

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO.

EDGAR POSADA ESCOBAR

contra

CENTRO COMERCIAL PASEO BOLÍVAR P.H.

AUDIENCIA DE FALLO

Medellín, doce (12) de febrero de dos mil siete (2007)

En la ciudad y fecha indicadas, siendo las diez y media de la mañana (10:30 a.m.), atendiendo lo dispuesto en el auto del 29 de enero del año que transcurre, con la asistencia de los árbitros, doctores María Isabel Giraldo Ángel, Christian Salgado Murillo y Federico Bernhardt Zuleta y de la secretaria, abogada María Cristina Duque Correa, se constituye en audiencia el Tribunal de Arbitramento integrado para dirimir, en derecho, las controversias planteadas por el señor EDGAR POSADA ESCOBAR, parte provocante, contra el CENTRO COMERCIAL PASEO BOLÍVAR P.H., parte provocada. El objeto de esta audiencia es el de proferir y notificar, a las partes, el Laudo que pone fin a este proceso arbitral.

Los árbitros informaron a la Secretaria que luego de varias reuniones para analizar las diversas piezas procesales, acordaron, por unanimidad la decisión que a continuación se presenta:

LAUDO ARBITRAL

I. ANTECEDENTES.

1.1 Los hechos narrados por la parte convocante son los siguientes:

- 1.1.1 De conformidad con el reglamento de propiedad Horizontal del Centro Comercial Paseo Bolívar contenido en la escritura pública # 1793 (Sic) de marzo 30 de 1988, de la notaría 15 del Círculo de Medellín, Art. 85, "las diferencias que ocurrieren entre los copropietarios o entre éstos y la administración con motivo de la ejecución e interpretación del presente reglamento serán decididas por un Tribunal de Arbitramento Obligatorio, que sesionará en Medellín y estará conformado por tres árbitros designados por la Cámara de Comercio de Medellín.

1.1.2 Entre el convocante y la Administración del Centro Comercial Paseo Bolívar han surgido las siguientes diferencias.

a) Pretendiendo la segunda, mediante demandas ejecutivas, la satisfacción de las cuotas de administración insolutas al ciento por ciento correspondientes a las propiedades en copropiedad del convocante y en representación por los locales de MAYO S.A., distinguidos con los #s. 9902-9908-9910-9911-9913 y 239-240-241-242, pues no se habían modificado los coeficientes de las copropiedades, no obstante que el reglamento de propiedad horizontal del Centro Comercial Paseo Bolívar, en el Capítulo V, Art. 13, estatuye que los parqueaderos y las terrazas descubiertas solo pagaban el 50% de la administración, y el mismo reglamento en el Art. 82, fija la utilización de las terrazas descubiertas. Asimismo, el Art. 86, identifica la terraza correspondiente al local 9913 como área descubierta y, por lo tanto sólo paga el 50% de administración.

b) La asamblea de copropietarios, en su reunión de Marzo 24 de 2001, según acta # 021, determinó la contratación de un abogado para el estudio del Reglamento de Propiedad Horizontales lo concerniente a cuotas de administración.

c) El señor José Sepúlveda B., en su condición de representante legal del Centro Comercial Paseo Bolívar, en comunicación dirigida a mi poderdante, datada en abril 23 de 2001, da cuenta que se contrataron los servicios de un abogado externo para realizar el estudio de los estatutos en lo atinente con las cuentas de la copropiedad y participación, referido a los locales con terrazas o áreas descubierta (sic); concluyendo el abogado JORGE LUIS GONZÁLEZ en comunicación de Abril 27 de 2001, "no cabe duda que a todas las áreas terraza o patios de los diferentes locales se les está aplicando un valor del ciento por ciento, sin distingo alguno, debiendo ser el cien por ciento para áreas cubiertas y el 50% para sus áreas descubiertas o patios. Ese tratamiento se le viene dando a los locales N° 9901 al 9913; 117 al 120 y 239 al 242; agrega el local 9913 merece un estudio separado y minucioso de los estatutos y su redacción, pues la aparente claridad observada en el Capítulo III, Art. 5° que lo define al ciento por ciento como área cubierta, se ve opacada en la lectura del Art. 86 que habla de la "Terraza perteneciente al local comercial 9913" y utiliza

igualmente el término "área descubierta" para referirse a la misma. Al definir las especificaciones y linderos de cada uno de los locales los identifica con el rótulo "LOCAL Y PATIO" en cambio al único que no le coloca ese rótulo es al 9913 que lo identifica como LOCAL Y DEPÓSITO, pero no le asigna PATIO. Al referirse al local N° 9913 sólo dice área local, identificándolo como área cubierta en su totalidad, dándole una altura variable que al parecer incluye la altura del domo. A todos los locales incluyendo el 9913 y excluidos los locales 239 al 242 se le aplica el régimen especial de utilización TERRAZA, contemplado en el Art. 86 de los estatutos, aquí se utiliza el término "AREA DESCUBIERTA" para referirse al local 9913, en contradicción con el término AREA CUBIERTA que utiliza al identificar el bien por sus linderos y dimensiones en la página 18 de los estatutos: todo para concluir que a los locales 9901 al 9912 y 117 al 120 se les debe ajustar su cuota de administración, teniendo en cuenta el 100% para su área cubierta y el 50% para su área-patio-terrazza, y respecto al local y depósito 9913 que los estatutos le dieron un tratamiento especial y diferente al considerarlo todo como área cubierta y de uso exclusivo, no diferenciando área cubierta o interna y cerrada y área de patio, denominada Terraza en otros acápites de los estatutos, como si lo hizo en otros locales, y agrega, si en el Art. 86 los estatutos le aplican al local 9913 los términos " Terraza y área descubierta ", es por que lo identifican en los efectos con los demás locales allí tratados, pero solo en lo que se refiere a construcciones y disposiciones de la administración para la localización de toldos, mesas y sillas; para terminar afirmando que en el evento de que este concepto no sea acatado débase acudir por ente al Tribunal de Arbitramento, estatuido en el Art. 85 del Reglamento de Propiedad Horizontal.

d) Este mismo profesional del derecho, en comunicación de Mayo 31 de 2.001, llama su atención sobre la aparente, caprichosa e incoherente redacción de los estatutos, por lo que preocupa y confunde; para terminar deduciendo que los estatutos hablan de área cubierta por todo el local 9913, pero que su altura es variable y que ello se debía a la cubierta de domo. Pero esos mismos domos son la cubierta de la terraza – patio perteneciente a los locales 239 al 242, a pesar de que los estatutos no lo dicen y solo se hacen referencia a una altura inexacta de 3 metros para toda esta área, y agrega, si el área, terraza – patio de los locales 9901 al

9912, va hasta la pila de agua, comparte techo – domo con el local 9913, a pesar de que en los estatutos no se dice nada de la altura de 3 metros; para concluir que la posición o criterio que los estatutos le dieron un tratamiento especial al local distinguido con el No. 9913 y lo definieron como cerrado al ciento por ciento, sin asignarle patio o terraza, y que los estatutos le faltó coherencia, que en definitiva y en justicia se le debe dar al local 9913 el mismo tratamiento que a los demás locales comerciales que poseen terraza o patio. Todos ellos son abiertos al público y al paso de los transeúntes, con la sola diferencia que para el local 9913 esa área es exclusiva y para todos los demás es compartida, y en cuanto al área que toca el local 9913 se debe definir el área real cubierta y la descubierta, pues no coinciden las definidas por los estatutos.

1.2 Teniendo en cuenta los hechos anteriores la parte convocante pretende:

«De conformidad con lo expuesto en el hecho primero, comedidamente solicito la designación directamente de la lista de árbitros de la Cámara de Comercio de Medellín, en número de tres, para que integren el tribunal de arbitramento obligatorio encargado de dirimir las diferencias surgidas y acotadas entre mí poderdante como copropietario y como representante de MAYO S.A. y la administración del Centro Comercial Paseo Bolívar Propiedad Horizontal, contenido en la escritura 1793 del 30 de Marzo de 1988, respecto de los coeficientes de participación en los factores de copropiedad y de participación de gastos en materias de áreas cubiertas y descubiertas de los locales distinguidos con los Nos. 9902-9908-9910-9911-9913 y los Nos. 239-240-241 y 242

1.3 Dentro de oportunidad legal la parte convocante aclaró y adicionó la demanda como sigue:

1.3.1 La parte convocante es el señor Edgar Posada Escobar en calidad de propietario de los locales 9902-9908-9910-9911 y 9913 y que por consiguiente el HECHO SEGUNDO de la demanda, en cuanto lo pretendido por la administración del Centro Comercial Paseo Bolívar es la satisfacción de las cuotas de administración insolutas al ciento por ciento correspondiente a los locales de propiedad del convocante y no como equivocadamente se afirma en representación de Mayo S.A.

- 1.3.2 La petición Primera de la demanda se mantiene pero se adicionan tres más como sigue:

PRIMERA: De conformidad con lo expuesto en el hecho primero, comedidamente solicito la designación directamente de la lista de Árbitros de la Cámara de Comercio de Medellín, en un numero de tres , para que integren el Tribunal de Arbitramento Obligatorio encargado de dirimir las diferencias surgidas y acotadas entre mi poderdante como propietario y la administración del Centro Comercial " Paseo Bolívar" P.H. en lo atinente a la interpretación y ejecución del reglamento de Propiedad Horizontal contenidos en la escritura 1973 del 30 de Marzo de 1.998, respecto de los coeficientes de participación en los factores de propiedad y de participación de gastos en materia de áreas cubiertas y descubiertas de los locales distinguidos con los Nos. 9902-9908-9910-9911-9913. (Subrayas fuera de texto)

SEGUNDA: Declárese que las áreas terraza o patios de los locales 9902- 9908- 9910-9911 y 9913; 120 al 124 y 239 a 242 respecto de los coeficientes de participación en lo factores de propiedad y participación de gastos, pagarán, de conformidad con el Art. 85 de los estatutos, únicamente el 50% por gastos de administración.

