

CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA

CENTRO DE CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE

LAUDO ARBITRAL

EDIFICIO SAN GIORGIO III P.H.

VS.

ABELARDO ANTONIO ÁNGEL VÉLEZ

JUAN DIEGO PALACIO VÉLEZ

ÍNDICE

Página 196

I.	ANTECEDENTES Y TRÁMITE DEL PROCESO -----	3
A.	SOLICITUD DE CONVOCATORIA Y TRÁMITE PRE-ARBITRAL -----	3
B.	TRÁMITE INICIAL -----	4
C.	TRÁMITE ARBITRAL -----	6
II.	POSICIONES Y PRETENSIONES DE LAS PARTES -----	10
A.	DEMANDA PRINCIPAL -----	10
B.	CONTESTACIÓN A LA DEMANDA PRINCIPAL -----	12
C.	DEMANDA DE RECONVENCIÓN -----	13
D.	CONTESTACIÓN A LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN -----	14
III.	CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL -----	16
A.	JUICIO DE VALIDEZ DEL PROCESO - PRESUPUESTOS PROCESALES -----	16
B.	JUICIO DE EFICACIA DEL PROCESO – PRESUPUESTOS MATERIALES -----	17
C.	JUICIO SOBRE EL MÉRITO – ELEMENTOS AXIOLÓGICOS DE LA PRETENSIÓN -----	18
A.	EL PROBLEMA JURÍDICO QUE PLANTEA LA DEMANDA PRINCIPAL -----	18
B.	LAS EXCEPCIONES DE FONDO DE LA DEMANDA PRINCIPAL -----	25
C.	EL PROBLEMA JURÍDICO QUE PLANTEA LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN -----	30
D.	LAS EXCEPCIONES PLANTEADAS FRENTE A LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN -----	36
D.	COSTAS -----	37
IV.	DECISIONES DEL TRIBUNAL ARBITRAL -----	38
A.	SOBRE LAS PRETENSIONES Y EXCEPCIONES DE LA DEMANDA PRINCIPAL: -----	38
B.	SOBRE LAS PRETENSIONES Y EXCEPCIONES DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN: -----	38
C.	SOBRE COSTAS DEL PROCESO: -----	39
D.	SOBRE ASPECTOS ADMINISTRATIVOS: -----	39

CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA
CENTRO DE CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE
LAUDO ARBITRAL

Medellín, 17 de Julio de 2012

Según lo anunciado en auto No. 16 de Junio 15, 2012, el "Tribunal de Arbitramento" expide, el "Laudo" que se expresa a continuación.

I. ANTECEDENTES Y TRÁMITE DEL PROCESO

A. Solicitud de Convocatoria y trámite pre-arbitral

1. En Septiembre 1 de 2011, la Demandante presentó ante el Centro de Arbitraje y mediante Apoderado, la Solicitud de Convocatoria o Demanda Arbitral a fin de que se integrara un Tribunal Arbitral que resolviera las pretensiones formuladas en la Demanda¹.
2. Tal petición está fundada en el Pacto Arbitral, en su modalidad de cláusula compromisoria, que obra en el Artículo 118 de la escritura pública No. 3.383 del siete (7) de diciembre de 2006, otorgada en la Notaría Vigésima Primera (21ª) del Círculo Notarial de Medellín, visible a folio 145 del cuaderno principal y cuyo tenor, en lo pertinente, es el siguiente:

"ARTÍCULO 118. TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO. Todo conflicto o diferencia que se presente entre los propietarios o entre ellos y usuarios o entre unos y otros con los órganos de administración, con motivo de la ejecución e interpretación o aplicación del presente reglamento, que no puedan ser solucionados directamente, serán sometidas a la decisión de un tribunal de arbitramento, integrado por un (1) árbitro, que deberá ser abogado titulado y en ejercicio de sus derechos civiles, cuyo nombramiento lo efectuará el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín, a solicitud escrita de cualquiera de las partes, que se sujetará a las normas vigentes para el arbitramento. El Tribunal se reunirá y deliberará en Medellín y deberá fallar en derecho. La parte contra la cual se dicte un laudo arbitral condenatorio, total o parcial, pagará la totalidad de los gastos, costos y honorarios del arbitramento respectivo. Se excluyen de la justicia arbitral todas las controversias o conflictos relativos al cobro judicial de las cuotas de participación en gastos. Antes de la integración del Tribunal de Arbitramento, deberá agotarse la instancia de la conciliación por intermedio del mismo Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín".

¹ Cuaderno No. 1 - Folios 1 a 8.

3. En virtud de lo anterior, el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia designó como árbitro única a la Dra. Sol Beatriz Calle D'Aleman, como árbitro principal, y al Dr. David Humberto López Ospina, como árbitro suplente².
4. El Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, le comunicó, mediante misiva de Septiembre 12, 2011, la designación a la Dra. Sol Beatriz Calle D'Aleman, quien aceptó el cargo dentro del término legal³. De la misma manera el Centro de Arbitraje le comunicó la existencia del proceso arbitral al Ministerio del Interior y Justicia – Dirección de Acceso a la Justicia⁴ posteriormente comunicó a las partes demandadas y al apoderado de la demandante, la aceptación del cargo que hiciera el árbitro designado⁵.
5. Previa las correspondientes citaciones realizadas por el Centro de Arbitraje, el Tribunal Arbitral se instaló mediante Auto No. 01 en audiencia celebrada en Octubre 12, 2011, donde se designó como secretario al Doctor Nicolás Henao Bernal, quien aceptó el cargo y tomó posesión del mismo⁶.

B. Trámite Inicial

1. Mediante Auto No. 02 de Octubre 12, 2011, el Tribunal admitió la demanda arbitral y ordenó notificar y correr traslado de la misma a los Demandados⁷.
2. El Tribunal notificó personalmente el auto admisorio de la demanda a los demandados señores Abelardo Antonio Ángel Vélez y Juan Diego Palacio Vélez en Octubre 12, 2011⁸.
3. Los demandados, a través de su Apoderado, le dieron respuesta a la demanda en Octubre 27, 2011 mediante la contestación a la demanda⁹ y, el co-demandado señor Abelardo Antonio Ángel Vélez, presentó Demanda de Reconvención¹⁰.
4. Mediante Auto No. 03 de Noviembre 8, 2011, el Tribunal admitió la demanda de reconvención y ordenó notificar y correr traslado de la misma a la Demandada en reconvención¹¹.
5. El Tribunal notificó personalmente¹² al apoderado de la Demandada en reconvención Ed. San Giorgio III P.H., en Noviembre 8, 2011.

² Cuaderno No. 1 – Folio 238.

³ Cuaderno No. 1 – Folios 240 a 242.

⁴ Cuaderno No. 1 – Folio 237.

⁵ Cuaderno No. 1 – Folios 244 a 246.

⁶ Cuaderno No. 1 – Folios 250 a 252.

⁷ Cuaderno No. 1 – Folios 252 a 254.

⁸ Cuaderno No. 1 – Folios 255 y 256.

⁹ Cuaderno No. 1 – Folios 257 a 262.

¹⁰ Cuaderno No. 2 – Folios 1 a 4.

¹¹ Cuaderno No. 2 – Folios 26 y 27.

6. El apoderado de la demandada en reconvencción, Ed. San Giorgio III P.H., interpuso recurso de reposición¹³ en contra del auto que admitió la demanda de reconvencción. El Tribunal, mediante traslado secretarial¹⁴ fijado en Diciembre 6, 2011, corrió traslado a la parte demandada del recurso de reposición quien lo descorrió¹⁵ en el término legal.
7. El Tribunal mediante Auto No. 05 de Diciembre 20, 2011¹⁶, repuso parcialmente el auto recurrido e inadmitió la demanda de reconvencción ordenándole a la parte demandante en reconvencción, cumplir con los requisitos expresados en el auto.
8. El apoderado de la parte demandante en reconvencción, subsanó los requisitos exigidos por el Tribunal, mediante escrito radicado en el Centro en Diciembre 23, 2011¹⁷.
9. El Tribunal mediante Auto No. 06 de Enero 18, 2012¹⁸, admitió la demanda de reconvencción interpuesta por el co-demandado Abelardo Antonio Ángel Vélez, decisión que fue recurrida por el apoderado del Edificio San Giorgio III P.H. y previo traslado del recurso de reposición al apoderado de l demandante en reconvencción, el Tribunal por Auto No. 07 de Enero 18, 2012¹⁹, decidió no reponer el auto impugnado.
10. El Tribunal procedió nuevamente a notificar personalmente el auto admisorio de la demanda de reconvencción, en Enero 18, 2012²⁰, al apoderado especial del Edificio San Giorgio III P.H.
11. La Demandada en reconvencción, Ed. San Giorgio III P.H., a través de su Apoderado, le dio respuesta a la demanda reconvenccional en febrero 1, 2012 mediante la contestación a la demanda²¹.
12. El Tribunal, mediante Auto No. 04 de Diciembre 7, 2011²², admitió la reforma a la demanda que el Apoderado del Ed. San Giorgio III P.H. hiciera a la demanda principal, corriéndole traslado a al parte demandada principal por el término de cinco (5) días para que ejercieran el derecho de contradicción.

¹² Cuaderno No. 2 – Folio 28.
¹³ Cuaderno No. 2 – Folios 29 a 31.
¹⁴ Cuaderno No. 2 – Folio 32.
¹⁵ Cuaderno No. 2 – Folio 33.
¹⁶ Cuaderno No. 2 – Folios 34 a 38.
¹⁷ Cuaderno No. 2 – Folios 39 a 199.
¹⁸ Cuaderno No. 2 – Folios 200 a 203.
¹⁹ Ibidem.
²⁰ Cuaderno No. 2 – Folio 204.
²¹ Cuaderno No. 2 – Folios 205 a 210.
²² Cuaderno No. 1 – Folios 278 y 279.

13. El Tribunal notificó personalmente el auto admisorio de la reforma a la demanda principal, en Diciembre 7, 2011²³, al apoderado especial de los demandados Abelardo Antonio Ángel y Juan Diego Palacio, quien dentro de la oportunidad procesal pertinente describió el traslado y se pronunció²⁴ frente a la reforma.
14. El Tribunal, mediante sendos traslados secretariales fijados el día Febrero 2, 2012²⁵ en la secretaria de la Unidad de Arbitraje, corrió traslado de las excepciones de fondo propuestas por ambas partes en las contestaciones a las demandas, principal y de reconvención, respectivamente, traslados que fueron descritos por ambas partes²⁶.
15. Mediante Auto No. 07 de Febrero 10, 2012²⁷ se fijaron los gastos y honorarios del Tribunal, donde se establecieron las sumas a cargo de las Partes por los siguientes conceptos:
 - a. Honorarios del Árbitro y del Secretario;
 - b. Gastos de funcionamiento del Tribunal; y
 - c. Gastos de administración del Centro de Arbitraje.
16. Ambas partes, dentro de la oportunidad procesal de que trata el artículo 144 del Decreto 1818 de 1998, consignaron la totalidad de los montos decretados en el auto anterior.²⁸
17. Mediante audiencia celebrada en Febrero 10, 2012 se llevó a cabo –y fracasó– el intento de conciliación, tal como se observa en el Auto No. 08²⁹; adicionalmente el Tribunal realizó los interrogatorios a las partes y fijó el objeto del litigio y, finalizado lo anterior, procedió a continuar con el Proceso Arbitral.³⁰

C. Trámite Arbitral

1. En Febrero 10, 2012 tuvo lugar la primera audiencia de trámite en la cual, cumplido lo dispuesto en el artículo 124 (1) de la Ley 446 de 1998³¹, el Tribunal se pronunció sobre su competencia y,

²³ Cuaderno No. 1 – Folio 280.

²⁴ Cuaderno No. 1 – Folio 281.

²⁵ Cuaderno No. 1 – Folio 282 y Cuaderno No. 2 – Folio 211.

²⁶ Cuaderno No. 1 – Folios 283 a 287 y Cuaderno No. 2 – Folios 212 y 213.

²⁷ Cuaderno No. 1 – Folios 288 a 291.

²⁸ Cuaderno No. 1 – Folio 292.

²⁹ Cuaderno No. 1 – Folio 296.

³⁰ Cuaderno No. 1 – Folio 292 A 296.

