

CONSTANCIA. Mayo 14 de 2021.- Siendo la última hora judicial del pasado 04 de diciembre de 2020, venció el término de traslado a la demandada quién en oportunidad allegó memorial-contestación de demanda y excepciones de fondo (18-11-2020) en 36 folios y 32 folios anexos; memorial-excepción previa (09-11-2020) en 06 folios y 08 folios anexos. Documentos que la demandada le remitió a la demandante vía correo electrónico en su orden el pasado 18 y 09 de noviembre del año anterior.

El término de traslado a la demandante para pronunciarse de las excepciones de fondo venció a la última hora judicial del día 27 de noviembre de 2020 y de las excepciones previas a la última hora judicial del día 17 de noviembre de 2020.-

La demandante el pasado 24 de noviembre allegó memorial-contentivo de pronunciamiento de las excepciones previas en 03 folios y el 27 de noviembre de 2020 allegó memorial-contentivo de pronunciamiento de las excepciones de fondo en 07 folios.-

Está integrado el contradictorio.-

Soad Mary Lòpez Erazo
Secretaria



**JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
POPAYÁN (CAUCA)**

AUTO No. 309

Popayán, VEINTE (20) de mayo de dos mil veintiuno (2021).-

En el proceso “2020-00073-00 VERBAL IMPUGNACIÓN DE DECISIÓN TOMADA EN ASAMBLEA ORDINARIA y NULIDAD ABSOLUTA ARTICULO 115 DEL REGLAMENTO DE COOPROPIEDAD HORIZONTAL DEL CENTRO COMERCIAL CAMPANARIO-ESCRITURA PUBLICA 2225 DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2007” de HUGO EDUARDO MUÑOZ y SANDRA ISABEL RICO GOMEZ contra PERSONA JURIDICA DEL CENTRO COMERCIAL CAMPANARIO está integrado el contradictorio.

En razón a lo anterior, como la parte demandada al contestar la demanda formuló excepciones de fondo y previas, procede en esta oportunidad resolver las previas conforme lo prescribe el artículo 100 y 101 del Código General del Proceso en armonía con lo dispuesto en el Decreto Ley 806 de 2020.-

Es necesario previamente resolver lo pertinente, observar que la demandante se pronunció de las excepciones previas en memorial remitido el pasado 24 de noviembre, sin reparar en que el término que tenía para ello venció el 17 de noviembre anterior, conforme lo prescribe el parágrafo del artículo 9 del citado Decreto, razón por la cual el memorial no se atenderá en esta oportunidad por tornarse remitido de manera extemporánea.-

Consecuentes con lo anterior, se desatará la excepción previa que nos ocupa denominada, DE CLÁUSULA COMPROMISORIA: sustentada en que:

“Se debe tener en cuenta por parte del despacho que el reglamento de propiedad horizontal de Campanario Centro Comercial, consignado en la escritura pública número 2.225 del 30 de Noviembre del año 2007 de la Notaria Tercera del círculo de Popayán, establece

en su artículo 149, que: *“Tribunal de Arbitramento. Todo conflicto que se presente entre los propietarios del Centro Comercial, o entre ellos y el Administrador se someterá a la decisión de un árbitro designado por la Cámara de Comercio del Cauca, el cual deberá fallar en derecho, de acuerdo con el procedimiento establecido en el reglamento de dicha institución. Las anteriores disposiciones no se aplicarán al cobro de las cuotas ordinarias o extraordinarias de Administración, ni tampoco limitan la facultad del Administrador o persona jurídica, para acudir al funcionario judicial, administrativo o policivo que sea competente contra el propietario o usuario que viole las normas del presente Reglamento o perturbe la tranquilidad de los demás o que comprometa, la seguridad, solidez o salubridad del Centro Comercial y sus habitantes”.*

Por lo que manifestó la parte, que el estatuto incluye la obligación de acudir a tribunal de arbitramento, por la cláusula compromisoria para un fallo en derecho cuando existan diferentes conflictos en la copropiedad; dentro de ellos el sometido a estudio por parte del Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Popayán, siendo además que de conformidad a lo regulado por la ley 1563 de 2012, específicamente en el artículo 1, inciso 1, el asunto es una materia a tratar arbitralmente. Atendiendo que el artículo prescribe que el *“El arbitraje es un mecanismo alternativo de solución de conflictos mediante el cual las partes defieren a árbitros la solución de una controversia relativa a asuntos de libre disposición o aquellos que la ley autorice...”*

