

17 de marzo de 2025

Doctora

NATALIA ANDREA MORENO CHICUAZUQUE
JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ.

Enviado por email: ccto36bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Re. Proceso verbal de nulidad.

Demandante: RUIZ RIVERA HERMANOS S.A.S. y otros (en adelante, los "Demandantes")

Demandado: Hotel Royal S.A. y otros. (en adelante, los "Demandados")

Rad. No. 110013103036-2022-00222-00

Asunto: Escrito de excepciones previas

ESTEBAN ISAZA RAMIREZ, mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi firma, en mi calidad reconocida de apoderado especial de **HOTELES ROYAL S.A.** (en adelante, "HOTELES ROYAL" o la "Demandada"), respetuosamente, presento **ESCRITO DE EXCEPCIONES PREVIAS** frente a la demanda promovida por los Demandantes, en los siguientes términos.

I. CONSIDERACIÓN PRELIMINAR

Los Demandantes señalaron en el descorre del recurso de reposición en contra del auto admisorio de la demanda presentado por HOTELES ROYAL que, supuestamente, dicho recurso se habría presentado de forma extemporánea.

Para sustentar su posición, los Demandantes indican que la notificación personal del auto admisorio de la demanda a HOTELES ROYAL se habría surtido el 17 de febrero de 2025, puesto que mi representada recibió en dicha fecha el mensaje de datos mediante el cual los Demandantes realizaron la notificación personal del auto admisorio de la demanda.

De acuerdo con los Demandantes, contar con evidencia de la recepción del mensaje de datos con el que se realizó la notificación personal del auto admisorio de la demanda conlleva a que no se deba contar el término de dos días establecido en el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022 para que empiecen a contabilizarse términos¹.

Sin embargo, la interpretación que los Demandantes le dan al artículo 8 de la Ley 2213 de 2022 es equivocada y desconoce la pacífica y reciente interpretación de la Corte Suprema de Justicia y del Tribunal Superior de Bogotá de la norma mencionada.

¹ "ARTÍCULO 8. La notificación personal se entenderá realizada una vez transcurridos dos días hábiles siguientes al envío del mensaje y los términos empezarán a contarse cuando el iniciador recepcione acuse de recibo o se pueda por otro medio constatar el acceso del destinatario al mensaje."

En sentencia del 19 de febrero de 2025², el Tribunal Superior de Bogotá analizó el mismo supuesto de hecho alegado por los Demandantes y determinó que la notificación personal del auto admisorio de la demanda debe entenderse surtida a los dos días siguientes a la recepción del correo electrónico mediante el cual se realiza la notificación personal, a pesar de que se cuente con evidencia digital de la recepción y apertura de dicho correo electrónico.

En dicha providencia, el Tribunal Superior de Bogotá, reiterando lo establecido por la Corte Suprema de Justicia³, indicó que:

*"Esta Sala Unitaria estima que la posición del estrado **judicial desconoce el entendimiento jurisprudencial más garantista que se le ha dado a los dos hitos o escenarios diferentes previstos en el citado artículo 8 de la Ley 2213 de 2022**: el del momento en que queda notificado el extremo pasivo; y, de otra parte, la oportunidad en la cual el término de traslado de la demanda empieza a correr.*

*Esto se traduce en que **la notificación se entiende surtida dos días después del envío del mensaje de datos y, realizado el enteramiento por esa senda, iniciará el término de traslado a correr**. En sentencia STC10689-2022, la Corte Suprema de Justicia diferenció ambos fenómenos, para posteriormente dejar sentado:*

*"Ahora bien, prima facie, **ambos segmentos de la norma estarían llamados a operar de forma concatenada; primero se materializa una forma especial de notificación personal – dos días después del envío del mensaje–, y a renglón seguido inicia a discurrir el traslado pertinente**". (Énfasis añadido).*

Nótese que la sentencia del Tribunal Superior de Bogotá recoge pronunciamientos reiterados y uniformes de la Corte Suprema de Justicia y es posterior a la sentencia del 6 de diciembre de 2023 del Tribunal Superior de Bogotá citada por los Demandantes, por lo que prevalece sobre esta.

Con base en todo lo anterior, se puede concluir que no es cierto que el recurso de reposición en contra del auto admisorio de la demanda presentado por HOTELES ROYAL se haya presentado de forma extemporánea, por lo que el término de traslado de la demanda se encuentra interrumpido.

En efecto, como se explicó en el acápite de oportunidad de dicho recurso, el auto admisorio de la demanda le fue notificado a HOTELES ROYAL el 17 de febrero de 2025, a través de correo electrónico enviado a la dirección electrónica direccionjuridicacolombia@nh-hotels.com.