³¹ El texto completo del **art. 124** es:

“La primera audiencia de trámite se desarrollará así:

1. Se leerá el documento que contenga el compromiso o la cláusula compromisoria y las cuestiones sometidas a decisión arbitral y se expresarán las pretensiones de las partes estimando razonablemente su cuantía.
2. El Tribunal resolverá sobre su propia competencia mediante auto que sólo es susceptible de recurso de reposición.
3. El Tribunal resolverá sobre las pruebas pedidas por las partes, y las que de oficio estime necesarias.
4. Si del asunto estuviere conociendo la justicia ordinaria recibirá la actuación en el estado que se encuentre en materia probatoria y practicará las pruebas que falten, salvo acuerdo de las partes en contrario.
5. Fijará fecha y hora para la siguiente audiencia.

mediante Auto No. 09, manifestó ser competente para conocer de las cuestiones puestas a su consideración tanto en la Demanda principal como en la Demanda de Reconvención y en las Excepciones de fondo o de mérito propuestas por ambas partes³². De igual manera dispuso el pago al Árbitro y al Secretario del 50% y al Centro de Arbitraje del 100% de los honorarios a ellos correspondientes.³³

2. Acto seguido, a través del Auto No. 10³⁴ el Tribunal procedió a tener y decretar como pruebas las aportadas y solicitadas por las Partes que consideró pertinentes y conducentes, así:
 - a. Documentos:
 - i. Los acompañados en la Demanda Principal y en la Demanda de Reconvención;
 - ii. Los acompañados en la Contestación a la Demanda de Reconvención y en la Contestación a la Demanda;
 - b. Declaraciones:
 - i. Al representante legal de la Demandante principal.
 - ii. A los co-demandados.
 - iii. Los testimonios de Magnolia Quintero Ramírez, Juan Pablo Escobar, Roberto Correa, Jorge Hernán Jaramillo Peláez, Jairo Humberto Henao, María (Marta) Moncada y Bernardo Díaz Palacio.
 - c. Inspección judicial:
Se decretó la inspección judicial a los cuartos útiles Nos. 83 y 84, ubicados en la Calle 18 SUR No. 37 – 99, de Medellín.
 - d. Peritaje.
Se decretó una prueba pericial, la cual fue solicitada en la demanda de reconvención.
 - e. Prueba de Oficio.
El Tribunal mediante Auto No. 12 de Marzo 28, 2012, decretó, como prueba de oficio, que el Edificio San Giorgio III P.H., exhibiera los originales y aporte copia de las actas de los comité de convivencia, del consejo de administración y de la asamblea de copropietarios, de los años 2009 a la fecha.
3. Las pruebas se practicaron según lo decretado, tal como se detalla a continuación:
 - a. En Marzo 20, 2012³⁵ se posesionó el perito Ing. Diter Castrillón Oberndorfer. Adicionalmente, se practicaron, en su orden, las declaraciones de terceros de los señores Magnolia Quintero Martínez, Jairo Humberto Henao, Juan Pablo Escobar Mejía y Jorge Hernán Jaramillo Peláez. En esta audiencia el señor Jorge Hernán Jaramillo

Parágrafo.- Si el Tribunal decide que no es competente, se extinguirán definitivamente los efectos del pacto arbitral."

³² Cuaderno No. 1 – Folio 300.

³³ Ibidem.

³⁴ Cuaderno No. 1 – Folios 301 a 303.

³⁵ Cuaderno No. 1 – Folios 311 a 317.

Peláez aportó³⁶ unos documentos, respecto de los cuales, el Tribunal mediante Auto No. 11 (Folio 317) corrió traslado a las partes y ninguna lo describió.

- b. En Marzo 28, 2012³⁷ se practicaron, en su orden, las declaraciones de terceros de los señores Marta Cecilia Moncada Pereira y Bernardo Díaz Palacio. Este último aportó unos documentos³⁸, respecto del cual, el Tribunal corrió traslado a las partes y ninguna de las partes lo describió.
- c. En Abril 9, 2012³⁹ se llevo a cabo la prueba de oficio decretada –exhibición de documentos–⁴⁰.
- d. En Abril 16 2012⁴¹ el Tribunal accedió a la solicitud de aclaración y complementación del dictamen, fijó honorarios al perito y corrió traslado de las transcripciones de las declaraciones de parte y de terceros. Ninguna de las partes describió el traslado de las transcripciones de las declaraciones.
- e. La práctica del dictamen pericial fue, como se refiere a continuación:
 - i. En Marzo 20, 2012⁴², se posesionó el perito designado.
 - ii. En Abril 4, 2012⁴³, el perito Diter Castrillón O., presentó el dictamen pericial y mediante Auto No 13 de Abril 9, 2012,⁴⁴ el Tribunal corrió traslado del mismo.
 - iii. El Apoderado de la parte Demandante en reconvención, mediante escrito de Abril 11, 2012⁴⁵, solicitó aclaración y complementación del dictamen pericial.
 - iv. El Tribunal por Auto No. 13 de Abril 16, 2012, se ordenó la aclaración y complementación del dictamen pericial y se le fijaron los honorarios al perito.
 - v. En Abril 26, 2012⁴⁶, el perito presentó el escrito sobre las aclaraciones y complementaciones al dictamen pericial solicitadas.
 - vi. En Abril 27, 2012⁴⁷, El Tribunal mediante Auto No. 14, notificado personalmente a los apoderados de las partes, corrió traslado de la aclaración y complementación presentada por el perito.
 - vii. Ninguno de los apoderados describió el traslado conferido en el auto anterior.

³⁶ Cuaderno No. 3 – Folios 4 a 10.
³⁷ Cuaderno No. 1 – Folios 319 a 322.
³⁸ Cuaderno No. 4 – Folios 1 a 6.
³⁹ Cuaderno No. 1 – Folios 323 a 325.
⁴⁰ Cuaderno No. 5. Folios 1 a 167.
⁴¹ Cuaderno No. 1 – Folios 326 a 327.
⁴² Cuaderno No. 1 – Folios 311 y 312.
⁴³ Cuaderno No. 4 – Folios 7 a 21.
⁴⁴ Cuaderno No. 1 – Folio 325.
⁴⁵ Cuaderno No. 4 – Folios 22 y 23.
⁴⁶ Cuaderno No. 4 – Folios 44 a 48.
⁴⁷ Cuaderno No. 1 – Folios 328 a 330.

4. Mediante Auto No. 15 de Mayo 28, 2012⁴⁸, el Tribunal cerró la etapa instructiva y fijó fecha para la celebración de la audiencia de alegatos de conclusión.
5. En Junio 15, 2012⁴⁹, fecha establecida para el efecto, las Partes presentaron versiones escritas de sus alegatos⁵⁰, motivo por el cual el Tribunal expidió el Auto No. 16,⁵¹ señalando fecha para realizar la audiencia de fallo.
6. En virtud de la cláusula compromisoria y por no existir término especial pactado en ella, el presente Arbitraje tiene una duración de seis (6) meses⁵² o ciento ochenta días (180) días calendario contados desde la primera audiencia de trámite, sin perjuicio de las suspensiones convencionales o legales que se dieren en el curso del Proceso, bien sea por las Partes directamente o por solicitud de sus apoderados especiales.

Toda vez que la primera audiencia de trámite se realizó y finalizó en **febrero 10, 2012**, el término para concluir las actuaciones del Tribunal se extinguiría en **Agosto 10, 2012**, por tanto, el presente Laudo es proferido dentro del término legal.

⁴⁸ Cuaderno No. 1 – Folios 331 a 333.

⁴⁹ Cuaderno No. 1 – Folios 334 y 335.

⁵⁰ Cuaderno No. 1 – Folios 336 a 361.

⁵¹ *Ibíd.* Nota No. 49.

⁵² **Art. 103 ley 23 de 1991:**

“El artículo 19 de decreto 2279 de 1989 quedará así: “Si en el compromiso o en la cláusula compromisoria no se señalare el término para la duración del proceso, éste será de seis (6) meses, contados desde la primera audiencia de trámite.

El término podrá prorrogarse una o varias veces, sin que el total de las prórrogas exceda de seis (6) meses, a solicitud de las partes o de sus apoderados con facultad expresa para ello.

En todo caso se adicionarán al término los días en que por causas legales se interrumpa o se suspenda el proceso”. Concordar con la sentencia del 8 de abril de 1999 del Consejo de Estado, M.P. Juan Alberto Polo, en virtud del cual declaró NULO el artículo 126 del decreto 1818 de 1998 en el sentido que “el artículo 126 del decreto 1818 de 1998, por cuanto este último compiló el artículo 19 del decreto extraordinario 2279 de 1989, sin la modificación introducida por el artículo 103 de la Ley 23 de 1991, que modificó el artículo 19 del decreto extraordinario 2279 de 1989, y no reproducir el texto original de este último artículo citado, pues, al hacerlo, contrarió lo dispuesto en los artículos 166 de la Ley 446 de 1998 y 103 de la Ley 23 de 1991”.

II. POSICIONES Y PRETENSIONES DE LAS PARTES

A. La Demanda Principal

1. La Demanda, amén de identificar a las Partes (incluyendo direcciones para notificaciones), acompañar y solicitar el decreto y práctica de pruebas, trae la versión de los hechos relevantes al Arbitraje cuya transcripción se presenta a continuación:

"(...)

1. Existe una unidad residencial denominada EDIFICIO SAN GIORGIO III P.H., con NIT 811.025.379-6, domiciliada en Medellín, constituida conforme a los dictados de ley 16 de 1985 mediante la escritura pública 4478 otorgada el 5 de septiembre de 2000 en la Notaría Doce de Medellín debidamente registrada en todos los folios de matrícula inmobiliaria conformantes del conglomerado habitacional.
2. Al EDIFICIO SAN GIORGIO III P.H. le fue reconocida su personería jurídica por parte del municipio de Medellín mediante resolución del día 18 de octubre de 2000.
3. Es representada por la firma administradora ADMINISTRACIONES INMOBILIARIAS P.H. S.A.S. constituida por documento privado de fecha .6 de enero de 2009 representada por su gerente OBED DE JESUS CARDONA ALZATE, identificado con la cédula de ciudadanía 98'645.748.
4. El reglamento de propiedad horizontal de SAN GIORGIO III P.H. esta contenido fundamentalmente en la escritura publica 3383 del 7 de diciembre de 2006, por medio de la cual la copropiedad se acogió a los presupuestos legales de la ley 675 de 2001, igualmente debidamente registrada en los diversos folios de matrícula inmobiliaria de la copropiedad. Entre sus normas se encuentra contenida la siguiente:
 - a. Conformado por 47 apartamentos, 70 parqueaderos, 15 de ellos con cuartos útiles y 49 cuartos útiles simples (sin parqueadero).
 - b. Conforme al artículo 48 literal 0 del actual reglamento, los cuartos útiles Nros. 80 a 95 que por su área pueden considerarse también como cuartos de hobbies, con destinación a un uso recreativo complementario al uso residencial, no podrán destinarse a despachos profesionales o a sus fabriles, industrias y comerciales.
 - c. Conforme al artículo 24 del actual reglamento de propiedad horizontal en su aparte final, para efectos de la determinación de la contribución a las expensas comunes de administración del edificio, se estipuló que el valor del metro cuadrado de los cuartos útiles, y dentro de estos los de hobbies, en equivale al 5% de la ponderación del valor del área cubierta de un metro cuadrado de apartamento.
5. El señor ABELARDO ANTONIO ANGEL VELEZ, identificado con la cédula de ciudadanía 70'555.803 le compró a Gabriel Antonio Gomez Calle y Marta Cecilia Moncada Pereira mediante la escritura publica 4807 del 31 de agosto de 2010 los cuartos útiles Nros. 83 y 84 del EDIFICIO SAN GIORGIO III P.H., identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 001-787584 y 001-787585 y dicha escritura fue debidamente registrada en los folios de matrícula inmobiliaria correspondientes.
6. El señor ABELARDO ANTONIO ANGEL VELEZ, identificado con la cédula de ciudadanía 70'555.803 sigue siendo actualmente propietario de los cuartos útiles Nros. 83 y 84 del EDIFICIO SAN GIORGIO III P.H., los cuales son colindantes y actualmente están unidos físicamente.