Añadió el memorialista que el asunto es competencia del Tribunal Arbitral al que se debió acudir por parte de los demandantes para conocer y decidir sobre sus pretensiones, aun mas cuanto por la derogatoria del artículo 194 del Código de Comercio así como el inciso segundo del artículo 49 de la Ley 675 de 2001, permiten que las controversias suscitadas en lo atinente a la impugnación de las actas de las asambleas sean objeto de estudio por parte de árbitros y resueltas a través del respectivo laudo proferido en derecho, todo lo anterior en concordancia con el artículo 13 de la Ley 270 de 1996 o Estatutaria de la Administración de Justicia y por el artículo 6 de la Ley 1285 del 2009. Como resultado de la derogatoria referida, la impugnación de las actas de asamblea de propietarios se debe someter a estudio del Tribunal Arbitral, si se encuentra pactada la cláusula compromisoria en el Reglamento de Propiedad Horizontal, como en efecto ocurre según la escritura pública mencionada Reglamento de Propiedad Horizontal de CAMPANARIO CENTRO COMERCIAL.-

Concreta que sobre la propiedad horizontal la Corte Constitucional en la sentencia C-782 de 2004, M.P. RODRIGO UPRIMY YEPES estableció que: *“...el derecho a la propiedad horizontal puede definirse como una forma de dominio individual sobre un bien, que se acompaña además del dominio colectivo sobre ciertos bienes denominados comunes, que son necesarios para el ejercicio efectivo del derecho individual. Desde sus orígenes en la regulación legal, el derecho de dominio sobre los bienes comunes nació directamente del derecho de los propietarios sobre los bienes privados. De manera tal que “de la propiedad de los bienes privados deviene el derecho de dominio sobre los bienes comunes, con todas las consecuencias que ello significa”. La regulación y definición del contenido y límites de los derechos privados y comunes en la propiedad horizontal estaba entonces establecida en la ley y ESPECIALMENTE EN EL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD HORIZONTAL CORRESPONDIENTE...”*

Es por lo anterior que al establecer el reglamento la cláusula compromisoria los demandantes debieron sujetarse a dicho procedimiento, que igual tendría un fallo en derecho y que al ser parte de un conglomerado comercial, resulta indispensable cumplir con el estatuto que define los derechos y obligaciones de todos los copropietarios que lo integran.-

Adicionalmente como referente jurisprudencial menciona la sentencia C-662 del año 2004 y como referente arbitral el Expediente No. 115819 del Tribunal de arbitramento

de la Cámara De comercio de Bogotá, laudo arbitral del 20 de mayo de 2020, donde se estableció 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 o convenio. 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 desconozcan la cláusula correspondiente y acudan a la jurisdicción ordinaria para la solución de su controversia”-*

Por consiguiente señala que, la excepción descrita permite al demandado alegar la existencia de ésta 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 pactado para el efecto. por lo que solicitó se declare la excepción previa de CLAUSULA COMPROMISORIA, de conformidad a los argumentos planteados y a lo regulado en el artículo 149 de la escritura pública número 2.225 del 30 de Noviembre del año 2007 de la Notaria Tercera de Popayán que fue aportada por los demandantes. En consecuencia se decreta la TERMINACION DEL PROCESO.

Como pruebas se sustentó en la señalada escritura pública número 2.225 del 30 de Noviembre del año 2007 de la Notaria Tercera del círculo de Popayán”.-

Así las cosas el **Problema Jurídico** que debe definir el despacho es si se configura la excepción previa de compromiso o clausula compromisoria en los términos expuestos por la parte demandada conforme obra en el expediente y según lo narrado en los hechos de la demanda en armonía con la pretensión y con sustento en los apartes de la escritura pública 2225 de 30 de noviembre de 2007 aportada al plenario? De ser afirmativo conllevaría a dar por terminado el proceso en razón a la falta de competencia del Despacho para ser remitido a quien goza de la misma como es el Tribunal de Arbitramento?.-

Como **Premisa normativa** y sustento de la decisión el despacho tendrá las siguientes: De la LEY 1563 DE 2012 por medio de la cual se expide el Estatuto de Arbitraje Nacional e Internacional y se dictan otras disposiciones:

“(..).-

Artículo 3°.Pacto arbitral. El pacto arbitral es un negocio jurídico por virtud del cual las partes someten o se obligan a someter a arbitraje controversias que hayan surgido o puedan surgir entre ellas. -

El pacto arbitral implica la renuncia de las partes a hacer valer sus pretensiones ante los jueces. El pacto arbitral puede consistir en un compromiso o en una cláusula compromisoria.-

En el pacto arbitral las partes indicarán la naturaleza del laudo. Si nada se estipula al respecto, este se proferirá en derecho.

