acepte y a que los bienes objeto de ella ingresen efectivamente al patrimonio de aquel ... Se constituye en un modo de extinguir las obligaciones que se perfecciona por la **entrega voluntaria que un deudor hace a título de pago a su acreedor**, y con el consentimiento de este, de una prestación u objeto distinto del debido"*. (Subrayado y negrilla fuera de texto)

5. Es importante tener en cuenta, que el ejercicio al derecho de preferencia y primera opción de compra es una mera expectativa, que para el caso que nos ocupa, en cabeza de EL ARRENDATARIO, es un evento, que no brinda certeza de que este opte por su ejercicio, por lo que determinar su cuantía para establecer la competencia judicial carece de soporte real; contrario si, a lo que acontece con el incumplido contrato de arrendamiento, el cual si tiene una real causación en el tiempo y generado ya unos efectos jurídicos, como lo es, su terminación, valga la redundancia por su incumplimiento, generando además una renta en favor de Coltefinanciera S.A., por conservar el demandado la tenencia de los inmuebles, la que bajo ninguna circunstancia puede ser gratuita.

Del señor Juez.

Atentamente,

JUAN PABLO FLÓREZ RAMÍREZ
C.C. 71.272.433
T.P. 153.254 del C. S. de la J.