

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO TREINTA Y OCHO CIVIL DEL CIRCUITO**

*Bogotá D.C., once (11) de diciembre de dos mil veintitrés (2023)*

**Proceso No.:** 110013103038-2022-00488-00

**EXCEPCIONES PREVIAS**

*Procede el Despacho a resolver la excepción previa propuesta por la abogada YOLIMA ACOSTA RUJANA, apoderado judicial del CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE P.H.*

*El representante judicial invoca la causal prevista en el numeral 2º del artículo 100 del Código General del Proceso.*

*Como sustento de la causal de compromiso o cláusula compromisoria, expuso que el artículo 23 del reglamento de propiedad horizontal, protocolizado en la Escritura Pública No. 0176 del 30 de enero de 1992 de la Notaria 44 del Circulo de Bogotá D.C., ordena que si las partes no aceptaren la decisión de la Asamblea de copropietarios el asunto se debe someter a Tribunal de Arbitramento, por lo que este Despacho perdió competencia para conocer del presente asunto.*

*En ese orden, solicita que se declare probada la excepción, la terminación del proceso y el archivo correspondiente.*

*La parte demandante describió el traslado de la excepción previa formulada, advirtiendo que la asamblea general de propietarios del conjunto demandado, voluntaria y unánimemente se acogió a lo establecido por la Ley 675 del 2001 y modifico su reglamento de propiedad horizontal, a partir del 11 de junio de 2002, fecha de su protocolización.*

*Señaló que en el párrafo 2º del artículo 54 del reglamento de Propiedad horizontal contenido en la Escritura Pública No. 892 de 11 de junio de 2002, de la Notaría 44 de Bogotá D. C., estableció que “Cuando se acuda a la autoridad*

*jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo, se dará el trámite previsto en el capítulo II del Título XIII del Código de Procedimiento Civil, o en las normas y disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen”, apartándose así de lo dispuesto en el artículo 23 del anterior Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la Escritura Publica No. 0176 de 30 de enero de 1992 de la Notaria 44 de Bogotá.*

*Indicó que como el capítulo II del Título XIII del Código de Procedimiento Civil fue modificado con la entrada en vigencia del Código General del Proceso, es en aplicación de lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 20, el artículo 368 y el artículo 382 de esta codificación, las normas que le asignan la competencia al Despacho para conocer de la demanda y quien dirimirá el conflicto mediante un proceso declarativo verbal, respecto de respeto de posible o alegada ilegalidad de una serie de actos y decisiones de la demandada, adoptadas en la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios de 1º de octubre de 2022.*

*Solicitó desestimar la Excepción Previa de Compromiso o Clausula Compromisoria propuesta por la parte Demandada.*

### **CONSIDERACIONES**

*La excepción previa de COMPROMISO o CLAÚSULA COMPROMISORIA, se encuentra consagrada en el numeral 2º del artículo 100 del Código General del Proceso. Dicha causal se configura cuando existe entre las partes compromiso o cláusula compromisoria, tendiente a extraer del conocimiento de la justicia ordinaria los conflictos que puedan surgir entre las partes contratantes y, en su lugar, que aquellas sean resueltas por un tribunal de arbitramento, bajo el procedimiento y condiciones señaladas en el convenio.*

*Por lo tanto, el propósito de la excepción es quitar la competencia del juez ordinario para conocer de un asunto sometido a su jurisdicción y llevar la causa ante el tribunal de arbitramento competente.*

*Entonces, corresponde verificar en este asunto si existe pacto o compromiso entre NELSON BERRÍO ZAPATA y el CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE P.H.*

*De la lectura del artículo 54 del Reglamento de Propiedad Horizontal, escritura pública No. 0892 de 11 de junio de 2002, de la Notaría 44 de Bogotá D. C., se establece claramente que las partes pueden acudir al i) comité de convivencia, a ii) mecanismos alternativos de solución de conflictos, y cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional, se le debe dar "... el trámite previsto en el capítulo II del Título XIII del Código de Procedimiento Civil o en las normas y disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen."*

*En ese orden de ideas, teniendo en cuenta que el Código de Procedimiento Civil fue derogado de acuerdo con lo señalado en el literal c) del artículo 626 del Código General del Proceso, en consecuencia, las normas aplicables serán las del proceso declarativo verbal contenidas en esta disposición normativa.*

*De acuerdo con lo anterior, el trámite que se le ha dado a esta acción corresponde al determinado en las normas aplicables al asunto y por lo tanto, no hay lugar a dar aplicación al compromiso o cláusula compromisoria, expuso que el artículo 23 del reglamento de propiedad horizontal, protocolizado en la Escritura Pública No. 0176 del 30 de enero de 1992 de la Notaria 44 del Circulo de Bogotá D.C., por cuanto además, fue modificado por el reglamento contenido en la escritura 0892 de 11 de junio de 2002, de la Notaría 44 de Bogotá D. C.*

*En consecuencia, al no ser eficaz la cláusula compromisoria contenida en el artículo 23 antes señalado, no se configuran los supuestos de hecho de la referida excepción previa impetrada por el CONJUNTO RESIDENCIAL DEL MONTE P.H., por lo que se negará la prosperidad de aquella, con su respectiva condena en costas a la parte demandada, tal como lo dispone el numeral primero del artículo 365 del Código General del Proceso.*

*En virtud de lo anterior, el **JUZGADO TREINTA Y OCHO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.***

### **RESUELVE**

**PRIMERO: NEGAR** la prosperidad de la excepción previa propuesta por la demandada, por las razones expuestas en la parte considerativa.

**SEGUNDO: CONDENAR** en costas a la demandada, en un salario mínimo legal mensual vigente, de conformidad con lo previsto en el artículo 365 del Código General del Proceso y a favor de los demandantes.

**NOTIFÍQUESE**

Firmado electrónicamente  
**CONSTANZA ALICIA PIÑEROS VARGAS**  
**JUEZ**  
**(2)**

Esta providencia se notifica por anotación en estado electrónico  
No. 155 hoy 12 de diciembre de 2023 a las 8:00 a.m.

MARIA FERNANDA GIRALDO MOLANO  
SECRETARIA

JCHM

Firmado Por:  
Constanza Alicia Pineros Vargas  
Juez Circuito  
Juzgado De Circuito  
Civil 038  
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: 2855ce17e40c8e19856e33e2ba54b661c8fffb443c5795ade93ea4f366847d62

Documento generado en 11/12/2023 04:41:04 PM

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