7. Desde la adquisición del inmueble y su consecuencial llegada al edificio el citado ANGEL VELEZ manifestó su intención de dar a los cuartos útiles con posibilidad de utilización como "de hobbies" adquiridos una utilización diferente. Con ocasión de ello; por comunicaciones del 7 de octubre y 13 de noviembre de 2010 la administración le dirigió al adquirente una comunicación poniéndole de presente los usos permitidos y los restringidos.
8. El señor ABELARDO ANTONIO ANGEL VELEZ, resolvió inconsultamente darle a los cuartos útiles referidos una destinación diferente a la permitida en el reglamento de propiedad horizontal y la ley ofreciéndolos al público en arriendo como si fueran "un apartaestudio", que jurídicamente no lo son.
9. El señor ABELARDO ANTONIO ANGEL VELEZ hizo caso omiso de estas prevenciones y anunció en los avisos clasificados del diario "El Colombiano" del día 19 de noviembre de 2010 que tenía para arrendar un apartaestudio en EDIFICIO SAN GIORGIO III P.H. de 41 metros cuadrados, cuando allí no hay "apartaestudios".
10. Con ocasión de ello la administración el día 29 de noviembre de 2010 le entregó una nueva comunicación advirtiéndole que el tema había sido consultado con la asesora legal Dra. Mónica Martínez quien reiteró la imposibilidad jurídica de darle estos inmuebles usos diferentes al permitido por disposiciones legales, estatutarias y urbanísticas.
11. En contravía de lo explicado, el 4 de diciembre de 2010 el señor ABELARDO ANTONIO ANGEL VELEZ resolvió entregarle la tenencia material de estos inmuebles a su empleado el señor JUAN DIEGO PALACIO VELEZ, identificado con la cédula de ciudadanía 70'119.952, "para que habite, realice mejoras, cuide y proteja estos cuartos útiles" quien desde ese entonces, y hasta la presente fecha, reside en tales cuartos inmuebles.
12. La persona jurídica que represento acudió ante las autoridades de policía a pedir protección pero le manifestaron no ser competentes para intervenir en estas controversias. A pesar de ello, la funcionaria de la inspección realizó el 3 de febrero pasado un intento conciliatorio con resultados infructuosos por parte de los convocados al no desistir de darle a los inmuebles tal indebida destinación.
13. El EDIFICIO SAN GIORGIO III P.H., a través de su órgano competente, como lo es el Consejo de Administración, inició un trámite legal de imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarios contra los señores ABELARDO ANTONIO ANGEL VELEZ y JUAN DIEGO PALACIO VELEZ, que se les notificó el 11 de febrero de 2011 y ante la falta de presentación de descargos o justificación de su proceder culminó con la imposición de unas sanciones pecuniarias contra estos.
14. La copropiedad tiene interés en que cesen las conductas violatorias del reglamento referidas en que han incursionado los citados y que indemnicen los perjuicios que se hayan ocasionado y hacia el futuro se sigan causando con su proceder.
15. Mi representada ha tenido que incurrir en gastos con ocasión de la conducta de los demandados que es objeto de esta acción de aproximadamente SEIS MILLONES DE PESOS M.L. (\$6.000.000) representada fundamentalmente en los honorarios profesionales de abogado obligados a pagar como suma fija al suscrito (diez salarios mínimos legales mensuales) gastos de la audiencia de conciliación de DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOSTREINTA Y CUATRO PESOS M.L. (\$257. 234) y obtención de documentos requeridos para iniciar su defensa legal tales como escrituras planos y fotocopias por aproximadamente TRESCIENTOS MIL PESOS M.L. (\$300.000) más. Tal estimación económica se hace bajo la gravedad del juramento.
16. El pasado 26 de mayo la Secretaria de Planeación Municipal de Medellín a través de su funcionaria arquitecta Gloria Elena Montoya, al resolver un derecho de petición que la copropiedad le formulara referente a la posibilidad que tienen los copropietarios y ocupantes de cuartos útiles de cambiarles su destinación para vivienda y negó categóricamente esta posibilidad.
17. En el artículo 118 del reglamento de propiedad horizontal existe una cláusula compromisoria consistente en que los conflictos o las controversias que se presenten entre los copropietarios, o entre ellos y usuarios, o entre unos y otros con los órganos de administración por problemas de ejecución, interpretación o aplicación del reglamento serán

dirimidos por un (1) árbitro designado por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín. Allí mismo se consagra que para acudir al mismo se deberá agotar la instancia de la conciliación ante el mismo centro.

18. El pasado 31 de marzo se celebró la audiencia de Conciliación extrajudicial establecida en el reglamento de propiedad horizontal como presupuesto necesario para hacer afectiva la cláusula compromisoria, la que se materializó con la presencia del Dr. Mauricio Zapata Lopez como conciliador y con los aquí demandados, la que igualmente tuvo unos resultados infructuosos ya que estos últimos insisten en mantener el uso actual a los cuartos de hobbies explicados.
 19. No obstante la presencia de la cláusula compromisoria en el reglamento de propiedad horizontal, siendo ésta cláusula algo accesorio a un contrato de principal de adhesión, siendo el codemandado ABELARDO ANTONIO ANGEL VELEZ relativamente recién adquirente de bienes en el edificio y no aparecer claro ni expreso la manifestación de acogimiento de él ni del señor JUAN DIEGO PALACIO VELEZ a los términos de la referida cláusula compromisoria se les demandó ante la justicia ordinaria, y el propietario, no el ocupante que respondió extemporáneamente, vía reposición invocó la falta de competencia de la titular del despacho y la Señora Juez 28 Civil Municipal de Medellín, piloto de Oralidad, al desatar el recurso, por providencia de fecha 18 de agosto de 2011, acogió tal argumentación declarándose incompetente para avocar conocimiento mediando una cláusula compromisoria.
 20. El EDIFICIO SAN GIORGIO III P.H. me confirió poder para iniciar esta acción judicial contra los señores ABELARDO ANTONIO ANGEL VELEZ y JUAN DIEGO PALACIO VELEZ.
(...)⁵³
2. Apoyada en lo anterior, la Demandante trae las siguientes pretensiones:⁵⁴

"Solicito a la Señora Arbitro se sirva pronunciarse sobre las siguientes peticiones:

1. Que se declare que los señores ABELARDO ANTONIO ANGEL VELEZ y JUAN DIEGO PALACIO VELEZ, ambos mayores de edad y domiciliados en Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía 70.555.803 y 70.119.952 no le están dando a los cuartos útiles Nros. 83 y 84 del EDIFICIO SAN GIORGIO III P.H., identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 001-787584 y 001-787585, de los cuales el primero es el propietario y el último su ocupante como sitio de vivienda ordenado o autorizado por aquél, no le están dando a tales inmuebles la destinación legal de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal y la normatividad legal vigente y se les ordene dejar de hacerlo.

2. Que se ordene a los demandados que cesen en el referido propósito y que indemnicen los perjuicios ocasionados que se estiman bajo la gravedad del juramento en la suma de SEIS MILLONES DE PESOS (\$6.000.000).

3. Que se condene en costas y demás gastos del proceso.
(...)"

B. Contestación a la demanda principal

En la contestación de la demanda y su reforma, el Apoderado de los Demandados procedió como sigue:

1. Dio respuesta a los hechos de la demanda, precisando su versión de lo acontecido, manifestando que no se admiten algunos, otros se admiten, otros parcialmente ciertos, otros no es un hecho y negando otros⁵⁵.

⁵³ Cfr. Hechos de la Demanda, Cuaderno No. 1, folios 1 a 4 y reforma a la demanda, Folio 276.

⁵⁴ Cfr. Pretensiones de la Demanda, Cuaderno No. 1 – Folio 4 y reforma a la demanda, Folio 276.

⁵⁵ Cuaderno No. 1 – Folios 257 a 259 y 281.

2. Asimismo, propuso y denominó como las Excepciones de fondo o de mérito, las que a continuación se expresan⁵⁶:
- i. Violación al debido proceso;
 - ii. Compensación de culpas;
 - iii. Cobro de lo no debido;
 - iv. Prescripción; y
 - v. Falta de causa para pedir suma alguna.
3. Con fundamento en la contestación y las referidas Excepciones, el Apoderado de los Demandados se opuso⁵⁷ a todas las pretensiones y solicitudes formuladas en la Demanda.
4. Finalmente, el Apoderado de los Demandados, acompañó las pruebas documentales anunciadas en la Contestación y solicitó la práctica de otros medios de prueba.

C. Demanda de Reconvención:

1. La Demanda de Reconvención, amén de identificar a las Partes, acompañar y solicitar el decreto y práctica de pruebas, trae la versión de los hechos relevantes al Arbitraje cuya transcripción se presenta a continuación:

"(...)

PRIMERO:El señor ABELARDO ANTONIO ANGEL, es propietario de los siguientes inmuebles apartamento, Nro. 103, parqueadero Nro. 39 y cuarto útil nro. 12 identificados con la matriculas inmobiliarias Nro. 001-787517, 001-787559, 001-699680 de la oficina de instrumentos públicos zona sur de Medellín. Todos estos pertenecientes al EDIFICIO SAN GIORGIO III. P.H. cuya cabida y linderos aparecen descritos en la escritura Nro. 4.497 de la Notaria 25 de Medellín.

SEGUNDO:Igualmente, el demandante posee dos cuartos útiles identificados con los Nro. 83 y 84 y descritos en la demanda principal y los cuales por una supuesta violación al Reglamento de P.H, impiden el otorgamiento de paz y salvos de aquellos inmuebles relacionados en el hecho primero.

TERCERO:Con fecha 11 de marzo de 2011, se le solicito a la Administración del EDIFICIO SAN GIORGIO III. P.H. que facturará las cuotas de administración en cuentas independientes; sin embargo hasta la fecha niegan dicha posibilidad e impiden comercializar; esto es, vender o enajenar los inmuebles descritos en el hecho primero.

Y prueba de ello lo constituye la respuesta dada de fecha 05 de mayo, 13 de mayo y 6 de septiembre de 2011, donde niegan el paz y salvo correspondiente para venta; por supuestas sanciones al reglamento de P.H. de la copropiedad. Si la sanción es por los cuartos útiles es a estas unidades independientes a las que se le deben aplicar alguna sanción con base en el reglamento de P.H. y negar su paz y salvo y no a aquellas descritas en el hecho primero.

CUARTO: Lo anterior, ha impedido que desde el 11 de marzo a la fecha; pueda mi mandante hacer uso del derecho de enajenación o de propiedad estando a paz y salvo por concepto de administración de todos los inmuebles allí relacionados. Y prueba de ello, es la venta fallida al Señor BERNARDO DIAZ PALACIO, mayor de edad y vecino de Medellín, identificado con la cedula de ciudadanía Nro. 3.475.126, el cual declarará en este proceso.

⁵⁶ Cuaderno No. 1 – Folio 260 a 261 y 281.

⁵⁷ Cuaderno No. 1 – Folios 260 y 281.

QUINTO:Lo anterior, obedece a la sanción improcedente e ilegal que notificara a mi mandante la administración del EDIFICIO SAN GIORGIO III. P.H. con fecha 22 de julio de 2011.

SEXTO:Con base en lo anterior, se le han causado perjuicios materiales a mi mandante, consistente en el lucro cesante dejados de percibir como consecuencia del impedimento que ha sufrido en la enajenación de los inmuebles identificados en el hecho primero, y para lo cual y bajo la gravedad de juramento se estiman con base en la Ley 1395 de 2010, en la suma de \$20.000.000, los cuales se demostraran mediante perito que determine luego de deducir el ingreso mensual por arrendamiento de esos inmuebles cual ha sido la pérdida o merma de ingreso que le hubiese reportado al demandante los frutos civiles generados después de la venta desde marzo de 2011 a la fecha de esta demanda y lucro cesante por objetivar a aquellos perjuicios que durante este tramite procesal se causen.

(...)⁵⁸

2. Apoyado en lo anterior, el Demandante en Reconvención, trae las siguientes pretensiones:⁵⁹

"PRETENSIONES

Con base en los anteriores hechos le solicito:

PRIMERO: Declárese civilmente responsable al EDIFICIO SAN GIORGIO III. P.H. como consecuencia del daño ocasionado a mi mandante por la indebida aplicación al régimen de P.H. establecido en los estatutos que rigen dicha unidad residencial. Escritura Nro. 3.383 del 07 de diciembre de 2006.

Y de violación directa a la ley 675 de 2001. Y que le han impedido el otorgamiento de un paz y salvo para la venta de sus inmuebles relacionados en el hecho primero.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, condénese al demandado al pago de las sumas que se demuestre y que fueron causa directa e indirecta de la responsabilidad civil ya solicitada.

