



MAGISTRADA: PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA

***"Al servicio de la justicia
y de la paz social"***

A - 029

Procedimiento: Verbal

Demandante: Ángela María Serna Londoño.

Demandados: Conjunto Residencial Villa Colombia P.H.

Radicado Único Nacional: 05001 31 03 006 2022 00026 02

Procedencia: Juzgado Sexto Civil del Circuito de Medellín

Asunto: Revoca decisión apelada

Medellín, ocho (8) de marzo del dos mil veintitrés (2023)

Procede la suscrita magistrada a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra el auto proferido el 25 de noviembre de 2022, asignado por reparto a este despacho el 31 de enero del 2023, por medio del cual se declaró probada la excepción previa de compromiso o cláusula compromisoria y se dispuso la terminación del proceso.

ANTECEDENTES

La abogada Ángela María Serna Londoño, actuando en nombre propio, presentó demanda pretendiendo la nulidad absoluta de las decisiones adoptadas el 25 de noviembre de 2021 en la asamblea extraordinaria de copropietarios del Conjunto Residencial Villa Colombia P.H., al considerar que las mismas son contrarias a las reglas previstas en los artículos 35, 37, 38, 45, 47 y 48 del reglamento de propiedad horizontal, toda vez que la reunión se llevó a cabo con irregularidades en cuanto a la delegación y/o autorización para participar en la misma, además de no haberse tenido en cuenta el coeficiente de copropiedad de los propietarios y/o delegado legitimados para aprobar las decisiones.

Integrado el contradictorio, la pasiva formuló como excepciones previas: «1. No presentar la prueba de la calidad en que actúe el demandante. 2. Ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales. 3. Ineptitud de la demanda por imprecisión e indebida acumulación de pretensiones. 4. Cláusula

compromisoria», esta última fundada en que de acuerdo al artículo 91 de la escritura que contiene el reglamento interno de la copropiedad, todo conflicto o diferencia que no pueda ser solucionado directamente entre propietarios y los órganos de administración, deben ser sometidos a la decisión de un tribunal de arbitramento unitario.

Mediante el proveído apelado, del 25 de noviembre de 2022, el señor juez *a-quo* consideró subsanados los defectos fundantes de las excepciones previas descritas en los numerales 1 y 2, pero declaró probada la excepción previa de compromiso o cláusula compromisoria, decretó la terminación del proceso y se abstuvo de resolver sobre la atinente a la indebida acumulación de pretensiones. Para tal efecto argumentó que conforme al artículo 91 del reglamento de propiedad horizontal antes citado, para la resolución de conflictos entre los propietarios y los órganos de administración del Conjunto Residencial Villa Colombia P.H. debe agotarse la conciliación extrajudicial y, ante su fracaso, someterse a la decisión de un Tribunal Arbitral. Agregó que mediante auto del 27 de mayo de 2022 se inadmitió la demanda y se exigió a la parte actora allegar prueba del agotamiento de la conciliación como requisito de procedibilidad, pero a pesar de no haberse cumplido con ello, por vía de interpretación decidió admitir la demanda. Concluyó que «en este caso se encuentra, que el intento de conciliación prejudicial, no solo es un requisito previo a la iniciación de un debate judicial declarativo, conforme al artículo 621 del C.G.P... sino que además fue expresamente consagrado en el reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad accionada, incluso antes de acudir al mecanismo de solución de conflictos de carácter arbitral... y al cual tampoco acredita la parte demandante haber acudido, antes de la presentación de esta acción».

DE LA APELACIÓN

La demandante presentó recurso de apelación aduciendo que el reglamento de la propiedad horizontal no ha sido actualizado a las normas vigentes en materia de arbitraje y que, en todo caso, las cláusulas que contienen métodos alternativos de solución de conflictos en los reglamentos de propiedad horizontal se consideran voluntarias, sin que obliguen a acceder a la jurisdicción arbitral y menos aún al agotamiento previo de requisitos de procedibilidad, por ser ello contrario al artículo 13 del CGP. Expresó que en dos (2) meses, que es el término de caducidad de esta acción, no se conforma

un Tribunal de Arbitramento, por lo que exigir la conciliación como requisito previo al ejercicio de esta acción desconocería normas de orden público y de obligatorio cumplimiento, así como el hecho de que los términos de caducidad no son modificables por los particulares. Finalmente se opuso a la condena en costas aduciendo que la demanda presentada tiene fundamento legal y solicitó revocar la decisión de primer grado.

