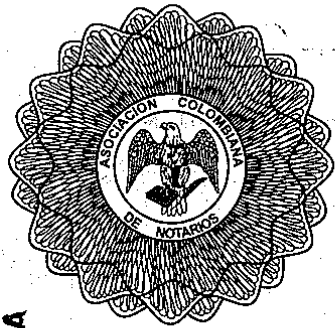


WK 1095113

F. 5070
PROTOCOLIZACION



Otorgada por
JUAN GUILLERMO RIVERA GARCIA

USO EXCLUSIVO
NOTARIA CUARTA



VICKY

NUMERO: CUATRO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS (4.466)

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a los (30) días ----- del mes de Octubre de dos mil cuatro (2.004) al despacho del Doctor ALVARO POSADA CASTAÑO, Notario cuarto de Medellín encargado Comparecío (eron) JUAN GUILLERMO RIVERA GARCIA mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía Nro. 70.055.567 de estado civil soltero, sin unión marital de hecho, quien obra en su propio nombre y en tal condición manifestó.

PRIMERO Que por este instrumento público viene a protocolizar como en efecto lo hace, el expediente que contiene el proceso arbitral de VIVIENDAS CIEN POR CIENTO S.A. contra EL CONDOMINIO CAMPESTRE SAN GABRIEL PROPIEDAD HORIZONTAL, el cual contiene lo siguiente: las copias del acta del 19 de febrero de 2004 de viviendas ciento por ciento S.A. en contra de CONDOMINIO CAMPESTRE SAN GABRIEL P.H. el cual contiene 295 folios, los documentos de la Cámara de Comercio del Centro de conciliación y Arbitraje, la demanda sustitutiva de MARIA PATRICIA LEON contra EL CONDOMINIO CAMPESTRE SAN GABRIEL P.H. -----

SEGUNDO. Se solicita al señor notario protocolizar la respectiva documentación, para que las personas interesadas puedan tener acceso a dichas copias cada vez que lo requieran. Leída dicha portocolización por la compareciente la

Escritura numero 4.466 octubre 30/04

VB JURIDICA

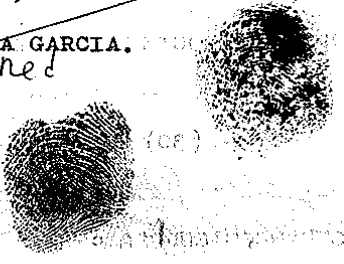
ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

ganc

1095113

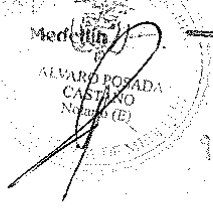
33.390. - - - - - Derechos Notariales
Resolución 4470 del 17 de diciembre de 2003, se extendió en
las hojas de papel notarial Nros. 1095113. Enmendado el Nota-
rio vale, Octubre, vale.

[Handwritten Signature]
JUAN GUILLERMO RIVERA GARCIA.
c.c. # 70055567 nec



ALVARO POSADA CASTAÑO
NOTARIO CUARTO DE MEDELLIN ENCARGADO

Es Fiel y primera Copia de la escritura
Pública No. 4466 del OCT. 30 2004
Expedida y Autorizada en UNA Hojas Útiles
Se destina Para: EL INTERESADO.



NOTARIO CUARTO DE MEDELLIN

LAUDO ARBITRAL
VIVIENDAS CIEN POR CIENTO SA
contra
CONDominio CAMPESTRE SAN GABRIEL PH

Medellín, octubre veintiuno de dos mil cuatro

El presente es el laudo arbitral que desata el litigio existente entre "VIVIENDAS CIEN POR CIENTO S. A., de una parte y "CONDominio CAMPESTRE SAN GABRIEL P. H." de la otra .

ANTECEDENTES

La sociedad Viviendas Cien Por Ciento SA , presentó ante el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín el cinco de enero de dos mil cuatro y por conducto de apoderado legalmente constituido, solicitud para que se conformara un Tribunal de Arbitramento que se encargara de dirimir el diferendo existente entre la peticionaria, de una parte, y el Condominio Campestre San Gabriel PH de la otra, y con fundamento en los hechos que así se resumen:

