

**República de Colombia**  
**Rama Judicial del Poder Público**



**Juzgado Diecinueve Civil Municipal**

Bogotá D. C., seis (6) de febrero 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 a las excepciones previas propuestas por el demandado denominadas “*FALTA DE INTEGRACIÓN DEL LITISCONSORCIO NECESARIO*” y “*COMPROMISO O CLAUSULA COMPROMISORIA*”.

**II. ANTECEDENTES**

1. Frente a la excepción previa denominada “*FALTA DE INTEGRACIÓN DEL LITISCONSORCIO NECESARIO*”, arguyó el censor que, la demanda se sustenta en el presunto incumplimiento de la copropiedad demandada a una obligación preestablecida en los artículos 5,6 y 13 de la Escritura Pública No. 2672 del 24 de diciembre de 2004, al obrar en contravención a los porcentajes allí establecidos, los cuales son de obligatorio cumplimiento según el artículo 31 de la Ley 675 de 2001, ya que, fueron elevados arbitrariamente hasta el 9.01% para el piso 2 y 10.11% para el piso 4.

Situación de la que tuvo conocimiento el demandante a partir de unos informes de auditoría del año 2017, en las que se evaluó la gestión de los administradores durante los últimos cinco (5) años. De modo que, existió una ventaja patrimonial de \$23.208.164,81 correspondiente al cobro excesivo de cuotas de administración durante el periodo 2003 -2015 según juramento estimatorio hecho por el actor.

Precisado lo anterior, señaló que, el incumplimiento alegado por el demandante, deberá atribuirse a la persona que ejerció el cargo de administrador del edificio para la época de los hechos y no a la persona jurídica en sí, pues el reglamento de propiedad horizontal establece como función del administrador, la elaboración del presupuesto anual de gastos e ingresos, el cual incluye la forma en que los mismos deberán distribuirse entre los propietarios de acuerdo a los coeficientes general y/o especial que cada uno tenga sobre el total de los bienes privados, función que fue establecida de conformidad con el artículo 51 #4 de la Ley 675 de 2001.

De modo que, si se llegase a probar que entre los años 2003 y 2015 la administración liquidó de manera errónea el valor de la cuota de administración correspondiente a las oficinas 201 y 403 excediendo los coeficientes establecidos para cada una de ellas, con lo cual se infringió el reglamento de propiedad horizontal, el mismo deberá ser asumido por la persona que fungió como administradora, distinguiendo así el tipo de responsabilidad que le asiste a la persona jurídica (propiedad horizontal) con la del representante legal, conforme lo prevé el artículo 50 inciso 2 de la citada codificación, al establecer que: “*Los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal*”.

Por lo expuesto, señaló que, cualquier reclamación al respecto deberá dirigirse contra la persona que en ejercicio de su cargo incumplió el reglamento de propiedad horizontal, no obstante, en escrito separado solicitó el llamamiento en garantía en contra de esta.

**2.** De otra parte, en lo atinente a la exceptiva de “*COMPROMISO O CLAUSULA COMPROMISORIA*” sostuvo que, en los artículos 29 y 57 de las Escrituras Públicas No. 3867 del 7 de octubre de 1975 y 2672 del 24 de diciembre de 2004, respectivamente, se estipuló cláusula compromisoria en los siguientes términos: “*ARTICULO QUINCUAGÈSIMO SÈPTIMO: PROCEDIMIENTO PARA LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS: Las diferencias que ocurran entre la persona jurídica y los propietarios o tenedores de las unidades privadas, o entre ellos y cualquier órgano de dirección o control de la persona jurídica, relacionados con el cumplimiento de las obligaciones o aplicación de las normas establecidas en el reglamento, y cuando no puedan ser resueltas directamente por ellos, 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*”.

Aunado a ello, resaltó que, si bien el reglamento de propiedad horizontal del edificio fue reformado por segunda ocasión mediante Escritura Pública No. 188 del 7 de febrero de 2019, en la que no se incorporó expresamente la cláusula compromisoria, no puede entenderse que la misma haya sido excluida, dado que, la persona jurídica fue constituida mediante la primera escritura, y lo que se instrumentó en las siguientes han sido reformas, más no cancelaciones de la inicial; amén de que, en el artículo 14 de la aludida escritura se consignó expresamente que “*Para todos los efectos se entiende que hay continuidad normativa entre el reglamento de propiedad horizontal elevado a escritura pública No. 3867 del 7 de octubre de 1975 otorgada en la Notaria 10 del Círculo de Bogotá y No. 2672 del 24 de diciembre de 2004 otorgada en la Notaria 10 del Círculo de Bogotá, registradas bajo el folio de matrícula inmobiliaria 50C-0261895 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá Zona Centro y el presente Reglamento*”.