Para resolver se exponen las siguientes

CONSIDERACIONES

Conforme al numeral 7 del artículo 321 del CGP, el auto que por cualquier causa ponga fin al proceso es apelable. En tal sentido, es dable desatar la segunda instancia con relación a la excepción previa de cláusula compromisoria declarada por el juzgado de origen, en tanto que, como efecto de ella, se dispuso la culminación del proceso.

Para proveer sobre el recurso y, especialmente, el mérito que le asista a la excepción alegada, es preciso delimitar que la *«cláusula compromisoria es el pacto contenido en un contrato o en un documento anexo a él, en virtud del cual los contratantes acuerdan someter las eventuales diferencias que puedan surgir con ocasión del mismo, a la decisión de un Tribunal Arbitral. Entretanto, 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 de Arbitramento»*¹.

En ese contexto, la cláusula compromisoria bien puede estar contenida en un reglamento de propiedad horizontal, en tanto *«que el reglamento de propiedad horizontal es un negocio jurídico mediante el cual las partes, en condiciones de igualdad, pactan libremente las estipulaciones correspondientes y deciden sobre los derechos disponibles, como a bien lo tengan»*². Es que, como lo ha reconocido la Sala de Casación Civil de la H. Corte Suprema de Justicia, el sometimiento de un determinado edificio a la Ley de propiedad horizontal *«así como el reglamento que habrá de regir a la Propiedad Horizontal creada, nacen del acuerdo de voluntades de los propietarios de áreas individuales, **plasmado en un contrato** que al*

¹ Cfr. Corte Constitucional sentencia T 511 de 2011.

² Cfr. Corte Constitucional sentencia C-318 de 2002.

elevarse a escritura pública e inscribirse en el Registro de Instrumentos Públicos constituye una persona jurídica (artículo 4, Ley 675 de 2001). De allí que... es el reglamento de propiedad horizontal «el concurso real de las voluntades de dos o más personas» (artículo 1494 del C.C.) de someterse a las disposiciones de dicha ley y a la regulación plasmada por ellas en lo atinente a la nueva persona jurídica, incluyendo derechos y deberes de los copropietarios (Auto de 23 de febrero de 2009, Exp. No. 11001-0203-000-2008-02009-00)»³. En tal sentido, la propiedad horizontal da lugar a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular, quienes se obligan a cumplir el reglamento que la rija, con miras a que aquella pueda administrar los bienes y servicios de uso común, manejar los asuntos de interés para los propietarios, cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal, conforme lo prescribe el artículo 32 de la ley 675 de 2001.

Pues bien, en el asunto bajo examen el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial Villa Colombia P.H., vertido en la escritura pública 6.619 otorgada el 28 de agosto de 2002 en la Notaría Quince del Circulo de Medellín, en su artículo 91 establece:

«TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO. Todo conflicto o diferencia que se presente entre los propietarios o entre ellos y usuarios o entre unos y otros con los órganos de administración, con motivo de la ejecución e interpretación o aplicación del presente reglamento, que no puedan solucionarse directamente, serán sometidas a la decisión de un tribunal de arbitramento, integrado por un (1) arbitro, que deberá ser abogado titulado y en ejercicio de sus derechos civiles; cuyo nombramiento lo efectuará el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín, a solicitud escrita de cualquiera de las partes, que se sujetará a las normas vigentes para el arbitramento. El tribunal se reunirá y deliberará en Medellín y deberá fallar en derecho. La parte contra la cual se dicte un laudo arbitral condenatorio, total o parcial, pagará la totalidad de los gastos, costos y honorarios del árbitro respectivo. Se excluyen de la justicia arbitral todas las controversias o conflictos relativos al cobro judicial de las cuotas de participación en

³ Cfr. Exp. No. 11001-02-03-000-2011-01683-00, 1º de marzo de 2012.

gastos. Antes de la integración del Tribunal de Arbitramento, deberá agotarse la instancia de la conciliación por intermedio del mismo centro de conciliación y arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín.»