TERCERA: Respecto de los coeficientes de participación en los factores de propiedad y de participación en materia de áreas descubiertas, declárese a favor del señor EDGAR POSADA ESCOBAR, como propietario del local 9913, identificado en los efectos con los demás locales que poseen terraza o patio, 9902, 9908; 9910-9911; 239 a 242; 120 a 124, debiendo ser el 50% las expensas por administración.

CUARTA: Costos y Costas a cargo de la parte convocada.

- 1.3.3 Igualmente, se adicionan las pruebas y anexos en cuanto se refiere a documentos y se solicita una inspección judicial.

- 1.4 **PARA Oponerse a la demanda, la parte convocada,** dio respuesta a la misma; aceptó como cierto el hecho primero y parcialmente el hecho segundo en sus literales a y b. No se aceptan los literales c) y d) que se dejan librados a la prueba dentro del proceso, y propuso excepciones de mérito.

- 1.5 **COMO FUNDAMENTO DE SUS EXCEPCIONES** la convocada narra los siguientes hechos:
- 1.5.1 El Centro Comercial Paseo Bolívar se constituyó en propiedad horizontal mediante escritura pública 1973 de 30 de marzo de 1988 de la notaría 15 de Medellín.
- 1.5.2 En la citada escritura pública se dejó previsto en el artículo 2º que sus normas son obligatorias para todos los copropietarios.
- 1.5.3 Algunas de esas normas son los artículos 12, 13 y 14 .
- 1.5.4 Los artículos citados en el numeral anterior están consagrando muy especialmente los índices o porcentajes de participación de todos y cada uno de los locales que integran el centro comercial. Vale decir, son las únicas normas que establecen los porcentajes y, por lo tanto, son de carácter especial y no general. Esto último para efectos interpretativos del reglamento.
- 1.5.5 Consecuente con el punto anterior –en cuanto a la administración respecta– es que las normas citadas por el convocante, tales como los artículos 82 y 86 no se refieren a los índices o porcentajes de participación, sino a la utilización de las terrazas (82) y régimen especial en cuanto a la destinación de terrazas (86) .
- 1.5.6 Por otro lado y ya desde el punto de vista práctico, los locales a que se refiere la demanda (9902/08/10/11 y 9913) están cubiertos por un domo acrílico que sirve de techo a la edificación, razón por la cual son tratados como locales cubiertos. Por otra parte, además del domo que sirve de cubierta o techo, también hay otras clases de techumbre.
- 1.5.7 La ley 675 de 2001, por la cual se expide el régimen de propiedad horizontal, en su artículo 3º consagra la definición de área privada **construida** para expresar que es la extensión superficial **cubierta** de cada bien privado excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos... (negritas y subrayas fuera del texto (sic). De donde se concluye que área construida es área cubierta. El área construida y, por lo tanto, cubierta del local 9913 es de 253 metros M².

- 1.5.8 En la comunicación firmada por el señor Posada y que aporta como prueba el convocante y concretamente la fechada el día 9 de mayo de 2001, acepta.... " que el Centro Comercial Paseo Bolívar **es cubierto en su totalidad** ya que los vacíos luminosos están protegidos por domos, es decir, que patios y terrazas se deben considerar por su presentación física y no por pequeñas faltas de claridad en la redacción de estatutos o escrituras" (Negrillas y subrayas fuera del texto) (sic)
- 1.5.9 La Asamblea General Ordinaria celebrada en el presente año aprobó, entre otros apartes que "... 1. Condonar los intereses que se le están cobrando al Sr. Posada. 2. Dejar sin efecto el acuerdo que celebró la copropiedad con el Sr. Posada. 3. Ceñirse a lo estipulado en el reglamento de propiedad horizontal para la determinación de las cuotas de administración...." De donde cualquier acuerdo celebrado con anterioridad quedó "sin efectos" y debemos, por lo tanto, ajustarnos a lo decidido en la última asamblea general.
- 1.5.10 Ahora bien, al momento de entregarse el centro comercial por parte del constructor, ya existía el domo acrílico a que nos hemos referido. Es decir la intención del constructor y, por ende, quien redactó el reglamento, fue que todo el centro fuera cubierto, según aparece en el manual del propietario que se adjunta en donde puede verse en la página 11 numeral 3.4 y página 14, concretamente, aparece el nombre de la persona jurídica que instaló el domo. (Acriglas Limitada).
- 1.6 Con fundamento en la narración anterior y en las respuestas dadas a los hechos de la demanda el apoderado del CENTRO COMERCIAL PASEO BOLÍVAR P.H. propone con el carácter de **excepciones de mérito** las siguientes:
- 1.6.1 Inmodificabilidad de los factores de copropiedad por tratarse de locales cubiertos según el artículo 14
- 1.6.2 Obligatoriedad del reglamento de propiedad horizontal en todos sus aspectos y, muy especialmente, en cuanto a los factores de copropiedad.
- 1.6.3 Prelación del artículo 13 del reglamento por ser norma especial
- 1.6.4 Falta de legitimación en la causa frente a algunos locales.

1.7 INTERVENCIÓN DE TERCEROS.

En calidad de tales, habiendo ordenado el tribunal la integración del litisconsorcio, se pronunciaron:

- 1.7.1 La señora ÁNGELA MARÍA CASTRO NARANJO, a través de apoderada idónea, dra. Mónica Patricia Vélez Castro, quien aceptó el hecho primero, literal a) aclara el hecho segundo afirmando que una cosa es el cobro de cuotas ya causadas y otra lo que se pretende en este proceso. Dice que el literal b) parece ser cierto, impugna el c) afirmando que no se sabe con que permiso los propietarios de los locales 9901 al 9913, 117 al 120 y 239 a 242 los reformaron y ocuparon a su amaño zonas comunes y que el hecho d) no es mas que una afirmación del perito designado, y añade. Finalmente que las decisiones de la asamblea debieron ser impugnadas dentro de los dos meses siguientes a la reunión y como tal no se hizo las decisiones tomadas por la asamblea en su momento. Con esta respuesta manifiesta la copropietaria que se opone a las pretensiones de demanda.
- 1.7.2 El abogado LUÍS ALFONSO GONZÁLEZ GAVIRIA, en su propio nombre, como propietario del local 112 del centro comercial Paseo Bolívar, quien en lugar de responder en la forma tradicional la demanda, manifiesta que se opone a las pretensiones de la misma y pasa a explicar detenidamente por qué, a su juicio el reglamento de propiedad horizontal está ajustado a derecho y por tanto no merece reformarse.

Explica este profesional que si bien hubo incuria y descuido en la redacción del reglamento y que la pretensión del demandante no tiene base diferente a una indebida interpretación del artículo 13 del reglamento y que el 50% a que se refiere ese artículo es "para estimar el valor del metro cuadrado de área **descubierta** (sic) de los locales terraza y de los parqueaderos, para efectos de ponderar el área que se tendrá en cuenta para calcular los coeficientes de copropiedad que a su vez servirán para calcular la cuota por expensas comunes". (Folio 338)

Afirma igualmente que "la palabra descubierta que dice el artículo 86° en su último inciso no es tan trascendental dentro del mismo, lo importante de este artículo es la prohibición que él establece cuando dice "...**debiendo respetarse la prohibición de construir sobre ella**"... (Sic). Por esto la palabra

descubierta (sic) que le ha dado tanto de que hablar al señor Posada Escobar, se desvirtúa en el sentido del texto de la parte del inciso que trae la prohibición que he transcrito (sic), pues para que exista tal prohibición esa área tiene que ser no construida como efectivamente lo es, ya que de lo contrario no tendría ninguna razón de ser esa palabra".

- 1.7.3 A su turno, el curador ad litem de quienes no comparecieron al proceso, comienza su intervención refiriéndose al sentido y alcance de la Ley 675 de 2001, especialmente a los artículos 3, 5, 25, 28, 29, 32 y 37; sigue con los artículos que en el Código Civil se refieren a la interpretación de los contratos : 1618 y 1622, especialmente, para culminar explicando por que no es aplicable el artículo 1624 de la misma codificación y los efectos que en esta interpretación tienen los artículos 1618 y 1622.

Frente a los hechos, el curador se adhiere a las contestaciones de los Doctores Luis Fernando Restrepo y Luis Alfonso González G. y reitera que el demandante hace una mala interpretación del artículo 13 del régimen de propiedad horizontal.

- 1.7.4 Igual adhesión hace con respecto a la oposición a las pretensiones de la demanda y reitera las a las excepciones de: Inmodificabilidad de los factores de copropiedad; obligatoriedad del reglamento de propiedad horizontal; prelación del artículo 13 del reglamento por ser norma especial y Falta de legitimación en la causa frente a algunos locales. Además, propone otras nuevas, a saber: IRRETROACTIVIDAD DE LA DECISIÓN QUE ADOpte EL TRIBUNAL, PAGO Y COBRO DE LO DEBIDO, CUMPLIMIENTO DE LA LEY, BUENA FÉ, PRESCRIPCIÓN, y la denominada GENERICA

2. BREVE HISTORIA DEL PROCESO

- 2.1 El doctor Adolfo León Martínez Salas, en ejercicio del poder que le confirió el señor EDGAR POSADA ESCOBAR, solicitó, el veintidós (22) de abril de dos mil cinco (2005), ante la Dirección del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín, la constitución de un Tribunal de Arbitramento, para dirimir los conflictos existentes entre su representada y el CENTRO COMERCIAL PASEO BOLÍVAR S.A.