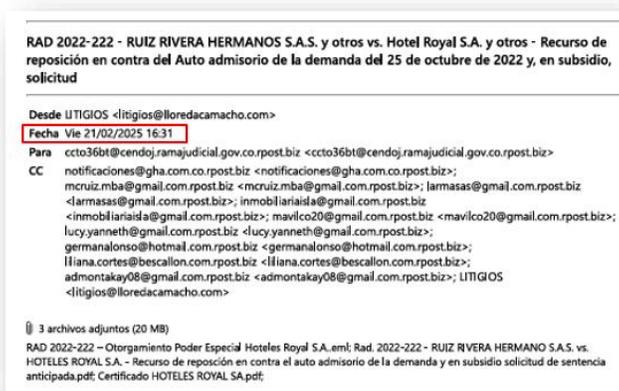
² Tribunal Superior de Bogotá. Sentencia del 19 de febrero de 2025. Rad. No. 2022-00401. M.P. Iván Darío Zuluaga Cardona.

³ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencias STC10689-2022, STC8125-2022, STC4737-2023, todas estas reiteradas en STC6685-2024, rad. 11001-02-03-000-2024-01857-00. M.P. Hilda González Neira.



Por ende, de conformidad con el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, el término de 3 días establecido en el artículo 318 del Código General del Proceso (en adelante, "CGP") para la interposición del recurso de reposición en contra del auto admisorio de la demanda corrió entre los días 20 al 24 de febrero de 2025.

HOTELES ROYAL presentó el recurso de reposición en contra del auto admisorio de la demanda el 21 de febrero de 2025 con copia a los Demandantes; por ende, dicho recurso se presentó en término, dentro de la oportunidad legal correspondiente.



En consecuencia, el término de traslado para la contestación de la demanda y la interposición de excepciones previas se encuentra interrumpido, toda vez que el recurso de reposición en contra del auto admisorio de la demanda fue presentado oportunamente por HOTELES ROYAL, antes de que se venciera el término de ejecutoria del auto mencionado.

Téngase en cuenta además que, el expediente está al Despacho desde el 30 de enero de 2025, por lo que no están corriendo términos.

Así mismo, toda vez que no se nos ha dado acceso al expediente, después de haberlo solicitado, el proceso se encuentra interrumpido, como lo señaló la Corte Suprema de Justicia en sentencia STC 1678-2022.

No obstante, en atención a los equivocados señalamientos de los Demandantes, HOTELES ROYAL opta por presentar las excepciones previas el 17 de marzo de 2025 con el fin de evitar cualquier discusión relacionada con eventuales alegaciones que puedan realizar los Demandantes frente a la oportunidad de la presentación de las

excepciones previas y las graves consecuencias procesales que se podrían derivar de ello.

Finalmente, es importante reiterar que la presentación de las excepciones previas con antelación al vencimiento del término no supone de forma alguna que se convalide la equivocada interpretación de los Demandantes del artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, que se esté renunciando al recurso de reposición en contra del auto admisorio de la demanda presentado por HOTELES ROYAL o mucho menos que se renuncie al traslado de la admisión de la demanda que pueda ser decidida por el Despacho.

En consecuencia, HOTELES ROYAL se reserva el derecho a ampliar o ratificarse en las excepciones previas que por este memorial se presentan.

II. EXCEPCIONES PREVIAS

Por medio del presente escrito separado, cumpliendo con las exigencias del Artículo 100 y siguientes del C.G.P., me permito proponer las excepciones previas establecidas en los numerales 2º; 5º y 9º de dicho artículo:

"Artículo 100. Excepciones previas. *Salvo disposición en contrario, el demandado podrá proponer las siguientes excepciones previas dentro del término de traslado de la demanda:*

2. *Compromiso o cláusula compromisoria.*

(...)

5. *Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones.*

(...)

9. *No comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios."*

A continuación, se sustenta cada una de las excepciones previas antes mencionadas.

A. La cláusula compromisoria pactada en el Contrato de Operación implica que las pretensiones de la demanda deban ser conocidas y decididas por un tribunal arbitral en virtud de la cláusula compromisoria pactada en el numeral 4.18 del Régimen de Administración y Operación del Hotel NH Urban Royal Calle 26 (en adelante, el "Contrato de Operación")

Respetuosamente, debemos poner de presente que el Despacho no tiene competencia para conocer de las pretensiones de la demanda, ya que los Demandantes formulan pretensiones que deben ser resueltas por un tribunal de arbitramento, en los términos dispuestos para ello en el numeral 4.18. del Contrato de Operación.

DIFERENCIAS.- Las diferencias que surjan entre el Operador y los Propietarios del Establecimiento Hotelero serán sometidas a un Tribunal de Arbitramento compuesto por tres árbitros nombrados por la Cámara de Comercio de Bogotá quienes fallarán en derecho. **QUINTO.- COEFICIENTE DE PARTICIPACION:** El Canon

Con la compra de las suites, los Demandantes declararon conocer, aceptar y obedecer el Contrato de Operación incluido en el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial Mirador de Takay P.H. (en adelante, "Mirador de Takay") (en adelante, el "Reglamento").

