

SECRETARIA: Santiago de Cali, treinta (30) de agosto de dos mil veintitrés (2023). Al Despacho del señor juez el presente asunto a fin de que se resuelva sobre la excepción de previa presentada por la parte demandada EDIFICIO SANTA MÓNICA CENTRAL P.H. Sírvase proveer.

LINDA XIOMARA BARON ROJAS
Secretaria.

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI AUTO INTERLOCUTORIO No. 894

RADICACIÓN: 76001 3103 004 2019 00133 00

Santiago de Cali, treinta (30) de agosto de dos mil veintitrés (2023)

I. OBJETO DE LA PROVIDENCIA

Procede el despacho a pronunciarse respecto al recurso de la excepción de previa de cláusula compromisoria presentada por la parte demandada EDIFICIO SANTA MÓNICA CENTRAL P.H., con base en lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 100 del Código General del Proceso.

II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO

La mandataria judicial de la parte demandada EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL P.H. sustenta la mencionada excepción previa con los siguientes argumentos:

“En el artículo 95 del reglamento de propiedad horizontal del Edificio Santa Mónica Central PH reza: “SOLUCIÓN DE CONFLICTOS: Toda controversia o diferencia relativa a este reglamento y al cumplimiento de cualquiera de las obligaciones señaladas en el mismo, y las que ocurrieren entre los propietarios o tenedores de las unidades privadas, o entre ellos y el administrador y la copropiedad, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control, incluyendo todo tipo de impugnación de decisiones, se resolverá por un Tribunal de Arbitramento, que se sujetará a lo dispuesto en las normas vigentes sobre la materia, de acuerdo a las siguientes reglas: el tribunal estará integrado por un (1) arbitro, designado por el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali; la organización interna del Tribunal se sujetará a las reglas previstas para los efectos por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali, el tribunal decidirá en Derecho y Carrera

2 Oeste No. 6-08 – Oficina 201, Edificio Emporio – Cali. PBX: (57)(2) 4856897 funcionará en Cali, en el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de esta ciudad.

Como prueba documental anexo copia de la escritura pública No. 4520 del 28 de noviembre de 2008 otorgada en la notaría 13 del círculo de Cali.

(...)

De acuerdo con lo anterior, este conflicto, que corresponde a una impugnación de una decisión de la asamblea, de conformidad con el art. 95 del reglamento de propiedad horizontal del Edificio Santa Mónica Central PH tiene que ser dirimido por un tribunal de arbitramento y no por la justicia ordinaria.”

III. REPLICA DE LA PARTE DEMANDANTE

La parte demandante a través de su apoderado judicial describió el traslado de la excepción previa ejerciendo su derecho de defensa en los siguientes términos:

“Con la demanda incluí como prueba el certificado de libertad y tradición de la oficina 1 A, que se identifica con la matrícula inmobiliaria 370-829827; en este certificado se evidencia que:

1.- El Edificio Santa Mónica fue sometido al régimen de propiedad horizontal por escritura pública número 1438 del 20 de mayo de 2010, otorgada en la Notaria 13 de Cali y que modifica el reglamento contenido en la escritura 4520 de 2008, reformado por escritura 1763 de 2009 y 4018 de 2008.

2.- Por escritura pública número 215 del 3 de febrero de 2011 de la Notaria 13 de Cali, se reforma el reglamento.

3.- Mediante escritura pública número 2390 del 8 de agosto de 2011 de la Notaria 13 de Cali, se reforma el reglamento.

No se encuentra probada la estipulación de la cláusula compromisoria:

Como se detalló antes, el Edificio Santa Mónica ha tenido varias reformas al reglamento que la demandada no aporta, la escritura número 4520 del 28 de noviembre de 2008 es anterior al reglamento inscrito en el folio de libertad y tradición que obra en la escritura 1438 de mayo de 2010.

En otras palabras, el reglamento a que se refiere la demandada -escritura 4520 del 28 de noviembre de 2008- no se encuentra registrado en los folios de matrícula inmobiliaria de las unidades privadas que integran el Edificio DANIEL HERNANDO CÁRDENAS HERRERA ABOGADO Calle 106 A No. 54 – 81 (202) Bogotá – Móvil 311 227 61 07 Correo electrónico: danielcardenash@hotmail.com demandado, razón por la cual, las normas contenidas en este no obligan a mi representado (...)

