

PROCESO: IMPUGNACIÓN ACTAS DE ASAMBLEA  
DEMANDANTE: AMERAL S.A.S. y JOHN BERNARD RABAB  
DEMANDADO: EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL PROPIEDAD HORIZONTAL  
RADICACIÓN: 76-001-31-03-008-2024-00127-00  
Auto resuelve Excepciones Previas



## JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

[j08cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j08cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co)

### Auto No. 709

Santiago de Cali, dieciocho (18) de junio de dos mil veinticinco (2.025)

#### I. Objeto del Pronunciamiento

Procede el despacho a resolver las excepciones previas formuladas por el apoderado judicial del demandado EDIFICIO SANTA MÓNICA CENTRAL PROPIEDAD HORIZONTAL, dentro del proceso de impugnación de actas de asamblea promovido por AMERAL S.A.S. y JOHN BERNARD RABB.

#### II. Antecedentes

Dentro del término legal, el apoderado de la parte demandada formuló la excepción previa de cláusula compromisoria, al amparo del numeral 2° del artículo 100 del Código General del Proceso.

Como fundamentos de la excepción sostiene que la cláusula compromisoria se encuentra consignada en el artículo 95 del reglamento de propiedad horizontal del Edificio Santa Mónica Central, contenido en la escritura pública No. 4520 del 28 de noviembre de 2008, otorgada en la Notaría Trece (13) del Círculo de Cali, la cual establece que toda controversia relacionada con el reglamento, incluidos los conflictos entre propietarios y la impugnación de decisiones, será resuelta por un tribunal de arbitramento en derecho, designado por el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali.

Indica que la demanda por su parte, tiene como objeto impugnar la decisión adoptada por la asamblea general de copropietarios en el año 2024, mediante la cual se aprobó el cobro de un módulo de contribución especial dirigido exclusivamente a la oficina 702.

PROCESO: IMPUGNACIÓN ACTAS DE ASAMBLEA  
DEMANDANTE: AMERAL S.A.S. y JOHN BERNARD RABAB  
DEMANDADO: EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL PROPIEDAD HORIZONTAL  
RADICACIÓN: 76-001-31-03-008-2024-00127-00  
Auto resuelve Excepciones Previas

A juicio del demandado, esta situación encuadra de forma expresa dentro del ámbito material pactado en la cláusula compromisoria, razón por la cual la jurisdicción ordinaria carece de competencia para conocer del presente proceso.

Añade que no ha existido renuncia, ni expresa ni tácita, a la aplicación de dicha cláusula, por lo que debe respetarse el acuerdo arbitral pactado por las partes.

El traslado de la excepción fue surtido a la parte demandante, sin embargo, su pronunciamiento se presentó de manera extemporánea, motivo por el cual no será considerado por este despacho, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 101 del Código General del Proceso.

En consecuencia, solicita la prosperidad de la excepción propuesta.

Para resolver la excepción previa se profieren las siguientes,

### **III. Consideraciones**

Las excepciones previas son medidas a cargo de la pasiva para sanear la etapa inicial de algunos procesos, mejorando las irregularidades padecidas desde un comienzo en los mismos o con el fin de terminarlos cuando estas no son posibles de subsanar, asegurando así, el decurso del proceso libre de vicios que lo pueden llegar a afectar y que de no corregirse oportunamente podrían acarrear la nulidad de la actuación o sentencias inhibitorias.

El artículo 100 del CGP, contempla de forma taxativa las situaciones que configuran una excepción previa y que pueden proponerse como tal. Así, el numeral 2 de dicho canon establece que puede proponerse como excepción previa “*la existencia de cláusula compromisoria*”, con el fin de que se declare la terminación del proceso judicial cuando exista un acuerdo arbitral vigente, válido y aplicable.