1. Que sobre un lote de terreno situado en la ciudad de Medellín, fracción de El Poblado y con un área aproximada de 52.732,72 mts² se construyó una urbanización denominada Condominio Campestre San Gabriel PH;
2. Que dicha urbanización está conformada por cuarenta y ocho unidades de vivienda distribuidas en dos etapas, así: treinta y cuatro unidades en la primera y catorce unidades en la segunda, para un total de cuarenta y ocho unidades de vivienda;
3. Que mediante escritura pública 713 de abril 23 de 2001 de la notaría 21 de Medellín se efectuó el reglamento de propiedad horizontal de la citada urbanización, figurando como otorgante de la misma la Fiduciaria Popular SA, quién actuaba como vocera del Fideicomiso Condominio Campestre San Gabriel ;
4. Que en dicho reglamento se dejó expresa constancia que la urbanización se construiría por etapas;
5. Que en el artículo séptimo del reglamento se advirtió que las previsiones tomadas sobre la persona jurídica de la propiedad horizontal y la reglamentación sobre los órganos de dirección y administración serían aplicables a todas las etapas del condominio;

6. Que en el artículo octavo del reglamento se anunció la existencia de disposiciones reglamentarias transitorias relacionadas con la administración y a los factores de participación en la persona jurídica y en los gastos, normas estas que generan derechos aplicables a futuras unidades de vivienda;
7. Que el reglamento de propiedad horizontal es ley para las partes y por lo mismo no se puede modificar unilateralmente debiéndose conservar los derechos adquiridos;
8. Que el pasado 29 de octubre de 2002 se celebró asamblea extraordinaria de copropietarios en la cual se expuso la necesidad de reformar el reglamento de propiedad horizontal para adecuarlo a la ley 675 de 2001.
9. Que en asamblea general ordinaria de copropietarios celebrada el día 26 de marzo de 2003 se aprobó la reforma del citado reglamento de propiedad horizontal con el fin de adecuarlo a la ley 675 de 2001;
10. Que para la época en que se aprobó dicha reforma la sociedad Viviendas Cien por Ciento S. A. era propietaria de las unidades residenciales (lotes de terreno) identificadas con los números 16, 24, 32, 34, 37, 40, 41, 45, 46, 47, 48, con la advertencia de que sobre ellas no existe ninguna construcción;
11. Que de conformidad con el artículo 10° transitorio del reglamento de propiedad horizontal, los gastos que se causen en la propiedad horizontal antes de que el condominio se encuentre totalmente construido serán asumidos por los propietarios de las unidades de vivienda construidas y por partes iguales;
12. Que el artículo 64 del primer reglamento de propiedad horizontal exige la unanimidad de los votos representados en la respectiva reunión de asamblea, entre otras cosas, para imponer gravámenes extraordinarios;
13. Que la administración del condominio adoptó en forma unilateral la decisión de facturar gastos de administración a aquellos lotes situados en ambas etapas y que no han sido construidos, apoyando su determinación en la medida adoptada por la asamblea extraordinaria de copropietarios celebrada el día 29 de octubre de 2002, mediante la cual se aprobó adecuar el reglamento de propiedad horizontal a la ley 675 de 2001;
14. Que la escritura que contiene la reforma al reglamento de propiedad horizontal de fecha 11 de junio de 2003 fue inscrita en la oficina de registro de instrumentos públicos el día 23 de julio de 2003;

15. Que de conformidad con la decisión de la administración de la copropiedad, los propietarios de las unidades de vivienda que para la época en que se adoptó dicha determinación se hallaban en proceso de construcción se encontraron con la sorpresa de ser deudores de cuotas de administración desde el pasado 29 de octubre de 2002, circunstancia esta que ha impedido la protocolización de su transferencia por cuanto se requiere para ello del paz y salvo expedido por la administración;

16. Que en forma insistente y reiterada se le ha solicitado a la administración de la copropiedad que modifique su criterio de cobro a las unidades de vivienda no construidas y en especial el cobro retroactivo de las cuotas de sostenimiento del condominio al 29 de octubre de 2002, ya que la escritura de reforma del reglamento de propiedad horizontal solo fue registrada en la oficina de registro de instrumentos públicos el día 23 de julio de 2003;

Con fundamento en lo antes narrado, la peticionaria solicitó que el correspondiente Tribunal de Arbitramento hiciera las siguientes declaraciones:

"PRIMERA: Se declare por parte del Tribunal que el Reglamento de Propiedad Horizontal con sus adiciones y reformas del CONDOMINIO CAMPESTRE SAN GABRIEL PH es ley para las partes y en consideración a esto debe acatarse.

SEGUNDO: Que de conformidad al Reglamento de Propiedad Horizontal se manifestó que la Urbanización se haría por etapas con tiempos constructivos diferentes.

TERCERO: Que existe (sic) normas claras en el reglamento que disponen que los gastos de administración serán asumidos por las UNIDADES DE VIVIENDA CONSTRUIDAS y que en consecuencia los inmuebles cuyo proceso constructivo no esté terminado no podrán ser objeto de cobro, sino hasta que se cumpla la condición.