A fin de decidir lo que corresponda, se hacen las siguientes

IV. CONSIDERACIONES

Inicialmente, es pertinente indicar que la excepción previa de marras fue presentada oportunamente, teniendo en cuenta que, como bien lo dice el apoderado de la parte actora, el término para tal actuación fenecía el 15 de mayo de 2023, mientras que aquella se radicó el 09 del mismo mes, según constancia que reposa en el expediente digital.

En lo referente las excepciones previas, estas son el medio dado por el legislador, el cual se dirige expresamente a mejorar el procedimiento para que se adelante sobre bases que aseguren la ausencia de causales de nulidad y llegando incluso a ponerle fin a la actuación, si no se corrigieron las irregularidades procesales advertidas o si estas no admiten saneamiento.

Esta clase de excepciones buscan que el demandado, desde un primer momento, manifieste las reservas que pueda tener para la validez de la actuación, con el fin que el proceso, subsanadas las irregularidades, se adelante sobre bases de absoluta firmeza.

Así las cosas, la excepción previa planteada se soporta con hechos que configuran la denominada “*clausula compromisoria*”, contenida en el numeral 2° del artículo 100 del Código General del Proceso.

Ha dicho la Corte Constitucional¹, sobre el compromiso o cláusula compromisoria en la jurisdicción civil que,

“La excepción de compromiso o cláusula compromisoria es una excepción que surge o se origina del pacto previo establecido entre las partes, tendiente a someter el contrato o convenio suscrito entre ellas, a la resolución de un tribunal de arbitramento, bajo un procedimiento y condiciones señalado en el contrato. Así, resulta aparentemente claro que, si las partes voluntariamente se han sometido a este mecanismo de resolución de conflictos conocido de antemano por ellas, deba ser esa la instancia ante la cual se resuelva el debate jurídico por lo que podría considerarse infundado, que ellas mismas

¹Sentencia C-662/04

desconozcan la cláusula correspondiente y acudan a la jurisdicción ordinaria para la solución de su controversia. Por consiguiente, la excepción descrita le permite al demandado alegar la existencia de esta cláusula dentro del proceso, a fin de desvirtuar la competencia funcional del juez ordinario para conocer del asunto, y llevar el conflicto a instancias del tribunal de arbitramento previamente pactado para el efecto.”

De acuerdo con lo anterior, es posible inferir que la cláusula arbitral produce falta de jurisdicción ante la justicia ordinaria para decidir un conflicto. Asimismo, que la cláusula compromisoria tiene su fuente jurídica en un contrato o en un documento anexo a él, el cual es celebrado previamente a cualquier conflicto que surja entre las partes, quienes manifestaron expresamente su voluntad de someter sus diferencias a la decisión de árbitros.

Ahora bien, vale la pena recordar que uno de los objetivos básicos del registro de la propiedad inmobiliaria está el dar publicidad a los actos y contratos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o le imponen gravámenes o limitaciones, poniendo al alcance de todos, el estado jurídico de la propiedad inmueble, única manera de que surtan efectos respecto de terceros; y revestir de mérito probatoria todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.

De acuerdo con las anteriores consideraciones, y luego del examen de la foliatura, concluye esta judicatura que le asiste razón a la parte demandante en afirmar que la escritura pública No. 4520 del 28 de noviembre de 2008 otorgada en la notaría 13 del círculo de Cali no se encuentra registrada en los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles involucrados en el litigio, por lo tanto, no puede surtir los efectos que pretende la parte demandada, ya que la cláusula compromisoria establecida en el mencionado documento no es exigible por carecer del principio de publicidad.

Basta lo antedicho para concluir que no se encuentra probada la excepción previa planteada por la parte demandada.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Cali,

V. RESUELVE:

DECLARAR NO PROBADA la excepción previa de cláusula compromisoria planteada por la parte demandada, conforme lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

NOTIFÍQUESE

El Juez



RAMIRO ELIAS POLO CRISPINO

JUZGADO 04 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

EN ESTADO Nro. **144** DE HOY **31 AGOSTO 2023**

NOTIFICO A LAS PARTES EL CONTENIDO DEL AUTO QUE ANTECEDE.

LINDA XIOMARA BARON ROJAS
Secretaria