En relación con la excepción previa propuesta, en tanto manifestación del principio de autonomía de la voluntad, tiene efectos vinculantes para las partes que la suscriben. Así lo establece el artículo 3 de la Ley 1563 de 2012, que dispone:

*“El pacto arbitral obliga a las partes a acudir a la jurisdicción arbitral para la resolución de sus controversias. La existencia de dicho pacto impide que el juez ordinario asuma competencia sobre el litigio sometido a arbitraje, sin perjuicio de la posibilidad de que el tribunal arbitral se pronuncie sobre su propia competencia.”*

PROCESO: IMPUGNACIÓN ACTAS DE ASAMBLEA  
DEMANDANTE: AMERAL S.A.S. y JOHN BERNARD RABAB  
DEMANDADO: EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL PROPIEDAD HORIZONTAL  
RADICACIÓN: 76-001-31-03-008-2024-00127-00  
Auto resuelve Excepciones Previas

La Ley 675 de 2001, por su parte, reconoce fuerza normativa y efecto vinculante a los reglamentos de propiedad horizontal, al prever en su artículo 18 que:

*“El reglamento de propiedad horizontal y sus reformas, debidamente registrados, constituyen ley para la comunidad de propietarios y para quienes adquieran posteriormente derechos sobre los bienes que conforman la propiedad horizontal.”*

A la luz de estas disposiciones, el legislador con la excepción de “Clausula compromisoria”, restringe la concurrencia a la jurisdicción anticipadamente, sin antes cumplir con el compromiso arbitral pactado, lo cual es evidente en el caso a discusión. En este sentido se ha manifestado la Corte Suprema de Justicia al indicar que “el negocio jurídico arbitral, por mandato expreso del artículo 116 de la Constitución Política comporta la atribución transitoria, específica y singular de la función jurisdiccional a los árbitros en lugar o sustitución de los jueces permanentes, quienes por tal virtud para el caso concreto carecen de Jurisdicción”<sup>1</sup>

Por su parte, la Corte Constitucional respecto al compromiso o cláusula compromisoria en la jurisdicción civil, ha establecido:

*“La excepción de compromiso o cláusula compromisoria es una excepción que surge o se origina del pacto previo establecido entre las partes, tendiente a someter el contrato o convenio suscrito entre ellas, a la resolución de un tribunal de arbitramento, bajo un procedimiento y condiciones señalado en el contrato. Así, resulta aparentemente claro que, si las partes voluntariamente se han sometido a este mecanismo de resolución de conflictos conocido de antemano por ellas, deba ser esa la instancia ante la cual se resuelva el debate jurídico por lo que podría considerarse infundado, que ellas mismas desconozcan la cláusula correspondiente y acudan a la jurisdicción ordinaria para la solución de su controversia. Por consiguiente, la excepción descrita le permite al demandado alegar la existencia de esta cláusula dentro del proceso, a fin de desvirtuar la competencia funcional del juez ordinario para conocer del asunto, y llevar el conflicto a instancias del tribunal de arbitramento previamente pactado para el efecto”*<sup>2</sup>

En el presente proceso, los demandantes pretenden que, a través del proceso de impugnación de actas de asamblea, se declare la nulidad absoluta de la decisión adoptada por la asamblea de copropietarios del Edificio Santa Mónica Central en sesión celebrada el 20 de marzo de 2024, mediante la cual se impuso a la oficina 702 una cuota de administración ordinaria adicional, denominada “módulo de contribución especial”.

---

<sup>1</sup> 3 Corte Suprema de Justicia. Sentencia del 9 de mayo de 2017. M.P. Margarita Cabello Blanco.

<sup>2</sup> Sentencia C-662 de 2004.

PROCESO: IMPUGNACIÓN ACTAS DE ASAMBLEA  
DEMANDANTE: AMERAL S.A.S. y JOHN BERNARD RABAB  
DEMANDADO: EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL PROPIEDAD HORIZONTAL  
RADICACIÓN: 76-001-31-03-008-2024-00127-00  
Auto resuelve Excepciones Previas

En tal sentido, el demandado se opone argumentando que tal asunto, debe ser dirimido por un tribunal de arbitramento y no por la justicia ordinaria, en cumplimiento a la cláusula compromisoria pactada en el reglamento de propiedad horizontal.