CUARTO: Se declare que en ningún caso una reforma estatutaria al Reglamento de Propiedad Horizontal podrá desconocer DERECHOS ADQUIRIDOS si no se cuenta con la UNANIMIDAD para imponer gravámenes extraordinarios.

QUINTO: Se declare que una reforma estatutaria de Reglamento de Propiedad Horizontal solo tiene vigencia hacia el futuro, desde el momento en que se encuentra legalmente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y no tendrá efectos RETROACTIVOS.

SEXTO: Se declare que el párrafo transitorio del artículo 64 de la escritura 713 de 23 de abril de 2001 y el artículo 10 de la escritura 954 de 26 de junio de 2003 de la Notaría Sexta son válidos, se encuentran vigentes y deben aplicarse para regir la participación en los gastos de la copropiedad.

SÉPTIMO: Que se condene en perjuicios a la demandada.

OCTAVO: Se condene en costas del proceso y agencias en Derecho"

En el mismo libelo fueron enunciadas las pruebas de que se haría uso para obtener la demostración de los hechos sobre los cuales se sustentan las pretensiones.

El Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín recibió el expediente el pasado diecinueve de enero de dos mil cuatro y a instancias de dicha entidad las partes designaron árbitro en forma legal, recayendo el nombramiento en el abogado Dr. Luis Darío Vallejo O. Aceptado el cargo, nombrado el secretario del Tribunal, fue inadmitida la demanda que para precisara y estimara los perjuicios pretendidos. La parte actora se pronunció para desistir de dicha petición. El veinticuatro de marzo del año en curso fue admitida la demanda y se procedió a notificarla al demandado, quién en su respuesta aceptó algunos de los hechos, negó otros y se opuso a las pretensiones de la parte demandante; igualmente solicitó la práctica de los medios probatorios que consideró necesarios para su defensa.

El Tribunal señaló audiencia para el día seis de mayo de dos mil cuatro en la que se llevó a cabo audiencia de conciliación, la misma que fracasó, habiéndose la Corporación instalado formalmente.

Posteriormente y en diligencia realizada el día dieciocho de junio del presente año se celebró la primera audiencia de trámite en la cual el Tribunal al analizar su competencia precisó que las pretensiones de la demanda eran susceptibles de transacción y se encontraban comprendidas dentro de la cláusula compromisoria contenida en el reglamento de propiedad horizontal, la que defiere la solución de los conflictos a la justicia arbitral, habiendo adoptado la decisión de asumir conocimiento de la controversia sometida a su decisión.

Fueron practicadas las pruebas pedidas, entre las que se encuentran:

- a) Declaración de parte rendida por el representante legal de la entidad convocante, Señor Héctor Raúl Álvarez B
- b) Versiones rendidas por las testigos Margarita María Carvajal R e Ilse Candelaria del Socorro Restrepo
- c) Inspección judicial con exhibición de libros del convocado, como prueba de oficio.

Concluido el periodo probatorio se fijó audiencia para alegaciones, la que tuvo lugar el día veinticinco de agosto de dos mil cuatro. Los apoderados hicieron uso de su derecho de intervenir durante el término legal y presentaron escritos que se agregaron al expediente.

La fecha para el laudo fue dispuesta por medio de auto del veinticinco de agosto de dos mil cuatro, notificado por estrados a los apoderados de las partes. Y en atención a petición formulada por la convocada, fue fijado el día de hoy para el pronunciamiento de rigor.

PRESUPUESTOS PROCESALES

Antes de entrar a decidir las controversias planteadas, se hace necesario establecer si en el presente proceso arbitral se reúnen a cabalidad los presupuestos procesales, o sea los requisitos indispensables para la validez del proceso, que permitan proferir laudo arbitral de fondo. Para la doctrina, los presupuestos procesales son las condiciones necesarias para la constitución de la relación jurídica procesal, esto es, exigencias para que el proceso se inicie, desarrolle y culmine.

Según Couture y Devis Echandía, los presupuestos procesales son de varias clases: Los procesales propiamente dichos, que se refieren al ejercicio válido de la acción, tales como la capacidad jurídica, la capacidad procesal, la investidura del Juez y ausencia de caducidad; los de la admisión de la demanda (jurisdicción, competencia, capacidad y debida representación del demandado y demanda en forma) y los del normal desarrollo del procedimiento (por medidas previas, no perención, no nulidad, no pleito pendiente). Y hay presupuestos materiales o de la pretensión, que deben reunirse para poder dictar sentencia de fondo, como la legitimación en la causa, el interés para obrar, el cumplimiento del requerimiento y la correcta acumulación de pretensiones.

