

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE LA MESA, CUNDINAMARCA
CÓDIGO 253863103001
CALLE 8 # 19-88 OF. 206, CEL. 3133884210, TEL. 3532666 EXT.51340
jccmesa@cendoj.ramajudicial.gov.co

La Mesa, Cundinamarca, febrero 7 de 2024

CLASE DE PROCESO: DECLARATIVO [cuaderno excepciones previas de la reconvención]
RADICACIÓN: 253863103001-2022-00185-00
DEMANDANTE: CUÉLLAR SERRANO GÓMEZ S.A. y BOTERO IRIARTE HNOS CÍA S.A.S.
DEMANDADO: CONJUNTO RECREACIONAL CAMPESTRE MESA DE YEGUAS PH.

I. OBJETO DE DECISIÓN

Resuelve el Despacho las excepciones previas de “COMPROMISO O CLÁUSULA COMPROMISORIA”, “FALTA DE JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA” e “INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE REQUISITOS FORMALES”, propuestas por el apoderado judicial de los demandados en reconvención, según las causales consagradas en los numerales 1º, 2º y 5º del artículo 100 del Código General del Proceso.

II. ANTECEDENTES

1. CUELLAR SERRANO GÓMEZ S.A. y BOTERO IRIARTE HNOS CIA. S.A.S., actuando a través de apoderado judicial, presentaron demanda verbal de impugnación de actas de asamblea, contra el CONJUNTO RECREACIONAL CAMPESTRE MESA DE YEGUAS P.H., para que, a través de este asunto se resuelva, entre otros:

“Declarar que la decisión de reforma al reglamento de propiedad horizontal adoptada por la asamblea general extraordinaria de copropietarios del CONJUNTO RECREACIONAL CAMPESTRE MESA DE YEGUAS PROPIEDAD HORIZONTAL, en su reunión del día 24 de mayo de 2022, vulnera la Constitución Política, la ley y el reglamento de propiedad horizontal protocolizado con escritura pública 1129 del 10 de marzo de 2004, otorgada en la Notaría 42 del Circuito de Bogotá D.C., en lo que respecta a los derechos y prerrogativas de que goza la sociedad CUELLAR SERRANO GOMEZ S.A., en calidad de Diseñador del CONJUNTO RECREACIONAL CAMPESTRE MESA DE YEGUAS PROPIEDAD HORIZONTAL.”

2. Dentro de la oportunidad procesal el apoderado judicial del CONJUNTO RECREACIONAL CAMPESTRE MESA DE YEGUAS P.H. contestó la demanda principal, proponiendo excepciones de mérito y demanda de reconvención, solicitando en esta última, declarar, entre otros, que “*las facultades conferidas por el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Recreacional Campestre Mesa de Yeguas a CUSEGO (contenido en los artículos 30 –parágrafo, el artículo 34 – parágrafo primero, el artículo 34 – parágrafo tercero, el artículo 48, artículo 53 – parágrafo y el artículo 136 del mencionado reglamento que se encuentra contenido en la Escritura Pública No. 1129 del 10 de marzo de 2004, otorgada en la Notaria 42 del Circuito de Bogotá D.C.) configuran y adolecen de objeto ilícito por vulnerar y contravenir directamente las normas imperativas contenidas en los artículos 2 – numeral 2º6, 36 – inciso primero, 37 – inciso tercero, 38 – numerales 6 y 7, y 73 de la Ley 675 de 2001.*”

3. Una vez notificadas las sociedades CUELLAR SERRANO GÓMEZ S.A. y BOTERO IRIARTE HNOS CIA. S.A.S., en su calidad de demandadas en reconvención, presentaron las excepciones previas de “*COMPROMISO O CLAUSULA COMPROMISORIA*”, “*FALTA DE JURISDICCION Y COMPETENCIA*” e “*INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE REQUISITOS FORMALES*”, en tanto, en el artículo 130 del reglamento de propiedad horizontal del CONJUNTO RECREACIONAL CAMPESTRE MESA DE YEGUAS (Escritura 1129 de 2004, Notaría 42 de Bogotá) se pactó una cláusula compromisoria, y por ende, la competencia para resolver el presente asunto recae en un Tribunal de Arbitramento integrado por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, además de que, tampoco se agotó la conciliación como requisito de procedibilidad.