- 2.2. El 26 de abril, mediante oficio, la directora de la Unidad de Arbitraje, por entonces la Doctora Bibiana Bernal Mesa, solicitó al apoderado del solicitante que aclarara si el provocante era el Señor Posada Escobar en su propio nombre o como apoderado de Mayo S.A. y que anexara certificado de existencia y representación legal de la entidad convocada. Ese oficio fue respondido el 3 de mayo por el apoderado del convocante quien expresa que el convocante lo es a nombre propio, como propietario de los locales 9902-9908-9910-9911-9913 e igualmente, anexa certificado de existencia y representación legal del Centro Comercial Paseo Bolívar, así como copias de otros documentos.
- 2.3. La Directora de la Unidad de Arbitraje hace conocer a la representante legal del Centro Comercial la pretensión del convocante el día 4 de mayo y en esa misma fecha cita a ambas partes para que designen los árbitros de común acuerdo, modificando así la competencia para tal fin, o en caso contrario, el Centro los designaría por sorteo.
- 2.4. Ante la falta de acuerdo para nombrar los árbitros, la Cámara lo hizo por sorteo realizado el 24 de mayo de 2005, resultando elegidos los doctores María Isabel Giraldo Ángel, María Patricia Castaño de Restrepo y Federico Bernhardt Zuleta, quienes una vez notificados aceptaron la designación salvo la segunda, que fue sustituida por el Dr. Christian Salgado M., en calidad de suplente, tal como se le comunicó el 1 de junio de 2005.
- 2.5. El 9 de Junio siguiente se convocó a las partes para dar inicio a la instalación del tribunal en audiencia que se llevó a cabo el 16 de junio del mismo año 2005.
- 2.6. En la fecha indicada el Tribunal reunido conforme a la ley, con asistencia del Sr. EDGAR POSADA ESCOBAR, convocante; de la señora CAROLINA GÓMEZ ESPINOSA, en calidad de representante legal de la parte convocada y, además, la Doctora BIBIANA BERNAL MESA, directora de la Unidad de arbitraje del centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín, declaró formalmente instalado el Tribunal. Los árbitros designaron como presidente a la Doctora María Isabel Giraldo Ángel y como secretaria a la abogada María Cristina Duque Correa, quien aceptó el cargo, en el mismo acto tomó posesión y recibió el expediente de manos

de la Directora de la Unidad de Arbitraje. El Tribunal inadmitió la demanda, y ordenó a la parte convocante que subsanara los requisitos indicados en el mismo auto.

- 2.7 Acatada la decisión del tribunal, se admite la demanda mediante auto proferido dentro de audiencia el 29 de junio, auto que se notificó personalmente a la convocada a quien igualmente se corrió traslado de la demanda el 5 de julio de 2005.
- 2.8 El 18 de julio de 2005, la parte convocada respondió la demanda y propuso excepciones de fondo.
- 2.9 El tribunal ordenó correr traslado de las excepciones propuestas y el mismo corrió entre el 28 de julio y el 1 de agosto de 2005. La parte convocada recorrió el mismo en la oportunidad legal.
- 2.10 El veinticuatro (24) de agosto de 2005 tuvo lugar la audiencia de conciliación con observancia de lo dispuesto por el artículo 101 del C.P.C., sin que las partes lograsen acuerdos, en vista de lo cual se señaló el día 5 de septiembre de 2005 a las 2:30 de la tarde para continuar la audiencia de instalación. En ella el Tribunal señaló el valor de los honorarios de los árbitros y de la secretaria, los gastos de administración y de funcionamiento a cargo de ambas partes; dispuso que el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín, en el piso 7º del edificio ubicado en la Avenida Oriental #52 85 de esta ciudad, sería la Sede del Despacho Arbitral y reconoció personería a los apoderados de las partes (ffs. 307 y 308).
- 2.11 Consignados los honorarios y los gastos, en tiempo oportuno, por la parte convocante, en su totalidad, el 26 de Octubre de 2005 se inició la primera audiencia de trámite dentro de la cual el Tribunal reconoció su competencia, pero ordenó integrar el contradictorio con los demás copropietarios del Centro Comercial, en el entendido de que ellos resultarían vinculados a lo decidido en el laudo arbitral.
- 2.12 Surtida la citación de los terceros para que recibieran notificación personal concurrieron y algunos y se obtuvo respuesta a la demanda en tiempo

- oportuno, por parte de los copropietarios ÁNGELA MARÍA CASTRO NARANJO y LUÍS ALFONSO GONZÁLEZ GAVIRIA.
- 2.13 A su turno, CLAUDIA MERCEDES VÉLEZ HENAO, MANUEL JOSÉ LONDOÑO, JOSÉ DE J. MARTÍNEZ, JUAN IGNACIO SALAZAR CORREA, WILLIAM LÓPEZ ARBELÁEZ, LAURA ESCOBAR JARAMILLO, se adhirieron expresamente al pacto arbitral.
- 2.14 Los propietarios que no concurrieron a notificarse personalmente lo fueron por aviso enviado a sus direcciones por correo certificado.
- 2.15 El 8 de marzo de 2006 se venció el término de suspensión de 90 días dispuesto por el Tribunal en la audiencia del 26 de octubre y en esa oportunidad, verificado el listado de propietarios visible en el cuaderno 2 del expediente, los recibos del correo y demás documentos relativos al procedimiento de notificación se encontró que:
1. *La empresa SERVIENTREGA S.A. entregó en direcciones diferentes a las registradas las citaciones para notificación de los copropietarios Alberto Correa Rúa, Inversiones Beyer Tobón & Cía. S. en C. S. y Jairo de J. Ramírez Zuluaga.*
 2. *En el momento de recibir la notificación por aviso se acreditó el cambio de propietario en los siguientes casos:*
 - *Mónica Mejía Piedrahita, vendió el local 9905 a Edgar Chalarca Mejía*
 - *Andrés Albero Villegas Estrada vendió el parqueadero 37 a Gloria Eugenia Monsalve Agudelo.*
 - *Cesar Augusto Céliz Rodríguez vendió el local 117 a Teresa de Jesús Agudelo Tangarife.*
 3. *De los copropietarios Luz Marina Osorno Villa (local 235); Ubaldo Antonio Arango Castrillón (local 9907); Hugo Lancheros Sampedro (local 235); Costanza Salgado (local 202); Marta Rosa Zuluaga Z (local 215) Olga Elena Rivera Tobón (Local 136) Osar Eduardo Ocampo (local 218) y Cristóbal Andrés Ruiz Osorio (Locales 234 y 235) existe constancia de que no se encuentran en las direcciones informadas.*
- De la señora María Taborda de Sánchez existe constancia de que no se tiene su dirección y el convocante afirma que en el teléfono no contestan, pero igualmente, obra en el expediente un escrito en el que la citada señora otorga poder al abogado Ignacio Escobar Escobar, quien compareció a recibir notificación personal el 16 de enero de 2006 (auto de 17 de marzo 2006)*

2.16 En consecuencia, el tribunal dispuso:

1. *Cítese para recibir notificación personal a los copropietarios Alberto Correa Rúa, Inversiones Beyer Tobón & CIA. S. en C. S. y Jairo de J. Ramírez Zuluaga, cuya citación se envió por la empresa de correos a dirección diferente.*
2. *Téngase como terceros con interés llamados al proceso a las siguientes personas adquirentes de unidades de dominio privado:*
 - *Local 9905 : Edgar Chalarca Mejía*
 - *Parqueadero 37: Gloria Eugenia Monsalve Agudelo.*
 - *Local 117 a Teresa de Jesús Agudelo Tangarife.**En tal carácter se les citará para que reciban notificación personal del auto admisorio de la demanda.*
3. *Cumplidas las anteriores diligencias de notificación ya sea personalmente o por aviso, se emplazará a quienes de acuerdo con las constancias del correo se encuentren en las situaciones previstas en el artículo 315 # 4 del C.P.C.*
4. *Téngase por notificada del auto admisorio de la demanda a la señora María Taborda de Sánchez, quien recibió copias del traslado respectivo a través de apoderado idóneo.*

- 2.17 En acatamiento del auto anterior se enviaron nuevamente las citaciones y avisos allí dispuestos sin que se lograra la comparencia de los aludidos copropietarios, por consiguiente se acudió al emplazamiento de quienes, según las constancias del correo estaban en la situación prevista por el artículo 315 # 4 del C.P.C.
- 2.18 El Edicto se publicó el 8 de mayo de 2006 y, una vez vencido el termino de emplazamiento, se procedió al nombramiento de curador, designación que recayó en al persona del Doctor Luis Guillermo Rodríguez D'Alleman como se ve a folios 352 del expediente.
- 2.19 El curador aceptó el cargo y tomó posesión del mismo el 14 de Julio de 2006. Acto seguido recibió notificación del auto admisorio y se le corrió el traslado respectivo.
- 2.20 Con fecha 30 de Julio de 2006 el curador dio respuesta a la demanda por escrito de cuyo tenor se dio cuenta en los antecedentes y del mismo se corrió traslado a las partes el a partir del 9 de agosto de 2006 y hasta el 11 del mismo mes (folios 356 a 365).

