

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



Juzgado Diecinueve Civil Municipal

Bogotá D.C., ocho (8) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)

Ref. No. 2021-00738.

I. OBJETO DE LA DECISIÓN

Procede el Despacho a resolver lo que en derecho corresponda frente al **recurso de reposición y en subsidio apelación** formulado por el apoderado de la parte demandante, contra el auto de fecha 6 de febrero de 2024 mediante el cual se declaró probada la excepción previa denominada “*compromiso o cláusula compromisoria*” y se ordenó la terminación del proceso.

II. ANTECEDENTES

1. Esgrimió el recurrente que la decisión objeto de censura debe ser revocada y debe negarse la excepción previa avante, para lo cual indicó que el juzgado ha interpretado erróneamente el artículo 14 de la Escritura 0188 del 7 de febrero de 2019 de la Notaría 4 de Bogotá, al considerar vigentes reglamentos anteriores que contienen la cláusula compromisoria. Sostuvo que no hay continuidad entre los antiguos reglamentos y el nuevo, sino que hay una derogatoria expresa que deja sin efecto las disposiciones anteriores. Además, argumentó que el despacho aplicó erróneamente los textos de los reglamentos anteriores, que son inaplicables según la Ley 1563 de 2012, específicamente en cuanto a los requisitos para una cláusula compromisoria, imponiéndole a la parte actora una condena injusta de concurrir a un tribunal de arbitramento imposible de constituir.

2. De conformidad con el precepto 110 del Código General del Proceso se corrió traslado del recurso planteado a la parte pasiva, quien dentro del término legal adujo, en primer lugar, que la más reciente reforma del Reglamento de Propiedad Horizontal (Escritura 0188 del 7 de febrero de 2019) no excluyó la cláusula compromisoria, ya que se mantuvo la continuidad normativa entre los reglamentos anteriores y el presente, aduciendo que el propio demandante reconoció la vigencia de los reglamentos anteriores en su demanda (subsanción de la demanda-fundamentos de hecho), lo que contradice su reclamo de no aplicar la cláusula compromisoria. Señaló que el solicitante se contradice en reclamar la aplicación de

un régimen en aquellas disposiciones que le favorecen y al mismo tiempo demandar su no vigencia en aquellas que le perjudican.

En segundo lugar, se recalcó que el estatuto del arbitraje nacional e internacional (Ley 1563 de 2012) no puede aplicarse retroactivamente al caso, dado que la propiedad horizontal fue sometida a un régimen especial en 1975 que incluía la cláusula compromisoria, y el demandante aceptó y se comprometió a cumplir con las disposiciones del reglamento.

III. CONSIDERACIONES

1. Ciertamente es que los medios de impugnación son instrumentos procesales puestos a disposición de las partes, orientados a corregir las posibles equivocaciones que el juez, en su labor de administrar justicia, defina en las decisiones que profiere. Uno de ellos es el recurso de reposición, cuya finalidad es conminar a la autoridad que profirió una decisión, para que la estudie nuevamente y determine si hay lugar a revocarla, modificarla, aclararla o adicionarla, teniendo en cuenta si incurrió en una omisión o aplicó indebidamente la ley.

2. Para resolver lo pertinente, corresponde dilucidar la discusión sobre la aplicación e interpretación de la cláusula de *compromiso* o *cláusula compromisoria*, y resolver si la interpretación de la vigencia se encuentra ajustada a derecho o no.

3. Sea lo primero indicar que el auto recurrido se encuentra justado a derecho, al respecto, esta judicatura realizó interpretación de las disposiciones (precisas) en el Reglamento de Propiedad Horizontal, considerando que la cláusula compromisoria es válida y aplicable, ha de verse el artículo 29 de la escritura 3867 del 7 de octubre de 1975 otorgada en la notaría décima del círculo de Bogotá, indica: *“Arbitramento: Las diferencias que ocurran entre los propietarios, durante la existencia del edificio, o al tiempo de su reconstrucción o de división de los bienes comunes, cuya solución no éste claramente prevista por la ley o este reglamento y siempre que no se trate de simples infracciones o abusos, serán resueltos por árbitros de conformidad con las disposiciones legales y especialmente las previstas en el título XXXIII del nuevo Código de Procedimiento Civil”*.

