

Constancia secretarial: Le informo señor Juez, que el auto proferido el 16 de noviembre de 2022, se encuentra ejecutoriado desde el día 22 del mismo mes y año. A Despacho para que provea, 25 de noviembre de 2022.

Johnny Alexis López Giraldo.
Secretario.



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Distrito Judicial de Medellín.
JUZGADO SEXTO CIVIL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN.
Veinticinco (25) de noviembre de dos mil veintidós (2022).

Radicado	05001 31 03 006 2022 00026 00.
Proceso	Verbal - Impugnación de acta de decisiones de asamblea de copropietarios.
Demandante	Ángela María Serna.
Demandado	Conjunto Residencial Villa Colombia P.H.
Asunto	Resuelve sobre excepciones previas.
Auto interloc.	# 1529.

En atención a la constancia secretarial que antecede, esta agencia judicial, decide lo siguiente.

El **Conjunto Residencial Villa Colombia P.H.**, fue notificado de manera personal del presente proceso, a través de su representante legal, en las instalaciones del despacho, el día 8 de julio de 2022; y la demanda fue oportunamente contestada, conforme se indicó en providencia del 16 de agosto de 2022, la cual se encuentra debidamente ejecutoriada.

Dentro del término de traslado para contestar, el conjunto residencial en mención, el 4 de agosto de 2022, además de contestar la demanda, procedió a presentar escrito aparte, contentivo de las excepciones previas que denomina: “...1. No presentar la prueba de la calidad en que actúe el demandante. 2. Ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales. 3. Ineptitud de la demanda por imprecisión e indebida acumulación de pretensiones. 4. Clausula compromisoria...”.

Expone el extremo pasivo, en la primera de las excepciones mencionadas, es decir, la de “...1. No presentar la prueba de la calidad en que actúe el demandante...”, que la parte demandante no habría aportado con la demanda documento que acreditará que “...es titular del derecho a impugnar, reservado exclusivamente a las personas que se vinculan a una propiedad horizontal...”. Indica, además, que “...El propietario acredita su dominio, para este evento, con el certificado de dominio del título registrado, con la copia de éste debidamente registrado, con la reproducción o certificación del libro de registro de propietarios y

residentes que debe llevar la copropiedad o la certificación del administrador. Ninguna de las anteriores manifestaciones documentales se aporta...”.

El apoderado sustenta la segunda excepción previa interpuesta, denominada: “...2. *Ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales...*”, en que la parte demandante en su demanda, “...a) *Indicar que desconoce el número de identidad de la representación legal de la demandada (numeral 2). b) Adolece de la precisión y claridad de lo pretendido (aspecto que desarrollaremos más adelante en la indebida acumulación), exigencia del numeral 4. c) Tampoco entrega los hechos debidamente determinados y clasificados, como lo exige el numeral 5. d) No indica la demandante si la parte opuesta tiene en su poder documentos que deba aportar. e) Si bien alude a unos artículos de la ley 675 de 2001 como soportes jurídicos, al presentar las pretensiones fundamenta las mismas en el reglamento interno de la propiedad horizontal, regla privada que no identifica ni aporta. f) En la indicación del trámite (introito de la demanda), pretende que se rítue por un proceso indeterminado y en una única instancia. g) Tampoco incorpora la dirección electrónica de las partes, como exige el numeral diez, a sabiendas de que existen. h) No se expresa el domicilio del representante legal, como requiere el parágrafo primero de la regla procesal en referencia. A instancia del despacho debía aclarar y reformar la demanda, debiendo para ello presentar las variantes integradas a un nuevo escrito, lo cual no ocurrió...*”; y, además, en que la parte demandante no habría acreditado la existencia legal de la parte demandada.

Con relación a la tercera excepción previa formulada, y denominada: “...3. *Ineptitud de la demanda por imprecisión e indebida acumulación de pretensiones...*”; la parte accionada expresa que: “...*La demanda debe expresar con claridad y precisión lo que se demanda, guardando consonancia con los hechos que las soportan. Si estos son oscuros e impreciso, mal podrían afinar las peticiones o declaraciones. Ni el en escrito original ni en el que pretende llenar o requisitos exigidos se altera lo ininteligible, oscuro y borroso de las pretensiones...*”, pues en su consideración, las pretensiones de la demanda y sus fundamentos son confusos; y, además, que en las pretensiones denominadas como consecuenciales, no se indicó de que pretensión principal derivaría dichas pretensiones consecuenciales.