Tal como consta en los contratos de compraventa que suscribieron y aportaron como anexos de la demanda, los Demandantes declararon que conocían, aceptaban y obedecían el Reglamento, del que hace parte el Contrato de Operación.

NOVENA. ACEPTACION. EL COMPRADOR, de las condiciones civiles y personales atrás mencionadas y manifiesta: -----
a) Que aceptan esta escritura, la venta que se hace y las estipulaciones en ella contenidas, por estar en todo a su entera satisfacción y de acuerdo a lo convenido. b) que conocen y aceptan y se obligan a cumplir el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial Mirador de Takay - Propiedad Horizontal, del cual forma parte el inmueble adquirido por esta escritura. -

Afirmación que resultaba correcta, tal como los Demandantes lo manifestaron ante notario con la firma de las escrituras públicas que solemnizaron los contratos de compraventa.

EL(LOS) COMPARECIENTE(S) HACE(N) CONSTAR QUE: Ha(n) verificado cuidadosamente su(s) nombre(s) completo(s), estado(s) civil(es), el(los) número(s) de su(s) documento(s) de identidad, la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s), área(s), linderos y demás especificaciones del(los) inmueble(s) objeto de este instrumento; igualmente declara(n) que todas las estipulaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y, en consecuencia, asume(n) la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en las mismas. Conoce(n)

Ahora, en el descorre del traslado del recurso de reposición en contra del auto admisorio de la demanda, los Demandantes esgrimen que en este caso no existe una cláusula compromisoria, toda vez que no habrían prestado su consentimiento para su celebración, debido a que la incorporación del Contrato de Operación contenido de la cláusula compromisoria en el Reglamento de Propiedad Horizontal es un acto unilateral.

Dicha argumentación está llamada a fracasar, puesto que los Demandantes prestaron su consentimiento frente al pacto arbitral al suscribir los contratos de compraventa de las habitaciones del Hotel NH Urban Royal Calle 26 (en adelante, el "Hotel") de las que son propietarios, con ello se sujetaron al Reglamento y, en consecuencia, al Contrato de Operación.

Es importante señalar que en virtud del principio *Kompetenz Kompetenz* el tribunal

arbitral es quien debe decidir sobre su propia competencia⁴, por lo que la mera existencia de la cláusula compromisoria contenida en el Contrato de Operación alegada por Hoteles Royal implica que el Despacho deba remitir las partes a arbitraje, para que sea un tribunal arbitral quien determine si tiene competencia o no para conocer del proceso.

En consecuencia, cualquier disputa que surja entre los propietarios de las habitaciones del del Hotel, debe ser resuelta por "(...) un tribunal de arbitramento compuesto por tres árbitros nombrados por la Cámara de Comercio de Bogotá, quienes fallarán en derecho.", puesto ellos han renunciado a que la competente sea la jurisdicción ordinaria.

Tanto son conscientes los Demandantes que están vinculados por la cláusula compromisoria y que le corresponde al Tribunal Arbitral dirimir sobre su competencia y las pretensiones propuestas en esta demanda que su apoderado incluyó en su propuesta de servicios y honorarios, que de manera voluntaria aportó como adjunto a la demanda, las consideraciones que los Demandantes deberían tener presentes sobre la exclusión de los gastos de constitución y funcionamiento del tribunal de los honorarios que le corresponderían al apoderado, así como las tarifas del Centro de Arbitraje, Conciliación y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Bogotá..

2.5. **Exclusiones:** la tarifa no incluye los gastos de constitución del tribunal de arbitraje y gastos de peritos.

Costo aproximado del tribunal de arbitraje: en esta instancia no es posible determinar la cuantía del proceso; no obstante, a continuación, se encuentran las tarifas del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bogotá:

Rango Inferior		Rango Superior	Tarifa	
Hasta	\$ 9.085.260,00			40,00 SMDLV
De	\$ 9.085.261,00	A	\$ 153.540.894,00	13,00%
De	\$ 153.540.895,00	A	\$ 461.531.208,00	9,00%
De	\$ 461.531.209,00	A	\$ 770.430.048,00	8,00%
De	\$ 770.430.049,00	A	\$ 1.540.860.096,00	7,00%
Más de	\$ 1.540.860.097,00			6,00%

Costo elaboración dictamen pericial: el costo oscila aproximadamente entre \$13.000.000 y \$20.000.000.