(..).-

Artículo 5°.Autonomía de la cláusula compromisoria. La inexistencia, ineficacia o invalidez del contrato no afecta la cláusula compromisoria. En consecuencia, podrán someterse a arbitraje las controversias en las que se debata la existencia, eficacia o validez del contrato y la decisión del tribunal será conducente aunque el contrato sea inexistente, ineficaz o inválido.

(..).-

Artículo 118.Derogaciones. Deróguese el (...), y el artículo 194 del Código de Comercio, así como todas las disposiciones contrarias a la presente ley.

(..).”

Ley 675 de 2001.

“(..).-

De la propiedad horizontal como persona jurídica

“ARTÍCULO 32. Objeto de la persona jurídica. Reglamentado por el Decreto Nacional 1060 de 2009. La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su

*objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.
(...)-*

“ARTÍCULO 37. Integración y alcance de sus decisiones.

*La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal. Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado. 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
(...)-*

ARTÍCULO 39. Reuniones. La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario. Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.

PARÁGRAFO 1º. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos.

*Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este.
(...)-*

ARTÍCULO 41. Reuniones de segunda convocatoria. Si convocada la asamblea general de propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.), sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la convocatoria prevista en el artículo anterior deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo.

ARTÍCULO 42. Reuniones no presenciales. Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la asamblea general cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el revisor fiscal de la copropiedad.

PARÁGRAFO. Para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar prueba inequívoca, como fax, grabación magnetofónica o similar, donde sea claro el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la hora en que lo hace, así

ARTÍCULO 43. Decisiones por comunicación escrita. Serán válidas las decisiones de la asamblea general cuando, convocada la totalidad de propietarios de unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del copropietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace.

En este evento la mayoría respectiva se computará sobre el total de los coeficientes que integran el edificio o conjunto. Si los propietarios hubieren expresado su voto en documentos separados, estos deberán recibirse en un término máximo de un (1) mes, contado a partir del envío acreditado de la primera comunicación.

ARTÍCULO 44. Decisiones en reuniones no presenciales. En los casos a que se refieren los artículos 42 y 43 precedentes, las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita, expresada esta última dentro del término previsto en el artículo anterior. Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo.

Artículo 50. Naturaleza del administrador:

“La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.

(...)”.-

ARTÍCULO 86. Régimen de transición. Los edificios y conjuntos sometidos a los regímenes consagrados en las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, se regirán por las disposiciones de la presente ley, a partir de la fecha de su vigencia y tendrán un término de un (1) año para modificar, en lo pertinente, sus reglamentos internos, prorrogables por seis (6) meses más, según lo determine el Gobierno Nacional.

Transcurrido el término previsto en el inciso anterior, sin que se hubiesen llevado a cabo las modificaciones señaladas, se entenderán incorporadas las disposiciones de la presente ley a los reglamentos internos y las decisiones que se tomen en contrario serán ineficaces.

(...)”.-

Sentencia SC6315-2017-Radicación N° 11001-31-03-019-, de 9 de mayo de 2017.-
M.P. MARGARITA CABELLO BLANCO:

“(...)”.-

Son de dos clases los efectos que la cláusula compromisoria produce, unos de clara estirpe contractual y de carácter positivo en cuya virtud quedan obligadas las partes a estar y pasar por lo estipulado, habida cuenta que la situación así creada en ejercicio de la autonomía de la voluntad recibe el tratamiento normativo general que señalan los arts. 1602 y 1603 del C. Civil, al paso que otros son propiamente procesales en la medida en que al igual que el compromiso, la cláusula en examen “...da origen illico - es decir aun antes de que los árbitros sean nombrados o acepten o entren de todos modos en función - a una excepción de improcedibilidad –vg., de incompetencia- , proponible ante la autoridad judicial, siempre que una de las partes acuda a ella con una demanda suya en orden a controversias comprendidas - o que las demás partes conceptúen comprendidas - en la cláusula, en cuyo caso decidirá la autoridad judicial misma si efectivamente aquella excepción es o no es fundada...” (Enrico Redenti. Derecho Procesal Civil. Tomo III, Cap.6º, Num. 266).-