- 2.21 El 15 de Agosto de 2006 se reanudó la primera audiencia de trámite y en ese acto el tribunal decretó las pruebas solicitadas en la demanda y en su aclaración y adición y en la contestación, así como las pedidas por el curador Ad-litem y especialmente la inspección judicial en asocio de perito, con carácter de prueba común para ser practicada el 23 de Agosto a las 2:30 P.M. Igualmente ordenó tener como prueba los documentos anexos a la demanda y a la respuesta, con la aclaración de que los documentos provenientes de terceros y aportados por el convocante debían ser objeto de reconocimiento por sus signatarios, dentro de audiencia que tendría lugar el 22 de agosto a las 9 de la mañana.
- 2.22 Para la prueba pericial se designó al Señor Felipe Rollano Espinosa, a quien se le comunicó la designación y aceptada, tomó posesión ante el Tribunal en la diligencia del 23 de agosto.
- 2.23 El perito rindió su dictamen el 17 de octubre y dentro de la audiencia el apoderado de la convocante hace notar que en el documento entregado por el auxiliar de la justicia no han sido respondidas algunas preguntas de su cuestionario. Por tal razón se suspende la audiencia y se continúa el 23 de octubre; en esta oportunidad se da traslado a las partes del dictamen y ambas solicitan aclaraciones, en escritos presentados oportunamente, solicitudes que el perito acogió y respondió en audiencia señalada para el efecto, que tuvo lugar el 4 de diciembre de 2006,
- 2.24 En la audiencia de alegaciones cada parte hizo uso de la palabra conforme a la ley y presentó sus alegatos por escritos, como también lo hizo el curador ad-litem, escritos que la secretaría recibió y anexó al expediente dentro de la misma audiencia celebrada el día 29 de enero de 2007 a las once de la mañana (11:00A.M.).
- 2.25 Terminadas las alegaciones se fijó como fecha para proferir el Laudo el día de hoy 12 de febrero de 2007 a las diez y media de la mañana (10:30)

3. CONSIDERACIONES.

El Tribunal a efectos de proferir el Laudo Arbitral hace, previamente, las siguientes consideraciones:

3.1 De los Presupuestos Procesales.

3.1.1 Jurisdicción y Competencia.

3.1.1.1 De la Jurisdicción.

En estricto sentido se entiende por Jurisdicción "La función pública de administrar Justicia, emanada de la Soberanía del Estado y ejercida por un órgano especial". Esta función está atribuida por la Constitución Nacional, Artículo 116, último párrafo, de manera transitoria, a los particulares, en condición de "árbitros habilitados por las partes para proferir fallos en derecho o en equidad, en los términos que determina la ley". Por su parte, la ley 446 de 1.998 y el Decreto 1.818 de 1.998, establecen las varias clases de arbitramento, las materias susceptibles de ser sometidas al mismo, las formas de convenirlo y el trámite que debe imprimirse al proceso arbitral. En el caso que ocupa la atención de este Tribunal, se encuentra que está investido de la Jurisdicción en virtud de las normas constitucionales y legales citadas, y de la decisión de las partes de someter sus diferencias a la decisión de árbitros renunciando a hacer valer sus pretensiones ante los jueces ordinarios, contenida en la Cláusula Compromisoria del contrato (Cláusula Vigésima tercera). De esta manera el Tribunal está investido de la Jurisdicción.

3.1.1.2 De la Competencia

Se entiende por competencia, desde un punto de vista subjetivo, la facultad conferida a cada Juez para ejercer la Jurisdicción dentro de los límites en que le es atribuida, y desde un punto de vista objetivo, el conjunto de asuntos o causas en que, con arreglo a la ley, puede el Juez ejercitar su Jurisdicción.

En el caso de autos, en la cláusula compromisoria que consta en escritura pública debidamente registrada, mediante la cual se estableció el régimen de propiedad horizontal para el "Centro Comercial Paseo Bolívar" cuyas estipulaciones se entienden incorporadas a los subsiguientes actos de disposición del dominio sobre las áreas privadas. En dicha Cláusula compromisoria se dispone, en el artículo 85:

SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS Y CONFLICTOS: las diferencias que

ocurrieren entre los copropietarios o entre éstos y la administración con motivo de la ejecución e interpretación del presente reglamento serán decididas por un Tribunal de Arbitramento Obligatorio, que sesionará en Medellín y estará conformado por tres árbitros designados por la Cámara de Comercio de Medellín la decisión de los árbitros será en derecho. Se excluyen de la justicia arbitral todas las controversias o conflictos relativos al cobro judicial de las cuotas de participación en gastos". Las partes por razón del contrato han acudido a este tribunal designado por la Cámara de Comercio quedando investido de la competencia necesaria desde el punto de vista subjetivo. Ahora bien, la misma Cláusula Compromisoria establece que quedan sometidas a la competencia de los árbitros, así nombrados, las diferencias que se susciten entre las partes por razón del contrato y como el Tribunal se convocó precisamente con el propósito de que se resolvieran las diferencias efectivamente surgidas con ocasión de la ejecución del contrato se ha configurado la competencia del Tribunal por el aspecto objetivo.

3.1.2. De la Capacidad para ser Parte.

De conformidad con el Artículo 44 del C. de P.C.:

"Toda persona natural o jurídica puede ser parte en un proceso".

"Tienen capacidad para comparecer por sí al proceso las personas que pueden disponer de sus derechos. Las demás deberán comparecer por medio de sus representantes, o debidamente autorizadas por éstos con sujeción a las normas sustanciales."

"Las personas jurídicas comparecerán al proceso por medio de sus representantes, con arreglo a lo que disponga la Constitución, la ley o los estatutos..."

En este proceso concurren como provocante o demandante una persona natural El Señor Edgar Posada Escobar, en calidad de propietario de algunas de las unidades privadas que conforman el "Centro Comercial Paseo Bolívar", quien ha comparecido al proceso en su propio nombre, lo que significa que tiene capacidad para ser parte en este proceso.

La parte provocada lo es una persona colectiva: EL CENTRO COMERCIAL PASEO BOLÍVAR P. H., cuya existencia está debidamente acreditada, mediante el certificado expedidos por la Secretaría de Gobierno del Municipio de Medellín, y que ha acudido al proceso representada por su administradora debidamente identificada, que igualmente tiene capacidad para ser parte en el proceso

Los terceros intervinientes fueron convocados en sus calidades de propietarios inscritos, personas naturales o jurídicas debidamente identificadas y quienes entre ellas no pudieron ser notificadas

personalmente por cualquiera de las razones dispuestas en el Estatuto Procesal Civil, están siendo representadas en el proceso en debida forma

3.1.3. Capacidad Procesal

Tanto EDGAR POSADA ESCOBAR, parte convocante, como el CENTRO COMERCIAL PASEO BOLÍVAR P.H., parte provocada, y los terceros llamados al proceso se encuentran representadas por profesionales idóneos, quienes acreditaron debidamente su personería y la misma fue reconocida en la debida oportunidad.

3.1.4. Legitimación en Causa

Esta legitimación que, al decir del Profesor Devis Echandía, determina no sólo quienes pueden obrar en el proceso con derecho a obtener sentencia de fondo, sino además quienes deben estar presentes para que sea posible esa decisión de fondo¹.

En este proceso la parte convocada invocó como excepción la falta de legitimación en causa fundamentada en que algunos de los locales citados por la parte actora no le pertenecen en la realidad.

Se precisa, en consecuencia, entrar a analizar dicha legitimación, por constituir uno de los presupuestos procesales de la sentencia de fondo, pues de prosperar tal medio exceptivo, ello significaría, ni más ni menos, que quien demandó no tenía la calidad propietario.

El tribunal constató que en la corrección de la demanda el accionante incurrió en una imprecisión cuando responde quien y a que título es el convocante: "La parte convocante es el señor Edgar Posada Escobar en calidad de propietario de los locales 9902-9908-9910-9911 y 9913 (ver numeral 1.3.1 anterior) mientras en las peticiones y concretamente en la segunda dice: "Declárese que las áreas terraza o patios de los locales 9902-9908-9910-9911 y 9913; 120 al 124 y 239 a 242" . Por esta razón El Tribunal verificó los certificados de libertad de los locales, obrantes en el cuaderno # 1 folios 178 a 190 del expediente y encontró que el convocante es efectivamente propietario inscrito de los locales 9902 (matrícula inmobiliaria

¹ DEVIS Echandía Hernando. Compendio de Derecho Procesal. Tomo I Teoría General del proceso, Quinta edición, Ed. ABC, Bogotá, 1976. Pag 246

#001-506000) 9908 (matrícula inmobiliaria #001-506005) 9910 (matrícula inmobiliaria #001-506007) 9911 (matrícula inmobiliaria #001-506008) y 9913 (matrícula inmobiliaria #001-506010)

Por consiguiente la legitimación de la parte provocante está acreditada aun cuando en este proceso se entenderá referida su calidad de propietario exclusivamente a los inmuebles últimamente citados.

3.1.5. Interés para Obrar

Está acreditada por parte de la parte convocante, la existencia de un interés jurídico actual y cierto, particular y concreto que la impulsa a solicitar la intervención del Tribunal de Arbitramento como órgano jurisdiccional apto para resolver a través de una sentencia sobre las pretensiones aducidas en la demanda, interés que igualmente tiene la parte opositora para resistir y contradecir tales pretensiones y los terceros intervinientes, a su turno, que bien pudieron tomar como suyas las pretensiones del actor o las excepciones propuestas por la parte convocada.

3.2 De los Aspectos Sustanciales

Se está en presencia de una escritura pública cuya validez y oponibilidad no han sido cuestionadas. Las disposiciones del reglamento en ella contenidas son, en general, aceptadas y reconocidas por el convocante tanto como por la parte convocada; solo un aspecto del mismo genera controversia entre ellas: La base sobre la cual se calcula el valor a pagar como contribución a las expensas comunes por parte de los propietarios de bienes comunes que usan las terrazas y áreas descubiertas en sus negocios y que sirve de base a la pretensión de la demanda.

3.3 Consideraciones Generales de Carácter Probatorio.

3.3.1 Principio de la Necesidad de la Prueba.

El artículo 174 del Código de Procedimiento Civil establece:

"Toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso."

- 3.3.2 La Legislación Colombiana ha establecido un sistema probatorio de libertad de medios conforme se lee en el artículo 175 del Código de Procedimiento Civil:

"Sirven como pruebas, la declaración de parte, el juramento, el testimonio de terceros, el dictamen pericial, la inspección judicial, los documentos, los indicios y cualesquiera otros medios que sean útiles para la formación del convencimiento del juez.