Lo anterior da cuenta que los Demandantes reconocen que la presente disputa debe someterse a un tribunal de arbitramento en virtud de la cláusula compromisoria

⁴ Corte Constitucional. Sentencia T-186/15 del 17 de abril de 2015. M.P.: LUIS GUILLERMO GUERRERO PÉREZ: "Su fuente [la del principio *Kompetenz Kopetenz*] es el pacto arbitral y, **con su aplicación, se pretende materializar la voluntad de las partes para que la controversia sea dirimida a través de este medio de resolución de conflictos.** En cuanto al efecto negativo, se trata de una consecuencia lógica del efecto positivo, pues **limita la injerencia de los jueces estatales, quienes deben evitar analizar la competencia de los árbitros sin que ellos se hayan pronunciado al respecto.** Según la sentencia mencionada, (...)"

En igual sentido: Eduardo Silva Romero, "El contrato de arbitraje" Pág. 580. Universidad del Rosario – Legis. 1ª. Edición. Bogotá, 2005: (...) según dicho principio [*kompetenz-kompetenz* o *competence-competence*], los árbitros no serían los 'únicos' autorizados para dirimir toda controversia relativa a la competencia arbitral, sino, más bien, **tendrían la facultad de dirimir primero, es decir, antes que la justicia estatal, dichas controversias dentro del marco del procedimiento arbitral, y la justicia estatal tan sólo podría revisar la decisión arbitral sobre la competencia (arbitral) en un momento ulterior, esto es, cuando una de las partes ejerza el recurso de nulidad o de anulación contra el laudo.**". (Énfasis añadido).

pactada dentro del Contrato de Operación.

Sostener otra cosa implica que los Demandantes pasen por alto el principio de la autonomía de la voluntad que fundamenta el pacto arbitral.

De esta forma suscribieron la cláusula compromisoria contenida en el numeral 4.18 del Contrato de Operación, que dice:

Ahora bien, en el presente proceso, los Demandantes, en su calidad de propietarios de las habitaciones 603, 621, 1003, 1005 y 1101 (en adelante, las "Habitaciones") pretenden que:

3.1. PRINCIPALES

3.1.1. Que se declare que el Régimen de Administración y Operación Hotelera del Hotel Urban Royal Calle 26, que fue incorporado al reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial Mirador Takay de forma unilateral por el demandando y que consta como anexo de la escritura pública 650 del 7 de mayo de 2013 otorgada en la Notaría 26 del Círculo de Bogotá es abusivo y en consecuencia está viciado de nulidad absoluta.

3.1.2. Que se declare que el artículo primero y sus párrafos I, II y III, contenidos en la escritura pública 650 del 7 de mayo de 2013 otorgada en la Notaría 26 del Círculo de Bogotá son abusivos y en consecuencia están viciados de nulidad absoluta.

Con estas pretensiones los Demandantes buscan que el Despacho resuelva disputas respecto de la validez y los efectos del Contrato de Operación, al solicitar que se declare que este fue abusivo.

Lo que constituye a todas luces una diferencia sobre el Contrato de Operación.

Igualmente, el tribunal es el competente para referirse sobre la supuesta nulidad de la cláusula primera de la escritura pública 650 del 7 de mayo de 2013, y de sus párrafos I y II, así como de las cláusulas séptima de las escrituras de compraventa por las cuales adquirieron la propiedad de los respectivos inmuebles, pues estas afectan las disposiciones sobre las obligaciones de los propietarios dispuestas en el numeral 3.3 del Contrato de Operación y, además, el sistema de servidumbres dispuesto en el ordinal sexto del Contrato de Operación.

De esta forma, a las pretensiones de los Demandantes las subsume un conflicto entre ellos, como propietarios de las habitaciones, y HOTELES ROYAL, como operadora del Hotel, respecto de la validez del Contrato de Operación.

En consecuencia, las pretensiones se enmarcan dentro de la cláusula compromisoria pactada en el ordinal 4.18 del Contrato de Operación.

Debe tener en cuenta el Despacho que, si bien lo solicitado por los Demandantes es nulidad absoluta del Contrato de Operación, de acuerdo con el artículo 5 de la Ley 1563 de 2012⁵, deben entenderse también sometidas a arbitraje las controversias relacionadas con la inexistencia, invalidez o ineficacia del contrato en el cual está contenida⁶, en virtud del principio de autonomía del pacto arbitral.

⁵ "Artículo 116. CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE COLOMBIA: (...) Los particulares pueden ser investidos transitoriamente de la función de administrar justicia en la condición de jurados en las causas criminales, conciliadores o en la de árbitros habilitados por las partes para proferir fallos en derecho o en equidad, en los términos que determine la ley. (...)"

⁶ "Artículo 5. Autonomía de la cláusula compromisoria. La inexistencia, ineficacia o invalidez del

En consecuencia, las pretensiones propuestas por los Demandantes, así como toda disputa derivada del Contrato de Operación, deben ser resuelta por medio del arbitraje nacional y no ante la jurisdicción ordinaria, puesto que la suscripción de una cláusula compromisoria supone la renuncia transitoria a esta⁷, para deferir la resolución de determinadas disputas a particulares investidos transitoriamente con la facultad de administrar justicia.