4. Surtido el respectivo traslado, la parte demandante en reconvención solicitó se rechace la excepción planteada, pues señala que la cláusula compromisoria invocada (I) no cubre a las pretensiones objeto de la demanda de reconvención, y (II) tampoco es exigible en este estado del litigio dado que la conducta procesal de ambas partes configura una renuncia tácita al pacto arbitral; además, señaló que no es procedente alegar la falta de jurisdicción con base en la cláusula compromisoria, en tanto existe una excepción previa especial para ello.

De otra parte, señaló que la excepción previa de inepta demanda por no agotamiento del requisito de procedibilidad, está llamada al fracaso, toda vez que el asunto objeto de la demanda de reconvención no es conciliable en tanto se dirige a discutir la nulidad e ineficacia de las reformas al reglamento de propiedad horizontal, por versar sobre su validez y legalidad; en segundo lugar, señaló que exigir para la presentación de la demanda de reconvención el agotamiento de la conciliación como requisito de procedibilidad resulta contrario al espíritu y utilidad del artículo 371 del Código General del Proceso; finalmente, aclaró que las partes realizaron un intento de conciliación de manera previa a este proceso judicial, intento que resultó frustrado.

III. CONSIDERACIONES

1. Las excepciones previas son medios defensivos enlistados taxativamente en nuestro estatuto general civil, mediante los cuales, el demandado puede alegar la improcedencia de la relación jurídico-procesal en la forma como ha quedado estructurada y solicitar que no se continúe el proceso mientras el defecto observado no sea subsanado en la forma que corresponda o que se finiquite el proceso dependiendo del caso puntual, pues, en ciertos eventos, ponen fin al proceso. Realizada la anterior precisión, se procede a analizar las excepciones previas propuestas.

Ahora, el tratadista Hernán Fabio López Blanco¹ define la excepción de “*compromiso o cláusula compromisoria*” así:

“El pacto arbitral (que comprende el compromiso o cláusula compromisoria) se instituyó como causal de excepción previa y, en verdad, solo constituye la tipificación de un caso específico de incompetencia, que ya había sido determinado por vía de doctrina, pero que el legislador, para prevenir cualquier discusión sobre el punto, resolvió señalarla como causal específica.

(...)

En suma, mediante la cláusula compromisoria o el compromiso llamados genéricamente pacto arbitral, se obliga a someter la decisión de un conflicto a árbitros. Por tanto, si uno de los contratantes, haciendo caso omiso de la cláusula compromisoria o del compromiso procede a demandar ante un juez civil, el demandado podrá proponer la excepción previa respectiva...”

¹ LÓPEZ BLANCO, Hernán Fabio, Procedimiento Civil Parte General, 9 edición, Dupré Editores, 2005, Pág. 932.

El medio exceptivo sub examine, encuentra su fundamento en el reconocimiento del arbitramento, dentro del ordenamiento jurídico colombiano, como un mecanismo alternativo de solución de disputas plenamente aplicable a los conflictos sociales. Es así, como el artículo 116 de nuestra Constitución Política prescribe que los particulares pueden ser investidos transitoriamente de la función de administrar justicia en la condición de jurados en las causas criminales, conciliadores, o en la de árbitros habilitados por las partes para proferir fallos en derecho o en equidad.

De la lectura del mandato constitucional en cita, se concluye que, en materia de arbitramento, debe atenderse al principio de habilitación, en virtud del cual sólo las partes se encuentran facultadas para sustraer sus diferencias del espectro de competencia de la justicia estatal, y ponerlas en conocimiento de árbitros que, de manera transitoria, cuentan con jurisdicción para resolver el conflicto de que se trate.

En este punto, cobra especial importancia el pacto arbitral como mecanismo contractual en virtud del cual las partes disponen la designación de uno o varios árbitros para que acudan a la solución de las controversias eventuales o concretas que se susciten entre ellas, siendo aquel definido por el artículo 3° de la 1563 de 2012, así: El pacto arbitral es 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. El pacto arbitral implica la renuncia de las partes a hacer valer sus pretensiones ante los jueces. El pacto arbitral puede consistir en un compromiso o en una cláusula compromisoria. En el pacto arbitral las partes indicarán la naturaleza del laudo. Si nada se estipula al respecto, este se proferirá en derecho.