Finalmente, alega el abogado de la parte excepcionante en su escrito, que de conformidad con el artículo 91 de la escritura pública contentiva del reglamento interno de la copropiedad, a saber la número 6619 de 2002 de la Notaría 15 de Medellín, se indica que todo conflicto o diferencia que no pueda ser solucionado directamente entre propietario(s), y los órganos de administración, deben ser sometidos a la decisión de un tribunal de arbitramento unitario.

De las anteriores excepciones previas formuladas por la parte demandada, se corrió traslado a la parte demandante; que, dentro del término respectivo, presento pronunciamiento frente a las mismas, e incluso aportó un escrito por medio del cual pretende aportar la demanda adecuada o reformada.

La parte actora indica en su escrito, que las excepciones previas no estarían llamadas a prosperar, dado que, con relación a la primera, la misma no tiene asidero probatorio, ya que los propietarios son los únicos que tendrían voz y voto en el desarrollo de las asambleas, bien sea ordinarias o extraordinarias; y que para el caso en concreto, si se encontraría legitimada en la causa, teniendo en cuenta que figura en los registros de propietarios de la copropiedad, y en la

factura de cobro de cuotas de administración, lo cual obraría en los archivos de la copropiedad desde hace más de veinte años.

En cuanto a la segunda de las excepciones previas propuestas por el extremo pasivo, indicó la demandante que, bastaría con darle una lectura juiciosa al memorial de subsanación a la demanda, que fue objeto de pronunciamiento por el Tribunal Superior de Medellín, para que sin “...esfuerzo mental...”, se pueda concluir que los requisitos formales de la demanda están cumplidos.

Con ocasión a la tercera de las excepciones previas formuladas, que se relacionaría con la imprecisión, e indebida acumulación, de pretensiones, indica que la demanda fue objeto de inadmisión, y se habría presentado la subsanación a la misma.

Y, finalmente, la demandante indica con relación a la excepción previa de clausula compromisoria que, si bien dicha cláusula está contenida en la escritura pública 6.619 de 2002, la norma que regula lo relativo a los tribunales de arbitramento estaría incompleta, y por ende no se podría hacer uso de dicha figura, teniendo en cuenta que no es clara para cumplir el fin que se persigue.

Con base en todo lo antes expuesto, procede esta agencia judicial a pronunciarse sobre las excepciones previas propuestas por la parte demandada, con base en las siguientes,

Consideraciones.

Primero que todo se considera importante advertir, para los efectos pertinentes, que la demandante presentó reforma a la demanda, la misma fue objeto de inadmisión, posteriormente fue admitida, y dicha reforma a la demanda se notificó por estados electrónicos a la parte demandada, dado que la misma ya se encuentra debidamente integrada al litigio, y representada por medio de apoderado judicial. Sin embargo, vencido el término de traslado de la misma, e incluso hasta la fecha de emisión de esta providencia, el extremo pasivo no presentó pronunciamiento alguno con relación a la reforma de la demanda.

En relación con las excepciones previas, ha de tenerse en cuenta que estas son oposiciones que se pueden plantear por la parte pasiva de los litigios, y que se pueden originar, entre otras circunstancias, en posibles defectos del escrito contentivo de la demanda, y los cuales pueden ser alegados por la parte demandada dentro del término para contestar la misma, en el caso de los procesos declarativos; y tienen como finalidad, que se adecuen dichas fallas de la demanda, o, en su defecto, terminar el proceso cuando ello no es posible, o no se realizare o cumpliera adecuadamente por la parte actora, y con el fin de evitar eventuales nulidades.

El legislador consagró en los artículos 100 a 102 del C.G.P., cuáles son las circunstancias que pueden dar lugar a ser alegadas como excepciones previas (artículo 100), cual es la oportunidad legal para ello, el trámite a impartir en caso de alegarse(n) (artículo 101), y la inoponibilidad posterior de dichas situaciones como causales de nulidad procesal (artículo 102).