(...)”.-

Ahora bien, en razón a que la «jurisdicción» está íntimamente ligada a la estructura y funcionamiento del Estado, la misma se halla regulada en normas que involucran el interés general y el orden público, por lo que ostentan carácter obligatorio y absoluto, al igual que aplicabilidad inmediata e interpretación restrictiva. Por ello, la invalidez de la actuación derivada de la carencia de «jurisdicción», **no tiene posibilidad de saneamiento**, así se haya omitido su invocación por la parte interesada, según lo previsto en el inciso final del artículo 144 del Estatuto Procesal Civil, toda vez que su presencia lesiona en forma directa y sustancial el derecho fundamental al debido proceso previsto en el canon 29 Constitucional, particularmente, el principio del «juez natural» y el «derecho de defensa», pues según lo recordó la Sala en sentencia CSJ SC, 2 oct. 2008, rad. 2002-00034-01 «... **el juez no puede adquirir una jurisdicción que no tiene por el sólo hecho de que las partes acudan a él y guarden silencio sobre la falta de potestad de que adolece para fallar su controversia ...**». (SC9167-2014 de jul 15 2014, rad. n° 08001-31-03-008-2005-00209-01).-
(..)”

En el concepto OBLIGATORIEDAD DE LA CLÁUSULA COMPROMISORIA CONTENIDA EN LOS ESTATUTOS: CRÍTICA A LA POSICIÓN DE LA SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES del doctor Marco Vita Mesa- Univ. Estud. Bogotá (Colombia) N° 20: 191-204, Julio-Diciembre 2019 señaló:

“De este modo, la Corte Constitucional considera que el ámbito de libertad del individuo radica en la posibilidad de decidir si se vincula o no a una determinada sociedad, más no en la decisión de aceptar o rechazar la cláusula compromisoria contenida en los estatutos. Pues bien, para el máximo órgano constitucional una vez que la persona decide vincularse a determinada sociedad, debe entenderse que está aceptando libremente la totalidad de los estatutos de la misma, incluyendo la cláusula compromisoria que estos contengan, pues de no ser así la persona simplemente no se habría vinculado a dicha sociedad.

(...)-

Además, debe indicarse que la forma en que la Supersociedades ha interpretado la autonomía de la cláusula compromisoria, excede la naturaleza y el sentido que históricamente se le ha otorgado a la “independencia” y “autonomía” los pactos arbitrales. Pues bien, la razón de ser la autonomía de las cláusulas compromisorias es impedir que el tribunal de arbitramento que conoce una controversia, pierda su competencia o habilitación por la nulidad o inexistencia del acto jurídico que integra la cláusula compromisoria.

Al respecto, el Consejo de Estado se ha referido de la siguiente manera: “Sobre el particular, se han pronunciado en forma pacífica tanto la Corte Constitucional como esta Sección, en el entendido de que la autonomía de la cláusula compromisoria que consagra la ley, determina la habilitación de los árbitros para decidir la controversia, aún en el evento de que el contrato objeto su pronunciamiento sea nulo o inexistente”(...)-

En la página web dirección electrónica

https://www.supersociedades.gov.co/delegatura_mercantiles/Arbitraje/Paginas/clausula-compromisoria.aspx se encontró:

“Cláusula compromisoria:

Toda controversia o diferencia relativa a éste contrato y al cumplimiento de cualquiera de las obligaciones señaladas en el mismo, se resolverá por un tribunal de arbitramento, presentando la respectiva solicitud, ante el Centro de Conciliación y Arbitraje Empresarial de la Superintendencia de Sociedades”

Caso concreto – premisa fáctica: Pretende la demandante se resuelvan las pretensiones contenidas en la demanda por considerar que se presentaron las siguientes irregularidades contenidas en 5 puntos que señala no estar ajustadas a la Ley, al momento de convocarse a la Asamblea de propietarios para celebrar reunión ordinaria el pasado 23 de junio de 2020:

PRIMERO:

“la asamblea ordinaria fue convocada a través de comunicado del 05 de junio de 2020, para ser celebrada el 23 de junio de 2020 a las 9:00 am de forma virtual. Llegado el momento de la cita, no hubo quórum deliberatorio; no obstante dieron inicio a una

reunión de segunda convocatoria **transcurrida una hora de la citación inicial**, es decir, a las 10:00 am; (...) basándose en el artículo 115 del Reglamento de Copropiedad que contiene lo siguiente: (...) Agregando este artículo, que se debe adelantar conforme las disposiciones de los artículos 1740, 1741, 1742 y 1746 del Código Civil en lo que respecta a la nulidad absoluta de los actos.