TERCERA: Condénese en costas y agencias en derecho a la parte demandada".

D. Contestación a la Demanda de Reconvención:

En la contestación a la demanda de Reconvención, el Apoderado de la Demandada Reconvencional procedió como sigue:

1. Manifestó que eran ciertos algunos hechos, que otros no eran ciertos y que otros no le constan.⁶⁰
2. Asimismo, propuso y denominó como las Excepciones de fondo o de mérito, las que a continuación se expresan⁶¹:
 - ii. La inexistencia de los presupuestos procesales para la prosperidad de la pretensión indemnizatoria de perjuicios y en especial del nexo causal entre el daño patrimonial y una acción de mi asistida;
 - iii. Culpa exclusiva de la víctima;
 - iv. Inexistencia del perjuicio; y
 - v. La genérica.

⁵⁸ Cfr. Hechos de la Demanda de Reconvención, Cuaderno No. 2, Folios 1 y 2.

⁵⁹ Cfr. Pretensiones de la Demanda de Reconvención, Cuaderno No. 2 – Folios 2 y 3.

⁶⁰ Cuaderno No. 2 – Folios 205 a 207.

⁶¹ Cuaderno No. 2 – Folios 208 y 209.

3. Con fundamento en la contestación a la demanda de reconvención y en las referidas Excepciones, el Apoderado de la Demandada Reconvencional se opuso a todas las pretensiones y solicitudes formuladas en la Demanda de Reconvención.
4. Finalmente, el Apoderado de la demandada, amén de señalar direcciones para notificaciones, solicitó el decreto de unos medios de prueba.

III. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

A. Juicio de Validez del Proceso – Presupuestos Procesales

1. Este Tribunal Arbitral afirma, categóricamente, que el proceso jurisdiccional es fuente de creación de una norma jurídica individual, y es por ello por lo que debe realizar la labor de revisar, nuevamente, la etapa de procesamiento con la finalidad de verificar o corroborar si la fuente resulta jurídicamente legítima, puesto que de ello dependerá la legitimidad del laudo arbitral o de la norma jurídica particular que en este acto procesal se creará. Así pues, previo al análisis del fondo de la controversia, el Tribunal pone de presente que el Proceso reúne los presupuestos procesales requeridos para su validez y, por ende, para permitir la expedición de pronunciamiento de mérito.

2. En efecto:
 - a. El Tribunal goza de la *función jurisdiccional*, de manera transitoria, en los términos del Artículo 116 de la Constitución Política.

 - b. El Tribunal es *competente* para resolver las pretensiones objeto del litigio, amén de que, en relación con este asunto, nada expresaron las partes durante la primera audiencia de trámite cuando el Tribunal determinó las condiciones para declararse competente⁶².

 - c. De conformidad con los certificados de existencia y representación legal acompañados en la Demanda por la Demandante,⁶³ la Demandante, EDIFICIO SAN GIORGIO III P.H., es una persona jurídica legalmente constituida y debidamente representadas. Asimismo los demandados, ABELARDO ANTONIO ÁNGEL VÉLEZ y JUAN DIEGO PALACIO VÉLEZ, son personas naturales, mayores de edad y capaces. Por tanto, todas ellas tienen *capacidad para ser parte* y *capacidad para comparecer al proceso*.

 - d. Aunque se trata de un asunto de menor cuantía⁶⁴ en donde no se requiere que las partes estén representados por apoderado judicial, ambas Partes actuaron en el Arbitraje por conducto de apoderados judiciales idóneos no sancionados, lo cual acredita, para ambos casos, el presupuesto del *derecho de postulación* o el *ius postulandi*⁶⁵.

 - e. El Proceso se adelantó en todas sus fases e instancias con observancia de las normas procesales establecidas al efecto y con pleno respeto de los derechos de defensa y de

⁶² Cfr. Folio 301 Cuaderno No. 1 el expediente.

⁶³ Cuaderno No. 1 – Folios 233 a 236.

⁶⁴ Cfr. Art. 123 del Decreto 1818 de 1998.

⁶⁵ Cuaderno No. 1 – Folios 309 y 310.

contradicción de las Partes. Respecto a las formas procesales (*trámite adecuado y legalidad de las formas*) contenidas en el decreto 1818 de 1998 y demás normas concordantes, el Tribunal actuó conforme a las prescripciones normativas, en primer lugar, en la ley vigente que es, en general, el decreto compilador 1818 de 1998 y demás normas complementarias, en segundo lugar, a la sentencia C-1038 de 2002, emanada de la H. Corte Constitucional y, en tercer lugar a la sentencia de la H. Corte Suprema de Justicia, Expediente T-1100122030002004, del diez (10) de febrero de 2005, M. P. Doctor Jaime Alberto Arrubla Paucar.

- f. Se constata el presupuesto de la *demanda en forma*, puesto que contiene todos los requisitos establecidos en el artículo 75 y siguientes del Código de Procedimiento Civil y los elementos pretensionales básicos, tanto en la demanda principal como en la demanda de reconvención.

B. Juicio de Eficacia del Proceso – Presupuestos Materiales de la Sentencia.

- a. Se corrobora la existencia del *interés para obrar*, ya que se vislumbra una utilidad económica perseguida por parte de la Demandante Principal, como por la Demandante en Reconvención.
- b. El Tribunal verifica que a la fecha de expedición del presente Laudo hay ausencia de:
- ii. Cosa Juzgada;
 - iii. Transacción;
 - iv. Desistimiento;
 - v. Conciliación;
 - vi. Pleito pendiente o Litispendencia; y
 - vii. Caducidad de la acción.
- c. El Tribunal constató, en la oportunidad procesal correspondiente⁶⁶, que:
- i. Había sido designado e instalado en debida forma;
 - ii. Ambas Partes consignaron oportunamente las sumas de dinero que les correspondían, tanto por concepto de gastos como por concepto de honorarios;
 - iii. Las controversias planteadas eran susceptibles de transacción.
- d. No obra causal de nulidad que afecte la actuación.

⁶⁶

Cfr. primera audiencia de trámite (Cuaderno No. 1, folios 292 a 303).

- e. Existe legitimación en la causa, tanto por activa como por pasiva. El Tribunal observa que en el caso que nos ocupa, desde la perspectiva formal se cumple con el presupuesto de legitimación en la causa por activa y pasiva puesto que la Demandante y la Demandada es un órgano de administración, propietario y usuario de la copropiedad.

C. Juicio sobre el Mérito – Elementos Axiológicos de la Pretensión

En el presente acápite el Tribunal efectuará el análisis pertinente de fondo sobre los problemas que se han planteado, comenzando por las pretensiones de la demanda principal, sus excepciones y lo probado sobre unas y otras a través del proceso. Igual ejercicio se realizará de cara a la demanda de reconvenición y sus excepciones. Para abordar este análisis el Tribunal seguirá como criterios de interpretación y entendimiento de las normas del reglamento de la copropiedad, los establecidos en su artículo 5, así como la ley y la jurisprudencia en esta materia, tratándose de un laudo en derecho.

a. El problema jurídico que plantea la demanda principal.

La Demanda Arbitral que da lugar al presente proceso, plantea como problema jurídico principal determinar si existió o no un incumplimiento por parte de los demandados, señores Abelardo Ángel Vélez y Juan Diego Palacio Vélez, en el uso de los cuartos de hobbies números 83 y 84 propiedad de aquél, que hacen parte del edificio San Giorgio III P.H. de la ciudad de Medellín, a la luz de lo dispuesto en el Reglamento de Propiedad Horizontal que rige la copropiedad, contenido en la escritura pública No. 4478 del 5 de septiembre de 2000 otorgada ante la Notaria 12 de Medellín y en la escritura que le reformó, 3.383 del 7 de diciembre del año 2006 otorgada ante la Notaria 21 de Medellín.

Este problema conlleva para el Tribunal dos asuntos derivados del planteado, determinados por los argumentos esgrimidos por el demandado Ángel Vélez a través de su apoderado: determinar si la actual destinación que se le otorga a estos inmuebles (cuartos útiles 83 y 84) contradice el reglamento de propiedad horizontal acorde con la interpretación del mismo, y si dicha ocupación ha causado perjuicios que deban ser objeto de resarcimiento a favor de la copropiedad.

Se ocupará entonces el Tribunal de analizar en primer lugar cual debe ser la interpretación correcta del reglamento de copropiedad en relación con la destinación de los llamados “cuartos de hobbies” para concluir si existe o no una conducta ilegítima proveniente de los demandados. Consecuencia del anterior análisis deberá también el Tribunal verificar, si dicha conducta ha causado perjuicios y daños a la copropiedad que son objeto de petición en la demanda principal.

Presupuestos jurídicos y fácticos. A través de las distintas instancias del proceso y con base en la prueba decretada y practicada, el Tribunal encuentra probados los siguientes presupuestos jurídicos y fácticos que deben tenerse en cuenta para emitir el presente Laudo en relación con el fondo del juicio:

- Los inmuebles identificados como cuartos útiles 83 y 84 hacen parte integrante de la Propiedad Horizontal denominada Edificio San Giorgio III⁶⁷ y, por ende, están sometidos al régimen del reglamento de la copropiedad.
- El derecho de propiedad y dominio sobre dichos inmuebles se radica en cabeza del demandado, Abelardo Ángel Vélez, tal como se desprende del certificado de tradición de los mismos⁶⁸ y la tenencia actual está en cabeza del codemandado, Juan Diego Palacio Vélez.
- La existencia de la copropiedad y su representación legal así mismo se acreditó dentro del proceso⁶⁹.

En relación con estas circunstancias, probadas a través de los documentos arrimados al proceso, no se interpuso tacha alguna de falsedad y, por el contrario, las partes aceptan los hechos que se permiten constatar por estos documentos. En consecuencia, no observa el Tribunal ninguna causa para hacer un pronunciamiento oficioso en relación con una tacha de validez, eficacia o inexistencia de los derechos que se debaten en el proceso y en relación con las personas que en el mismo participan.

Consideraciones en torno a la propiedad horizontal y el reglamento que rige la copropiedad del edificio San Giorgio. Es sabido que la propiedad horizontal constituye una forma especial de propiedad que comprende bienes o unidades de propiedad exclusiva pero incrustadas en unos bienes comunes de los cuales se sirven por igual todos los titulares de las unidades privadas y a los que deben responder de manera solidaria.

De allí que el reglamento de la copropiedad, en cada caso, constituye la norma principal que indica reglas particulares en el uso y sostenimiento de los bienes comunes, para la administración del conjunto, según se trate de unidades residenciales, comerciales o mixtas, y en fin, todas las directrices que deben cumplir propietarios y moradores del conjunto de inmuebles.

En el caso que nos ocupa, se trata de la propiedad horizontal formada para efectos residenciales en el edificio denominado San Giorgio III ubicado en la ciudad de Medellín, propiedad horizontal que actualmente se rige por la Ley 675 de 2001, norma que unificó en

⁶⁷ Cfr. folio 61 frente y vuelto del cuaderno No. 1 del expediente.

⁶⁸ Cfr. Folios 155 a 158 vuelto cuaderno No. 1 del expediente.

⁶⁹ Cfr. Folio 143 cuaderno No. 1 del expediente.

Colombia las directrices legales sobre esta forma especial de propiedad y a la que se acogió la copropiedad de manera expresa al reformar su reglamento inicialmente otorgado.

Ahora bien, con independencia de la naturaleza de dicho reglamento especialmente en cuanto a su connotación de voluntariedad, es lo cierto que las reglas allí dispuestas tienen dos características importantes: la primera, el carácter de orden público o de inmediato cumplimiento de las normas que reiteran lo dispuesto por la Ley 675 de 2001; y, lo segundo, la obligatoriedad y alcance en su cumplimiento para los adquirentes primigenios de las unidades de vivienda privadas, así como los adquirentes posteriores de las mismas.

Estas dos características suponen para el Tribunal dos consecuencias: la interpretación restrictiva de las cláusulas del reglamento y la interpretación coordinada del mismo con la Ley 675 de 2001, directrices que deben orientar el entendimiento de lo dispuesto en el reglamento del edificio San Giorgio III en aras a dar respuesta a los problemas jurídicos planteados.