Es claro entonces que el Despacho no tiene competencia para conocer de la presente demanda y pronunciarse sobre las pretensiones propuestas por los Demandantes, razón por la que se le solicitará que rechace la demanda.

Tampoco es correcta la afirmación de los Demandantes según la cual el hecho de que CONSTRUCCIONES FUTURA 2000 S.A. no hubiera propuesto la excepción de cláusula compromisoria implica que HOTELES ROYAL no pueda alegar su existencia, puesto que las actuaciones de dicha sociedad, en su calidad de litis consorte necesario, no vinculan a mi representada, pues la eficacia de la renuncia al pacto arbitral debe provenir de todos los integrantes del litisconsorcio necesarios.

De ahí que la Ley 1563 de 2012 establezca que los litisconsortes necesarios deben ser citados por el tribunal arbitral para que estos manifiesten si se adhieren o no al pacto arbitral⁸.

Con base en todo lo anterior, se puede concluir que la existencia de la cláusula compromisoria en el Contrato de Operación implica que el Despacho deba declarar que no tiene competencia, rechazar la demanda, y remitir a las partes al arbitraje.

B. INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE REQUISITOS FORMALES PUESTO QUE NO SE ADJUNTAN TODAS LAS PRUEBAS ENUNCIADAS EN LA DEMANDA O SE ADJUNTAN DE FORMA INCOMPLETA

De conformidad con el numeral sexto del artículo 82 del CGP, en la demanda debe incluirse la solicitud de las pruebas que se pretendan hacer valer. En el caso de las pruebas documentales, es fundamental que se aporten de manera completa, íntegra y legible, garantizando así su autenticidad y pertinencia dentro del proceso.

En consecuencia, si la demanda no va acompañada de todos los medios de prueba anunciados o estos se presentan de forma incompleta o parcial, el Despacho debe declarar su ineptitud por incumplimiento de los requisitos formales establecidos en la ley.

En el presente caso, los Demandantes no aportaron todas las pruebas anunciadas en el acápite correspondiente o presentaron de manera incompleta algunos de los

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."

⁷ "Artículo 3. Pacto arbitral: 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."

⁸ "Artículo 36. Integración del contradictorio. Cuando por la naturaleza de la relación jurídica debatida en el proceso, el laudo haya de generar efectos de cosa juzgada para personas que no estipularon el pacto arbitral, el tribunal ordenará la citación personal de todas ellas para que manifiesten si adhieren o no al pacto."

documentos señalados como pruebas documentales.

En el acápite de pruebas documentales de la demanda, los Demandantes relacionaron veinticinco documentos que buscan que el Despacho decrete para el trámite del proceso; sin embargo, en los anexos de la demanda no adjuntó todas las pruebas documentales

5.1. DOCUMENTALES

- 5.1.24. Contrato de promesa de compraventa del inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50C-1879092 - LUCY YANNETH REYES VELOSA
- 5.1.25. Extractos emitidos por el operador de las Suits o habitaciones Nos. 603 – 1003 -1005 -1101 – 621 en donde consta las ínfimas retribuciones que corresponden a los años 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021.

Dentro de la solicitud probatoria relacionada en la demanda, los Demandantes indican que solicitan que el Despacho tenga como pruebas documentales las Escritura pública 907 de la Notaría 28 del Círculo de Bogotá, del 8 de mayo de 2012 y la Escritura pública 650 del 7 de mayo de 2013 de la Notaría 26 de Circulo de Bogotá, así como el Contrato de promesa de compraventa del inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50C-1879074 - RUIZ RIVERA HERMANOS S.A.S.

- 5.1.1. Escritura pública 1.659 de la Notaría 41 del Círculo de Bogotá, del 29 de julio de 2003.
- 5.1.2. Escritura pública 907 de la Notaría 28 del Círculo de Bogotá, del 8 de mayo de 2012.
- 5.1.3. Escritura pública 650 del 7 de mayo de 2013 de la Notaría 26 de Círculo de Bogotá.
- 5.1.4. Escritura pública 3048 del 19 de diciembre de 2013 de la Notaría 23 del Círculo de Bogotá.
- 5.1.5. Escritura pública 2199 del 23 de septiembre de 2013 de la Notaría 23 del Círculo de Bogotá.
- 5.1.6. Escritura pública 2317 del 3 de octubre de 2013 la Notaría 23 del Círculo de Bogotá.