El juez practicará las pruebas no previstas en este Código de acuerdo con las disposiciones que regulen medios semejantes o según su prudente juicio."

Para evitar dudas, no obstante lo indicado en la parte final del primer inciso de la norma transcrita, en el artículo 176 del Estatuto Procedimental se señala que las presunciones tienen un hondo contenido probatorio.

- 3.3.3 Principio de la Carga de la Prueba.

El artículo 177 del Código de Procedimiento Civil reza:

"Art. 177. Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen."

Los hechos notorios y las afirmaciones o negaciones indefinidas no requieren prueba.

- 3.3.4 La Prueba documental.

Los documentos provenientes de terceros y aportados por el convocante, en fotocopias, concretamente los visibles a folios 95, 100 a 102, 104 y 105 del cuaderno 1 del expediente, debían ser objeto de reconocimiento por sus signatarios, al tenor de las disposiciones de los artículos 268 # 3° y 277 # 2°, dentro de audiencia que tendría lugar el 22 de agosto a las 9 de la mañana, y a la cual no compareció persona alguna en calidad de suscriptor, ni las partes, ni sus apoderados.

- 3.4 Consideraciones en Relación con el Caso Subjúdice.

- 3.4.1 Interpretación de algunos apartes del reglamento de copropiedad.

Dentro del reglamento de copropiedad del Centro Comercial Paseo Bolívar contenido en la escritura pública No 1973 del 30 de marzo de 1988 de la notaría 15 de Medellín, se evidencia una confusión de términos a lo largo de su articulado, en temas tales como la definición de los patios y

terrazas, la diferenciación entre áreas comunes de uso exclusivo y áreas privadas y la definición de área privada cubierta y área privada descubierta, asuntos estos de trascendental importancia para el estudio de la diferencia planteada.

Es así como para la correcta interpretación de dicho reglamento se hace necesario precisar lo siguiente:

- 3.4.1.1 Dada la utilización indistinta de términos patio y terraza que se evidencia en lo dispuesto en la descripción de bienes, artículo 5 del reglamento, que utiliza el término patio y en el artículo 86 que reglamenta el uso de las terrazas, para referirse al mismo espacio, es conducente entonces, aclarar que los términos patio y terraza deberán tenerse como equivalentes. Así lo dictamina adicionalmente, el perito, Felipe Rollano en el dictamen que hace parte del proceso cuando establece en la respuesta a la pregunta No. 2 del convocante, lo siguiente:

"Tomando como base el mismo glosario de avalúos se transcriben las definiciones que se requieren:

Terraza: Área descubierta de una edificación abierta al exterior y protegida por un antepecho.

Patio: Espacio descubierta en una edificación destinado a proporcionar iluminación y ventilación natural de la misma.

Para ambos se repite el concepto inmobiliario que hace necesario aclarar siempre en su descripción si dicha área es cubierta o no.

El hecho de ser cubiertos con estructura liviana y transparente, no obvia su función en el medio inmobiliario".

Se precisa que el glosario al que se refiere el perito en este punto es el perteneciente a la lonja de propiedad raíz de Medellín, según respuesta anterior suya.

En conclusión el espacio ubicado al frente de los locales 9901 al 9912 del sótano del Centro Comercial Paseo Bolívar, llámese patio o terraza es un área privada que corresponde a dichos inmuebles en la proporción señalada en el reglamento de propiedad horizontal.

Ahora bien en cuanto al local 9913 del sótano, no hay confusión porque pese a que en su descripción no se habla de patio como si se hace al

referirse a los locales anteriores el hecho de que el mismo tenga una terraza dentro de su área privada, se evidencia de lo señalado en el artículo 86 del reglamento de copropiedad del Centro Comercial.

- 3.4.1.2 En la copropiedad hay un área ubicada frente a los locales que van del 9901 al 9912, que es tratada indistintamente en distintos apartes del reglamento como bien privado y como bien común de uso exclusivo, por lo que se hace necesario nuevamente aclarar esa inconsistencia.

En primer lugar, el artículo 5 del reglamento da un tratamiento a esta área como bien privado al hacer la descripción de cada uno de los locales, como local y patio, aclarando que su área total consta de un local y una parte proporcional de un patio que no es otro que la terraza o área que se encuentra enfrente de estos locales, lo que se verificó efectivamente con los certificados de libertad de cada uno de los inmuebles, pues consta en los mismos el área total enajenada, la cual no es otra que la que se denomina en el artículo 5 como área de local sumada la que corresponde al patio o terraza que se encuentra al frente de ellas.

No obstante, el inciso segundo del artículo 8, al excluir de esta definición de bien común, las terrazas ubicadas en el primer piso y las ubicadas alrededor de la fuente, le da a esta área el carácter de bien de uso exclusivo, sin hacer referencia a su carácter de común o privado, aunque el primer inciso al fijar como norma de interpretación que los bienes de dominio común son todas aquellas áreas sobre las cuales ninguno de los propietarios puede invocar derecho exclusivo por no haberse enajenado de manera expresa por escritura pública, ratifica el carácter privado de dicho bien según lo dispuesto en el artículo 5.

Si se observa lo señalado con respecto a este espacio, en el artículo 86 del reglamento de copropiedad, se concluye que dicho artículo le da a esta terraza o patio, el carácter de bien de dominio común de uso exclusivo de los locales mencionados, contradiciendo lo dispuesto en el artículo 5 que al describir todos y cada uno de estos locales, incluye la terraza como bien de dominio privado.

Interrogado el perito por el Tribunal acerca de si es correcto decir que frente a los locales 9901 y 9912, existen dos tipos de terrazas, es decir, terrazas privadas y en seguida de estas una terraza común adyacente a las privadas, el mismo manifestó su negativa al respecto, así mismo el perito afirmó que el patio que comparten los locales del sótano según la descripción de dichos inmuebles es un bien privado de dichos locales. Se concluye entonces que frente a los locales 9901 a 9912, solamente existe un tipo de terraza que es privada porque así se describen estos locales en el artículo 5.

Se interpreta entonces el artículo 86, en el sentido de que cuando dice que la terraza en frente de los locales 9901 a 9912 es bien de dominio común, lo que pudo haber querido decir es que sobre dicha área existe una comunidad proindiviso entre los titulares de dichos locales, según da cuenta el mismo artículo 5.

En lo que tiene que ver con el área de terraza enfrente del local 9913, debe interpretarse que sigue la misma suerte de la terraza vinculada a los locales 9901 a 9912, es decir es bien privado de uso exclusivo limitado a los considerandos del artículo 86 del reglamento.

- 3.4.1.3 Existen áreas privadas cubiertas y áreas privadas descubiertas, no de otro modo se puede entender lo dispuesto en los artículos 13, 82 y 86 del reglamento de copropiedad del Centro Comercial Paseo Bolívar que a continuación se transcriben:

"ARTICULO 13º. CRITERIOS PARA LA FIJACION: De conformidad con los artículos 4 y 5 de la Ley 182 de 1.948 y de conformidad con el artículo 13 del Decreto 1365 de 1.986, los factores de copropiedad y de participación en gastos se han establecido según la proporción en la que el valor de cada bien de dominio exclusivo, participa en la suma total de valores de bienes de dominio exclusivo del Centro. **Para tal efecto se ha estimado que el metro cuadrado de área cubierta de los locales comerciales, incluido el mezanine tiene un valor del 100 %. Que el metro de área descubierta de los locales terraza y de los parqueaderos se estima, tiene un valor del 50 % del valor de los locales comerciales.**

PARAGRAFO PRIMERO: El factor de copropiedad determina la proporción de copropiedad asignada a cada bien de dominio exclusivo sobre los bienes de dominio común, y fija la cuota en que deberán participar en los gastos o expensas comunes generales tales como: gastos de conservación, mantenimiento, honorarios de administración y publicidad." (Negrillas fuera del texto).

PARAGRAFO SEGUNDO: La junta administradora fijará de conformidad a las pautas que para tal efecto le señale la asamblea general de copropietarios las cuotas que adicionalmente deberían cancelar lo bienes de dominio exclusivo que se beneficien particularmente con uno o algunos servicios.

PARGARFO TERCERO: En virtud de que algunos de los bienes de dominio exclusivo no están dotados inicialmente con contador de energía independiente cada uno, la junta de administración distribuirá el costo por concepto de este servicio, entre los que comparten el mismo comunitariamente en proporción al área de cada uno, teniendo en cuenta la lectura de contadores ubicados en la subestación de energía".

Artículo 82: "NORMAS SOBRE UTILIZACIÓN DE AREAS DESCUBIERTAS (TERRAZAS) Está prohibido el levantamiento de cualquier tipo de edificaciones o construcciones sobre las áreas descubiertas que hacen parte de los bienes de dominio exclusivo, la junta de administración podrá reglamentar y autorización la colocación de pérgolas o toldos".

Artículo 86: "REGIMEN ESPECIAL DE LA TERRAZA UBICADA AL FRENTE DE LOS LOCALES 9901, 9902, 9903, 9904, 9905, 9906, 9907, 9908, 9909, 9910, 9911, 9912: Los propietarios de los inmuebles mencionados, podrán utilizar el área de terraza situada al frente de los mismos, ocupándola con sillas y mesas para el servicio de restaurante. El sostenimiento, mantenimiento y conservación de esta área que tendrá en consecuencia el carácter de bien de dominio común de uso exclusivo de los locales mencionados, correrá de cuenta de los propietarios de los mismos, facultando al administrador para hacer los cobros respectivos. La Junta de administración podrá reglamentar el uso de esta terraza en forma tal que no se afecte el derecho de ninguno de los propietarios mencionados a la ocupación y disfrute de esta zona en la forma prevista.