Respecto del pacto arbitral, la Jurisprudencia del Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá ha expresado:

“Es así, como encontramos la denominada “justicia arbitral”, que asumirá el conocimiento de los asuntos, cuando quiera que se presente el denominado PACTO ARBITRAL, que no es otra cosa que el acuerdo de voluntades, mediante el cual los sujetos acuerdan someter sus diferencias al conocimiento de un Tribunal de Arbitramento, renunciando a hacer valer sus pretensiones ante los jueces; pacto que conforme al artículo 115² del Decreto 1818 del 1998 puede tener dos modalidades CLÁUSULA COMPROMISORIA y COMPROMISO³ cuya diferencia radica sustancialmente en la oportunidad de su estipulación., como se desprende de la normativa en cita que al definir las indica lo siguiente:

ARTICULO 118. CLÁUSULA COMPROMISORIA. *Se entenderá por cláusula compromisoria, el pacto contenido en un contrato o en documento anexo a él, en virtud del cual los contratantes acuerdan someter las eventuales diferencias que puedan seguir con ocasión del mismo, a la decisión de un Tribunal Arbitral.” (Negritas fuera de texto).*

ARTICULO 119. COMPROMISO. *El compromiso es un negocio jurídico, por medio del cual las partes involucradas en un conflicto presente y determinado, convienen resolverlo a través de un tribunal arbitral. El compromiso podrá estar contenido en cualquier documento como telegramas, télex, fax u otro medio semejante.” (Negritas fuera de texto).*

Del contenido de las mentadas disposiciones emerge, como elemento común, que se condiciona la procedencia del arbitramento y el consiguiente desplazamiento de la jurisdicción ordinaria, a la habilitación que voluntaria y

² **ARTICULO 115. DEFINICIÓN Y MODALIDADES.** El arbitraje es un mecanismo por medio del cual las partes involucradas en un conflicto de carácter transigible, defieren su solución a un tribunal arbitral, el cual queda transitoriamente investido de la facultad de administrar justicia, profiriendo una decisión denominada laudo arbitral....”

³ **ARTICULO 117. PACTO ARBITRAL.** Por medio del pacto arbitral, que comprende la cláusula compromisoria y el compromiso, las partes se obligan a someter sus diferencias a la decisión de un Tribunal Arbitral, renunciando a hacer valer sus pretensiones ante los jueces. (Artículo 115 de la Ley 446 de 1998 que modifica el artículo 2o. del Decreto 2279 de 1989).

expresamente las partes hagan de los particulares constituidos como árbitros, esto es, estos últimos asumirán funciones jurisdiccionales únicamente cuando las partes así lo convengan, quedando ceñida su competencia exclusivamente a aquellos asuntos que de forma expresa estos determinen, bien en la cláusula compromisoria o ya en el compromiso, que al efecto se suscriba, sin que sea dable a los interpretes hacer aplicación amplia o extensiva de dicha estipulación, valga decir, la aplicación por su naturaleza misma es restringida”⁴.

En atención a lo expuesto, es dable concluir que, siempre que en sede de excepciones previas se encuentre acreditado que las partes en el contrato de que se trate han acordado, de manera previa o posterior al surgimiento de alguna controversia entre ellas, nacida con ocasión del acuerdo que las vincula, que la misma habrá de ser resuelta mediante el trámite arbitral, se impone para el Juez la declaratoria de prosperidad de la excepción propuesta y, a la luz de lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 101 del Código General del Proceso, el decreto de la terminación de proceso que ante él se adelanta.

Descendiendo al caso concreto se observa que en la cláusula 130 de la Escritura 1129 de 2004, Notaría 42 de Bogotá, mediante la cual se estableció el reglamento de propiedad horizontal del CONJUNTO RECREACIONAL CAMPESTRE MESA DE YEGUAS P.H. se estableció que:

