

SECRETARIA: Santiago de Cali, quince (15) de noviembre de dos mil veintitrés (2023). Al Despacho del señor juez el presente asunto a fin de que se resuelva sobre la excepción de previa presentada por la parte demandada EDIFICIO SANTA MÓNICA CENTRAL P.H. Sírvase proveer.

LINDA XIOMARA BARON ROJAS
Secretaria.

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
AUTO INTERLOCUTORIO No. 1120
RADICACIÓN: 76001 3103 004 2019 00133 00**

Santiago de Cali, quince (15) de noviembre de dos mil veintitrés (2023)

I. OBJETO DE LA PROVIDENCIA

Procede el despacho a pronunciarse sobre la excepción de previa de cláusula compromisoria presentada por la parte demandada EDIFICIO SANTA MÓNICA CENTRAL P.H., con base en lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 100 del Código General del Proceso.

Lo anterior, también en obediencia a lo resuelto por el TRIBUNAL SUPERIOR DE CALI SALA DE DECISIÓN CIVIL, el cual, mediante fallo de tutela del 23 de octubre del año en curso, radicado No 760012203-000-2023-00320-00, promovida por Edificio Santa Mónica Central P.H., en contra de este despacho, ordenó dejar sin efectos el auto interlocutorio No. 894 del 30 de agosto de 2023, para en su lugar adaptar lo actuado dentro de este proceso de conformidad con lo dicho en esa sentencia.

II. FUNDAMENTOS DE LA EXCEPCIÓN PREVIA

La mandataria judicial de la parte demandada EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL P.H. sustenta la mencionada excepción previa con los siguientes argumentos:

“En el artículo 95 del reglamento de propiedad horizontal del Edificio Santa Mónica Central PH reza: “SOLUCIÓN DE CONFLICTOS: Toda controversia o

diferencia relativa a este reglamento y al cumplimiento de cualquiera de las obligaciones señaladas en el mismo, y las que ocurrieren entre los propietarios o tenedores de las unidades privadas, o entre ellos y el administrador y la copropiedad, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control, incluyendo todo tipo de impugnación de decisiones, se resolverá por un Tribunal de Arbitramento, que se sujetará a lo dispuesto en las normas vigentes sobre la materia, de acuerdo a las siguientes reglas: el tribunal estará integrado por un (1) arbitro, designado por el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali; la organización interna del Tribunal se sujetará a las reglas previstas para los efectos por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali, el tribunal decidirá en Derecho y Carrera 2 Oeste No. 6-08 – Oficina 201, Edificio Emporio – Cali. PBX: (57)(2) 4856897 funcionará en Cali, en el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de esta ciudad.

Como prueba documental anexo copia de la escritura pública No. 4520 del 28 de noviembre de 2008 otorgada en la notaría 13 del círculo de Cali. (...)

De acuerdo con lo anterior, este conflicto, que corresponde a una impugnación de una decisión de la asamblea, de conformidad con el art. 95 del reglamento de propiedad horizontal del Edificio Santa Mónica Central PH tiene que ser dirimido por un tribunal de arbitramento y no por la justicia ordinaria.”

III. REPLICA DE LA PARTE DEMANDANTE

La parte demandante a través de su apoderado judicial recorrió el traslado de la excepción previa ejerciendo su derecho de defensa en los siguientes términos:

“Con la demanda incluí como prueba el certificado de libertad y tradición de la oficina 1 A, que se identifica con la matrícula inmobiliaria 370-829827; en este certificado se evidencia que:

1.- El Edificio Santa Mónica fue sometido al régimen de propiedad horizontal por escritura pública número 1438 del 20 de mayo de 2010, otorgada en la

Notaria 13 de Cali y que modifica el reglamento contenido en la escritura 4520 de 2008, reformado por escritura 1763 de 2009 y 4018 de 2008.

2.- Por escritura pública número 215 del 3 de febrero de 2011 de la Notaria 13 de Cali, se reforma el reglamento.

3.- Mediante escritura pública número 2390 del 8 de agosto de 2011 de la Notaria 13 de Cali, se reforma el reglamento.

No se encuentra probada la estipulación de la cláusula compromisoria:

Como se detalló antes, el Edificio Santa Mónica ha tenido varias reformas al reglamento que la demandada no aporta, la escritura número 4520 del 28 de noviembre de 2008 es anterior al reglamento inscrito en el folio de libertad y tradición que obra en la escritura 1438 de mayo de 2010.