SEGUNDO: “el desarrollo del punto 9, sobre las propuestas presentadas para la aprobación del presupuesto de la vigencia 2020: la administradora puso a consideración de la Asamblea 2 propuestas sobre los presupuestos: Propuesta No. 1: Descuento en la cuota de administración del 50% para los meses de abril, mayo y junio, aplicados sobre el total de la factura de administración; adicionalmente monetización del fondo de imprevistos por \$230 (sic) y **facultad para venta de un activo por valor correspondiente a \$350 millones**, en caso que el valor de venta del archivo sea mayor, se va a constituir un fondo de reserva que contablemente tendría una cuenta independiente, en donde se dejaran (sic) esos recursos y lo que se plantea en esta oportunidad es que ese fondo de la venta del activo restituya con la recuperación de cartera. Este escenario está condicionado bajo las fechas anteriormente mencionadas.

(...)

Propuesta No. 2: Descuento de la cuota de administración del 50% para los meses de abril y mayo, aplicados sobre el total de la factura de administración y el 25% para los meses de junio, julio, agosto y septiembre; adicionalmente monetización al gasto del fondo de imprevistos por \$230 millones y la **facultad para venta de un activo por valor correspondiente a \$430 millones**, de los cuales 200 millones van a la monetización de la caja y 230 irían a la constitución de un fondo de reserva transitorio. Este escenario está condicionado bajo las fechas anteriormente mencionadas.

(...)

Nótese que en las dos propuestas de aprobación del presupuesto además de contener las disposiciones sobre las cuotas de administración y el fondo de imprevistos, que son propias del contenido del presupuesto, incluyó la facultad para venta de un activo de 350.000.000 y otro de 430.000.000. Se puede notar del audio que este fue uno de los puntos más debatidos y con mayor inconformidad, ya que una vez presentadas las 2 propuestas, varios asambleístas propusieron diferentes opciones y variaciones a las propuestas iniciales, (...) sin embargo ninguna intervención fue tenida en cuenta, (...) el artículo 55 del reglamento de copropiedad, establece el contenido que debe llevar el presupuesto y no se habla sobre la posibilidad de vender activos.(...)

Por lo anterior se criticó la inclusión en las dos propuestas de otorgar facultad al Consejo para la venta de activos, algunos asambleístas (...), manifestaron su inconformidad sobre dar esta facultad, proponiendo que esta quedara en manos de la Asamblea, pues ni siquiera se especificó cuáles activos iban a ser objeto de venta. Finalmente no se tuvo en cuenta ninguna intervención por parte de los asambleístas, (...) se sometió a votación la aprobación del presupuesto, únicamente las dos propuestas originales presentadas por la administración, sin siquiera dar una tercera opción donde no se incluyera la venta de activos directa por parte del Consejo.

(...)

Se considera que el punto de la facultad al Consejo para la venta de activos debió ser sometido en una votación diferente a la aprobación del presupuesto, no solo por las críticas de los asambleístas sino porque el presupuesto debe ser presentado de manera clara y detallada y en este caso, hablaban en forma escueta de la venta de unos activos, pero nunca especificaron cuales, es más fue tan abierto este punto que manifestaron que si la venta de los activos excedía el valor de 350 o 430 millones de las dos propuestas, este dinero se iba a un fondo que luego sería reintegrado.

(...)

TERCERO: El tercer punto de discusión se basa en la discusión y decisión de asuntos que no se encontraban en el orden del día, como se expones en el desarrollo del mismo punto número 9, una vez se sometió a votación la aprobación del presupuesto 2020, el presidente propuso que debía someterse a votación la delegación de facultades “pro tempore” al Consejo de Administración para adelantar algunas gestiones, (...) entre ellas la de vender activos adicionales a los incluidos en el presupuesto. Se precisa que este punto no fue incluido en el orden del día, así como tampoco fue mencionado en las proposiciones y varios. (...)