Por lo expuesto, concluyó que, la solución del conflicto aquí suscitado no es el que establece el régimen legal actual sino la del pacto arbitral.

**2.** De conformidad con los artículos 101 y 110 Código General del Proceso se corrió traslado de los medios exceptivos propuestos por el demandado a la parte actora, quien, en su oportunidad, se pronunció de los mismos en los siguientes términos:

Frente al medio exceptivo de “*FALTA DE INTEGRACIÓN DEL LITISCONSORCIO NECESARIO*” adujo que, el artículo 37 de la Ley 675 de 2001 establece que “*(...) las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto (...)*”; a su vez el canon 38 de la ley adjetiva, señala como función de la asamblea general de propietarios el de aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador. De modo que, el administrador tan solo es el encargado de someter a consideración el presupuesto sin que ello implique responsabilidad alguna.

No obstante, lo anterior, el extremo pasivo vinculó a la presente acción mediante llamamiento en garantía a la administradora de la época, luego, no hay motivo que justifique la prosperidad del medio exceptivo planteado.

En cuanto a la excepción previa de “COMPROMISO O CLAUSULA COMPROMISORIA”, indicó que, si bien el artículo quincuagésimo séptimo, estableció un procedimiento para la solución de conflictos “*relacionados con el cumplimiento de las obligaciones o aplicación de las normas establecidas en el reglamento*”, lo cierto es que, en el presente asunto no se discute el cumplimiento de las obligaciones o normas establecidas en el reglamento, puesto que, hubo una aceptación frente a un informe de auditoría que evidenciaba el cobro excesivo de cuotas de administración.

Siendo ello, un hecho tan contundente que, a partir del año 2015, el ente demandado determinó cumplir el reglamento, reduciendo la cuota de administración para las oficinas 201 y 403 con relación a los años anteriores en la suma de \$49.874.70,00, acogiéndose a los porcentajes reales del reglamento de propiedad horizontal. Por tanto, el sustento de la presente acción es la consecuencia de los resultados arrojados en dicha auditoria y de la asamblea que la acogió.

Por lo expuesto, se opuso a la prosperidad de la presente excepción ya que la misma contraviene el derecho fundamental al acceso a la administración de justicia consagrado en el artículo 229 de la Constitución Política; amén de que, el artículo quincuagésimo séptimo contenido en la escritura pública No. 2672 de 2004, fue derogado por la escritura pública No. 188 del 2019.

### **III. CONSIDERACIONES**

**1.** Las excepciones previas tienen por objeto que el procedimiento se adelante cumpliendo a cabalidad con las formalidades legales garantizando la ausencia de causales de nulidad en su trámite o poner fin a la actuación en caso de que concurren irregularidades procesales que no hayan sido subsanadas o no admitan saneamiento, ello en razón al debido proceso en que ha de imperar en todas las actuaciones judiciales.

**2.** El numeral 2º del artículo 100 del Código General del Proceso establece como excepción previa la denominada “*compromiso o cláusula compromisoria*”, la primera consiste en aquel pacto contenido en un contrato o documento adjunto por medio del cual las partes contratantes acuerdan someter las eventuales diferencias que se susciten al interior de la relación contractual a la decisión de un tribunal arbitral y por su parte el compromiso puede ser entendido como un negocio jurídico en virtud del cual las partes involucradas en un conflicto determinado convienen resolverlo a través del arbitramento perdiendo las partes la posibilidad de acudir directamente a la jurisdicción estatal.

Sobre este aspecto, el Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá en estudio de los artículos 4º y 6º de la Ley No. 1563 de 2012, estableció:

*“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 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 éstos determinen, bien en la cláusula compromisoria ora en el compromiso, que al efecto se suscriba, sin que sea dable a los intérpretes hacer aplicación amplia o extensiva de dicha estipulación, por cuanto, por su naturaleza misma, la aplicación es restringida.*”

*Así pues, queda claro que la parte interesada en que se declare la existencia de un compromiso o cláusula compromisoria en virtud de la cual el llamado a solucionar las diferencias existentes sea un Tribunal de Arbitramento tiene la carga de acreditar la existencia del pacto arbitral en que ello se convenga.”<sup>1</sup>*

De lo anterior se desprende que para la prosperidad de esta excepción previa es menester que quien la alega acredite la existencia previa de un acuerdo entre las partes involucradas en un contrato de someter las posibles diferencias que surjan con ocasión del mismo a la decisión de un tribunal de arbitramento, ello en virtud del principio de carga de la prueba plasmado en el artículo 167 del Código General del Proceso, según el cual *“incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”*.