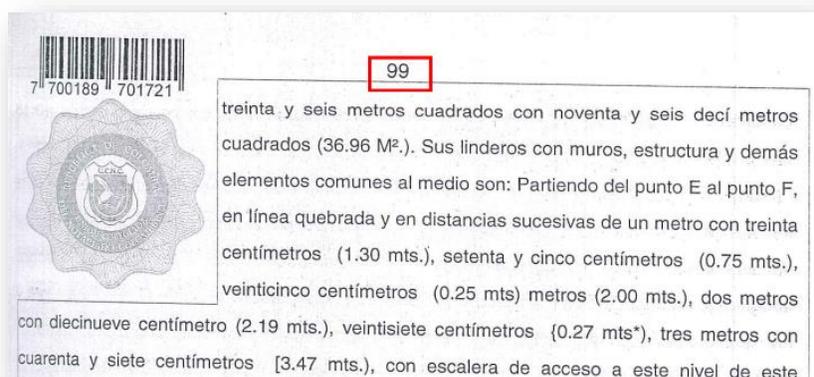
- 5.1.19. Declaración del Impuesto Predial Unificado del inmueble con MI No. 50C-1879092 - LUCY YANNETH REYES VELOSA
- 5.1.20. Contrato de promesa de compraventa del inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50C-1879074 - RUIZ RIVERA HERMANOS S.A.S.
- 5.1.21. Contrato de promesa de compraventa del inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50C-1879154 - MAVILCO S.A.S.
- 5.1.22. Contrato de promesa de compraventa del inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50C-1879156 - LARMA S.A.S.

No obstante, los Demandantes no aportaron el contrato de promesa compraventa de la habitación 603 de la sociedad RUIZ RIVERA HERMANOS S.A.S. los anexos de la demanda

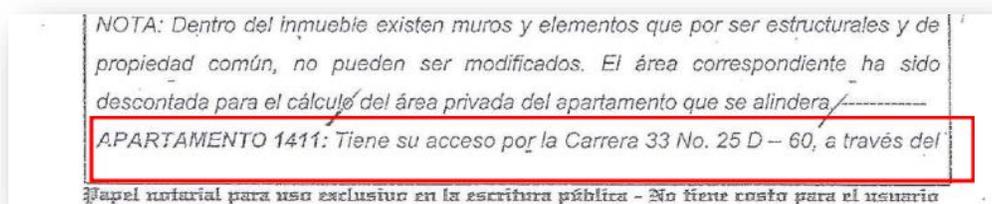
De igual forma, las escrituras públicas No. 907 del 8 de mayo de 2012 y No. 650 del 7 de mayo de 2013 que se anexan con la demanda no están completas, sino que solo se anexan algunas de las páginas, lo cual no permite que HOTELES ROYAL ejerza a cabalidad sus derechos de garantía y contradicción en debida forma.

Nótese que la escritura pública No. 907 del 8 de mayo de 2012 adjuntada por los

Demandantes está incompleta, puesto que la primera página de dicho documento corresponde a la página 99 de dicha escritura pública; de igual forma, en a última página de dicho documento no constan las firmas del notario y los comparecientes, sino que su contenido queda inconcluso, por lo que es evidente que está incompleta.



Con la escritura pública No. 650 del 7 de mayo de 2013 sucede lo mismo, ya que esta también queda inconclusa, puesto que en su última página no constan las firmas del notario y los comparecientes, sino que su contenido termina en el inicio de la descripción de los linderos del apartamento 411, por lo que esta quedó incompleta.



Por ende, el Despacho debe declarar probada la excepción previa de ineptitud de la demanda, ya que los Demandantes no relacionan ni adjuntan en debida forma las pruebas que pretenden hacer valer dentro del proceso, lo que implica que la demanda no cumple con los requisitos formales exigidos en el CGP.

C. LA DEMANDA NO COMPRENDE TODOS LOS LITISCONSORTES NECESARIOS.

Finalmente, es importante señalar que dentro del proceso no se encuentran vinculados todos los litisconsortes necesarios, por lo que los Demandantes tienen la obligación de vincularlos al proceso, so pena de que se configure una nulidad insubsanable por falta de litisconsorcio necesario e integración indebida del contradictorio.

La declaratoria de nulidad absoluta del Contrato de Operación y del Artículo Primero del Reglamento, junto con sus parágrafos I y II, pretendida por los Demandantes afectaría a la totalidad de los propietarios de las suites del Hotel, pues ellos también se ven vinculados por el Contrato de Operación y el Reglamento, en virtud de los contratos de compraventa celebrados, por los que adquirieron las habitaciones. En consecuencia, su comparecencia al proceso es necesaria.

El fundamento normativo de este reproche es el mismo que el Despacho identificó para la vinculación de Hoteles Royal.