Luego de examinar la foliatura aportada, se constató que mediante la Escritura Pública No. 4520 del 28 de noviembre de 2008, otorgada en la Notaría Trece del Círculo de Santiago de Cali, se inscribió el reglamento de propiedad horizontal del edificio demandado, cuyo artículo 95 contiene la cláusula de “Solución de conflictos”. En efecto, dicho canon, establece:

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

Así mismo, se verifica que en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-805554, correspondiente al bien de propiedad de los demandantes, reposa inscrita dicha escritura y las diversas modificaciones a dicho reglamento, efectuadas mediante las siguientes escrituras públicas, todas otorgadas ante la Notaria Trece del Círculo de Santiago de Cali: (i) Escritura No. 1763 del 8 de junio de 2009 (Anotación No. 004); (ii) Escritura No. 4018 del 25 de noviembre de 2009 (Anotación No. 007); (iii) Escritura No. 1438 del 20 de mayo de 2010 (Anotación No. 009); (iv) Escritura No. 215 del 3 de febrero de 2011 (Anotación No. 010); (v) Escritura No. 2390 del 8 de agosto de 2011 (Anotación No. 011); y (vi) Escritura No. 2859 del 28 de febrero de 2022 (Anotación No. 012)., sin que dichas reformas hayan alterado la cláusula compromisoria, la cual permanece incólume.

Se resalta que, dicha cláusula prevé expresamente que toda diferencia relacionada con el reglamento o con las decisiones de los órganos de la copropiedad será resuelta por un tribunal de arbitramento, incluyendo de manera expresa “todo tipo de impugnación de decisiones”.

*PROCESO: IMPUGNACIÓN ACTAS DE ASAMBLEA  
DEMANDANTE: AMERAL S.A.S. y JOHN BERNARD RABAB  
DEMANDADO: EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL PROPIEDAD HORIZONTAL  
RADICACIÓN: 76-001-31-03-008-2024-00127-00  
Auto resuelve Excepciones Previas*

A partir del análisis normativo, jurisprudencial y probatorio realizado, se concluye que el conflicto planteado por los demandantes, dirigido a obtener la nulidad de una decisión adoptada por la asamblea de copropietarios, se encuentra expresamente comprendido dentro del ámbito de aplicación de la cláusula compromisoria pactada en el reglamento de propiedad horizontal del Edificio Santa Mónica Central, la cual goza de plena vigencia y validez. En tal medida, al haberse pactado contractualmente que este tipo de controversias será dirimido por un tribunal de arbitramento, y al no haberse demostrado renuncia alguna a dicho pacto, resulta procedente declarar probada la excepción previa de cláusula compromisoria y, en consecuencia, la terminación del proceso, por falta de competencia del juez ordinario para conocer del presente litigio.

No se condenará en costas por ser improcedente, ya que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 365 del CGP, se condena por ese concepto a quien se le resuelva de manera desfavorable la formulación de excepciones previas, lo cual no ha ocurrido en este caso.

Teniendo en cuenta la anterior decisión, el despacho se abstiene de pronunciarse sobre la solicitud de coadyuvancia en favor del extremo activo solicitada por AXA COLPATRIA SEGUROS S.A.

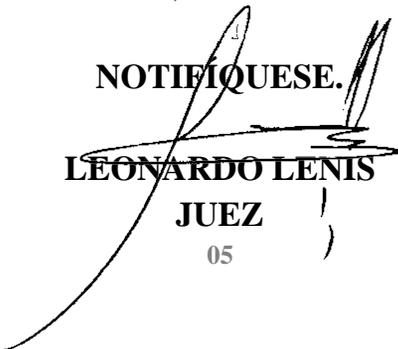
### **RESUELVE**

**PRIMERO:** DECLARAR probada la excepción previa de cláusula compromisoria propuesta por el apoderado judicial del EDIFICIO SANTA MÓNICA CENTRAL PROPIEDAD HORIZONTAL, con fundamento en lo expuesto en la parte motiva del presente proveído.

**SEGUNDO:** En consecuencia, se decreta la terminación del presente proceso y se ordena la devolución a la parte demandante de la demanda con sus anexos, de acuerdo con lo expuesto en la parte motiva.

**TERCERO:** Decretar el levantamiento de las medidas cautelares practicadas en este proceso. Ofíciense por Secretaría.

**CUARTO:** Cancelese su radicación, anótese su salida y archívese.

**NOTIFIQUESE.**  
  
**LEONARDO LENIS**  
**JUEZ**  
05