En relación con la primera excepción interpuesta en este caso, de ineptitud de la demanda, es necesario tener en cuenta lo dispuesto por el artículo 82 del C.G.P.,

que indica cuales son los requisitos formales de la misma, a saber: “...**1.** La designación del juez a quien se dirija. **2.** El nombre y domicilio de las partes y, si no pueden comparecer por sí mismas, los de sus representantes legales. Se deberá indicar el número de identificación del demandante y de su representante y el de los demandados si se conoce. Tratándose de personas jurídicas o de patrimonios autónomos será el número de identificación tributaria (NIT). **3.** El nombre del apoderado judicial del demandante, si fuere el caso. **4.** Lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad. **5.** Los hechos que le sirven de fundamento a las pretensiones, debidamente determinados, clasificados y numerados. **6.** La petición de las pruebas que se pretenda hacer valer, con indicación de los documentos que el demandado tiene en su poder, para que este los aporte. **7.** El juramento estimatorio, cuando sea necesario. **8.** Los fundamentos de derecho. **9.** La cuantía del proceso, cuando su estimación sea necesaria para determinar la competencia o el trámite. **10.** El lugar, la dirección física y electrónica que tengan o estén obligados a llevar, donde las partes, sus representantes y el apoderado del demandante recibirán notificaciones personales. **11.** Los demás que exija la ley...”.

Para el caso que nos ocupa, la parte actora presentó una demanda declarativa, de tramite verbal, donde, entre otros aspectos, pretende se declare la nulidad de las decisiones tomadas en la asamblea extraordinaria llevada a cabo en el **Conjunto Residencial Villa Colombia P.H.**, el 25 de noviembre de 2021.

La demanda, luego de su inicial inadmisión y rechazo, que fue revocado por el superior, fue inadmitida por segunda vez, mediante auto del 27 de mayo de 2022, concediéndole a la parte demandante el término legal para que subsanará los defectos de los que adolecía el escrito de demanda inicial, y que se observaron para esa época.

En dicha providencia, y conforme a lo consagrado en el artículo 82 del C.G.P., se le solicitó a la parte demandante el ajuste de varias situaciones que se encontraron en el escrito de la demanda y sus anexos, que tenían falencias, en relación con el poder de algunos demandantes, la debida identificación de las partes, los hechos, las pruebas, las direcciones para efectos de notificaciones, los anexos obligatorios de la demanda, el envío de la demanda a la parte demandada conforme el artículo 6° del Decreto 806 de 2020 (vigente para esa época), y el intento de conciliación prejudicial, entre otras.

Dentro del término para cumplir los requisitos de la nueva inadmisión, el cual feneció el 7 de junio de 2022, la parte demandante presenta memorial el 3 de junio, en el que solicitó cumplir con lo dispuesto por el superior; y a pesar de que en consideración de esta agencia judicial, con ese tipo de manifestación, y con el contenido del texto y su documentación anexa, NO se cumplía de manera cabal y completa con los requisitos de la segunda inadmisión, el despacho, mediante proveído del 13 de junio de 2022, consideró necesario y pertinente disponer que “...en una interpretación amplia de lo dispuesto por el superior, que no obstante la demanda adolece de los defectos que, mediante providencia del 27 de mayo de 2022, se le solicitó a la parte demandante subsanar, y no lo hizo; dichas circunstancias pueden ser objeto de eventual pronunciamiento en etapas posteriores del litigio, dependiendo de lo que la parte demandada pudiese eventualmente alegar al respecto, y, por ende, habrá de admitirse la demanda verbal de la referencia....”.

Ahora bien, dentro del curso del proceso, el **Conjunto Residencial Villa Colombia P.H.**, demandado, fue notificado de manera personal en el despacho, por medio de su presunta representante, y de manera oportuna, además de contestar la demanda, presentó escrito aparte por medio del cual propone excepciones previas, y dentro de ellas la de ineptitud de la demanda, dado que el escrito de la demanda no cumpliría con algunos de los requisitos del artículo 82 del C.G.P., máxime que la demanda sería un escrito que, además de confuso, no cumpliría con las exigencias de norma referida.

En el trámite de las excepciones previas propuestas por la parte demandada, el despacho dispone dar traslado de las mismas a la parte demandante, para que la parte actora procediera a efectuar los ajustes, aclaraciones y/o correcciones que estimare pertinentes, y/o a aportar la documentación necesaria que como anexos obligatorios de la demanda debían allegarse con la misma, y frente a las presuntas deficiencias de la demanda subsanada, y/o falencias de anexos necesarios de la demanda, referidos por la parte que excepciona.

En dicho traslado, de manera oportuna, la demandante, mediane el escrito correspondiente, y la documentación anexa al mismo, en consideración de esta agencia judicial, procedió a ajustar reformar y completar la demanda y sus anexos obligatorios, de manera adecuada, y con ello habría cumplido con los requerimientos que en esos sentidos le hacía la parte demandada en las dos primeras excepciones previas propuestas al dar respuesta a este litigio. Y, por ende, esas dos excepciones previas de la parte demandada, no están llamadas a prosperar.