Todos estos presupuestos están satisfechos en el plenario y no hay causa que invalide lo actuado.

En cuanto al término de duración del Tribunal debe recordarse, como quedó dicho atrás, que la primera audiencia de trámite se surtió el dieciocho de junio de dos mil cuatro. Consiguientemente, este laudo se pronuncia dentro de término hábil para que el Tribunal pueda proferirlo, que es, en últimas, el primitivo de seis meses.

Se deja sentado que de acuerdo con la cláusula compromisoria pactada por las partes, el laudo que ha de proferirse será en derecho. Lo cual significa que la decisión deberá emitirse con sujeción a las normas positivas, mediante la aplicación de las que regulen y solucionen el conflicto y sin considerar factores diferentes que en otro sistema pudieran emplearse, como por ejemplo, la equidad, que desde luego es herramienta valiosa como criterio auxiliar de la actividad judicial, según lo manda el artículo 230 de la Constitución Política de 1991 y para lo pertinente el artículo 16 de la ley 446 de 1998.

PARA RESOLVER SE CONSIDERA

Luego de interpretar la demanda y su respuesta se precisa que el asunto que compone el conflicto entre las partes y debe atraer la atención del Tribunal apunta a definir si los titulares del derecho de dominio sobre "bienes privados" no terminados deben o no asumir la carga de contribuir al pago de las expensas comunes necesarias del "CONDominio CAMPESTRE SAN GABRIEL PROPIEDAD HORIZONTAL", por lo que el referente legal es el régimen de la propiedad horizontal.

Como se sabe, esta forma de dominio cuenta con una reglamentación propiciada por estatutos tales como las leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, reglamentadas mediante los Decretos 1365 de 1986 y 871 de 1999, y finalmente por la ley 675 de 2001 derogatoria de las anteriores, en vigor "a partir de su publicación" el tres (3) d agosto del mismo año.

Por definición legal la propiedad horizontal es una "... forma especial de dominio, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad."¹

Tal estado de cosas exige del sometimiento al mandato de ley y consiguientemente el surgimiento de una persona jurídica, lo que amerita la ocurrencia de un negocio jurídico que propiamente se ocupe de armonizar y garantizar los derechos de los copropietarios y los del "ente moral".

Tal negocio es justamente el "REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL"², el que alcanza el nicho de un contrato, cuyo contenido no solo es regulador de la conducta, sino que también expresa una vocación generadora de derechos y obligaciones, a tal punto que en la medida en que concurren los elementos de existencia y validez propios de los contratos, cobra la fuerza vinculante de la ley y su intangibilidad se impone³.

De lo anotado se desprende que para la existencia del Reglamento de Propiedad Horizontal es menester que al lado de los requisitos esenciales propios, obren los comunes a los contratos, es decir, el consentimiento, objeto, causa y solemnidades. Y para su validez han de concurrir elementos tales como el consentimiento libre de vicios,

¹ Ley 675 de 2001, art. 1;

² *Ibidem*, art. 3. "Definiciones:

.....
Reglamento de propiedad horizontal: estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.;

³ Art. 1602 C.C.;

objeto lícito, causa lícita y capacidad⁴.

Mas, es necesario destacar que en su formación y operancia deben ser tenidos en cuenta unos principios que le son propios y lo distinguen de otras relaciones contractuales, como: la "Función social y ecológica de la propiedad"⁵, "Convivencia pacífica y solidaridad social", "Respeto de la dignidad humana", "Libre iniciativa empresarial" y "Derecho al debido proceso", todos de consagración legal⁶.

Carácter contractual que no se desdibuja porque obren particularidades tales como que en algunas veces no sea posible su libre discusión⁷, se precise de un contenido mínimo⁸ (determinación de los coeficientes de copropiedad), sean tenidas por no escritas las disposiciones que contraríen las normas imperativas⁹, la ley imponga la solidaridad pasiva¹⁰, aparezcan determinadas y cualificadas las mayorías¹¹, sea impuesta la inmediata sujeción a la ley nueva¹².

Con todo, se repite, al reglamento de propiedad horizontal le son aplicables, en lo pertinente, las reglas y principios atinentes a los contratos, particularmente el que informa la manera de invalidarlo que se enuncia diciendo: "En derecho, las cosas se deshacen como se hacen" y que en el artículo 1602 del Código Civil aparece expresado: "..., y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo...." o por causas legales, agrega.