**3.** Conforme a los anteriores derroteros, en el caso objeto de estudio, el extremo pasivo formulo las excepciones previas denominadas “FALTA DE INTEGRACIÓN DEL LITISCONSORCIO NECESARIO” y “COMPROMISO O CLAUSULA COMPROMISORIA”, siendo esta última la que se abordará de forma primigenia en razón a que de encontrarse probada se prescindirá del estudio de las demás, pues conlleva inexorablemente a la terminación del proceso, tal y como lo establece el inciso 4 del numeral 2 del artículo 101 del Código General del Proceso.

Así pues, frente a la defensa dilatoria de “COMPROMISO O CLAUSULA COMPROMISORIA”, el extremo pasivo invocó la existencia de un acuerdo previo entre las partes tendiente a someter el conocimiento de este tipo de controversias a una autoridad arbitral, contenida en el artículo 29 la escritura pública No. 3.867 del 7 de octubre de 1975 otorgada en la Notaria 10 del Círculo de Bogotá, por la cual, se constituyó el régimen de propiedad horizontal del Edificio “VALDES”, al señalar que:

*“ARBITRAMIENTO: 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 esté 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”*.

A su vez, el artículo quincuagésimo séptimo de la escritura pública No. 2672 del 24 de diciembre de 2004 otorgada en la Notaria 10 del Círculo de Bogotá, por la cual se reformó el reglamento de propiedad horizontal, dispuso que:

*“ARTICULO QUINCUAGÈSIMO SÈPTIMO: PROCEDIMIENTO PARA LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS: Las diferencias que ocurran entre la persona jurídica y los propietarios o tenedores de las unidades privadas, o entre ellos y cualquier órgano de dirección o control de la persona jurídica, **relacionados con el cumplimiento de las obligaciones o aplicación de las normas establecidas en el reglamento**, y cuando no puedan ser resueltas directamente por ellos, 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” (negrilla por el juzgado).*

A la luz de lo anterior, se concluye que toda controversia entre los copropietarios o entre éstos con el administrador o con cualquier otro órgano de dirección o control de la copropiedad, deberá ser zanjada en principio por el comité de convivencia, es

---

<sup>1</sup> Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá, ref: 110013103040201400331 01, M.P. Nancy Esther Angulo Quiroz.

decir, a través de los mecanismos previstos en la Ley 675 del 2001 “*Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en edificios de uso residencial*” o los “*mecanismos alternos de solución de conflictos*” (artículo 58 *ibidem*) y, en el evento en que no sea posible solucionar el asunto, éste deberá someterse a la justicia arbitral.

Por tanto, la precitada cláusula compromisoria opera de manera residual y solamente para arreglar los desacuerdos surgidos entre los copropietarios o entre éstos con el administrador o con cualquier otro órgano de dirección o control de la copropiedad “*relacionados con el cumplimiento de las obligaciones o aplicación de las normas establecidas en el reglamento*”.

Así pues, revisado el libelo genitor, se advierte que, la acción incoada corresponde a una responsabilidad civil contractual “*con ocasión del incumplimiento en la obligación preestablecida en el reglamento de copropiedad, escrituras No. 2672 del 24 de diciembre de 2004 artículos 5,6 y 13 y 3867 de octubre 7 de 1975, arts. 1,13,14 y 5 ambas de la notaría decima de Bogotá, y del artículo 3 de la ley 675 de 2001, dramático abuso del derecho en el cobro de cuotas de administración de los años 2003-2015 sobre las oficinas 201 y 403 pertenecientes al demandante y a dicha copropiedad, ya que la demandada uso para la distribución de las expensas comunes necesarias para el debido mantenimiento del edificio y sus zonas comunes un coeficiente de copropiedad de 9.01% piso 2 y 10.11% piso 4, lo cual es violatorio del reglamento que limita para la oficina 201 de 0.65 (subtotal 5.93% por piso 2) y la oficina 403 de 0.81 (subtotal 6.72% piso 4)*”

Asunto que claramente se subsume al pacto arbitral que las partes convinieron en las escrituras públicas No. 3.867 del 7 de octubre de 1975 y 2672 del 24 de diciembre de 2004 ambas otorgadas en la Notaria 10 del Círculo de Bogotá, ya que, la temática que conllevó la iniciación del presente asunto radica en el incumplimiento de las normas establecidas en el reglamento de copropiedad respecto del cobro de expensas de administración al presuntamente haberse aplicado un coeficiente de copropiedad superior al establecido para las oficinas 201 y 403 durante el periodo 2003-2015.