Lo probado en relación con la conducta de los demandados y su análisis de cara a la pretensión primera de la demanda principal. Obra en el expediente suficiente prueba sobre la destinación actual que se otorga por el demandado Ángel Vélez a los llamados cuartos de hobbies 83 y 84: la inspección judicial permitió verificar la tenencia de los mismos por parte del codemandado Juan Diego Palacio y la destinación de los mismos a vivienda. Esta constatación es ratificada en el interrogatorio de parte del señor Palacio así como por los testigos Jairo Humberto Henao⁷⁰, Jorge Hernán Jaramillo⁷¹ y Magnolia Quintero Martínez⁷².

Así pues los cuartos útiles Nos. 83 y 84, cuyo uso es objeto de esta controversia, se destinan actualmente a un uso habitacional, y tal es su acomodación interior, de tal suerte que el señor Juan Diego Palacio, cualquiera que sea el fin por el cual está allí radicado, usa con destinación a vivienda estos inmuebles, que se encuentran unidos entre sí y conforman una sola unidad para efectos habitacionales. De hecho refiere el señor Palacio y lo corroboran los testigos⁷³, que requiere el uso de un sitio de parqueo para su vehículo.

Constatado lo anterior surge consecuentemente la siguiente pregunta: ¿Qué dice el reglamento de la copropiedad sobre el uso y destinación concreta de los cuartos 83 y 84?

En primer lugar es preciso verificar que los inmuebles distinguidos con los números 83 y 84 se clasifican en el reglamento de la copropiedad como *cuartos útiles, que podrán destinarse también a cuartos de hobbies, o sea, a un uso recreativo complementario al uso residencial.*

⁷⁰ Cfr. Folio 19 y ss cuaderno No. 3 del expediente.

⁷¹ Cfr. Folio 24 y ss cuaderno No. 3 del expediente.

⁷² Cfr. Folio 42 y ss cuaderno No. 3 del expediente.

⁷³ Cfr. Declaración de Jairo Humberto Henao y Magnolia Quintero.

Tal se dispuso desde el artículo 7° del reglamento en su versión inicial y se corroboró por el mismo artículo en la reforma al reglamento, norma que relaciona los inmuebles objeto de copropiedad.

También en lo relacionado con el uso se reiteró en el artículo 48 numeral o) de la reforma que: *"Los cuartos útiles Nos. 80 a 95 que por su área pueden considerarse también como cuartos de hobbies, con destinación a un uso recreativo complementario al uso residencial, no podrán destinarse a despachos profesionales o a sus fabriles, industriales y comerciales."*

De las reglas mencionadas el Tribunal entiende lo siguiente:

1. Los inmuebles cuyo uso es objeto de controversia, identificados con los números 83 y 84, tienen la naturaleza de cuartos útiles.
2. Por tratarse de cuartos útiles de mayor área a la de otros, se otorga en el reglamento una permisión en cuanto a que puedan destinarse a usos recreativos.
3. Existe una prohibición expresa de otorgar a estos inmuebles un uso comercial e industrial diverso al que se les otorga.
4. Se entienden como inmuebles cuyo uso es complementario al uso residencial de los apartamentos, lo que hace alusión al uso de dichos inmuebles por los propietarios mismos y no por terceros, circunstancia que se probó además con los testigos llamados a declarar y la referencia que hacen del uso de esos cuartos por sus propios propietarios (oficina de arquitectos, hijo del propietario, propietario carpintero).

La pregunta que surge a continuación es la siguiente: ¿el uso habitacional que el demandado Ángel Vélez le otorga actualmente a los cuartos útiles puede entenderse comprendido dentro de las reglas antes transcritas? Forzoso es concluir que no, el destino habitacional de dichos cuartos no está previsto en el reglamento, y no constituye un uso complementario al residencial puesto que lo ocupa un tercero, el señor Juan Diego Palacio que lo habita de manera autónoma y que incluso refiere la necesidad de un parqueadero para su vehículo pues si bien se le permitía el ingreso, se le prohibió posteriormente parquearlo en los parqueaderos del edificio⁷⁴.

No se trata de una ocupación con destinación profesional, recreativa, de algún hobby o pasatiempo del señor Ángel Vélez sino de la habilitación de un cuarto útil a vivienda como la de cualquiera otro residente del edificio, asunto que para este Tribunal es violatorio del reglamento de propiedad horizontal.

⁷⁴ Cfr. folio 16 cuaderno No. 3 del expediente.

Ahora bien, ¿podría entenderse que la destinación habitacional puede deducirse de una interpretación correcta de las prohibiciones que trae el reglamento en su artículo 48?

En este punto el Tribunal no comparte la argumentación del apoderado del demandado, que si bien es juiciosa y en teoría posible, para el caso que nos ocupa, la interpretación que se debe hacer del reglamento de propiedad horizontal debe ser restrictiva dado el carácter de orden público del cual se impregnan sus normas por virtud de la aplicación de la ley 675 de 2001, y por ende, no podría deducirse jurídicamente que el uso habitacional de un cuarto considerado como útil bajo el régimen de la copropiedad, pueda variar su destinación por no encontrarse listada dentro de las prohibiciones del artículo 48 que menciona expresamente lo que no se permite en dichos cuartos.

En otras palabras, el hecho de que no se haya expresamente incluido en los usos prohibidos de los cuartos útiles 83 y 84 el relacionado con habitación o residencia, no significa que esté permitido, máxime cuando el mismo reglamento contempla un procedimiento especial y concreto para modificar la destinación prevista para los bienes privados y comunes, exigencia que no permitiría a un intérprete llegar a la conclusión de la permisividad a través de la regla negativa de inferencia que presenta el apoderado en sus alegatos.

En relación con este uso, cuestión principal de la demanda principal, se ha argumentado por la parte demandada de manera reiterada que los inmuebles fueron adquiridos por el señor Ángel Vélez con las reformas que los mismos presentan y que invitan a hacerlo habitable (unión de ambos cuartos, cocineta, baño, entre otros); así mismo se ha dicho que la administración ha actuado de manera pasiva y permisiva a través de los años, y que este uso habitacional se ha dado por otros copropietarios.

En este punto concreto, el testimonio de la señora Marta Moncada, visible a folio 30 del cuaderno No. 4 del expediente, persona que trabajó como directora de obra del edificio San Giorgio III, ilustra al Tribunal cuando se le preguntó qué se quería cuando se concibieron los llamados cuartos de hobbies dentro de la construcción del edificio, y a dicha pregunta respondió: *“Los cuartos de hobbies se concibieron con que finalidad, con la finalidad de que las personas pudieran hacer ahí algunas tareas o algunos oficios que fueran diferentes a los que hace uno es su casa, que hubiera como un espacio para cualquier cosa que necesitara y que se considerara diferente a lo que haces en tu casa, para eso fue la distribución. (...)”*

Esta declaración ayuda al Tribunal en la interpretación que considera correcta del reglamento, pues la finalidad de los cuartos útiles, que por su tamaño podían ser destinados a hobbies, es el uso complementario al de los mismos residentes. La vocación de los inmuebles en discusión, no obstante su amoblamiento, no es la de un aparta-estudio como se ha entendido por los

demandados, ni la posibilidad de que terceras personas puedan ocuparlo como vivienda permanente.

Adicionalmente el Tribunal entiende que la norma contenida en el reglamento es de imperativo cumplimiento para los adquirentes y que por su carácter, ya antes mencionado, no puede desconocerse so pretexto de que otros copropietarios hayan desplegado el mismo uso. En este punto no puede reconocer el Tribunal que exista una costumbre como fuente de derecho, no sólo porque carece de prueba idónea dentro del proceso, sino porque en este caso la costumbre no podría derogar una norma de un reglamento de copropiedad cuya modificación está dispuesta de manera expresa y obedece a la voluntad de un conglomerado de personas que ostentan también la calidad de copropietarios.

Acorde con lo antes argumentado, está llamada a prosperar la pretensión primera de la demanda principal.

Lo probado en relación con el daño causado con la conducta del demandado (uso ilegítimo de sus cuartos útiles) y el nexo de causalidad. En las pretensiones de la demanda principal se solicita la condena a los demandados del pago de los perjuicios que han sido causados a la copropiedad, daños provenientes de la conducta del demandado Ángel Vélez al otorgar a los inmuebles de su propiedad un uso habitacional que, como se ha dicho anteriormente, contradice la norma del reglamento de propiedad horizontal y, por ende, constituye un incumplimiento de sus obligaciones como propietario de tales unidades de dominio privado incrustadas en un edificio sometido a las reglas de la propiedad horizontal.

En tal sentido, es evidente que su conducta constituye un incumplimiento de sus obligaciones como copropietario frente a la copropiedad como persona jurídica que se conforma distinta a los propietarios individualmente considerados como personas físicas o jurídicas.

Pero la solicitud de condena que se hace en la demanda supone, además de la prueba de la conducta (acción u omisión) que causa el daño, la prueba de tal daño o de un perjuicio, real, cierto, actual, y además la prueba del nexo causal que permite imputar el daño a la conducta.

Para el caso que nos ocupa, observa el Tribunal que los perjuicios que se alegan por la parte demandante están determinados por los gastos⁷⁵ que la copropiedad ha debido asumir con la presentación de la presente demanda arbitral en ejercicio de su derecho de acceso a la justicia, en virtud de que las diferencias surgidas no fueron resueltas de manera auto-compositiva.

⁷⁵ Hecho 15 de la demanda: "Mi representada ha tenido que incurrir en gastos con ocasión de la conducta de los demandados que es objeto de esta acción representada fundamentalmente en los honorarios profesionales de abogado al suscrito (diez salarios mínimos legales mensuales) gastos de la audiencia de conciliación \$257.234 y obtención de documentos requeridos para iniciar su defensa legal tales como escrituras planos y fotocopias por aproximadamente \$300.000."

El problema jurídico que plantea esta pretensión puede plantearse como sigue: ¿Es posible afirmar que los gastos de decide sufragar una parte para ejercitar su derecho de acceso a la justicia constituyen un perjuicio directo proveniente de la conducta incumplida de la otra en un contexto contractual determinado? En la demanda, así como en los alegatos de conclusión presentados por la parte demandante, se especifica el daño sufrido como "gastos" que ha debido asumir la copropiedad con ocasión de las conductas de los demandados, contrarias al reglamento que los rige, pero especialmente para efectos de asumir su defensa.

En efecto, observa el Tribunal que los perjuicios solicitados provienen del ejercicio del derecho de defensa de la copropiedad y de su derecho a accionar frente a los demandados, circunstancia que cuestiona dos aspectos jurídicos relacionados con la responsabilidad civil que se propone y que deriva del incumplimiento de los demandados.

La primera cuestión tiene que ver con *la ontología* misma del daño o del perjuicio que se alega. En este aspecto el tribunal comparte el criterio de algún sector de la doctrina que encuentra una diferencia práctica entre el *daño* y el *perjuicio*. En sentencia de la Corte Suprema de Justicia del 13 de diciembre de 1943, M.P. Cardozo Gaitán, se explica que el daño consiste en la molestia, la lesión, el detrimento que se causa a una persona en su patrimonio o en su integridad física con la conducta dañina, mientras que el perjuicio es el menoscabo patrimonial que resulta como consecuencia del daño y por ende es lo que se resarce o indemniza.

Siguiendo en este punto conceptual al Doctor Juan Carlos Henao⁷⁶, la diferencia entre ambos conceptos importa desde la perspectiva de su indemnización, pues se indemniza sólo el perjuicio que proviene del daño, de manera que en la relación de causalidad entre daño y perjuicio éste debe provenir de aquél.

En el caso que nos ocupa, tal asunto tiene connotación directa en la legitimación por activa de quien sufre el daño y quien lo pide por otro, como en el caso de la copropiedad, en donde no se discrimina un daño causado en el patrimonio o integridad de una persona física, sino de una colectividad que se ve afectada o perjudicada con ocasión de unos daños que genera la conducta de uno de sus copropietarios.

Es así como no queda claro en las probanzas del proceso cuáles fueron los daños concretos o lesión que debieron soportar los copropietarios representados por la copropiedad accionante como consecuencia de la conducta de los demandados, que por ende permitan deducir un perjuicio cierto, real y concreto que deba ser resarcido. Podría afirmarse que posiblemente la copropiedad si se ha visto perjudicada con dichas conductas, en virtud de que las mismas han

⁷⁶ Henao, Juan Carlos. *El Daño*. Universidad Externado de Colombia. 1998. Pág. 78.

alterado la convivencia y trasegar de la copropiedad, pero de allí a que exista un daño o lesión de sus patrimonios, no es claro ni encuentra el Tribunal un elemento jurídico que permita convencerle de su existencia, pues tampoco aparece probado que dichos gastos ocasionaron cuotas extras, más allá de lo usual de los gastos de una copropiedad que suponga para los demás copropietarios un desembolso patrimonial no previsto para iniciar las acciones conducentes a hacer respetar el reglamento de la copropiedad.