De acuerdo al articulado trasunto, al cual se avinieron los condueños del Conjunto Residencial Villa Colombia P.H., resulta evidente que los conflictos entre propietarios y los órganos de administración, en razón de la ejecución e interpretación o aplicación del reglamento de propiedad horizontal deben ser sometidos a la decisión de un Tribunal Arbitral. Empero, los conflictos a que refiere dicho artículo y cuya competencia se delineó hacia a la justicia arbitral, a juicio de la suscrita, no se hacen extensivos a la acción de impugnación de decisiones o actos de asamblea, por lo siguiente:

1. De la literalidad de la cláusula compromisoria tantas veces citada no se extrae que la impugnación de las decisiones o actos de la asamblea general de copropietarios, que corresponde a un proceso reservado en línea de principio a los jueces civiles del circuito en primera instancia (No. 8 del art. 20 CGP), deba ser ventilada ante un Tribunal Arbitral.
2. Es necesario distinguir los conflictos entre propietarios y los órganos de administración de una edificación sometida al régimen de propiedad horizontal, de la habilitación legal para impugnar las decisiones adoptadas por la asamblea general de propietarios. La diferencia radica en que el ejercicio de la acción de impugnación no necesariamente debe estar precedido de un conflicto o diferencia entre el propietario y el órgano de administración, en tanto que, al margen de que existan o no intereses contrapuestos, conforme al artículo 49 de la ley 675 de 2001, *«[e]l administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal»*. De tal modo, es evidente que la impugnación aludida puede presentarse sin que se suscite, previo a la interposición de la acción, un conflicto entre quienes estarían legitimados y la asamblea de copropietarios. Lo anterior, se insiste, porque este proceso haya su génesis en una prerrogativa que le asiste a la demandante (quien aduce ser propietaria) para solicitar, ante el juez de la causa, la verificación de las posibles impropiedades legales o

estatutarias en que haya incurrido la asamblea de propietarios en las decisiones adoptadas el 25 de noviembre de 2021.

3. Para esta funcionaria, se colige que la cláusula compromisoria que concierne a este caso, solo es aplicable para someter a decisión arbitral aquellos asuntos de que sería competente el juez civil municipal en única instancia, según la regla 4 del artículo 17 del CGP, relativa a *«los conflictos que se presenten entre los copropietarios o tenedores del edificio o conjunto o entre ellos y el administrador, el consejo de administración, o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, **en razón de la aplicación o de la interpretación de la ley y del reglamento de propiedad horizontal**»*, precepto que es de similar contenido al de la cláusula en estudio y por la cual se remite a la “justicia” arbitral *«[t]odo conflicto o diferencia que se presente entre los propietarios o entre ellos y usuarios o entre unos y otros con los órganos de administración, **con motivo de la ejecución e interpretación o aplicación del presente reglamento**»*. (negritas fuera de texto original)

4. La impugnación de actos o decisiones de asamblea no es un asunto pasible de conciliación, como se explicará. Siendo así, se deduce que la cláusula compromisoria no podría obstar el conocimiento del juez de la causa, porque la misma apunta a que solo es aplicable en asuntos de naturaleza conciliable; de otro modo no se explicaría que en el reglamento se acordara que *«[a]ntes de la integración del Tribunal de Arbitramento, deberá agotarse la instancia de la conciliación por intermedio del mismo centro de conciliación y arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín»*.

Es que no obstante se haya pactado como requisito previo a la conformación del tribunal arbitral el deber de agotar la conciliación extrajudicial, su ausencia en este caso, bien sea que se haya considerado obligatoria a partir de lo indicado en el reglamento o por vía de aplicación del artículo 621⁴ del CGP, no puede instituir ni