En relación con la tercera excepción previa formulada por la parte demandada, consistente en la que estaría consagrada en el numeral 2° del artículo 100 del C.G.P., relativa a “...2. *Compromiso o cláusula compromisoria...*”, ello, por cuanto en el artículo 91 de la escritura pública número 6.619 del 28 de agosto de 2022 de la Notaria Quince (15) de Medellín, por medio de la cual se reforma, y adiciona el reglamento de la propiedad horizontal, consagra que:

ARTICULO 91. TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO. Todo conflicto o
diferencia que se presente entre los propietarios o entre
ellos y usuarios o entre unos y otros con los órganos de
administración, con motivo de la ejecución e interpretación
o aplicación del presente reglamento, que no puedan ser
solucionadas directamente, serán sometidas a la decisión
de un tribunal de arbitramento, integrado por un (1)
árbitro, que deberá ser abogado titulado y en ejercicio de
sus derechos civiles; cuyo nombramiento lo efectuará el
Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de
Comercio de Medellín, a solicitud escrita de cualquiera de
las partes, que se sujetará a las normas vigentes para el
arbitramento. El tribunal se reunirá y deliberará en
Medellín y deberá fallar en derecho. -----
La parte contra la cual se dicte un laudo arbitral
condenatorio, total o parcial, pagará la totalidad de los
gastos, costos y honorarios del arbitramento respectivo.
Se excluyen de la justicia arbitral todas las controversias
o conflictos relativos al cobro judicial de las cuotas de
participación en gastos.-----
Antes de la integración del Tribunal de Arbitramento,
deberá agotarse la instancia de la conciliación por
intermedio del mismo Centro de Conciliación y Arbitraje de
la Cámara de Comercio de Medellín. -----

Tramite de resolución de conflictos, de carácter arbitral, establecido en el reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad accionada, de la cual sería integrante la parte demandante, que no se habría agotado previo al inicio de este proceso verbal, y al cual sería necesario acudir conforme a lo establecido en el texto antes referido.

Adicional a ello, en el auto del 27 de mayo de 2022, el despacho había requerido a la parte actora, para que “...**vii).** *De conformidad con lo consagrado en el artículo 621 del C.G.P., se deberá aportar evidencia del agotamiento del intento de conciliación extrajudicial, previo a la radicación de la demanda...*”.

Frente a ello, en el pronunciamiento de las excepciones previas que realizó oportunamente la demandante, se indicó que presuntamente no podía cumplir con dicha cláusula, dado que la norma estaba incompleta, y no era clara, y por ende no se podría ejecutar tal acción; y no se allega algún medio de prueba siquiera sumario, que indique el agotamiento del intento de conciliación extrajudicial en relación con el objeto de conflicto.

Como se observa en el artículo 91 del reglamento de propiedad horizontal, **antes** de la integración del Tribunal de Arbitramento, en caso de conflictos originados entre los propietarios, y los órganos de administración, se **debe** agotar el **intento de conciliación**, por intermedio del centro de conciliación y arbitraje de la Cámara de Medellín. Es decir que, en dicho aspecto, no incide la integración o no de tribunal de arbitramento; pues incluso, previo a ello, se debe agotar otra etapa, que es el intento de conciliación.

Y en este caso se encuentra, que el intento de conciliación prejudicial, no solo es un requisito previo a la iniciación de un debate judicial declarativo, conforme al artículo 621 del C.G.P., como se requirió a la parte demandante en la inadmisión por segunda vez de la demanda; sino que además fue expresamente consagrado en el reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad accionada, **incluso**

antes de acudir al mecanismo de solución de conflictos de carácter arbitral, también fijado en el reglamento de propiedad horizontal que fue aportado al proponerse las excepciones previas y contestar la demanda, **y al cual tampoco acredita la parte demandante, haber acudido, antes de la presentación de esta acción.**

Por todo lo antes enunciado, estima esta agencia judicial, que es procedente a declarar probada la excepción previa de “...*Compromiso o cláusula compromisoria...*”, incoada por el apoderado judicial del **Conjunto Residencial Villa Colombia P.H.**, como quiera que la parte demandante no cumplió en debida forma con uno de los requisitos para su admisibilidad, que se le había exigido desde la inadmisión de la demanda; y que tampoco subsana cuando se le dio traslado de las excepciones previas formuladas, y que se deciden, y consistente en acreditar que había adelantado, de manera previa a esta acción, el intento de conciliación extrajudicial, y/o el trámite arbitral, como mecanismos de solución de conflicto previos a una acción judicial, conforme lo exige el reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad accionada en su artículo 91, para ambos medios de negociación de conflictos extrajudiciales, y el artículo 621 del C.G.P. para la conciliación prejudicial antes de un procedimiento declarativo.