Si los reglamentos elaborados hasta el momento para someter el "CONDominio CAMPESTRE SAN GABRIEL PROPIEDAD HORIZONTAL" son escrutados a la luz de lo anteriormente esbozado, nos encontramos con lo siguiente:

A. En el contenido en la escritura pública número 713, pasada ante la Notaría Veintiuna de Medellín, el veintitrés (23) de abril de dos mil uno (2001), por la "Fiduciaria Popular S.A.", inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria número 001-786626, relativo a la primera etapa, se advierte el sometimiento al imperio de lo dispuesto en la ley 16 de 1985 y el Decreto reglamentario 1365 de 1986 y, luego de advertir de manera reiterada que la "construcción se desarrollará por etapas", cuya ejecución se remite exclusivamente a la voluntad del propietario inicial, se ocupa en enunciar, primero, la

⁴ Art. 1502 C.C.;

⁵ C. N. art. 58;

⁶ Ley 675 de 2001, art. 2;

⁷ Escritura pública N° 713 de 23 de abril de 2001, reglamento original;

⁸ Ley 675 de 2001, art. 5;

⁹ *Ibidem*, parágrafo 1;

¹⁰ Ley en cita, art. 29;

¹¹ *Ibidem*, arts. 45 y 46;

¹² *Ibidem*, art. 86;

"Composición y División" del condominio¹³, después, en el artículo 8º identifica y delimita los "bienes de dominio particular y exclusivo"; posteriormente¹⁴, describe los "Bienes destinados al uso y servicio común de todos los propietarios". En el artículo 26 fue dispuesto que "Teniendo en cuenta que el estimativo de utilización de los bienes afectados al uso común es el mismo para cada unidad de vivienda, se consideró que los factores de participación en la persona jurídica y en los gastos son iguales para las unidades de vivienda. Por lo tanto, el factor que le corresponde a cada unidad de vivienda es de una treinta y cuatroava (1/34) parte." Pero en el artículo 23 ya se había dispuesto que los gastos serian solo de cargo de los propietarios de unidades de vivienda construidas y en condiciones de ser entregadas, incluida la segunda etapa, mandato que es reiterado en el artículo 94. En consonancia con tal precepto, la asamblea sólo esta "... conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular y exclusivo que hacen parte de la etapa o etapas construida(s) y reglamentada(s)"¹⁵. Cuando se trate de reformar el reglamento o de alterar sensiblemente el uso de los bienes afectados al uso común es necesario contar con la aprobación del propietario de los lotes dos y tres en que se proyecta la segunda etapa del condominio¹⁶, todo lo cual incide al precisar el quórum y las mayorías decisorias reguladas en los artículos 59, 63 y 64.

Al rompe llama la atención el contenido del párrafo del numeral TERCERO del PREÁMBULO, que se repite en el artículo 27 del reglamento, en cuanto deja a la voluntad del propietario de los lotes dos y tres la ejecución de la segunda etapa del condominio, pues, según las voces del artículo 1535 del Código Civil constituye una condición meramente potestativa que incide en su validez.

De buíto se advierte que los factores de participación o coeficientes de copropiedad de los titulares de derecho privado o exclusivo no fueron fijados con apego a lo dispuesto en las normas legales vigentes, que remiten "... al valor del piso o departamento de su dominio."¹⁷, "En la asamblea estos votarán en proporción a los derechos de dominio que tengan sobre dichos bienes."¹⁸, igual criterio acoge el artículo 13 del Decreto 1365 de 1986 con la salvedad de que establece los factores para la fijación del valor: área, utilización de los bienes de uso común, entre otros. Será que todas las unidades del condominio tienen la misma área e idéntico valor? Es de tener en cuenta que los coeficientes de copropiedad no solo inciden en la participación en los gastos, también determinan los derechos para el caso de la liquidación de la copropiedad y el pago de las indemnizaciones. Por lo demás es de atender a las voces imperativas empleadas por el

¹³ Esc. 713, art. 6;

¹⁴ *Ibidem* art. 21;

¹⁵ *Ibidem* párrafo del art. 51;

¹⁶ *Ídem*, art. 54, párrafo transitorio;

¹⁷ Ley 182 de 1948, art. 4;

legislador: "Deberá"¹⁸.

De otra parte, la normatividad excluye todo derecho de veto, como que en ningún caso se requiere de la aprobación de alguien en particular (el propietario de los lotes destinados al desarrollo de etapas futuras). Las decisiones son adoptadas por las mayorías formadas con base en los coeficientes de participación por la Asamblea de copropietarios, máxime si se tiene en cuenta que los bienes de dominio privado han sido enajenados a favor de terceras personas y en esa medida han adquirido un poder decisorio que correlativamente disminuye el que ostentaba el vendedor.