La terraza perteneciente al local comercial 9913, se encuentra delimitada como bien de uso exclusivo de dicho local, tal como consta en la respectiva descripción; lo que no hace que dicha área descubierta esté fuera de esta reglamentación, debiendo respetarse la prohibición de construir sobre ella, y lo que sobre toda la terraza disponga la administración para la colocación de toldos, mesas y sillas".

Sería contradictorio concluir de manera diferente teniendo en cuenta la regla de interpretación que señalan los artículos 1620 y 1621 del Código Civil, así:

Artículo 1620: "El sentido en que una cláusula pueda producir algún efecto deberá preferirse a aquel en que no sea capaz de producir efecto alguno"

Artículo 1621: "En aquellos casos en que no apareciera voluntad contraria deberá estarse a la interpretación que mejor cuadre con la naturaleza del contrato".

Si las cláusulas deben entenderse en el sentido de producir algún efecto, el resultado, en particular, de la distinción entre áreas cubiertas y descubiertas se aprecia claramente en lo dispuesto en el artículo 13 del Reglamento de copropiedad, que no es otro que poder con ello fijar un criterio para determinar los coeficientes de copropiedad o índices de participación.

Ahora bien, se hace necesario entonces determinar cuáles son las áreas descubiertas de que trata el reglamento, y más específicamente aquellas que tienen que ver con los inmuebles objeto de este proceso (9902, 9908, 9910, 9911, y 9913), todos ellos ubicados en el sótano del Centro Comercial Paseo Bolívar.

Para ello se hace necesario acudir a la prueba que reposa en el proceso, y en gran medida a lo señalado por el reglamento de propiedad horizontal, la inspección judicial y el dictamen pericial.

De la inspección judicial efectuada al Centro Comercial Paseo Bolívar, de lo señalado en el Manual del Propietario que obra en el expediente y del dictamen pericial rendido por el Arquitecto Felipe Rollano, se puede establecer que el Centro Comercial Paseo Bolívar se encuentra totalmente cubierto, con tres tipos de cubierta (losa en concreto, acrílico y cielo raso en madera).

La inspección judicial efectuada al Centro Comercial Paseo Bolívar el 23 de agosto de 2006, permitió evidenciar que existen locales comerciales que están cubiertos en distintas áreas por los tres tipos de cubierta, tal es el caso del local 9913 que tiene los tres tipos y otros, como los locales 9901 a 9912 que comparten un patio de dominio privado, el cual tiene parte de su cubierta en losa de concreto y parte de su cubierta en acrílico.

No cabe duda entonces para este Tribunal la existencia de esta diferencia entre las distintas cubiertas de los locales comerciales y que la misma, según lo señalado en los artículos del reglamento de copropiedad anteriormente transcritos (13, 82 y 86) debe producir algún efecto práctico.

En lo tendiente al objeto de este Tribunal y al tema que en este aparte se trata, se preguntó expresamente al perito designado lo siguiente:

" 2. Artículo 13°. ¿Cuales son los locales terraza y cual es su área descubierta de que habla este artículo, parte esta que se debe tomar al 50 % junto con los parqueaderos para fijar los coeficientes?"

Al respecto respondió el perito:

"Rpta. /: Hace referencia a dos terrazas ubicados en dos niveles diferentes y de igual manera a los parqueaderos, la siguiente descripción ayuda a entender a que áreas corresponde:

Nivel de sótano:

Para los locales 9901 a 9912, un área de 152.00 m², de los cuales habrá que descontar el área que se encuentra cubierta por losa de 104.00 m², quedando un área de 48.00 m².

Para el local 9913 un área de 243.24 M², de los cuales se tendrá que descontar el área que se encuentra cubierta con losa de 49.50 m², quedando un área de 193.74 m².

La razón por la cual se descuentan dichas áreas es porque de esta manera los espacios descontados se asemejan al resto de los inmuebles cubiertos. "

Igual respuesta dio el perito a la pregunta No. 8 efectuada por el Tribunal.

El día 4 de Diciembre de 2.006, el perito aclaró su dictamen advirtiéndolo que:

" Se debe corregir error en las áreas como sigue: en el sótano (locales 9901 a 9912), se habla en el reglamento de propiedad horizontal de un área de 152 metros. Aquí hay realmente dos terrazas diferentes, una cubierta y otra descubierta, 90.40 cubierta por losa de concreto y cubierta con acrílico 70.25 para un total de 160.65 metros cuadrados, con una diferencia entre ambas medidas de 7.35 metros.

" El local 9913 tiene tres tipos de cubierta fuera del cuarto útil que se descarta, y son: una del área donde se preparan los alimentos que mide 97.53 metros cuadrados, con cubierta en concreto. El resto, la terraza donde funciona la atención al público del restaurante tiene una doble altura: un área de 66.60 cubierta con tablilla en madera y otra de área de 79.11 metros, con cubierta de acrílico, donde esta la fuente. Total que el área de terraza del local 9913 es de 145.71 metros cuadrados. Esto con relación al tema del sótano."

"Estas son las áreas cubiertas y descubiertas que el perito asigna para este informe. Se advierte que puede haber un margen de diferencia de mas o menos el 5 % en cuanto a tales áreas respecto del reglamento."

Con respecto a la respuesta originalmente dada por el perito y su aclaración posterior, este Tribunal considera que:

a) En cuanto a los locales 9901 a 9912, en los cuales están ubicados los inmuebles objeto de este proceso, con excepción del 9913, debe dársele aceptación a la respuesta inicialmente planteada, toda vez que en la aclaración al dictamen se consigna un área total que no coincide con el artículo 5 del reglamento de propiedad horizontal en este punto, aunque se haya hecho la salvedad final anteriormente efectuada.

b) En cuando al local 9913, debe dársele aceptación a la aclaración efectuada posteriormente por el perito, agregándose que la misma coincide con el área total señalada en el artículo 5 del reglamento de propiedad horizontal para este local.

Se concluye entonces que pese a aceptarse que todo el Centro Comercial esta cubierto, la distinción efectuada anteriormente entre áreas cubiertas en losa y áreas cubiertas en otro material es la que debe interpretarse como conducente a producir los efectos previstos en este reglamento en los artículos en que se distingue entre área cubierta y área descubierta, es decir, son estas las áreas que deben considerarse de tal naturaleza para efectos de lo señalado en el artículo 13 del reglamento y también para la aplicación de la regulación prevista en los artículos 82 y 86 de este reglamento, así como para cualquier otra norma del reglamento que así lo prevea.

3.4.2 De los factores de copropiedad, su interpretación y aplicación.

Señala el artículo 12 del Reglamento de Propiedad Horizontal del Centro Comercial Paseo Bolívar, lo siguiente:

"ARTICULO 12°. DERECHOS PROPORCIONALES: Para efectos de determinar la **proporción** en que **cada propietario debe contribuir a los gastos y expensas comunes de la propiedad horizontal**, la proporción de los derechos sobre los bienes comunes de ésta y el número de votos que le corresponden en la **asamblea general de copropietarios**, **se han establecido** siguiendo las orientaciones de la Ley 182 de 1.948 y el Decreto

1365 de 1.986, los índices o factores de copropiedad que se indican en este Capítulo". (Negritas fuera del texto).

Vale la pena mencionar antes de seguir adelante en este punto, que el capítulo al cual alude este artículo del reglamento se denomina "CAPITULO V PARTICIPACION EN LA PROPIEDAD COMUN, FACTORES O INDICES DE COPROPIEDAD".

A continuación, el artículo 13 del reglamento señala lo siguiente:

"ARTICULO 13º. CRITERIOS PARA LA FIJACION: De conformidad con los artículos 4 y 5 de la Ley 182 de 1.948 y de conformidad con el artículo 13 del Decreto 1365 de 1.986, los factores de copropiedad y de participación en gastos se han establecido según la proporción en la que el valor de cada bien de dominio exclusivo, participa en la suma total de valores de bienes de dominio exclusivo del Centro. Para tal efecto se ha estimado que el metro cuadrado de área cubierta de los locales comerciales, incluido el mezanine tienen un valor del 100 %. Que el metro de área descubierta de los locales terraza y de los parqueaderos **se estima, tiene un valor del 50 % del valor de los locales comerciales.**

PARAGRAFO PRIMERO: El factor de copropiedad determina la proporción de copropiedad asignada a cada bien de dominio exclusivo sobre los bienes de dominio común, **y fija la cuota en que deberán participar en los gastos o expensas comunes generales tales como: gastos de conservación, mantenimiento, honorarios de administración y publicidad."** (Negritas fuera del texto).

Las dos disposiciones antes citadas tienen como fundamento lo señalado en la Ley 182 de 1.948 y su Decreto Reglamentario 1365 de 1.986 normas que hoy se encuentran derogadas por la Ley 675 de 2.001, pero que al momento de otorgarse el reglamento de propiedad horizontal se encontraban vigentes.

Al respecto disponían los artículos que sirvieron de fundamento a las normas transcritas lo siguiente:

Artículo 5 de la Ley 182 de 1.948: "Cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias, a la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, así como al pago de la prima de seguro en proporción al valor de su piso o departamento, sin perjuicio de las estipulaciones expresas de las partes."

Artículo 13 del Decreto 1365 de 1.986: "La determinación de los coeficientes de copropiedad o de los porcentajes de participación en la persona jurídica, en su caso se hará teniendo en cuenta que el valor de las unidades privadas,

deberá fijarse considerando el área de la misma, el estimativo de utilización de los bienes de uso común, y los demás factores de evaluación que incidan en el valor de la unidad.

Tales coeficientes, o porcentajes de participación así determinados, servirán de base para fijar el monto de los aportes o cuotas a cargo de cada una de las unidades de dominio privado, que deberán cancelar sus propietarios para contribuir a las expensas necesarias a la administración, mantenimiento, reparación y conservación de los bienes, áreas y servicios de uso común. Todas y cada de las unidades de dominio privado deberán tener un coeficiente de copropiedad, o porcentaje de participación, en su caso."