“ARTICULO 130. ARBITRAMENTO: En el evento en que una de las partes de conflicto no acepte la decisión del Consejo de Administración, el asunto se someterá a la decisión de un (1) árbitro, el cual será nombrado de común acuerdo y conforme a lo dispuesto sobre el particular por el Código de Comercio. En caso de que las partes no se pusieren de acuerdo en el nombramiento del árbitro en un plazo no mayor de treinta (30) días a la fecha en que se suscitó el conflicto, se delega su nombramiento a la Lonja de Propiedad Raíz de Santa Fe de Bogotá. El árbitro fallará en derecho y los gastos de arbitramento será de cargo de la parte perdedora. El Tribunal funcionará en la ciudad de Santa Fe de Bogotá. Lo anteriormente dispuesto no se aplicará al cobro de las cuotas ordinarias o extraordinarias de administración ni tampoco limitan la facultad del Administrador General para acudir al funcionamiento judicial, administrativo o policivo que sea competente, contra el propietario o usuario que comprometa la seguridad o salubridad del Conjunto”.

De la lectura de dicha estipulación contractual se desprende, con notoria claridad, que ha sido voluntad de las partes sustraer del espectro de competencia de la justicia estatal, la solución de las diferencias que surjan con ocasión de aquellas controversias generadas en los eventos en que *“una de las partes de conflicto no acepte la decisión del Consejo de Administración”*; lo que fuerza concluir que, probado el supuesto de hecho de la excepción previa contenida en el numeral 2º del artículo 100 de nuestro estatuto procedimental, se torna imperioso para el Despacho decretar la terminación del proceso de la referencia.

Y es que en efecto, para descartar el primer argumento presentado por el demandante en reconvención, esto es, que el pacto arbitral no cobija a las pretensiones objeto de la demanda de reconvención, ha de darse aplicación al principio de *“KOMPETENZ-KOMPETENZ”* de que trata el artículo 29 del Estatuto Arbitral, que establece que en aquellos casos en que los particulares acuerden, por escrito, someter las controversias derivadas de un específico negocio jurídico a consideración de un Tribunal de Arbitramento, será este órgano transitorio el llamado a resolver los litigios originados en ese vínculo contractual.

Especialmente en lo correspondiente al principio de *“KOMPETENZ-KOMPETENZ”*, ha explicado la Sala Civil Del Tribunal Superior de Bogotá que:

⁴ Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá, Sala Civil de Decisión, 4 de febrero de 2011, M.P., Dra. Nancy Esther Angulo Quiróz.

(...) se ha dicho que “como extensión del principio de autonomía del acuerdo arbitral, ante una controversia sobre la existencia, validez o eficacia de dicho acuerdo, es la jurisdicción arbitral la que debe decidir sobre la cuestión. Si no fuera así, bastaría con alegar vicios del acuerdo arbitral directamente, o del contrato principal en el que ésta se encontrara, para eludir al arbitraje”⁵ y que “solamente el mismo tribunal arbitral podría, durante el transcurso del trámite arbitral, reconsiderar su posición en cuanto a su competencia”⁶.

2. Es precisamente por ello que, tratándose de litigios que hayan sido motivados por la forma en que los extremos de una relación contractual han ejecutado un negocio jurídico en el que se ha incluido expresamente una cláusula compromisoria, la jurisdicción ordinaria sólo podrá asumir, de entrada, el conocimiento de tal asunto en la medida en que del sustrato fáctico de la demanda emerja, con enorme claridad, lo inconexo de la controversia y la estipulación de arbitramento.

No en vano ha advertido la jurisprudencia que “el juez debe propender por dotar de plenos efectos al pacto arbitral, sin detenerse en reparar por deficiencias de redacción o falta de precisión en el alcance de la habilitación, ya que de lo contrario desconocería indebidamente la libre decisión de los contratantes de poner fin de manera pacífica a sus disputas a través de dicho mecanismo alternativo de resolución de controversias”⁷, aserto que, por igual, encuentra sustento en el criterio de interpretación contractual del “efecto útil” contenido en el artículo 1620 del Código Civil.”⁸ (subrayado fuera de texto)

Así las cosas, de conformidad con lo consagrado en los arts. 29 y 79 de la ley 1563 de 2012, se puede concluir que corresponde al tribunal arbitral o árbitro, resolver sobre su propia competencia, léase inexistencia, nulidad, anulabilidad, invalidez o ineficacia del acuerdo de arbitraje, no estar pactado el arbitraje para resolver la materia controvertida o cualesquiera otras cuya estimación impida entrar en el fondo de la controversia, y dicha decisión prevalece sobre cualquier otra proferida en sentido contrario por un juez ordinario, sin perjuicio de lo previsto en el recurso de anulación. Es decir, que en principio, los únicos competentes para analizar la existencia y validez de la cláusula compromisoria son los mismos árbitros.