El artículo 61 del CGP dispone que *"Cuando el proceso verse sobre relaciones o actos jurídicos respecto de los cuales, **por su naturaleza o por disposición legal, haya de resolverse de manera uniforme y no sea posible decidir de mérito sin la comparecencia de las personas que sean sujetos de tales relaciones o que intervinieron en dichos actos**, la demanda deberá formularse por todas o dirigirse contra todas; si no se hiciere así, el juez, en el auto que admite la demanda, ordenará notificar y dar traslado de esta a quienes falten para integrar el contradictorio, en la forma y con el término de comparecencia dispuestos para el demandado."* (Énfasis añadido)

Ahora, los Demandantes argumentan que no tienen la obligación de vincular a los demás copropietarios del Hotel, debido a que dentro del proceso se encuentra vinculado el Mirador Takay, quien, según el dicho del apoderado de los Demandantes, representaría *"los intereses de los propietarios que pertenecen a la propiedad horizontal y en este sentido, por asamblea general los copropietarios han otorgado poder de representación a estos (...)"*.

Sin embargo, este argumento no tiene sustento jurídico alguno.

Dentro del expediente del proceso no obra prueba alguna de que los copropietarios del Hotel que no han sido vinculados al proceso hayan otorgado poder al Mirador Takay para atender este proceso, por lo que no es cierto que este represente los intereses de los demás copropietarios como equivocadamente lo afirma el Demandante.

Es más, la argumentación de los Demandantes se cae de su propio peso, por el simple hecho de que en este caso no se puede siquiera establecer cuáles son los intereses y la posición de los demás copropietarios, que los Demandantes alegan son representados por el Mirador de Takay.

Todos los propietarios de las suites deben, necesariamente, manifestarse sobre lo que consideran respecto de la nulidad absoluta del Contrato de Operación y el Reglamento. Así, por lo menos, se conocería si tienen identidad de intereses con el Mirador de Takay, como parte demandada, o con los Demandantes.

Adicionalmente, en ese sentido, no se entiende el argumento de los Demandantes según el cual el Mirador de Takay representa los intereses de los demás copropietarios. Lo que además carece de sustento, pues literalmente con la demanda no se aportó prueba alguna que acredite tal representación, como fuera un poder o un mandato, ni siquiera que en el seno de la Asamblea General de Copropietarios se ha discutido el interés y la posición de los demás propietarios de las suites del Hotel frente a la pretensión de los Demandantes.

Se debe llamar la atención del Despacho de que los Demandantes citan en su escrito de demanda el laudo arbitral proferido dentro del caso de Julio Hurtado Agudelo y Otros vs. Hotel Medellín Royal S.A. y Complejo Medellín Royal PH que se tramitó ante la Cámara de Comercio de Medellín.

Al revisar el laudo mencionado, se da cuenta de que el tribunal arbitral estimó que todos los copropietarios del Complejo Medellín Royal PH fueron citados al proceso arbitral como litisconsortes necesarios.

De otro lado, se citaron al proceso como litisconsortes necesarios en su calidad de copropietarios del **COMPLEJO MEDELLÍN ROYAL P.H.** a las siguientes personas: **ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A., Janeth Mateus Pardo, Carolina Valdés Restrepo, Matías Valdés Restrepo, Camila Valdés Restrepo, Fernando Bravo García, Juan Carlos Gómez S., Javier Eduardo Pinilla G., Ramses Eduardo Pinilla G., Jesús María Agudelo A., Nelly Elena Nossa P., BERNAL & CIA S.C.A., Hernán Darío Gómez J, HACIENDA MAPORILLAL LTDA., María Clara Rojas de C., Luis Fernando Castillo C., José Fernando**

Castillo R., Juan Gabriel Castillo R., Orfa Nelly Pasos Moncada, Gloria Elena Restrepo G., Jorge Enrique Mejía Pinzón, Gloria Perdigón de Mejía, INMOBILIARE LTDA., Francisca Adelaida Uribe M., Lía Mira Duque, Catalina del Rio Passos, Rafael Escobar Sierra, Juan Miguel Escobar Sierra, José Alejandro Escobar A., RESTREPO PÉREZ Y CIA LTDA., HACIENDA MAPORILLAL LTDA., AGROJARAMILLO LTDA., Javier Vélez González, Luis Fernando Vélez G., Germán Eduardo Ramírez C., Martha Lucia Queenny, Ana Patricia Wurden, Josue D. Granados Agudelo, Roselina Cristancho Caro, INVERDIS INMOBILIARIA S.A., Juan Carlos Jaramillo A., María Teresa Bernal Ceballos, Sergio Gómez Arenas, Beatriz Piedrahita Piedrahita, Nubia Yolanda Acelas F., Julián José De la Fuente, Juan Pablo Restrepo Mejía, INMOBILIARIA ATRIUM S.A., Gloria Cecilia Gallego C., Alexander Rosembusz D., Michael Rosembusz D., PROMOTORA ROYAL S.A., Jenny Paola Salazar Álvarez, Santiago Toro Acelas, Luis Fernando Pineda H., Lucía Teresa Gómez de P., Alois Miguel Gitterle S., Lina María Granados C., Josué Fabián Granados C., Juan Pablo Granados C., PARRA MAYORGA & CIA S.C.S., Juan Felipe Del Rio Pasos, Luis Eduardo Moncada C., Rafael Bueno Román, LEASING BANCOLOMBIA S.A., Vladimir Valek Mora, Gloria María Ramírez Correa, Piedad Elena Ramírez C., Margarita María Mejía Flórez, INVERSIONES MORDAZ LTDA., Ana María Sierra Pérez, Angélica Elmyra Sierra, María Isabel Arango V. y ACCIÓN FIDUCIARIA S.A.