B. Por su parte, la reforma al reglamento de que da cuenta el acto escriturario número 1480 ejecutando ante la Notaría Diecisiete del Circulo de Medellín, el once (11) de junio de dos mil tres (2003), debidamente anotado, fundamentalmente se encamina a lograr la sujeción del condominio a las normas contenidas en la ley 675 de 2001. De paso elimina toda exención para el pago de las expensas comunes necesarias y mantiene, para todos efectos legales y reglamentarios, el "factor de contribución" igual para todos los copropietarios: ".... una treinta y cuatroava (1/34) parte."²⁰.

De lo observado en los documentos que obran en el expediente, se desprende que la reforma o adopción del reglamento fue tratada en dos asambleas diferentes: La extraordinaria celebrada el veintinueve (29) de octubre de dos mil dos (2002), de la que el acta distinguida con el número 005 señala en el orden del día "6. Modificación Reglamento Propiedad Horizontal" y luego obra la memoria de que "...., la Sra. Presidenta puso en consideración la reforma presentada la que fue aprobada por unanimidad.". Y la ordinaria, de que da cuenta el acta número 006 del veintiséis (26) de marzo de dos mil tres (2003), en la que se lee:

"Orden del día:

1.

7. Aprobación de la Reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal del Condominio

Desarrollo del orden del día

a)

7. **Aprobación de la reforma del Reglamento de Propiedad horizontal del Condominio:**

Estando enterados todos los asistentes y propietarios del Condominio Campestre San Gabriel de la reforma propuesta para ajustar el Reglamento de Propiedad Horizontal a la nueva ley 675, la Sra., Presidenta puso en consideración de los asistentes la reforma en mención; manifestando el Sr. Jairo Hernán Mejía abogado de Viviendas Cien por Ciento S.A. el no estar autorizado para esta aprobación con su representación, por lo cual se abstiene

¹⁸ Ley 16 de 1985 art. 4;

¹⁹ Ley 675 de 2001 art. 25;

²⁰ Esc. 1480, art. 8;

de votar y luego de algunas otras interpretaciones se aprueba la reforma con 20 votos a favor equivalente al 76.92% de la asistencia."²¹

Se concluye, que en la primera se informó sobre la necesidad y conveniencia de la reforma para adecuarla al mandato de la ley 675 de 2001 y en la segunda se produjo la aprobación de la reforma propiamente dicha. No hay razón para que en dos asambleas, con cinco (5) meses de intervalo, ocurran sendas aprobaciones de la misma reforma.

C. Finalmente el reglamento contenido en la escritura 954, fechada en Medellín el veintiséis (26) de junio de dos mil tres (2003), por la Notaría Sexta, participa de las mismas características del primeramente expedido, la vocación es la misma, liberar transitoriamente del pago de las expensas comunes necesarias a los dueños de unidades privadas no construidas, solo que se dan dos agravantes: uno, no fue atendido el cambio que introdujo la nueva legislación (ley 675 de 2001) y, dos, bajo el pretexto de introducir una adición al elaborado mediante la escritura 1480 de once (11) de junio de dos mil tres (2003) produce una reforma, por si y ante si, en materia de contribución a las expensas comunes para retomar el criterio del primero y sin consultar a los demás copropietarios.

Por tal razón huelga hacer extensivos los comentarios apuntados arriba.

De conformidad con las reglas generales, las normas jurídicas, con independencia de su origen, se prolongan en el tiempo de manera indefinida y hasta cuando pierdan vigencia, por la ocurrencia de fenómenos tales como la derogatoria, abrogación, subrogación o declaración de inconstitucionalidad en tratándose de la ley. Para el caso de los negocios jurídicos, se dirá que resultan aniquilados por el agotamiento del objeto, por la sanción de la nulidad, la resiliación, terminación o la resolución del mismo.

En el caso específico del "Reglamento de propiedad Horizontal" se tiene que adicionalmente pierden vigencia por la liquidación del condominio, por las reformas introducidas o sencillamente por el sometimiento a los nuevos mandatos de ley.

De conformidad con los documentos que militan en el expediente se tiene que han sido dos (2) los reglamentos que han regido el "Condominio Campestre San Gabriel P. H.", el último adicionado en lo relativo a la segunda etapa.