De lo anteriormente expuesto se concluye lo siguiente:

a. El artículo 12 del reglamento de propiedad horizontal siguiendo las orientaciones de las normas derogadas transcritas, señala que en el Centro Comercial Paseo Bolívar habrá unos índices o factores de copropiedad que entre otras cosas, servirán para señalar la proporción en que cada bien de dominio particular contribuirá con los gastos y expensas comunes de la copropiedad. Se da aplicación así a lo dispuesto en el artículo 5 de la ley 182 de 1.948, que como ya se dijo estaba vigente al momento de otorgarse el reglamento.

b. El artículo 13 del reglamento de propiedad horizontal determina, siguiendo las orientaciones del artículo 13 del Decreto 1365 de 1.986, los criterios para señalar y calcular los índices o factores de copropiedad en el Centro Comercial, atendiendo los criterios señalados en la norma en mención, pues no de otra manera se explica la diferenciación que efectúa, para efectos de dicha determinación, entre área cubierta, área descubierta de los locales terraza y área de parqueaderos.

c. Se concluye que en los artículos 12 y 13 del reglamento de propiedad horizontal se dio plena aplicación a las normas que se encontraban vigentes al momento de su redacción, las cuales hoy en día conservan similitudes con lo señalado en los artículos 26 y 27 de la Ley 675 de 2.001, en los cuales se dispone lo siguiente:

"Artículo 26. Determinación. Salvo lo dispuesto en la presente ley para casos específicos, los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de

cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto.

El área privada libre se determinará de manera expresa en el reglamento de propiedad horizontal, en proporción al área privada construida, indicando los factores de ponderación utilizados.

Parágrafo. Para calcular el coeficiente de copropiedad de parqueaderos y depósitos, se podrán ponderar los factores de área privada y destinación." (Negrillas fuera del texto)"

"Artículo 27. Factores de cálculo en edificios o conjuntos de uso mixto y en los conjuntos comerciales. En los edificios o conjuntos de uso mixto y en los destinados a comercio, los coeficientes de copropiedad se calculan de acuerdo con un valor inicial que represente una ponderación objetiva entre el área privada y la destinación y características de los mismos. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán expresar en forma clara y precisa los criterios de ponderación para la determinación de los coeficientes de copropiedad. (Negrillas fuera del texto)"

Nótese como las normas que se encuentran vigentes en materia de coeficientes de copropiedad utilizan la expresión "ponderación" y "factores de ponderación" para indicar la diferenciación que puede hacerse entre distintos tipos de áreas de los inmuebles que conforman una propiedad horizontal, para efectos de determinar el coeficiente de copropiedad, lo que se hizo en el artículo 13 del reglamento de propiedad horizontal.

Es de anotar que la palabra "proporción" utilizada en el artículo 13 del reglamento es equivalente a la expresión "ponderación", que con acierto utiliza la Ley 675 de 2.001.

d. El parágrafo primero del artículo 13, reafirma lo señalado en el artículo 12 al decir expresamente que será el factor de copropiedad, el que fija la cuota en que los propietarios de bienes de dominio privado deberán participar en los gastos o expensas comunes generales.

Esta idea la reafirma el artículo 15 del reglamento, cuando expresa:

"ARTICULO 15°.: Con base en este porcentaje, anualmente se determinaran en el presupuesto de la copropiedad las sumas que cada propietario deberá sufragar por los conceptos que a ellos se refiere."

Recuérdese que el artículo 15 está en el capítulo V antes mencionado y a continuación del artículo 14 del reglamento de propiedad horizontal, en el cual se expresan numéricamente los factores de copropiedad. Debe entenderse entonces que la palabra "porcentaje" se refiere necesariamente a los factores de copropiedad expresados de dicha manera, es decir, porcentualmente

e. Se tiene entonces que los gastos de la copropiedad se cancelan según un porcentaje o factor de copropiedad que le fue asignado en el artículo 14 del reglamento a cada uno de los inmuebles que hacen parte del Centro y en cuya determinación influye si ese inmueble tiene área cubierta o descubierta, según lo señalado en el artículo 13 del mismo.

No debe entonces confundirse en este caso el hecho de que un inmueble tenga área privada descubierta para considerar que sobre dicha área descubierta ese inmueble debe pagar un porcentaje equivalente al 50 % de lo que le correspondería pagar por el área cubierta del mismo inmueble; pues el 50 % es un criterio de ponderación de los factores de copropiedad al tenor de lo dispuesto por el reglamento y actualmente por la ley 675 de 2.001, por considerarse que los dos tipos de áreas para efectos de determinar el factor pueden tener valoraciones diferentes, según las condiciones señaladas en las normas transcritas anteriormente.

Igualmente tampoco debe confundirse la expresa consagración que el reglamento de propiedad horizontal prescribe en cuanto al tema anteriormente mencionado con algunos artículos del reglamento como el 82 y el 86 que de ninguna manera señalan una forma diferente de calcular los factores de copropiedad ni mucho menos una manera disímil de distribuir la forma de asumir los gastos en la copropiedad, la cual como se dijo antes, esta consagrada únicamente en función de los factores de copropiedad.

Por tal razón no puede interpretarse de ninguna manera que los artículos anteriormente mencionados y que fueron transcritos en un aparte anterior de este laudo, consagren una modificación a los artículos correspondientes al capítulo V de este reglamento, cuando en realidad lo que prescriben los mismos, es una reglamentación sobre ciertas áreas de la copropiedad.

Esto es claro en el reglamento de propiedad horizontal presentado como prueba en el presente proceso y no existe ninguna norma en este texto ni en alguna otra prueba aportada al expediente que indique que los gastos de sostenimiento se cancelan sobre un concepto diferente a los factores de copropiedad.

Cosa distinta es que para llegar a establecer los factores de copropiedad, no se hubiera tenido en cuenta la regla del artículo 13 del reglamento que establece la ponderación de los locales con áreas descubiertas al 50%, sin embargo ello no fue solicitado en el presente proceso.

4 PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

FRENTE A LA PRIMERA: No cabe pronunciamiento frente a ella, porque propiamente no es una pretensión sino una expresión equivalente a la solicitud de convocatoria de este Tribunal efectuada por la parte demandante y al trámite arbitral que se ha realizado, el cual concluye con el presente laudo.

FRENTE A LA SEGUNDA: En primer lugar es necesario precisar que el demandante fundamenta esta pretensión en el artículo 85 del reglamento de propiedad horizontal.

Pero, dicho artículo contempla la forma de solucionar los conflictos que se presentan entre los copropietarios o entre estos y la administración con motivo de la ejecución e interpretación del presente reglamento.

Se concluye entonces que el artículo anteriormente mencionado no puede ser la fundamentación de dicha pretensión, la que procede a

analizar este Tribunal en el contexto de la totalidad del reglamento de propiedad horizontal del Centro Comercial.

Igualmente se precisa que esta pretensión solo puede analizarse respecto de los locales 9902, 9908, 9910, 9911 y 9913, pues según se especifico anteriormente, estos son únicamente los inmuebles que son objeto del presente trámite arbitral.

Pese a que se probó que los locales 9902, 9908, 9910, 9911 y 9913, tienen áreas privadas cubiertas y descubiertas que los ubican en la previsión señalada en el artículo 13 del reglamento, para que sus áreas descubiertas sean ponderadas en un cincuenta por ciento para efectos de determinar los factores de copropiedad, ello no implica de parte de este Tribunal, pronunciamiento positivo o negativo frente al calculo y/ o determinación de los factores de copropiedad establecidos en el reglamento de propiedad horizontal en el artículo 14, pues al respecto no hubo petición expresa de la parte demandante acerca de que dichos factores no obedezcan a los criterios señalados en el reglamento, ni existe prueba en el proceso de tal circunstancia.

En este punto nos permitimos transcribir la pregunta que se le efectuó al perito con respecto al tema anteriormente mencionado:

" 7. Cómo se llegó en su concepto al factor señalado en el reglamento de propiedad horizontal como coeficiente de copropiedad? Considera que de conformidad con los parámetros señalados en el reglamento de propiedad horizontal, es posible determinar si están correctamente calculados los coeficientes de copropiedad? En el artículo 14 del reglamento al determinar los coeficientes se tuvo en cuenta lo que dice el artículo 13 del mismo ?"

Obsérvese que en la respuesta a esta pregunta, el perito se limito a manifestar que "el Reglamento de Propiedad Horizontal no es claro en la forma como aplica su concepto para llegar al coeficiente de cada uno de los inmuebles ", pero en ningún momento afirmo que dichos índices hubieran sido correctamente calculados o que los mismos obedecieran a los parámetros determinados en el artículo 13 del reglamento para su calculo, tal como se le pregunto expresamente.

Tampoco expresó el perito su concepto acerca de que dichos coeficientes estuvieran incorrectamente calculados o que no obedecieran a los criterios señalados en el artículo 13 citado.

Ahora bien, observando el artículo 15 del reglamento puede establecerse que en su texto se presentan únicamente tres datos para quien lo lee e interpreta:

- a) La denominación del inmueble.
- b) El factor de copropiedad que le corresponde.
- c) El numero de votos que le corresponde a cada inmueble.

La operación que permite llegar al factor de copropiedad y los valores que le sirven de base a la misma para arrojar el resultado ofrecido, no aparecen en el texto del reglamento de propiedad horizontal, por lo que le asiste razón al perito en determinar que la forma de determinación de los factores no es clara, y con ello no se le permite al Tribunal precisar si dicha operación esta correcta o incorrectamente efectuada y si consulta o no lo señalado en el artículo 13.