De este modo, los Demandantes traen al proceso citas que sustentan que resulta necesario convocar a todos los demás propietarios de las suites del Hotel para poder tramitar el presente proceso, debido a la calidad de litisconsortes necesarios que tienen, por lo que el Despacho debe declarar probada esta excepción previa.

Aceptar su no participación implicaría que cuatro propietarios, cuyo coeficiente de participación en la copropiedad del Hotel ni siquiera llegan a representar el 5%, pueden solicitar la nulidad de parte del Reglamento, así como del Contrato de Operación, sin siquiera conocer la posición que sobre ello tengan los demás copropietarios, que son dueños de más del 95% de la participación restante, a pesar de que esta decisión generaría efectos sobre todos ellos.

603	Superior A	0,7882%
-----	------------	---------

1003	Superior A	0,7882%
------	------------	---------

621	Superior A	0,7882%
-----	------------	---------

1005	Superior A	0,7882%
------	------------	---------

1101	Superior A	0,7882%
------	------------	---------

El desinterés de los Demandantes por vincular a todos los interesados y permitir que ejerza su derecho de contradicción dentro del proceso ha sido patente, como se explicó en el recurso de reposición al auto admisorio de la demanda.

Ese desinterés se reitera en el descorre del recurso de reposición en contra del auto admisorio de la demanda interpuesto por Hoteles Royal, cuando los Demandantes señalan que con la vinculación de CONSTRUCCIONES FUTURA 2000 S.A. al proceso se ha integrado el contradictorio, puesto que fue dicha sociedad quien integró el Contrato de Operación al Reglamento, sin importar que con sus pretensiones afecten a Hoteles Royal y los demás propietarios de las suites del Hotel, cuando a ellos también les afectaría una eventual decisión sobre las pretensiones.

Con base en todo lo anterior, se impone que el Despacho vincule a todos los propietarios de las habitaciones del Hotel, so pena de que eventualmente se configure una nulidad insubsanable del proceso, en los términos del numeral 8 del artículo 133 del CGP⁹.

III. SOLICITUD

De conformidad con las consideraciones fácticas y jurídicas expuestas, solicito a este Despacho Judicial que declare probadas las excepciones previas aquí justificadas, y como consecuencia de esa declaratoria:

PRIMERO: RECHACE la demanda por falta de competencia para conocerla, toda vez que las partes sometieron cualquier diferencia que surgiera entre ellas a un tribunal de arbitraje en los términos del numeral 4.18 del Contrato de Operación y, en consecuencia, declare que las partes deben resolver sus disputas por medio del proceso arbitral.

⁹ "Artículo 133. **Causales de nulidad:** El proceso es nulo, en todo o en parte, solamente en los siguientes casos: (...) 8. **Cuando no se practica en legal forma la notificación del auto admisorio de la demanda a personas determinadas, o el emplazamiento de las demás personas aunque sean indeterminadas, que deban ser citadas como partes, o de aquellas que deban suceder en el proceso a cualquiera de las partes, cuando la ley así lo ordena, o no se cita en debida forma al Ministerio Público o a cualquier otra persona o entidad que de acuerdo con la ley debió ser citado.(...)" (Énfasis añadido).**

SEGUNDO: En subsidio de lo anterior, ordénele a los Demandantes integrar en debida forma el contradictorio, vinculando al proceso a los demás propietarios de las suites del Hotel, que hace parte del Edificio Takay Prisma, etapa del Conjunto Residencial Mirador Takay.

TERCERO: En subsidio de todo lo anterior, declare que la demanda no cumple con los requisitos formales necesarios para su trámite, y otórguele a los Demandantes un término de cinco días para su subsanación.

IV. NOTIFICACIONES

El suscrito y la Demandada recibiremos notificaciones en la dirección de correo electrónico: litigios@lloedacamacho.com; cperez@pcolegal.co y direccionJuridicaColombia@minor-hotels.com.

De la señora Jueza, con todo respeto y comedimiento,



ESTEBAN ISAZA RAMIREZ
C.C. No. 71.368.577 expedida en Medellín
T.P. No. 196.255 del C.S. de la J