El primero de los reglamentos, contenido en la escritura pública 713 del veintitrés (23) de abril de dos mil uno (2001) rigió hasta cuando fue anotado ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, el veintitrés (23) de julio de dos mil tres (2003), el acto escriturario

²¹ Fl. 236, C 2;

número 1480 celebrado ante la Notaría Diecisiete del Circulo de Medellín, el once (11) de junio de dos mil tres (2003), como expresamente es reconocido en el numeral segundo de la escritura 954 del veintiséis (26) de junio del señalado año²². Tal reforma pretende la adecuación a lo dispuesto por la ley 675 de 2001 y tiene vocación de general, es decir, subroga el original. Téngase presente que desde el tres (3) de agosto de dos mil uno (2001) la referida ley empezó a regir los edificios y conjuntos existentes, con independencia de la adecuación de los reglamentos vigentes que resultaron modificados por las normas imperativas, como las que determinan el quórum y fijan las mayorías decisorias y sancionando con la ineficacia toda disposición que sea tomada en contrario²³.

Para el caso de invocar la aplicación del estatuto primigenio, no era necesaria la unanimidad de que se dice en el artículo 64²⁴, pues, no se trató de imponer gravámenes extraordinarios, ni de introducir una sensible alteración en el uso de los bienes de uso común. Se ocupó de asignar las contribuciones de los copropietarios al pago de las expensas comunes necesarias. Por lo que la norma aplicable es la del numeral 2 del párrafo del mismo artículo, con tan mala fortuna que traduce un verdadero galimatías que solo se resuelve mediante la aplicación de la norma general contemplada en el artículo 63, es decir, la reforma podía ser adoptada "..... por la mitad más uno de los votos que puedan ser emitidos en la reunión respectiva, siempre que haya el quórum deliberatorio requerido."²⁵ la mitad más uno del total de los copropietarios, artículo 59. Como cada copropietario tenía una participación de una treinta y cuatroava (1/34) y emitía un voto, el quórum deliberatorio lo formaban dieciocho (18) copropietarios y el decisorio diez (10). Y votaron por la afirmativa veinte (20) copropietarios. Decisión que no ha sido declarada inválida. Es más, no fue impugnada y en cambio sí reconocida, como se dijo arriba.

En cambio el acto contenido en la escritura 954, fechada en Medellín el veintiséis (26) de junio de dos mil tres (2003), por la Notaría Sexta, apunta esencialmente a adicionar el reglamento adoptado por la asamblea de copropietarios en la escritura 1480, para según lo expresado en el numeral segundo²⁶ y de conformidad con lo establecido en el inciso segundo del artículo 7 de la ley 675 de 2001:

- b) Integrar y determinar los lotes sobre los que se construye la segunda etapa del condominio y el señalamiento de los títulos de adquisición;
- c) Describir los bienes de dominio privado que integran la señalada etapa;

²² Fl. 151 del c. 1;

²³

²⁴ fl. 93 C. 1;

²⁵ C. 1, fl. 93;

²⁶ C. 1, fl. 151;

- d) Señalar los bienes de uso común que se entregan con esta etapa, y
- e) Determinar los coeficientes definitivos de copropiedad y de participación en los gastos.

No obstante y luego de repetir la inequidad en el señalamiento de los coeficientes de copropiedad, al fijarlo uniformemente en una cuarenta y ochoava (1/48) parte²⁷, avanza hasta el artículo 10²⁸ para tratar de revivir lo que originalmente aparecía en los artículos 23 y 94, todo lo cual contraría lo dispuesto en los artículos 25 y ss., 29 y ss., 78 y ss. de la Ley 675 de 2001, y derogado por la expresión mayoritaria de la asamblea de copropietarios en la escritura número 1480, lo que de conformidad con lo establecido en el artículo 7 de la citada ley extralimita el calado del acto.

Lo anterior amerita reiterar el carácter contractual predicado del reglamento de copropiedad, para precisar que en tal sentido el negocio cobra existencia jurídica en la medida en que concurran, con algunas particularidades, los requisitos esenciales de los contratos, es decir, consentimiento, objeto, causa y solemnidades. Así como para la validez es menester el consentimiento libre de vicios, causa lícita, objeto lícito y capacidad.

Justamente una de las particularidades se da en materia del consentimiento, como que resulta formado a través de la expresión de las mayorías, lo que no puede ser desconocido, ni suplido por el "propietario inicial" al momento de adicionar el reglamento para incluir nuevas etapas del proyecto constructivo. De tal suerte que lo que aparezca dicho por "el propietario inicial" o por uno o algunos copropietarios sin la intervención de la asamblea, sencillamente no tiene entidad jurídica y carece de toda fuerza vinculante. Toda reforma del reglamento exige de la aprobación por el setenta por ciento (70%) de los copropietarios constituidos en Asamblea. Misma y única que puede decretar exenciones, si es que la ley así lo permite. Esa es la suerte de lo expresado en el artículo 10 en análisis.