En conclusión, es cierto que como manda el artículo 13 del reglamento, el área descubierta de los locales terraza y de los parqueaderos se estima para efectos de determinar el coeficiente en un 50 %, pero como se dijo antes, el Tribunal no tiene elementos para apreciar si dicha consideración se tuvo en cuenta o no al determinar numéricamente los factores, pues el reglamento no da la posibilidad de determinarlo, el perito no lo manifestó en su respuesta y la parte demandante no apporto prueba alguna de tal circunstancia ni solicito pronunciamiento alguno al respecto.

Por lo tanto no puede este tribunal pronunciarse sino sobre lo pedido por el demandante en sus pretensiones y en este caso, se reitera que no obra en la demanda visible a folios 174 a 176 ninguna solicitud expresa de pronunciamiento al respecto y se reitera que aun en caso de haberse ello solicitado, no existen elementos probatorios suficientes

en el proceso aportados por el demandante que hagan llegar a la conclusión de que los factores señalados en el artículo 14 no consultan lo dispuesto en el artículo 13 y en tal sentido cualquier pronunciamiento al respecto constituiría fallo extrapetita, del cual se abstiene el presente Tribunal.

FRENTE A LA TERCERA: Entiende este Tribunal que lo solicitado en esta pretensión es que se declare que los locales que poseen terraza o patio deben pagar el 50 % de las expensas de administración, con lo que de alguna manera se repite lo solicitado por el convocante en la pretensión segunda.

Al respecto de esta pretensión, cabe la precisión anteriormente efectuada, en el sentido de que ella solo puede analizarse respecto de los locales 9902, 9908, 9910, 9911 y 9913, pues según se especifico anteriormente, estos son únicamente los inmuebles que son objeto del presente trámite arbitral.

Por las razones expuestas a lo largo de este laudo, la pretensión no prospera pues como se ha sostenido reiteradamente en el mismo, las expensas o cuotas de administración no se cobran en un 50 % o en un 100 % dependiendo de si el inmueble tiene terraza o patio o no los tiene, o si estos son cubiertos o descubiertos, sino dependiendo de los factores de copropiedad, en los términos del artículo 13 del reglamento.

Se reitera entonces que dichas contribuciones se efectúan según los factores de copropiedad y no según el área cubierta o descubierta de los inmuebles, lo cual si incide en la determinación de dichos factores, pero que no puede llegar a confundirse con los factores propiamente dichos.

Mas aun cuando no se solicito por el convocante determinación acerca de si los factores de copropiedad estuvieron o no correctamente calculados.

Mal haría entonces este Tribunal en declarar que los gastos se efectúan sobre una consideración diferente a los factores de

copropiedad, pues esta circunstancia no se demostró en el proceso ni se hizo solicitud expresa al respecto.

FRENTE A LA CUARTA: Se pronunciará el Tribunal en la parte resolutive de este laudo.

5. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS EXCEPCIONES

5.1 Con base en lo expuesto en las consideraciones anteriores, se tiene respecto de cada excepción propuesta por el apoderado del Centro Comercial Paseo Bolívar, a las que se adhirió el copropietario Luís Alfonso González Gaviria, y el curador ad-litem lo siguiente:

- **Inmodificabilidad de los factores de copropiedad por tratarse de locales cubiertos, según el artículo 14:** No procede esta excepción, toda vez que según las consideraciones anteriores, para los efectos del artículo 13, si existen la copropiedad Centro Comercial Paseo Bolívar, áreas cubiertas y áreas descubiertas.
- **Obligatoriedad del reglamento de propiedad horizontal en todos sus aspectos y muy especialmente en cuanto los factores de copropiedad:** Al respecto, el artículo 3 de la Ley 675 del 2001, establece la siguiente definición: "Reglamento de propiedad horizontal: Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal".

Siendo las excepciones medios para enervar las pretensiones del demandante, considera el Tribunal, que la aquí propuesta simplemente ratifica una regla establecida en la ley, que no fue controvertida por el convocante.

- **Prelación del artículo 13 del reglamento por ser norma especial:** El Tribunal considera que la parte convocante no hizo manifestación alguna en sus pretensiones respecto de la prelación de alguna otra disposición del reglamento

sobre el artículo 13, por lo tanto no es procedente lo planteado por el apoderado del Centro Comercial, como medio exceptivo.

- **Falta de legitimación en la causa frente a algunos de los locales:** La excepción prospera parcialmente en cuanto se excluyen del proceso los locales Nos. 120 a 124 y 239 a 242.

5.2 Con base en lo expuesto en las consideraciones anteriores, se tiene respecto de cada excepción propuesta por el Curado Ad-Litem, lo siguiente:

En lo que tiene que ver con la adhesión que se hace a las excepciones del Centro Comercial Paseo Bolívar caben las mismas consideraciones efectuadas anteriormente. En cuanto a las excepciones propuestas por el curador se efectúan los siguientes pronunciamientos:

- **Irretroactividad:** No se trata de una excepción propiamente dicha, sino de un pronunciamiento frente a los efectos de la sentencia.
- **Pago y cobro de lo debido:** Se desecha la excepción por cuanto ello no fue objeto de este proceso.
- **Cumplimiento de la ley:** Siendo la excepción un medio para enervar una pretensión, se tiene que el convocante no pretendió la declaratoria de incumplimiento por parte del Centro Comercial Paseo Bolívar.
- **Buena fe:** Dado que se vincula la buena fe a la pretensión de condena en costas, en el acápite dedicado a ello el Tribunal resolverá lo pertinente.
- **Prescripción:** No se alegó ni probó lo relativo a prescripciones de ninguna acción.

- **Cualquier otra que se pruebe dentro del proceso:** No se encontraron pruebas de ningún hecho constitutivo de la excepción genérica propuesta por el curador.

6. DE LA DECISIÓN ARBITRAL.

Por lo expuesto, sin necesidad de más consideraciones, este Tribunal de Arbitramento, administrando Justicia, en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley.

FALLA

- 6.1 Niéganse las pretensiones de la demanda por las razones expuestas en la parte motiva.
- 6.2 Niéganse las excepciones propuestas por la parte demandada por las razones expuestas en la parte motiva de este laudo.
- 6.3 No habrá condena en costas ni agencias en derecho teniendo en cuenta que la falta de prosperidad de las pretensiones no puede atribuirse a la aceptación de alguna de las excepciones propuestas por los demandados. Por consiguiente los honorarios y gastos del tribunal deben ser pagados por partes iguales sin que haya lugar a fijar agencias en derecho.

Honorarios y gastos del tribunal:	\$ 8.176.250
Honorarios y gastos del Perito:	\$ 1.500.000
Honorarios del Curador Ad-litem	\$ 1.500.000
Gastos Administración a la Cámara	\$ 442.500
Otros Gastos debidamente acreditados	\$ <u>241,500</u>
Total	\$ <u>11.860.250</u>

De estos gastos la parte convocante tiene acreditada la suma de nueve millones seiscientos diez mil doscientos cincuenta pesos, de los cuales cuatro millones cuatrocientos treinta mil ciento veinticinco pesos deben serle reembolsados por la parte convocada, a cuyo cargo quedan, además, la mitad de los gastos del perito (\$ 750.000) y la mitad de los honorarios del curador (\$ 750.000). La parte convocante debe cubrir, igualmente la mitad de los honorarios del curador de cuya cancelación


no existe prueba en el expediente y, en caso de que no sean cancelados antes de que el presente laudo quede en firme, serán certificados por la secretaría para que el auxiliar de la justicia tenga un título legal para obtener el pago.

- 6.4 Ordenase la expedición por secretaría de copia auténtica e íntegra de esta providencia con destino a cada una de las partes y el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, para lo de su cargo. La copia del laudo que se entregue a la parte convocante, deberá llevar la constancia de ser la primera y de prestar mérito ejecutivo (artículo 115, numeral 2 del Código de Procedimiento Civil).
- 6.5 En la oportunidad legal protocolícese el expediente en la Notaría Veinte de Medellín.


Hasta aquí el Fallo.

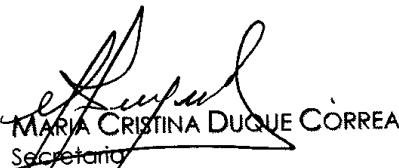
Notifíquese y cúmplase

Para constancia firman:


MARIA ISABEL GIRALDO ANGEL
Árbitro Presidente


CHRISTIAN SALGADO MURILLO
Árbitro


FREDERICO BERNHARDT ZULETA
Árbitro


MARIA CRISTINA DUQUE CORREA
Secretaría

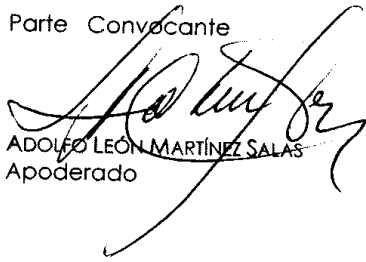
Medellín, doce de febrero del año dos mil siete (2007).

El anterior Laudo fue proferido por los árbitros en decisión unánime.

Este documento es leído por la secretaria del Tribunal en la presente audiencia convocada para ese fin, y dentro de ella son notificadas las partes en estrados, todo de conformidad con lo señalado por el Código de Procedimiento Civil Colombiano.

Leído el Fallo cuyo texto se ha transcrito anteriormente, se deja constancia de la notificación a las partes para lo cual ellas firman.

Parte Convocante

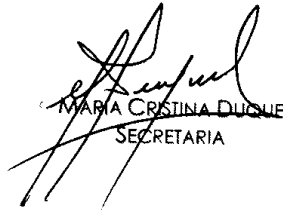


ADOLFO LEÓN MARTÍNEZ SALAS
Apoderado

Parte Convocada



LUIS FERNANDO MUÑOZ OCHOA
Apoderado



MARIA CRISTINA DÚQUE
SECRETARIA