En otras palabras, el reglamento a que se refiere la demandada -escritura 4520 del 28 de noviembre de 2008- no se encuentra registrado en los folios de matrícula inmobiliaria de las unidades privadas que integran el Edificio demandado, razón por la cual, las normas contenidas en este no obligan a mi representado (...)"

A fin de decidir lo que corresponda, se hacen las siguientes

IV. CONSIDERACIONES

Inicialmente, es pertinente indicar que la excepción previa de marras fue presentada oportunamente, teniendo en cuenta que, como bien lo dice el apoderado de la parte actora, el término para tal actuación fenecía el 15 de mayo de 2023, mientras que aquella se radicó el 09 del mismo mes, según constancia que reposa en el expediente digital.

En lo referente las excepciones previas, estas son el medio dado por el legislador, el cual se dirige expresamente a mejorar el procedimiento para que se adelante sobre bases que aseguren la ausencia de causales de nulidad y llegando incluso a ponerle fin a la actuación, si no se corrigieron las irregularidades procesales advertidas o si estas no admiten saneamiento.

Esta clase de excepciones buscan que el demandado, desde un primer momento, manifieste las reservas que pueda tener para la validez de la actuación, con el fin que el proceso, subsanadas las irregularidades, se adelante sobre bases de absoluta firmeza.

Así las cosas, la excepción previa planteada se soporta con hechos que configuran la denominada “*clausula compromisoria*”, contenida en el numeral 2º del artículo 100 del Código General del Proceso.

Ha dicho la Corte Constitucional¹, sobre el compromiso o cláusula compromisoria en la jurisdicción civil que,

“La excepción de compromiso o cláusula compromisoria es una excepción que surge o se origina del pacto previo establecido entre las partes, tendiente a someter el contrato o convenio suscrito entre ellas, a la resolución de un tribunal de arbitramento, bajo un procedimiento y condiciones señalado en el contrato. Así, resulta aparentemente claro que, si las partes voluntariamente se han sometido a este mecanismo de resolución de conflictos conocido de antemano por ellas, deba ser esa la instancia ante la cual se resuelva el debate jurídico por lo que podría considerarse infundado, que ellas mismas desconozcan la cláusula correspondiente y acudan a la jurisdicción ordinaria para la solución de su controversia. Por consiguiente, la excepción descrita le permite al demandado alegar la existencia de esta cláusula dentro del proceso, a fin de desvirtuar la competencia funcional del juez ordinario para conocer del asunto, y llevar el conflicto a instancias del tribunal de arbitramento previamente pactado para el efecto.”

De acuerdo con lo anterior, es posible inferir que la cláusula arbitral produce falta de jurisdicción ante la justicia ordinaria para decidir un conflicto. Asimismo, que la cláusula compromisoria tiene su fuente jurídica en un contrato o en un documento anexo a él, el cual es celebrado previamente a cualquier conflicto que surja entre las partes, quienes manifestaron expresamente su voluntad de someter sus diferencias a la decisión de árbitros.

¹Sentencia C-662/04

En el caso bajo estudio, pretende la parte demandada que se declare probada la excepción previa de "cláusula compromisoria" con base en la Escritura Pública No. 4520 de 2008, mediante la cual se inscribió el reglamento de propiedad horizontal del Edificio Santa Mónica Central P.H., y que en su art. 95 se estableció la cláusula de "Solución de conflictos".

En tal sentido, dice que este conflicto, que corresponde a una impugnación de una decisión de la asamblea, de conformidad con el art. 95 del reglamento de propiedad horizontal del Edificio Santa Mónica Central PH tiene que ser dirimido por un tribunal de arbitramento y no por la justicia ordinaria.

Luego del examen de la foliatura aportada, se observa que mediante Escritura Pública No. 4520 de 2008, se inscribió el reglamento de propiedad horizontal del Edificio accionante, en el que en art. 95 se estableció la cláusula de "Solución de conflictos", y que para esa fecha, el Edificio Santa Mónica P.H., se componía de Torre 1; asimismo, después de construida la torre 2, se registró la escritura pública No. 1438 de 2010, visualizada en anotación No. 002 del 14 de junio de 2010, de los certificados aportados con la demanda.