Por su parte, la escritura No. 2672 del 24 de diciembre de 2004 otorgada en la misma notaría anterior, dispuso: *“Artículo QUINCUAGÉSIMO SÉPTIMO: PROCEDIMIENTO PARA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. Las diferencias que ocurran entre la persona jurídica y los propietarios o tenedores de las unidades privadas, o entre ellos o tenedores de las unidades privadas, o entre ellos y cualquier órgano de dirección o control de la persona jurídica, relacionadas con el cumplimiento de las obligaciones o aplicación de las normas establecidas en el reglamento, y cuando no puedan ser resueltas directamente por ellos, se acudirá al Comité de Convivencia, que propondrá fórmulas de arreglo. De toda la actuación se dejará constancia en un*

acta suscrita por las partes y por el Comité de Convivencia. Si no hubiere acuerdo con el Comité de Convivencia, y mientras no se trate de medidas pecuniarias que deban llevarse a la autoridad judicial para su ejecución, se nombrará un árbitro designado por las partes y si no se llegase a un acuerdo, será designado por la Cámara de Comercio de Bogotá, quien decidirá en derecho en un plazo máximo de seis (6) meses”.

Ahora, de acuerdo con la escritura No.0188 del 7 de febrero de 2019 de la Notaria cuarta de Bogotá, artículo 14 se estableció la continuidad normativa entre los reglamentos anteriores y el presente, es decir, éstos continúan aplicándose de manera conjunta con el presente reglamento, manteniéndose la validez de la cláusula compromisoria, así: *“Para todos los efectos se entiende que hay continuidad normativa entre el reglamento de propiedad horizontal elevado a Escritura Pública 3867 de 07 de octubre de 1.975 otorgada en la Notaría Décima del Círculo de Bogotá y No. 2672 del 24 de diciembre de 2004 otorgada en la Notaría Décima del Círculo de Bogotá, registradas bajo el folio de MATRICULA inmobiliaria N° 050-0261895 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, y el presente reglamento”.*

Siguiendo por esa línea, no es de recibo los argumentos expuestos por la quejosa recurrente pues la voluntad de las partes, al adquirir la propiedad sujeta a propiedad horizontal, aceptaron los términos del reglamento, incluida la cláusula compromisoria, pues, si el querer de la copropiedad era derogar el *artículo 29 y quincuagésimo séptimo* ibídem, así lo habría dispuesto expresamente en la escritura No.0188, lo cual no ocurrió, por el contrario, se mantuvo su continuidad.

4. Corolario, no encuentra el Despacho asidero jurídico alguno que conlleve a la revocatoria del auto recurrido comoquiera que se ajusta a Derecho, en especial a lo dispuesto por las partes, y no constituye una decisión sin fundamento jurídico consecuencia de una actuación caprichosa y arbitraria por parte del Despacho.

IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto el **Juzgado Diecinueve (19) Civil Municipal de Bogotá D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

V. RESUELVE

PRIMERO: MANTENER INCÓLUME el auto el auto de fecha 6 de febrero de 2024, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: De conformidad con lo dispuesto en el numeral 7° del artículo 321 del Código General del Proceso **conceder** ante el Juez Civil del Circuito de Bogotá en el efecto devolutivo el recurso de apelación formulado en contra del auto de 6 de febrero de 2024.

Por Secretaría remítase copia del expediente a la Oficina Judicial de Reparto.

Notifíquese,¹

**IRIS MILDRED GUTIÉRREZ
JUEZ**

Firmado Por:
Iris Mildred Gutierrez
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 019
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **42e06f0855cef39f9174c60797d2cf22906b0aed933c37ef6e9ba1cc342a80a4**

Documento generado en 08/03/2024 03:41:09 PM

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

¹ Esta providencia se notificó por estado No. 29 de 11 de marzo de 2024.