Y la segunda cuestión tiene que ver con la *imputación directa* de dichos gastos a la conducta dañina que se predica de los demandados. Acorde con lo que se afirmó anteriormente, tampoco encuentra el Tribunal que los gastos efectuados por la copropiedad para hacer cumplir el reglamento por parte de los demandados, tengan una relación directa con las conductas incumplidas de éstos. Cómo lo ha expresado la demandante, su actuar está enmarcado en el cumplimiento de los deberes legales que le asisten a través de los órganos de administración y de conformidad con lo dispuesto en el reglamento, y si bien ha debido contratar abogados y desplegar diligencias concretas para acceder a la resolución del conflicto suscitado con los demandados, tales acciones hacen parte de su deber legal y no podría calificarse, como se ha explicado en anterior acápite, como un daño o lesión particular a su patrimonio, pues asesorarse para ejercer un derecho hace parte de su deber, y no una lesión directa a su patrimonio proveniente directamente de la conducta de los demandados.

Por lo anterior, el Tribunal no reconocerá la pretensión indemnizatoria dineraria solicitada en la pretensión segunda de la demanda principal.

Lo probado en relación con las excepciones propuestas frente a las pretensiones de la demanda. Corresponde ahora al Tribunal pronunciarse en relación con las excepciones propuestas por la parte convocada y determinar si las mismas, a mas de ser probadas dentro del proceso, tienen la entidad jurídica suficiente para neutralizar las pretensiones de la demanda principal frente a las cuales deben dirigirse.

b. Las excepciones de fondo de la demanda principal:

En la contestación a la demanda principal se proponen como excepciones las siguientes:

- i. Violación al debido proceso;
- ii. Compensación de culpas;
- iii. Cobro de lo no debido;
- iv. Prescripción; y
- v. Falta de causa para pedir suma alguna.

Sobre los argumentos que sustentan cada una de estas excepciones, el Tribunal considera lo siguiente:

Violación al debido proceso. Esgrime el codemandado Ángel Vélez que se ha violado el debido proceso básicamente porque se ha desconocido por la administración del Edificio el procedimiento establecido en el reglamento de propiedad horizontal para la imposición de multas y solución de la controversia.

El debido proceso, reconocido como derecho fundamental en el artículo 29 de la Constitución Política, debe ser entendido como el *conjunto de garantías previstas en el ordenamiento jurídico, a través de las cuales se busca protección del individuo cuando está inmerso en una actuación judicial o administrativa*, en los términos de la sentencia de la Corte Constitucional T-957 de 2001.

Así mismo la jurisprudencia constitucional⁷⁷ ha determinado los elementos integradores de este derecho, como lo son: el derecho a la jurisdicción, derecho al Juez natural, derecho a la defensa, derecho a un proceso público, derecho a la independencia del Juez, derecho a la imparcialidad del Juez, entre otras.

Al contrastar estas directrices constitucionales con lo probado en el proceso y lo que consagra el reglamento de copropiedad, se observa por el Tribunal que no se encuentra una violación al debido proceso del codemandado Ángel Vélez, acorde con los siguientes hallazgos.

En el reglamento de propiedad horizontal, a folio 136 vuelto, se observa el artículo 96 que en especial se cita como norma violada y, con ello, el debido proceso, norma en la que se describen las funciones del Consejo de Administración de la copropiedad. En relación con las funciones que se le otorgan como ente rector de controversias al interior de la copropiedad, el numeral 15 le endilga la facultad de dirimir conflictos surgidos entre propietarios de bienes exclusivos u ocupantes en razón del uso de los bienes comunes o por el uso y goce de bienes de dominio exclusivo, así como ocuparse de los conflictos que surjan entre propietarios y ocupantes, frente al administrador.

Por otro lado, el numeral 24 le faculta para imponer sanciones a propietarios y tenedores de acuerdo con el reglamento.

La prueba documental allegada al proceso da cuenta de los siguientes hechos: a folio 161 se observa copia del acta de reunión del Consejo de Administración en la que se determina la imposición de una sanción al codemandado Ángel Vélez por el uso de sus cuartos útiles 83 y 84 a un uso distinto al previsto en el reglamento de la copropiedad. En esta comunicación se hace un recuento de las comunicaciones que le han sido enviadas, previa la imposición de la

⁷⁷

Sentencia Corte Constitucional C-318 de 2002. Sentencia T-470 de 1999. T-957 de 2001.

sanción. Con esta comunicación se adjuntan otras con fechas anteriores⁷⁸ que de igual manera permiten constatar los procedimientos que se han llevado a cabo entre las partes para lograr dirimir el conflicto de manera directa.

De manera puntual, a folio 264 se observa comunicación suscrita por el señor Abelardo Ángel el 11 de marzo de 2011, por la que reitera la violación a su debido proceso y solicita se de cumplimiento al artículo 129 del reglamento y, por tanto, se cite al comité de convivencia y en caso de no llegar a un acuerdo conciliatorio, proceder con las sanciones.

De la norma esgrimida como sustento de la violación del debido proceso, artículo 129 del reglamento, observa el Tribunal que la citación del comité de convivencia está previsto como un asunto potestativo de la Asamblea, y no como un paso previo u obligatorio antes de imponer una sanción.

Por otro lado, y en relación con el intento de un acuerdo conciliatorio, se observa que las partes intentaron la conciliación, primero ante la Inspección 14 B de Policía Urbana llevada a cabo el día 3 de febrero de 2011, copia que obra a folio 160 del cuaderno No. 1 del expediente. Del acta suscrita por las partes se observa que no se expresó ninguna fórmula conciliatoria y por ende esta falló.

En una segunda oportunidad, tal como obra a folios 184 y siguientes del Cuaderno No. 1 del expediente se observa otro intento conciliatorio entre las partes, efectuado en este centro de arbitraje y conciliación, que también fracasó.

Estas acciones puntuales permiten afirmar al Tribunal que se cumplió con la posibilidad de llegar a un acuerdo negociado del conflicto antes de proceder con la demanda y con la imposición de las multas, así como con el derecho de defensa que asistía al codemandado Ángel Vélez frente a la administración. Por tanto y acorde con lo argumentado, no prospera esta excepción.

Compensación de culpas. Los demandados solicitan como fundamento de esta excepción se de aplicación al artículo 2357 del C.C., en cuanto que, en la apreciación del daño, de llegar a probarse, se tenga en cuenta una reducción del mismo por la exposición imprudente de la copropiedad al tolerar con el paso del tiempo el uso de los cuartos útiles 83 y 84 a uso profesional, como acaeció con la señora Marta Moncada, y otros usos habitacionales de otros inmuebles en iguales circunstancias a las del demandado.

⁷⁸ Cfr. Folio 167 a 168, 169 a 170, 171 a 172, 173 a 174, 175 a 179, 180 a 181, cuaderno No. 1 del Expediente.

En análisis de esta excepción exige al Tribunal verificar la conducta de la administración desde la adquisición por el señor Ángel Vélez de los cuartos útiles 83 y 84, y determinar si dicha conducta puede constituir en efecto una actuación imprudente y/o negligente que pueda dar lugar a una compensación de culpas; en palabras de la Corte⁷⁹, que dicha culpa pueda *absorber* lo imputado al demandado en relación con el uso habitacional que ha otorgado a los inmuebles antes referidos en contravía de lo dispuesto por el reglamento de la copropiedad.

El señor Ángel Vélez adquirió los inmuebles llamados cuartos de hobbies 83 y 84 entre septiembre y diciembre de 2010, según lo manifestó en su interrogatorio⁸⁰. De las actas de consejo arrimadas al proceso por solicitud oficiosa del Tribunal y que obran en el cuaderno No. 5 del expediente, se permite constatar que desde el año 2005 la Asamblea reprobó el uso como oficina que se le otorgaba a los cuartos 83 y 84, y autorizó al consejo de administración para agotar las instancias legales que permitieran ajustar dicho uso a lo dispuesto en el reglamento de la copropiedad. También se observa que se ha cambiado de administrador en varias ocasiones y que en cada período del consejo de administración se reitera la directriz en el sentido de impedir la destinación de los cuartos útiles 83 y 84 a usos diferentes a los previstos en el reglamento. Posteriormente se observa que en año 2011 ya se inician las acciones legales conducentes a sancionar a los demandados y a obtener una solución del conflicto, primero a través de conciliación y luego a través de este proceso arbitral.

La declaración del señor Juan Pablo Escobar Mejía⁸¹, ex miembro del consejo de administración de la copropiedad, expone como un factor que no se tolera por los demás copropietarios del edificio, el hecho de que los cuartos útiles 83 y 84 se utilicen para despacho de oficina, como sucedía con la señora Marta Moncada o bien como aparta estudio como sucede con los demandados.

Estas circunstancias indican al Tribunal que no puede endilgarse una conducta negligente a la copropiedad y sus administradores en relación con el uso dado a los cuartos útiles 83 y 84 por el señor Ángel Vélez. Si bien la administración, que ha estado en cabeza de diversas personas, no inició ninguna acción judicial concreta en contra de la señora Marta Moncada cuando destinó los inmuebles mencionados a oficina, tampoco es posible afirmar que de tal circunstancia se puede deducir una conducta permisiva o complaciente por la copropiedad, pues la voluntad expresada de la Asamblea de copropietarios y del consejo de administración ha sido contraria a dicha destinación y ha buscado ser persuasiva a través de otros mecanismos para evitar un proceso judicial, al que finalmente se llegó.

⁷⁹ Sentencia CSJ, Cas., 25 de marzo de 1953.

⁸⁰ Cfr. Folio 11 cuaderno 3 del expediente.

⁸¹ Cfr. Folios 37 a 41 cuaderno 3 del expediente.

No comparte el Tribunal el argumento de los demandados en el sentido de que el paso del tiempo y la toma de decisiones prolongada para entablar una acción judicial, deba entenderse como una aceptación del cambio de destinación de los inmuebles, primero, porque como se dijo en anterior acápite la voluntad de los copropietarios y de los órganos de la administración ha sido coherente en repudiar la destinación de tales inmuebles a oficina inicialmente, y a vivienda como sucede hoy con los demandados; y segundo, porque un cambio de destinación tanto en los inmuebles de uso privado como en los de uso común, supone un cambio en el reglamento sujeto, además, a un procedimiento concreto y específico, destinación que no podría ser variada por los órganos de administración de la copropiedad aunque así lo quisieran.

Por tales razones y en criterio del tribunal, no prospera esta excepción.

Cobro de lo no debido. Sustentan los demandados esta excepción también en la conducta de la administración que en su sentir ha sido culposa omisiva por no aplicar el reglamento de la copropiedad y consecuencia de ello, no podría alegar su propia culpa, lo que hace improcedente el cobro de las sanciones pecuniarias y los perjuicios que se solicitan como indemnización.

En relación con las sanciones pecuniarias que les fueran impuestas a los demandados, se ocupará el Tribunal en el análisis de la demanda de reconvención que se concentra en este asunto de manera concreta. Sobre la conducta omisiva en la aplicación del reglamento, se reitera lo dicho anteriormente por el Tribunal.

El asunto de los perjuicios solicitados como gastos y honorarios, ya fue resuelto por el Tribunal de manera desfavorable con base en las consideraciones jurídicas que en su momento se expusieron. Por ende no es necesario pronunciarse sobre la calificación culposa que los demandados endilgan a la conducta de la demandante como argumento para dar al traste con el cobro de perjuicios planteado en la demanda.

Prescripción. Argumentan los demandados que se ha dado lugar a la prescripción adquisitiva (artículo 2.529 C.C. modificado por la Ley 791 de 2002) cuanto han transcurrido 11 años desde la entrega del edificio y, por ende, de los cuartos útiles 83 y 84, y estos inmuebles han sido destinados a aparta estudios durante todo este término, lo que permite afirmar que se ha presentado el fenómeno de la prescripción en los términos de las normas mencionadas.