Si alguna duda procede, cabe señalar que al respecto obran cánones legales con un carácter tal que su objeto escapa al ejercicio de la autonomía de la voluntad y consecuentemente su transgresión es sancionada de manera drástica por la ley 675 de 2001, artículo 5, parágrafo 1, como que manda: **"En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y, en tal caso, se entenderán no escritas"**

Finalmente, es del caso hacer notar que el Tribunal no se ocupa en el estudio de las

²⁷ Esc. 954, art. 7;

²⁸ C. 1, fl. 165 vto.;

peticiones que a manera de pretensiones formula la parte convocada, por cuanto no obra demanda de reconvencción, como lo requiere el mandato procesal. Igualmente escapa a su competencia toda declaración de validez de los actos, pues, la licitud de los negocios jurídicos no es materia susceptible de transacción²⁹.

Por todo lo anterior, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, este Tribunal de Arbitramento

RESUELVE:

PRIMERO -. Se declara que el "CONDOMINIO CAMPESTRE SAN GABRIEL P. H." debe estar sometido al reglamento de propiedad horizontal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1602 del Código Civil y la ley 675 de 2001;

SEGUNDO: Se declara que de conformidad con lo previsto en las escrituras públicas números setecientos trece (713) y novecientos cincuenta y cuatro (954), pasadas ante las Notarías Veintiuna (21ª.) y Sexta (6ª.) del Circulo de Medellín, el veintitrés (23) de abril de dos mil uno (2001) y el veintiséis (26) de junio de dos mil tres (2003), respectivamente, el "CONDOMINIO CAMPESTRE SAN GABRIEL P.H." habría de ser desarrollado en dos (2) etapas sucesivas;

TERCERO: Se declara que en el reglamento de propiedad horizontal contenido en la escritura pública número setecientos tres (713), pasada ante la Notaría Veintiuna (21ª.) de Medellín, existieron exenciones para el pago de las expensas comunes necesarias, a favor de los propietarios de unidades de vivienda no terminadas, las que fueron dejadas sin vigor por la reforma estatutaria contenida en la escritura pública 1480 de once (11) de junio de dos mil tres (2003);

CUARTO: Se declara que mediante la escritura pública 1480 de once (11) de junio de dos mil tres (2003), pasada ante la Notaría Diecisiete de Medellín, no fue impuesto un gravamen extraordinario y consiguientemente no se requería de la unanimidad de los componentes de la Asamblea de copropietarios;

QUINTO: Se declara que los reglamentos de propiedad horizontal y sus consiguientes reformas surgen a la vida jurídica y cobran suficiente fuerza vinculante en virtud de obrar en escritura pública inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y a partir de dicha anotación;

SEXTO: Consiguientemente, se declara:

²⁹ D. 2279 de 1989.

- A. Que el párrafo transitorio del artículo 64 del reglamento de propiedad horizontal contenido en la escritura pública número setecientos trece (713), pasada ante la Notaria Veintiuna (21ª), el veintitrés (23) de abril de dos mil uno (2001) fue derogado mediante la reforma introducida mediante la escritura pública 1480 de once (11) de junio de dos mil tres (2003), pasada ante la Notaria Diecisiete de Medellín;
- B. Que el artículo 10 de la escritura pública número novecientos cincuenta y cuatro (954), pasada ante la Notaria Sexta (6ª.) del Circulo de Medellín, el veintiséis (26) de junio de dos mil tres (2003), "se tiene por no escrito" (ley 675 de 2001, artículo 5, párrafo 1);

SEPTIMO: Se impone el pago de las costas, en un cincuenta por ciento (50%), a la parte convocante, y que corresponde a la mitad del valor de los gastos del proceso que ya fueron pagadas por las partes.

OCTAVO: De conformidad con lo ordenado por el artículo 168 del Decreto 1818 de 1998 y por el artículo 44 del Decreto 2279 de 1989, el Presidente del Tribunal hará la liquidación final de los gastos pendientes y previa cuenta razonada devolverá el saldo a las partes, si lo hubiere.

NOVENO: Se ordena protocolizar el expediente del proceso arbitral en alguna de las notarías de Medellín. Por el Presidente, procédase en conformidad.

El Arbitro

Luis Darío Vallejo O

El Secretario

Juan Guillermo Rivera G.