La anotación No 2 a la que se hace referencia contenidos en los certificados de tradición No. 370-829827, No. 370-829828 y No. 370-829829 aportados por la parte demandante, indican lo siguiente: *"ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 01317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL TORRE II. CON LA PRESENTE ESCRITURA SE ADICIONAN LAS UNIDADES PRIVADAS QUE CONFORMAN LA II ETAPA, LA QUE SE DENOMINA TORRE II INTEGRANDOSE CON LA I ETAPA DESCRITA EN LA MAT.370- 691894, SE MODIFICA EL REGLAMENTO CONTENIDO EN ESCR.4520/2008, REFORMADO POR ESCR. 1783 DE 2009 Y 4010 DE 2009. INSCRITAS EN LA MAYOR EXT. 370-691894"*

En ese orden, cierto es, como lo dice la parte demandante, que dentro de los folios de matrícula de los inmuebles que integran este litigio que forman parte de la Torre 2 del Edificio Santa Mónica P.H., no se encuentra expresamente registrada la Escritura Pública No. 4520 de 2008, pero ello no

implica que el reglamento establecido en ella no le sea oponible, en razón a que sí se encuentra registrada la escritura pública número 1438 del 20 de mayo de 2010, otorgada en la Notaria 13 de Cali y que modifica el reglamento contenido en la escritura 4520 de 2008, reformado por escritura 1763 de 2009 y 4018 de 2008, pero que tales reformas no afectaron la cláusula de “solución de conflictos”

En ese orden, debe dársele aplicación a lo dispuesto en el art. 7º de la Ley 675 de 2001² y concluir que le asiste razón a la parte demandada por cuanto si bien la inscripción del reglamento se encuentra registrado en las matrículas inmobiliarias que componen la torre 1 del edificio Santa Mónica desde el año 2008, en los folios de matrícula de las unidades que componen la torre 2 se encuentra registrada la reforma de la escritura 4520 de 2008, por lo tanto, debe entenderse que las etapas subsiguientes, incluidos los inmuebles que integran este litigio, han sido debidamente integradas al proyecto inicial, y así, las regula el mismo reglamento.

Asimismo, que la cláusula compromisoria pactada en el artículo 95 del mencionado reglamento, surte efectos en contra del Fondo Capital Privado Inmobiliario Ultrabursátiles, quien al ser copropietario conoce el articulado.

En ese orden de ideas, se declarará probada la excepción previa presentada y, en consecuencia, se decretará la terminación del proceso tanto del principal como el acumulado por falta de competencia, de conformidad con lo dispuesto en el inciso cuarto numeral 2 del artículo 101 del CGP.³

No se condenará en costas por ser improcedente, ya que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 365 del CGP, se condena por ese concepto a quien se le resuelva de manera desfavorable la formulación de excepciones previas, lo cual no ha ocurrido en este caso pues no fue el

² “CONJUNTOS INTEGRADOS POR ETAPAS. Cuando un conjunto se desarrolle por etapas, la escritura de constitución deberá indicar esta circunstancia, y regular dentro de su contenido el régimen general del mismo, la forma de integrar las etapas subsiguientes, y los coeficientes de copropiedad de los bienes privados de la etapa que se conforma, los cuales tendrán carácter provisional. Las subsiguientes etapas las integrará el propietario inicial mediante escrituras adicionales, en las cuales se identificarán sus bienes privados, los bienes comunes localizados en cada etapa y el nuevo cálculo de los coeficientes de copropiedad de la totalidad de los bienes privados de las etapas integradas al conjunto, los cuales tendrán carácter provisional. En la escritura pública por medio de la cual se integra la última etapa, los coeficientes de copropiedad de todo el conjunto se determinarán con carácter definitivo. Tanto los coeficientes provisionales como los definitivos se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley”

³ Si prospera la de compromiso o cláusula compromisoria, se decretará la terminación del proceso y se devolverá al demandante la demanda con sus anexos.

Fondo Capital Privado Inmobiliario Ultrabursátiles quien formuló la excepción de clausula compromisoria.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Cali,

V. RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR PROBADA la excepción previa de cláusula compromisoria planteada por la parte demandada, conforme lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: En consecuencia, se decreta la terminación del proceso (inicial y acumulado) y se ordena la devolución a la parte demandante de la demanda con sus anexos, de acuerdo con lo expuesto en la parte motiva.

TERCERO: Decretar el levantamiento de las medidas cautelares practicadas en este proceso. Oficiense por Secretaría.

CUARTO: Cancélese su radicación, anótese su salida y archívese.

Notifíquese y Cúmplase,

El Juez



RAMIRO ELIAS POLO CRISPINO

JUZGADO 04 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

EN ESTADO Nro. 186 DE HOY 16 NOVIEMBRE 2023

NOTIFICO A LAS PARTES EL CONTENIDO DEL AUTO QUE ANTECEDE.

LINDA XIOMARA BARON ROJAS

Secretaria