⁴ Cfr. «Modifíquese el artículo 38 de la Ley 640 de 2001, el cual quedará así: “Artículo 38. *Requisito de procedibilidad en asuntos civiles*. Si la materia de que trate es conciliable, la conciliación extrajudicial en derecho como requisito de procedibilidad deberá intentarse antes de acudir a la

coadyuvar de ninguna manera el rechazo de la demanda o, como es del caso, la prosperidad de una excepción previa, como pareció entenderlo el señor juez *a quo*. Y así resulta ser porque el artículo 13 del CGP prevé que «*[l]as estipulaciones de las partes que establezcan el agotamiento de requisitos de procedibilidad para acceder a cualquier operador de justicia no son de obligatoria observancia*». Y, además, porque los procesos de impugnaciones de actos o decisiones de una asamblea no versan sobre asuntos conciliables, de ahí que no deban estar precedidos del agotamiento de la conciliación extrajudicial en derecho. Sobre el particular de forma inalterada ha explicado la Sala de Casación Civil de la H. Corte Suprema de Justicia⁵:

«En un asunto con idéntica simetría al acá auscultado, esta Sala dejó dicho que:

...esta Corte ha concluido que en los juicios de impugnación de actas de asamblea no es exigible aquel requisito, «bien sea que se trate de sociedades comerciales o de copropiedades residenciales». Lo que así se ha dejado sentado:

*evidente que **el fallador incurrió en una vía de hecho al rechazar de plano la demanda de impugnación de actas de asamblea de copropietarios, por no haberse agotado el requisito de conciliación prejudicial**, previsto en el artículo 38 de la Ley 640 de 2001.*

*Lo anterior, debido a que **en este tipo de procesos**, como lo ha demarcado esta Corporación, **no es necesario satisfacer aquella exigencia**, porque la pretensión principal es la declaratoria de nulidad de actos del órgano comunitario, a partir de una verificación de criterios legales y estatutarios de la decisión, cuestiones que son ajenas a la voluntad de los interesados, es decir, no son susceptible de ser conciliadas o transigidas en los términos de los artículos 19, 35 y 38 de la Ley 640 de 2001, y por ende, deben ser ventiladas directamente en el marco de un proceso judicial.*

En efecto, resulta diáfano que el legislador previó tal exigencia extraprocesal para aquellos asuntos donde la controversia es susceptible de ser resuelta por medio del acuerdo de voluntades de las partes, de ahí que las normas en comento establezcan que deberá intentarse tal mecanismo «... Si la materia de que trate es conciliable...», luego, no en todos los casos es posible requerir su agotamiento...»

especialidad jurisdiccional civil en los procesos declarativos, con excepción de los divisorios, los de expropiación y aquellos en donde se demande o sea obligatoria la citación de indeterminados.»

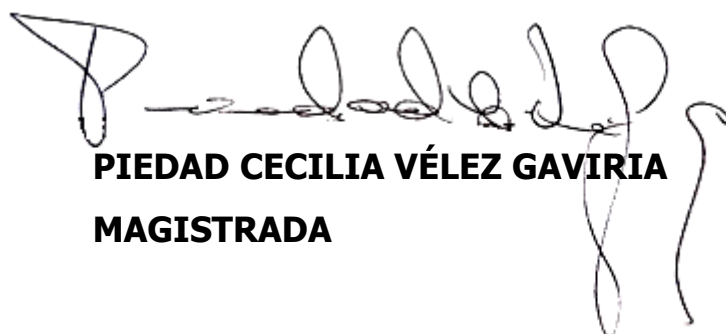
⁵ Cfr. Sentencia STC3850 de 2020.

Por las razones que vienen de exponerse, para este Tribunal resulta claro que la cláusula compromisoria de que trata el artículo 91 del reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial Villa Colombia P.H., no podía dar pábulo a la terminación de este proceso, de ahí que se proceda a revocar el proveído de origen, para en su lugar declarar infundada la excepción previa de compromiso o cláusula compromisoria. En consecuencia, la suscrita magistrada.

RESUELVE

REVOCAR el auto de fecha y procedencia indicadas, para en su lugar **DECLARAR IMPRÓSPERA** la excepción previa consagrada en el numeral 2 del artículo 100 del CGP, denominada compromiso o cláusula compromisoria.

NOTIFÍQUESE



PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA
MAGISTRADA

Firmado Por:

Piedad Cecilia Velez Gaviria

Magistrada

Sala 002 Civil

Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

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: **3091bb508e775929896bdef4a86b77956ed1e46b05c96341cb82ec14b9ec28d1**

Documento generado en 08/03/2023 05:46:37 PM

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