Lo anterior generó confusión en los asambleístas, precisamente por no encontrarse dentro de los puntos a debatir; se reprochó el hecho de que sometían a discusión la facultad al Consejo para vender activos, cuando en el presupuesto se incluyó de forma autónoma por quienes presidieron la asamblea, al respecto varios asambleístas como Miguel Roberto Santofimio, la suscrita y otros, manifestamos no estar de acuerdo no estar de acuerdo con otorgar estas facultades al Consejo de Administración; seguidamente la administradora manifestó que esta facultad de venta **hacía referencia a activos adicionales al ya aprobado** dentro del presupuesto de la vigencia, lo cual serían en la medida de las necesidades. (...)

Finalmente y sin especificar, de forma detallada en que consistían las facultades especiales, fue lanzada la siguiente pregunta: ¿Aprueban la delegación de facultades especiales y “pro tempore” al Consejo de Administración para el manejo financiero y presupuestal en el resto de la vigencia 2020? Con las siguientes opciones: opción 1: sin incluir la venta de activos; opción 2: incluyendo la venta de activos; opción 3: no aprueba y opción 4: voto en blanco; ganando finalmente con el 29,90% de votos.

Independientemente de si la pregunta se realizó bien o no, se considera que si bien se trató de una Asamblea Ordinaria; por realizarse de forma virtual, se deben aplicar las reglas del artículo 42 de la Ley 675 de 2001 sobre reuniones no presenciales; y el párrafo del artículo 39, el cual indica que tratándose reuniones no presenciales, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este. Situación que puede ser verificada en el tema y en el audio (...) razón por la cual se considera que esta decisión debe ser declarada nula”.-

CUARTO: Está relacionada con elección del Consejo de Administración, consistente en lo siguiente: el artículo 128 del Reglamento de Copropiedad, exige que los locales ancla, grandes, especiales, medianos, estándar y menores, deben estar representados en el Consejo de Administración, situación que de no cumplirse, invalida la plancha presentada. En este sentido se presentaron dos planchas, la No. 1 propuesta por los miembros del consejo anterior y la No. 2 por el propietario Germán Fernández. Seguidamente, el señor Hugo Eduardo Muñoz, expuso una objeción con la plancha No. 1, ya que no representaba los locales menores, como lo exige el reglamento (...); contrario a la plancha número 2, ya que el local denominado CAJ 7 si representa a los locales menores; a lo que la administradora respondió que desde 11.65 metros cuadrados corresponde al tamaño de locales estándar y por tanto la plancha era válida, respuesta que no resolvió la objeción del señor Hugo, sino que por el contrario la reforzó. (...)

Cuando le preguntan al ingeniero Hugo si desea confirmar su posición en la plancha No. 2 de forma reiterada él señala que la plancha No. 1 está viciada de nulidad, (...) a lo que le responden que esa no es la pregunta y que por favor se limite a responder si acepta o la plancha; sin embargo el presidente hizo caso omiso y no se pronunció respecto a la objeción de la plancha 1.-

Finalmente no solo se desconoce la objeción presentada sino que además se invalidó la plancha número 2 porque presuntamente la mayoría de los participantes declinó; siendo aprobada la plancha número 1.-

QUINTO: Me permito manifestar que desde el inicio del audio y en todo el transcurso del mismo muchos de los asambleístas piden la palabra y no es posible escucharlos por fallas en el audio. (...) vuelve a reiterar que las intervenciones no se entienden, que la plataforma no funciona, no se escucha claramente y propone que la asamblea no se realice puesto que considera que no están permitiendo la participación de los demás; a lo que el presidente manifiesta que este medio está permitido y que seguramente se deben a temas de conexión de algunos asambleístas. (...) lo cual permite dudar que la votación haya sido correcta y efectiva”

Concretado lo anterior, frente al tema que nos aborda, está bien precisar que nos encontramos ante una controversia donde está involucrada la propiedad horizontal denominada CENTRO COMERCIAL CAMPANARIO, en relación a la Asamblea Ordinaria de copropietarios que fué convocada por la administradora, en los términos que trata la Ley 675 de 2001, para el 23 de junio de 2020, la cual al celebrarse conforme lo exponen y pretenden los demandantes en calidad de “asambleístas”, en la asamblea se suscitaron una serie de irregularidades que en su conjunto dan pie a la nulidad de la reunión, en conexión con la nulidad del artículo 1115 de la Escritura

Pública No. 2225 de 30 de noviembre de 2007, documento contentivo del régimen de la propiedad horizontal.