De modo que, no es plausible dar paso a los argumentos expuestos por el demandante en punto a que el objeto de la presente acción no es definir si hubo o no un incumplimiento de obligaciones o de las normas establecidas en el reglamento, sino el resultado de la auditoria que se llevó a cabo sobre la gestión administrativa de la copropiedad, en la que presuntamente se determinó la existencia de unos cobros excesivos por concepto de expensas de administración respecto de los inmuebles de propiedad del demandante; pues dicho aspecto hasta tanto no sea definido por la autoridad competente no podrá tenerse como un hecho probado; siendo además este el objeto de la acción incoada, esto es, declarar si hubo o no un incumplimiento a las normas del reglamento de propiedad horizontal que establece los coeficientes de propiedad aplicables a cada una de la unidades privadas que conforman el Edificio, con el fin de liquidar el monto a sufragar por concepto de expensas comunes de administración y como consecuencia de ello, se irrogó al demandante un cobro excesivo por dicho concepto.

Aunado a ello, debe decirse que, no se probó siquiera sumariamente que las disposiciones contenidas en la escritura pública No. 188 del 7 de febrero de 2019, por la cual se reformó por segunda vez el reglamento de propiedad horizontal del ente demandado haya derogado expresa o tácitamente la cláusula compromisoria establecida en los artículos 29 y 57 de las escrituras públicas No. 3.867 del 7 de octubre de 1975 y 2672 del 24 de diciembre de 2004, respectivamente. *Contrario sensu*, la copropiedad demandada señaló que, en el artículo 14 de la mentada reforma se pactó expresamente la continuidad normativa respecto de las disposiciones contenidas en las escrituras que le anteceden, por tanto, no existen

elementos de convicción que permitan avizorar la derogatoria del pacto arbitral. Siendo entonces dicho escenario donde deberá zanjarse la problemática aquí suscitada.

Finalmente, adviértase que, el pacto arbitral contenido en el reglamento de propiedad horizontal del Edificio el Valdés vincula al demandante por ser el propietario de dos unidades privadas que lo conforman, tal y como lo establece el artículo sexto de la Escritura Pública No. 2672 del 24 de diciembre de 2004, así: “**OBLIGATORIEDAD:-** *Las disposiciones de este Reglamento obligan tanto a los propietarios iniciales de las unidades privadas como a los terceros que las adquieran a cualquier título, y en lo pertinente a los inquilinos, usuarios, usufructuarios y demás ocupantes o visitantes de las mismas y se entienden por derecho incorporadas en todo acto o contrato que implique la transferencia del dominio, o la constitución de otro derecho real o la entrega de la mera tenencia de una o más de dichas unidades privadas*”.

**4.** Por todo lo expuesto, se declarará probada la excepción previa de “*compromiso o cláusula compromisoria*” formulada por la copropiedad demandada, con la consecuente terminación del proceso, al tenor de la establecido por el artículo 101 del Código General del Proceso.

#### **I. 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,

#### **II. RESUELVE**

**PRIMERO: DECLARAR PROBADA** la excepción previa denominada “*compromiso o cláusula compromisoria*” formulada por la parte demandada, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO:** Como consecuencia de lo anterior, declarar la terminación del presente asunto, de conformidad con el artículo 101 del Código General del Proceso.

**TERCERO:** Por secretaría, devuélvase la demanda y sus anexos a la parte actora sin necesidad de desglose.

**CUARTO:** Cumplido lo anterior y previa las desanotaciones del caso, archívese el expediente.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**<sup>2</sup>

**IRIS MILDRED GUTIÉRREZ  
JUEZ**

Firmado Por:

---

<sup>2</sup> Esta providencia se notificó por estado No. 13 de 7 de febrero de 2024.

**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: **1bedf8ce9610fa33b8cdd17c2b9299061510053dc94fd60279f8198b6d366ec0**

Documento generado en 06/02/2024 12:06:14 PM

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