Al analizar esta excepción encuentra el Tribunal una contradicción en el siguiente sentido: si lo que se pretende demostrar por los demandados es que sobre los inmuebles se ha dado el fenómeno de la *prescripción adquisitiva* en relación con una especie de servidumbre que pesa sobre los mismos en cuanto a que su uso como aparta estudios se ha dado por mas de 10

años, es preciso que tal hecho se alegue en instancia judicial para que el Juez reconozca dicha prescripción, pues su carácter adquisitivo impide que se presuma y requiere de una declaración judicial.

Pero si lo que se alega es que ha prescrito o se ha extinguido la posibilidad de acción por parte de la copropiedad de alegar un cambio de destinación porque ya se ha perpetuado con el paso del tiempo una servidumbre de uso, tal situación supondría un ataque a las normas del reglamento que, obviamente, no se hizo en este proceso en la demanda de reconvencción.

Por tanto, no encuentra el Tribunal que la excepción así propuesta pueda prosperar pues ya se ha verificado como supuesto procesal del presente Laudo que no ha operado la caducidad de la acción, y tampoco se ha probado la existencia de un pronunciamiento judicial que anule, como norma rectora de la copropiedad, el reglamento, ni que indique una prescripción, adquisitiva o extintiva, de una servidumbre de uso sobre los inmuebles mencionados. Por tanto el ataque formulado en esta excepción no da al traste con las pretensiones de la demanda principal.

Falta de causa para pedir suma alguna. Los demandados proponen esta excepción en el escrito de respuesta a la reforma de la demanda principal y se fundamenta en la ausencia de prueba que otorgue certeza sobre la existencia del daño alegado y del que deriva la petición de unas sumas de dinero como perjuicios indemnizatorios.

Lo atinente con la pretensión segunda de la demanda principal en relación con la condena a los perjuicios solicitados consecuencia de la conducta de los demandados ya fue un asunto analizado por el Tribunal en acápite anterior de manera desfavorable para la demandante con base en los argumentos expuestos en ese momento. Por ende se hace innecesario un pronunciamiento sobre si la ausencia de prueba de dichos daños constituye un presupuesto para afirmar que no hay causa para pedirlos, tal como se plantea en esta excepción.

c. El problema jurídico que plantea la demanda de reconvencción.

Corresponde ahora al Tribunal ocuparse de lo solicitado en la demanda de reconvencción que fuera presentada como medio defensivo de los convocados. Esta demanda plantea como problema jurídico principal el siguiente: si existió por parte de la demandante inicial una indebida aplicación del reglamento de la copropiedad y violación de la Ley 675 de 2001, con ocasión de la imposición de sanciones a los demandados principales y el no otorgamiento de paz y salvo, conductas que han ocasionado perjuicios al demandante en reconvencción tal como se describen en su demanda.

El problema jurídico planteado exige revisar dos acciones concretas de la demandada en reconvencción: la imposición de las multas al codemandado Ángel Vélez y la omisión en la

expedición del paz y salvo requerido por el demandante en reconvencción para proceder a la venta de otros inmuebles del edificio, asuntos de los que se ocupa el Tribunal y que se abordarán con el análisis probatorio correspondiente.

La imposición de multas al codemandado Abelardo Ángel Vélez. Frente a la destinación de los cuartos útiles 83 y 84 a uso habitacional, la dirección de la copropiedad, a través del consejo de administración, tomó la decisión⁸² de sancionarle imponiendo unas multas pecuniarias a cargo de ambos demandados principales.

El consejo de administración argumenta su facultad para actuar en tal sentido basado en la Ley 675 de 2001, que en sus artículos 59 y 60 determina básicamente la procedencia de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, en igual sentido de lo dispuesto por el reglamento de la copropiedad en los artículos 119 a 131.

En este caso la sanción fue impuesta por el Consejo de Administración, ente encargado de ello de conformidad con el artículo 96, numeral 24 del reglamento de la copropiedad. Por su parte, en el artículo 124 y siguientes del reglamento, disponen cual debe ser el procedimiento para imponer las sanciones: primero, debe darse un requerimiento por parte del administrador para que cesen los hechos violatorios; se otorga un plazo de 8 días hábiles para que se presenten pruebas y descargos; práctica de pruebas si es procedente; recepción de alegatos y finalmente se toma la decisión definitiva acorde con los criterios determinados en el artículo 126 del reglamento, decisión frente a la cual procede el recurso de reposición.

En el caso que ocupa la atención del Tribunal, obra prueba documental en el proceso que da cuenta de las comunicaciones trabadas entre las partes, esto es, las comunicaciones remitidas por el administrador al señor Abelardo Ángel, y las comunicaciones que a su vez éste remitió a la administración y dirigió al consejo sobre su situación particular. En este punto y acorde con lo que se analizó en acápites anteriores, no encuentra el Tribunal violación al debido proceso.

El otro reparo que sustenta la pretensión principal de la demanda de reconvencción y que se alega a través del proceso, tiene que ver con la **cuantificación de la multa** que se impuso al codemandado Ángel Vélez. En sentir de éste el valor de las multas se impuso tomando como base las expensas totales mensuales a cargo del codemandado Ángel Vélez⁸³ y no las que le corresponden en relación únicamente con los cuartos útiles 83 y 84 que son objeto de controversia y origen de las sanciones.

⁸² Cfr. Acta del 7 de febrero de 2011 del Consejo de Administración visible a folios 161 a 166 del Cuaderno No. 1 del expediente.

⁸³ Cfr. Folio 165 acta No. 77 del Consejo de Administración, cuaderno No. 1 del expediente.

En este punto el Tribunal observa lo siguiente: el numeral 2 del artículo 120 del reglamento de copropiedad determina que la imposición de multas no podrá ser superior, cada una, a dos veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder, al año, de diez veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor (ocupante o tenedor) o del propietario del bien de dominio exclusivo, en caso de que sea diferente del infractor.

La pregunta que surge a continuación es la siguiente: ¿cómo debe entenderse el criterio establecido para imponer la sanción consistente en las *expensas necesarias mensuales* cuando cada inmueble está tasado con base en sus áreas y con base en ello se determinan tales expensas?

En efecto, el artículo 25 del reglamento establece cuales son los coeficientes de copropiedad y de partición de gastos comunes, con base en los cuales se determinan las cuotas de participación en los gastos de administración. Para los inmuebles identificados como cuartos útiles 83 y 84 de la copropiedad Edificio San Giorgio III, se determina respectivamente un coeficiente del 0.012 y de 0.010.

En este punto, el artículo 25 de la Ley 675 de 2001 prescribe que los coeficientes, determinarán entre otros asuntos, el índice de participación con el que cada uno de los propietarios de bienes privados contribuirá a las expensas comunes del edificio o conjunto. De allí que su cálculo, según las directrices del artículo 26 de la Ley 675 de 2001, esté basado en el área construida del bien de dominio privado en relación con el área total privada construida de todo el edificio.

En el párrafo de esta norma se dispuso, además, que para calcular el coeficiente de copropiedad de parqueaderos y depósitos, se pueden ponderar los factores de área privada y destinación. Finalmente y en punto a la determinación de los coeficientes, el artículo 28 de la citada Ley, prevé los casos de modificación de los coeficientes dentro de la copropiedad, asunto que se debe someter a una mayoría calificada en el seno de la Asamblea de copropietarios y que tiene origen, entre otras causales especiales, cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular.

Sobre esta norma en particular, la Corte Constitucional en sentencia T-333 de 1993 explica que la Ley 675 de 2001 incorporó el coeficiente de copropiedad como un criterio de proporcionalidad que, si bien no constituye una regulación igualitaria, si permite determinar proporcionalmente al área de cada inmueble, la forma como se deben sufragar las expensas comunes y por ende aportar al sostenimiento de los bienes comunes.

Con base en las directrices antes expuestas, en criterio de este Tribunal el reglamento de copropiedad, en lo atinente con *expensas necesarias mensuales* como base para la imposición de las multas, debe entenderse de manera restrictiva, esto es, con base en el coeficiente determinado para cada inmueble y no de manera general como lo hizo en este caso el Consejo de Administración, pues no parece equitativo a *contrario sensu* pensar, que para la imposición de las expensas a cargo del propietario se tengan en cuenta los coeficientes de cada inmueble determinados en consideración a su área y destinación, pero para la imposición de multas no se acate el mismo criterio, especialmente cuando la controversia gira alrededor del uso y destinación de los cuartos útiles, cuyo coeficiente no ha sido modificado por razón del cambio de su destinación⁸⁴, circunstancia que permite avalar la posición del Tribunal en cuanto a que:

- El uso y destinación establecido por el demandado Ángel Vélez no puede variarse de manera autónoma y sin la autorización de la Asamblea de copropietarios.
- Y, de la misma manera tampoco puede variarse, ni se ha solicitado por el señor Abelardo Ángel Vélez, una variación en el coeficiente de sus cuartos útiles 83 y 84 por el cambio de destinación que alega se les ha dado desde hace más de 10 años.

Finalmente, es preciso verificar que el reconviniente no hizo derivar de esta conducta en particular ningún perjuicio, y tampoco se probó ninguno durante el proceso, razón por la cual no se reconocerán.

Determinada la interpretación que en sentir de este Tribunal debe darse al reglamento en este aspecto de imposición de sanciones, basado en los criterios legales y jurisprudenciales expuestos, el Tribunal reconocerá la pretensión primera de la demanda de reconvención en lo que tiene que ver con la aplicación del reglamento adecuada a esta interpretación para la cuantificación de las multas impuestas al reconviniente.

A renglón seguido se aborda la controversia planteada en la demanda de reconvención sobre la conducta omisiva en la entrega de paz y salvo, de la que se hacen derivar los perjuicios cuyo reconocimiento se solicita.

La conducta omisiva consistente en la no entrega de paz y salvo al señor Abelardo Ángel Vélez y los perjuicios generados con dicha conducta. Los perjuicios cuyo reconocimiento se solicita en la demanda de reconvención están fundamentados concretamente en la conducta omisiva de la demandada en reconvención pues según se afirma en los hechos, la no entrega del paz y salvo al señor Ángel Vélez impidió la realización de un negocio sobre otros inmuebles que así mismo tiene en el edificio, situación que representó, al decir de la demanda de reconvención, un lucro cesante en su patrimonio.

84

Cfr. Artículo 28 del reglamento, numeral 4, visible a folio 118 del cuaderno No.1 del expediente.

Para abordar el análisis de esta pretensión, el Tribunal considera necesario determinar, en primer lugar, cual es la procedencia de la situación de paz y salvo de los copropietarios del Edificio San Giorgio III, es decir, si es procedente establecer que el señor Abelardo Ángel se encontraba a paz salvo con la administración, y si por ende, la conducta omisiva de ésta fue negligente y, por ende, generadora del daño cuyo reconocimiento se solicita indemnizar.

En relación con este punto, se impone como primera fuente las disposiciones del reglamento de copropiedad cuyo cumplimiento es obligatorio para las partes, norma que en su artículo 35 determina cuando se entiende finalizada la mora, entendida esta como una situación de incumplimiento por parte del copropietario a quien se le impone una carga de pago de una suma de dinero.

A renglón seguido, el artículo 36 determina la imputación de los pagos que realiza el deudor de la copropiedad y establece el siguiente orden: pago de sanciones, pago de intereses de mora, pago de obras a cargo del propietario efectuadas por el edificio a su nombre, pago de cuotas extraordinarias, pago de cuotas ordinarias.

Esta norma específica sobre la imputación de los pagos, permite deducir que los pagos que el señor Abelardo Ángel Vélez ha realizado a la administración se han imputado en el orden antes expuesto. Esta circunstancia la ratifica en su interrogatorio el señor Obed Cardona, quien funge como administrador de la copropiedad, cuando expresa⁸⁵ que los pagos se imputan acorde con el reglamento de propiedad en el orden antes mencionado y que por tal razón, el señor Ángel Vélez no se encuentra a paz y salvo con la copropiedad.

En relación con esta circunstancia, el demandado principal argumenta que el paz y salvo debe estar supeditado a cada inmueble, esto es, que cada inmueble debe tener un paz y salvo independiente y que por ende a él debe otorgársele el que tiene que ver con su apartamento y sus garajes, inmuebles que pretendió vender según obra en la promesa de venta aportada al proceso⁸⁶ y lo declaró el señor Bernardo Díaz Palacio⁸⁷.

