

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



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

*Bogotá D.C., tres (3) de febrero de dos mil veintiuno (2021)*

**Proceso No.:** 110013103038-2018-00624-00

*Procede el Despacho a resolver la excepción previa denominada “COMPROMISO O CLÁUSULA COMPROMISORIA” propuesta por el apoderado de la parte demandada.*

*Manifestó el excepcionante que el Reglamento de Propiedad Horizontal otorgado por medio de escritura pública No. 1093 del 21 de mayo de 1996 en el artículo 73 prevé la designación de árbitros ante los conflictos que se presenten entre los copropietarios o entre ellos y usuarios o entre ellos con el administrador y que no sea dirimido por el Consejo de Administración.*

*Que el reglamento de propiedad horizontal es vinculante para todos los que conforman la propiedad, ya sea propietarios o tenedores, por lo que el procedimiento para resolver las diferencias contenidas en las actas 47 de 2018 y 48 de 2019 es ante el Tribunal de Arbitramento, por lo que solicitó que se declare probada la excepción invocada y se termine el proceso.*

*La parte demandante recorrió el traslado de la excepción previa propuesta con fundamento en que los conflictos que refiere el artículo 74 del Reglamento de Propiedad Horizontal, no son de la naturaleza de que trata la demanda, pues no hay norma que faculte al Consejo de Administración para que dirima la impugnación de actos, sino que dicha competencia la radicó el numeral 8 del artículo 20 del Código General del Proceso, por lo que solicitó que se resuelva de manera desfavorable la excepción propuesta.*

**CONSIDERACIONES**

*Las excepciones previas tienen por objeto, en primer lugar que el procedimiento se adelante sobre la base de la absoluta certeza de modo que se asegure la ausencia de causales de nulidad en su trámite, y en segundo*

*lugar, si no se corrigen las irregularidades procesales advertidas o si éstas no admiten saneamiento, se le ponga fin a la actuación.*

*En cuanto a la excepción previa que la parte demandante denominó COMPROMISO O CLÁUSULA COMPROMISORIA, es una estipulación en la que las partes, en ejercicio de la autonomía de la voluntad, acuerdan que cualquier diferencia o controversia susceptible de transacción, será sometida a la decisión de árbitros, por lo tanto, si alguno de las partes entabla acción ante los jueces, la contraparte está facultada para proponer la correspondiente excepción previa consagrada en el numeral 2 del artículo 100 del Código General del Proceso, anunciando que la jurisdicción ordinaria no está en posibilidad de asumir el conocimiento de la controversia, sino que la misma debe resolverse ante un tribunal de arbitramento.*

*En el caso bajo estudio se encuentra que el artículo 73 del Reglamento de Propiedad Horizontal señala “ARBITRAMENTO. Todo conflicto que se presente entre los copropietarios o entre ellos y usuarios, o entre unos y otros con el Administrador y que no sea dirimido por el Consejo de Administración, se someterá a la decisión de árbitros, lo cual se sujetará a lo dispuesto sobre el particular en el Código de Comercio. Los tres árbitros deberán ser nombrados de común acuerdo por las partes en el litigio, en caso de no lograrse este acuerdo, serán nombrados por la Cámara de Comercio de Bogotá. El tribunal deberá fallar en derecho.”*

*Conforme a dicha cláusula, no se encuentra que se haya contemplado que los conflictos que se presenten entre los copropietarios y la propiedad horizontal, como es el caso que es objeto del presente proceso, pueda ser objeto de tribunal de arbitramento, pues esta se limitó es a los que surjan entre copropietarios; copropietarios y usuarios; copropietarios y usuarios con el administrador pero se repite, no entre copropietarios y la propiedad horizontal.*

*Por lo anterior, sin mayores reflexiones habrá de negarse la prosperidad de la excepción previa propuesta por el apoderado de la parte demandada pues el conflicto que es objeto de esta demanda, no se consideró para ser sometido a Tribunal de Arbitramento y por tanto se le condenará en costas en la forma prevista por el artículo 365 del Código General del Proceso.*

*En mérito de lo expuesto, el Juzgado Treinta y Ocho Civil del Circuito de Bogotá D.C.,*

**RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLARAR NO PROBADA** la excepción previa, propuesta por el apoderado de la parte demandada.

**SEGUNDO: CONDENAR** en costas a la parte demandada en suma de un (1) salario mínimo legal mensual vigente, de conformidad a lo previsto en el numeral 1 del artículo 365 del Código General del Proceso y a favor de la parte demandante.

**NOTIFÍQUESE,**

  
**CONSTANZA ALICIA PIÑEROS VARGAS**  
**JUEZ**

AR

Esta providencia se notifica por anotación en estado electrónico  
No. 9 hoy 4 de febrero de 2021 a las 8:00 a.m.

JOSÉ REYNEL OROZCO CARVAJAL  
SECRETARIO