En tal orden de ideas, ha de señalarse que, dada la naturaleza y las pretensiones de la demanda presentada en reconvención y dando aplicación al principio de *KOMPETENZ-KOMPETENZ*” de que trata el artículo 29 del Estatuto Arbitral, la validez y alcance de la cláusula compromisoria es un asunto que debe ser desatado por el Tribunal de Arbitramento que se constituya para el efecto, y no por este juzgador.

En segundo lugar, señala el apoderado del demandante en reconvención que en el presente asunto operó la renuncia tácita del pacto arbitral, en razón a la conducta del demandado y demandante inicial de acudir a la jurisdicción ordinaria junto a la conducta de este extremo procesal de continuar sometiendo la controversia ante esta jurisdicción sin haber alegado la existencia de cláusula compromisoria.

No obstante, para descartar este argumento, basta con señalar que el asunto que dio origen a este proceso corresponde a la impugnación del acto de asamblea llevada a cabo el 24 de mayo de 2022, mientras que los fundamentos de la demanda de reconvención, constituyen un claro ataque al contrato de constitución del reglamento de propiedad horizontal creado a través de la Escritura 1129 de 2004 protocolizado en la Notaría 42 de Bogotá.

⁵ EL ARBITRAJE COMERCIAL INTERNACIONAL EN IBEROAMERICA, Marco Legal y Jurisprudencial, Ed. Legis, ed. 2009. Pág. 703.

⁶ SILVA ROMERO, Eduardo. *Breves Observaciones Sobre el Principio Kompetenz-Kompetenz*. En: *El contrato de Arbitraje*. Ed. Legis y Universidad del Rosario. 2005, p. 593, citado por el Tribunal Superior de Bogotá en providencia de agosto 18 de 2010, exp. 2010 00315.

⁷ Corte Constitucional, sent. T-115 de 2011

⁸ Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá, providencia del 27 de noviembre de 2015, exp. 2010 00315.

Entonces, la renuncia que se haga de acudir a la cláusula compromisoria, frente a un caso en concreto, no puede extenderse por si sola a la totalidad de conflictos que puedan devenir del contrato social.

Siendo los argumentos expuestos suficientes para encontrar probada la excepción de cláusula compromisoria, y dar por terminada la demanda de reconvención propuesta, pierde relevancia para el despacho entrar a resolver sobre las demás excepciones planteadas.

En virtud de todo lo expuesto, el Juzgado,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR probada la excepción previa de cláusula compromisoria, formulada por la demandada en reconvención.

SEGUNDO: DECRETAR terminada la demanda de reconvención presentada por el CONJUNTO RECREACIONAL CAMPESTRE MESA DE YEGUAS P. H. contra las sociedades CUELLAR SERRANO GÓMEZ S.A. y BOTERO IRIARTE HNOS CIA. S.A.S.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandante en reconvención. Por Secretaría, tásense incluyendo como agencias en derecho la suma de \$ 500.000.

CUARTO: CONTINUAR con el trámite de la demanda de impugnación de actos de asamblea, instaurada por las sociedades CUELLAR SERRANO GÓMEZ S.A. y BOTERO IRIARTE HNOS CIA. S.A.S. contra el CONJUNTO RECREACIONAL CAMPESTRE MESA DE YEGUAS P. H.

QUINTO: ORDENAR a secretaría **CORRER EL TRASLADO** de las excepciones de mérito presentadas por la pasiva contra la demanda principal, conforme lo dispone el artículo 370 del Código General del Proceso.

Vencido el término correspondiente se resolverá sobre el traslado de las excepciones aportado y visto en PDF 55 del cuaderno principal.

NOTIFÍQUESE,

ANGÉLICA MARÍA SABIO LOZANO
JUEZA

Firmado Por:
Angelica Maria Sabio Lozano
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 001
La Mesa - Cundinamarca

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: **0ac0325810cfd3124f9374928f91de0ae45c89163d4e119b33b0d0f319e30413**
Documento generado en 06/02/2024 06:19:10 PM

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