Por lo que, al tenor de lo dispuesto en el numeral 2° del artículo 101 del Código General del Proceso, como consecuencia de la prosperidad de esa excepción previa de “...*Compromiso o cláusula compromisoria...*”, y, por lo expuesto, se dará por terminado el presente proceso; y una vez ejecutoriada esta providencia, se procederá al archivo definitivo de este trámite, previos los registros en el sistema de información judicial.

Al tenor del inciso 3° del artículo 282 del C.G.P., no se realiza pronunciamiento adicional con relación a las demás excepciones previas formuladas, dado que como se indicó con anterioridad, al encontrarse probada la excepción de “...*Compromiso o cláusula compromisoria...*”, que da lugar a la terminación del litigio, no hay lugar a decidir por la primera instancia sobre las demás excepciones previas frente a la demanda.

Dada la prosperidad de la excepción previa mencionada, y conforme a lo consagrado en el artículo 365 del C.G.P., se **condenará en costas** a la parte demandante, y en favor de la parte demandada, el **Conjunto Residencial Villa Colombia P.H.**, que formuló la excepción previa que prospera.

Las costas por este trámite se liquidarán por secretaria, atendiendo a lo consagrado en los artículos 361 a 366 del C.G.P., en su debida oportunidad.

Dentro de las mismas, se incluirán las agencias en derecho, que se fijarán conforme a lo estipulado en el numeral 8° del Acuerdo PSAA16-10554 del 05 de agosto de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura – Sala Administrativa, que establece un parámetro de medio a cuatro salarios mínimos legales mensuales vigentes para ello, y al tenor del Decreto 1724 de diciembre 15 de 2021 del Gobierno Nacional, que fijó el salario mínimo mensual para este año 2022 en un equivale a un millón de pesos. Se tasa entonces, como agencias en derecho, el monto de UN (1) salario mínimo legal mensual vigente, que para este año 2022, conforme lo explicado, asciende a la suma de **un millón de pesos (\$1'000.000.00).**

En mérito de todo lo antes expuesto, el **Juzgado Sexto Civil del Circuito de Oralidad de Medellín,**

Resuelve:

Primero: Declarar probada la excepción previa de “...*Compromiso o cláusula compromisoria*...”, alegada por el apoderado judicial del **Conjunto Residencial Villa Colombia P.H.**, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

Segundo: No se emite pronunciamiento adicional con relación a las otras excepciones previas alegadas por la parte demandada, conforme a lo indicado en las consideraciones de este proveído.

Tercero: Dar por **terminado** el presente **proceso**, al tenor de lo dispuesto en el numeral 2° del artículo 101 del Código General del Proceso. Una vez ejecutoriado este auto, archívese el mismo, por secretaría, previas las anotaciones pertinentes en los libros y sistemas de información respectivos de la rama judicial. No hay lugar a la devolución de la demanda y anexos, por cuanto la misma se presenta de manera digital, La solicitud de copias virtuales de la misma, se tramitará por secretaria.

Cuarto: Se **condena en costas** a la parte demandante, y en favor de la parte demandada, el **Conjunto Residencial Villa Colombia P.H.**, dentro de las cuales se incluirán como agencias en derecho, la suma de **un millón de pesos (\$1'000.000.00)**, conforme a lo dispuesto en las consideraciones de este auto, y las mismas se liquidarán por secretaría, al tenor de lo dispuesto en la ley, en su debida oportunidad.

Quinto. El presente auto fue firmado de manera digital, en cumplimiento del trabajo virtual, conforme a la normatividad legal vigente, y a los Acuerdos emanados de los Consejos Superior y Seccional de la Judicatura.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.



MAURICIO ECHEVERRI RODRÍGUEZ.
JUEZ.

**JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE
MEDELLÍN**

Siendo las ocho de la mañana (8:00A.M) del día de hoy **28/11/2022** se notifica a las partes la providencia que antecede por anotación en Estados No. **199**



**JOHNNY ALEXIS LÓPEZ GIRALDO
SECRETARIO**