Considera el Tribunal, que si bien el criterio para fijar las multas debe tomar en cuenta las expensas de contribución de los inmuebles de manera autónoma acorde con su coeficiente, no comparte el Tribunal el mismo criterio tratándose de la situación de cumplimiento de un copropietario, con base en dos consideraciones: la primera, la norma de imperativo cumplimiento para los copropietarios contenida en el artículo 36 del Reglamento, no distingue el origen de las deudas u obligaciones provenientes de un copropietario, y por ende imputa los

⁸⁵ Cfr. Folio 27 cuaderno No. 4 del expediente.

⁸⁶ Cfr. Folio 2 a 6 cuaderno No. 4 del expediente.

⁸⁷ Cfr. Folio 38 a 41 cuaderno No. 4 del expediente.

pagos en el orden allí determinado, norma vigente, no impugnada por ninguna de las partes y que por tanto permite entender que sólo se supera la situación de incumplimiento y/o mora cuando se pagan todas las deudas que se tienen con la copropiedad.

Y, la segunda, la establecida en el artículo 29 de la Ley 675 de 2001, que se replica en el artículo 38 del mismo reglamento y que introduce en el régimen de propiedad horizontal la solidaridad entre quien adquiere un inmueble sometido a éste régimen y quien lo enajena, razón por la cual se impone a los notarios la carga de exigir el respectivo paz y salvo de la administración de las contribuciones y expensas comunes a cargo del sujeto que vende su inmueble. Acorde con esta directriz, entiende el Tribunal que la norma no constituye una limitación al dominio y que este puede transferirse aun cuando no se cuente con el mencionado paz y salvo, pero se deja constancia de dicha situación en la escritura, precisamente para que el comprador conozca de la situación de mora con la copropiedad y de la solidaridad que le alcanza al momento de adquirir el inmueble.

En la situación del señor Abelardo Ángel y siguiendo las directrices de lo dispuesto en el reglamento de la copropiedad, no es posible expedirle un paz y salvo por cada inmueble porque la imputación de sus pagos se hizo conforme a la mencionada norma, y por tanto, de su situación frente a los demás copropietarios es de incumplimiento mientras no se tome una decisión alrededor del conflicto planteado, decisión que bien pudieron las partes asumir a través de una conciliación o negociación directa, pero que finalmente se sometió al arbitrio de un tercero, lo que supone que cualquier enajenación actual de sus inmuebles esté sometida a los resultados del proceso y al pago que deba hacer o no de las deudas que aún tiene pendiente con la administración.

Consecuencia de lo anterior, no encuentra el Tribunal que en este aspecto la copropiedad a través de sus órganos de administración haya obrado culposamente y que, por ende, deba indemnizar perjuicio alguno, pues el reglamento constituye la fuente jurídica conforme a la cual actuó la copropiedad y debió actuar el señor Ángel Vélez al momento de proponer una promesa de venta sobre sus inmuebles, habida cuenta de que sus pagos no podían entenderse de manera separada o autónoma, y de que su situación de solidaridad con el nuevo adquirente requerían de dar solución a su situación como deudor.

De lo expuesto hasta aquí está llamada a prosperar la pretensión principal de la demanda de reconvencción en lo que tiene que ver con la cuantía de las sanciones impuestas al reconviniente, mas no en lo que tiene que ver con la omisión por entrega del paz y salvo y los perjuicios derivados de dicha conducta omisiva.

d. Las excepciones planteadas frente a la demanda de reconvención.

Acorde con las consideraciones expuestas por el Tribunal en relación con la demanda de reconvención, se ocupará ahora el Tribunal de analizar, en lo que resulte pertinente, las excepciones propuestas frente a la misma y que el reconvenido denominó de la siguiente manera: La inexistencia de los presupuestos procesales para la prosperidad de la pretensión indemnizatoria de perjuicios y en especial del nexo causal entre el daño patrimonial y una acción de mi asistida; Culpa exclusiva de la víctima; Inexistencia del perjuicio; y la genérica.

Tratará el Tribunal estas excepciones que como bien lo apunta el apoderado de la reconvénida, en algunos casos no constituyen excepciones sino medios de defensa, de manera global porque tienen un argumento común: la no existencia de los presupuestos básicos para una declaratoria de responsabilidad civil como la que se solicita en la demanda de reconvención, teniendo en cuenta que la acción sancionatoria provino del cumplimiento de un deber legal de la administración de la copropiedad, que sus decisiones estuvieron basadas en el reglamento que rige la misma, en una exposición al riesgo de no vender por parte del reconviniente y la inexistencia de un perjuicio que pueda imputarse de manera directa a la conducta de la administración reconvénida.

Dado que las pretensiones de la demanda de reconvención que se atacan a través de las excepciones y medios defensivos propuestos no están llamadas a prosperar con fundamento en el análisis realizado por el Tribunal en anterior acápite, no se encuentra necesario profundizar más sobre los argumentos aquí expuestos.

Ahora bien, en lo que tiene que ver con la cuantificación de la multa, aspecto que el Tribunal está llamado a reconocer como se dijo anteriormente, nada se dice por la parte reconvénida, salvo que lo órganos de administración actuaron conforme al deber legal que les asiste entendiendo, tal como se desprende del acta en el que se impone la multa, que las expensas comunes a cargo del señor Abelardo Ángel eran las que pagaba de manera global por todos sus inmuebles en la copropiedad, asunto que tampoco se sustenta de manera argumentada en la decisión del Consejo, y simplemente se toma el valor de lo pagado para ese momento, se multiplica por dos, y se obtiene el valor de la multa a imponer.

Ya se ha dicho por el Tribunal sobre este punto, que tratándose de la situación del reconviniente y la titularidad que ostenta respecto de varios inmuebles, al igual que las expensas comunes se fijan conforme a su índice de copropiedad, así mismo deben fijarse el valor de las multas impuestas, interpretación restrictiva que el Tribunal encuentra procedente especialmente por tratarse de la imposición de sanciones.

Así las cosas, no encuentra el Tribunal que prospere ninguna excepción o medio defensivo que legitime el entendimiento que hizo el consejo de administración sobre el criterio para imponer las multas al señor Ángel Vélez y que pueda llevarle a un convencimiento en sentido contrario al ya expresado.

D. Costas

1. Habiendo concluido la evaluación de las pretensiones y defensas de las Partes, el Tribunal advierte que el balance del Arbitraje favorece a ambas partes en virtud de la prosperidad parcial de la Demanda Principal y de la prosperidad parcial de la Demanda de Reconvención.
2. Por consiguiente, y de conformidad con el artículo 392 (6) del C.P.C.⁸⁸ el Tribunal se abstendrá de imponer condena en costas al EDIFICIO SAN GIORGIO III P.H. y a ABELARDO ANTONIO ANGEL VÉLEZ, toda vez que, como se dijo, tanto la demanda principal como la de reconvención están llamadas a prosperar parcialmente y, por tanto, el Tribunal hará una compensación de las costas a favor de ambas partes, adicionalmente, porque en el curso del proceso el Tribunal observó, con toda claridad, que ambas partes, al igual que sus apoderados, se ajustaron a los imperativos éticos de lealtad, buena fe, probidad, comportamiento debido, respecto por los demás, entre otros, lo cual el Tribunal lo valora como una conducta adecuada y razonable.
3. En materia de *agencias en derecho* el Tribunal observará un criterio de *razonabilidad*, toda vez que no considera que hubiera habido temeridad en la actuación procesal de ninguno de los apoderados. Por el contrario, ambos apoderados actuaron a lo largo del Proceso con apego a la ética y al profesionalismo que era esperable de ellos. Lo anterior, trae consigo que no quepa adscribir el pago de *agencias en derecho* a ninguna de las Partes, por lo cual cada una de ellas deberá soportar los costos incurridos en su representación en este Proceso.
4. Dicho lo anterior, y considerando que ambas Partes consignaron completa y oportunamente las sumas de dinero a su cargo, se sigue que no hay lugar a ninguna clase de restitución por una Parte hacia la otra, siendo entendido, desde luego, que en el evento que la suma disponible de la partida "*Gastos de funcionamiento*" no resulte suficiente para cubrir los gastos del Proceso (incluyendo su protocolización), el valor faltante deberá ser sufragado por el ambas Partes en idéntica proporción (50 – 50) y que en caso de presentarse un sobrante les será reintegrado en la misma proporción.

⁸⁸ "Art. 392. En los procesos y en las actuaciones posteriores a aquellos en que haya controversia, la condenación en costas se sujetará a las siguientes reglas:

6. En caso de que prospere parcialmente la demanda, el juez podrá abstenerse de condenar en costas o pronunciar condena parcial, expresando los fundamentos de su decisión"

IV. DECISIONES DEL TRIBUNAL ARBITRAL

En mérito de todo lo expuesto, el Tribunal Arbitral constituido para dirimir en Derecho las controversias entre **EDIFICIO SAN GIORGIO III P.H.** (Demandante Principal y Demandada en Reconvención) y **ABELARDO ANTONIO ÁNGEL VÉLEZ y JUAN DIEGO PALACIO VÉLEZ** (Demandados y el primero Demandante en Reconvención), administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

A. Sobre las pretensiones y excepciones de la demanda principal:

1. **Declarar** que el señor Abelardo Ángel Vélez y Juan Diego Palacio Vélez, personas mayores de edad, vecinos de Medellín, identificados con cédula de ciudadanía Nos. 70'555.803 y 70'119.952 respectivamente, están otorgando a los inmuebles consistentes en los cuartos útiles números 83 y 84 del Edificio San Giorgio III, ubicado en la Calle 18 Sur No. 37-99 de la ciudad de Medellín, sometido al régimen de propiedad horizontal, una destinación y uso contrarios a lo dispuesto en el reglamento de la copropiedad.
2. Consecuencia de la anterior declaración, se **ordena** a los señores Abelardo Ángel Vélez y Juan Diego Palacio Vélez, de las condiciones civiles antes anotadas, cesar en el uso ilegítimo que se está otorgando a los inmuebles consistentes en los cuartos útiles números 83 y 84 del edificio San Giorgio III sometido al régimen de propiedad horizontal.
3. **Niéguese** las demás pretensiones de la demanda principal.
4. **Declarar** la no prosperidad de las excepciones de fondo propuestas frente a la demanda principal.

B. Sobre las pretensiones y excepciones de la demanda de reconvención:

1. **Declarar** civilmente responsable a la copropiedad del Edificio San Giorgio III Propiedad Horizontal, identificada con Nit. 811.025.379-6, representada por la firma Administraciones Inmobiliarias P.H. S.A.S, y a través de ésta por el señor Obed de Jesús Cardona Alzate, por la imposición de multas al señor Abelardo Ángel Vélez en un valor que excede las expensas mensuales correspondientes a los inmuebles consistentes en los cuartos útiles números 83 y 84 del Edificio San Giorgio III sometido al régimen de propiedad horizontal.
2. Consecuencia de la anterior declaración, se **ordena** al Consejo de Administración del edificio San Giorgio III P.H. dar aplicación al reglamento de la copropiedad en el sentido otorgado por este Tribunal en su parte considerativa y adecuar el monto de las sanciones impuestas al señor

Abelardo Ángel Vélez de conformidad con las expensas mensuales que corresponden a los cuartos útiles 83 y 84 del edificio San Giorgio III P.H.

3. Se **niegan** las demás pretensiones de la demanda de reconvencción.
4. **Declarar** la no prosperidad de las excepciones de fondo propuestas frente a la demanda de reconvencción.

C. Sobre las costas del Proceso:

1. Por los motivos expuestos en el Literal D (Costas) del Numeral III (Consideraciones del Tribunal) de este Laudo, **abstenerse** de imponerle a cualquiera de las Partes condena en costas, incluyendo el pago de *agencias en derecho*.

D. Sobre aspectos administrativos:

1. **Decretar** la causación y pago al Árbitro único y al Secretario del 50% restante de sus respectivos honorarios.
2. **Ordenar** la liquidación final de las cuentas del Proceso y, si a ello hubiere lugar, la devolución a la Demandante y los Demandados de las sumas no utilizadas de la partida "*Gastos de funcionamiento del Tribunal*".
3. **Ordenar** la protocolización del expediente del Proceso en una de las Notarías del Circulo Notarial de Medellín.
4. **Ordenar** la expedición de copias auténticas de este Laudo, con las constancias de ley y con destino a cada una de las Partes.

Cumplase,


SOL BEATRIZ CALLE D'ALEMAN

Árbitro Único


NICOLÁS HENAO BERNAL

Secretario