En estas condiciones, menester resulta puntualizar también que lo pretendido por la demandante refiere a un asunto de que trata la precitada Ley 675 de 2001.-

Ahora bien, dentro del término de traslado de la demanda se formuló la excepción previa DE CLÁUSULA COMPROMISORIA, soportada en que en la escritura pública contentiva del reglamento de propiedad horizontal en el artículo 149, se pactó esta cláusula, por lo que la demandante de considerarlo debió de acudir a un Tribunal de Arbitramento para que dirimiera el asunto y no proceder a demandar ante la jurisdicción ordinaria, en tal caso como así lo hizo, se debe dar por terminado el proceso por falta de competencia del operador judicial.

Significa lo anterior, que el sustento de la excepción previa que nos ocupa, es el pacto compromisorio al que se deben de acoger los propietarios de que trata el artículo 149 de la señalada escritura pública, Aunque dentro de la misma escritura pública el artículo 148 reguló concretamente lo pertinente a controversias entre los sujetos que hacen parte de la propiedad horizontal en temas que aborda la ley 675 que para el caso prescriben:

“Escritura Pública 2225 de 30 de noviembre de 2007

“(....).-

*ARTÍCULO 148.- Solución de conflictos. Para la solución de conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del Centro Comercial, o entre ellos y el Administrador, el Consejo de Administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de la **ley 675 de 2001 y del reglamento de propiedad horizontal**, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, **se podrá acudir a mecanismos alternos de solución de conflictos**, y, si es el caso, porque las circunstancias lo ameriten o aconsejen y no lo limiten para actuar como órgano del Centro Comercial, ante el Consejo de Administración para que, directamente o por conducto de alguno(s) de sus miembros o de una comisión que delegue para ello, presente fórmulas de arreglo orientadas a dirimir la controversia.-*

PARÁGRAFO.- 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 XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen”.- (resaltado fuera de texto).-

*“ARTÍCULO 149.- Tribunal de Arbitramento. **Todo conflicto que se presente entre los propietarios del Centro Comercial, o entre ellos y el Administrador se someterá a la decisión de un árbitro designado por la Cámara de Comercio del Cauca, el cual deberá fallar en derecho, de acuerdo con el procedimiento establecido en el reglamento de dicha institución.** Las anteriores disposiciones no se aplicarán al cobro de las cuotas ordinarias o extraordinarias de Administración, ni tampoco limitan la facultad del Administrador o persona jurídica, para acudir al funcionario judicial, administrativo o policivo que sea competente contra el propietario o usuario que viole las normas del presente Reglamento o perturbe la tranquilidad de los demás o que comprometa, la seguridad, solidez o salubridad del Centro Comercial y sus habitantes. (resaltado nuestro).-*
(....)”.-

Es claro de lo subrayado que los mencionados artículos pretenden que ciertos asuntos están sujetos a la cláusula compromisoria, para que de presentarse sean llevados a un Tribunal de Arbitramento designado Por la Cámara de Comercio del Cauca para que éste decida, como son conflictos que suceden entre los propietarios o entre propietarios y el administrador del centro Comercial, en tanto se entiende que ocurre cuando se

trata de asuntos “particulares”, entre los propietarios, entre estos y el administrador, independiente de lo que ocurra en actos de asamblea, convocatorias, para tratar asuntos de la propiedad horizontal en los términos que prescribe la Ley.-

Sin embargo en este caso, el objeto de la demanda, se concreta que el asunto a tratar tiene que ver con decisiones adoptadas en asamblea por los órganos de dirección y administración cuando convocaron a la reunión ordinaria en los términos que prescribe la ley 675 de 2001, ya que en tratándose de asuntos referentes a conflictos acaecidos en actos de asamblea con los asambleístas, ello está reglamentado en el artículo 148 de la misma escritura pública 2225 en mención según se resaltó en precedencia

Entonces, de lo indicado en el señalado artículo se deduce que el tema que nos ocupa, se encuentra regulado en el artículo 148, donde se facultó, pues se utiliza la expresión “podrá” acudir a mecanismos alternos de solución de conflictos, a los propietarios o tenedores del Centro Comercial, o entre ellos y el Administrador, el Consejo de Administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de la ley 675 de 2001 y del reglamento de propiedad horizontal, como es el caso que nos convoca, insistiendo que este caso la cláusula compromisoria es facultativa y no imperativa en cuanto a hacer uso de la misma.-

Así las cosas, si bien es cierto el reglamento de propiedad horizontal del Centro Comercial Campanario de Popayán, contiene una cláusula compromisoria para tratar asuntos de propiedad horizontal contenidos en la ley 675 ya mencionada, para el caso concreto que abordamos como se reglamentó siendo que es facultativo recurrir a la cláusula, permite a los asambleístas en este caso demandantes hacer uso o no de la facultad de acudir a un Tribunal de Arbitramento, contrario a ello podrá acudir a la justicia ordinaria.-

No obstante, lo anterior, es de recibo recordar que la LEY 1563 de julio 12.- contiene el Estatuto de Arbitraje Nacional e Internacional, y en su artículo 3°. reguló que se trata de “..un negocio jurídico por virtud del cual las partes someten o se obligan a someter a arbitraje controversias que hayan surgido o puedan surgir entre ellas.

El pacto arbitral implica la renuncia de las partes a hacer valer sus pretensiones ante los jueces. El pacto arbitral puede consistir en un compromiso o en una cláusula compromisoria.

En el pacto arbitral las partes indicarán la naturaleza del laudo. Si nada se estipula al respecto, este se proferirá en derecho. (...); normativa citada que prescribió que cuando se pacta la cláusula las partes se obligan a someterse a la misma, ahora comporta nuestro caso que las partes no se obligaron, sino que en este punto concreto se facultaron para acudir al pacto para casos sometidos a la ley de propiedad horizontal en temas como el que se pretende en la demanda.

Así las cosas, si bien es claro que cuando en una relación contractual las partes suscriben un compromiso o clausula compromisoria, sin más añadidura, las mismas se someten literalmente a su contenido, pero si esa cláusula permite facultades de acudir o no, los intervinientes pueden hacer o no uso de ella, conforme ocurre en este caso, cuando la demandante pudo bien acudir para la búsqueda de la solución de su “conflicto” ante el Tribunal de Arbitramento como bien pudo acudir para que se le resuelva su conflicto ante la justicia ordina, en tanto así ocurrió.-

Ahora bien, es de recordar que para resolver un asunto se debe de atender la regulación vigente; en el tema que nos aborda se ha tenido en cuenta la temporalidad de la regulación aplicable, concretamente están vigentes las normativas conforme han sido traídas al plenario en armonía con la literalidad de lo permitido entre las partes contenido en la Escritura Pública adosada como prueba por la parte demandante y citada por la demandada, que permite concluir, que la excepción previa formulada no prospera por no darse los presupuestos que para tal efecto se observan en las

normativas ya señaladas, en armonía con la escritura pública 2225 en cita concretamente en los artículos 148 y 149.-

Significa lo anterior, que este Despacho tiene competencia para dirimir la controversia contenida en el presente proceso, por tanto, el problema jurídico planteado resuelve que no hay lugar a despachar favorablemente la excepción previa formulada, por tanto, no se decretará la terminación del proceso,

En conclusión, no prospera la excepción previa formulada por la demandada, mediante su apoderado judicial. -

Costas: si bien se concluye que no prosperó la excepción previa formulada por la demandada, lo que permitiría condenarla en costas, conforme lo prescribe el artículo 365 del C. General del Proceso, sin embargo, en esta oportunidad no se encuentra que las mismas se hubiesen causado, razón por la cual no se condenará a la parte. -

Por lo anteriormente expuesto, **El Juzgado Cuarto Civil del Circuito Oralidad de Popayán, Cauca**

RESUELVE:

PRIMERO: TENER por presentado el escrito de contestación de las excepciones previas por la demandante de manera extemporánea.-

SEGUNDO: DECLARAR que no prospera la EXCEPCIÓN PREVIA DE CLÁUSULA COMPROMISORIA, formulada por la demandada.-

TERCERO: ORDENAR que no hay lugar a condenar en costas a la demandada, por lo anteriormente expuesto.-

CUARTO: RECONOCER personería al profesional del derecho DAVID ALEJANDRO ASTUDILLO VIVAS C.C.1061713166 y T.P. 231967 del C. S. de la J., en los términos y para los efectos del memorial poder al mismo otorgado por la Representante legal del Centro Comercial demandado.-

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

**AURA MARIA ROSERO NARVAEZ
JUEZA**

Firmado Por:

**AURA MARIA ROSERO NARVAEZ
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 004 CIVIL DEL CIRCUITO POPAYAN**

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:

fdd2f17b6041762e05d408fb9e0640e1c0f707fcdc1d4dced22015e88dea3a22

Documento generado en 20/05/2021 03:40:02 PM

**Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**