

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO
GLORIA ESTELA ESCOBAR CORREA Y OTROS
Contra
CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE CASTILLA NUMERO DOS P. H.

LAUDO ARBITRAL

Medellín, 11 de febrero de dos mil once

GLORIA ELENA ALZATE CARDONA , ciudadana colombiana, abogada, en ejercicio de la investidura de Árbitro única designada por el Centro de Arbitraje y conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín, según consta en acta de nombramientos de 3 de marzo de 2010, una vez agotado el trámite establecido en el Decreto 1818 de 1998, he llegado al presente LAUDO, adoptado en derecho, con el cual se pone término al conflicto surgido entre los señores **VICTOR FABRI DIAZ TORRES, OLGA ETELVINA GARCIA DE DIAZ, LUIS EDUARDO BENCARDINO CARPIO, SILVIA ELENA VILLA SANTAMARIA GLORIA STELLA ESCOBAR CORREA, MARIA CECILIA DEREIX DE DUQUE, y JOSE MARCOS DUQUE GAVIRIA**, en sus propios nombres y en calidad de convocantes y el **CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE CASTILLA NUMERO DOS P.H.**, persona jurídica representado legalmente por la señora **AMPARO DEL CARMEN RAMIREZ DE SIERRA**, en calidad de parte convocada, al cual se refiere la presente providencia que recoge el mencionado acuerdo decisorio, todo en armonía con las atribuciones conferidas por la ley.

CAPITULO I
DEL PACTO ARBITRAL

Los actos jurídicos en virtud de los cuales este Tribunal obtuvo la potestad jurisdiccional para conocer y resolver el litigio que ahora desata, lo son las cláusulas compromisorias consignadas en el reglamento de propiedad horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE CASTILLA NUMERO DOS P.H.**, otorgado inicialmente por medio de la escritura pública número 1.814 del 28 de Mayo de 1.987 de la Notaría 8 de Medellín, reglamento que fue reformado para adecuarse a la ley 675 de 2.001, por medio de la escritura pública número 1130 del 21 de Mayo de 2.002 de la Notaría 17 de Medellín, en la cual se pactó cláusula compromisoria en los siguientes términos:

VIGILADO Ministerio del Interior y de Justicia

"ARTICULO 118. TRIBUNAL DE ARBITRAMIENTO. 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 solucionadas directamente, serán sometidas a la decisión de un tribunal de arbitramento, integrado por un (1) arbitro, 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."

CAPITULO II

DE LAS PRETENSIONES FORMULADAS

A través de demanda presentada el 20 de febrero de 2009, la parte convocante citó a proceso arbitral a la convocada para que, mediante laudo, se hicieran las declaraciones y se impusieran las condenas que enseguida se copian:

PRETENSION DECLARATIVA: *Que se declare que el **CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE CASTILLA NUMERO DOS P.H.** tiene la obligación jurídica y económica de realizar el mantenimiento, reposición y reparación de los techos de los apartamentos 1001, 1002, 1003 y 1004 de dicha unidad residencial que han sido afectados por comején, por cuanto el reglamento de propiedad horizontal de dicha persona jurídica en su artículo 10, expresa que los techos y las separaciones horizontales entre los pisos son bienes comunes esenciales, lo que implica que la obligación de custodia, cuidado, reparación, reposición y mantenimiento de los techos, que son bienes de dominio común, recae en la convocada.*

PRETENSION SUBSIDIARIA A LA PRETENSION DECLARATIVA: *Que en caso de que no prospere la pretensión anterior, se declare que el **CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE CASTILLA NUMERO DOS P.H.** tiene la obligación jurídica y económica de realizar el mantenimiento, reposición y reparación de los techos de los apartamentos 1001, 1002, 1003 y 1004 de dicha unidad residencial, por cuanto el comején que ha afectado los techos y las estructuras de madera de dichos bienes de dominio privado se originó en la **CUBIERTA** del **CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE CASTILLA NUMERO DOS P.H.**, espacio sobre el cual recae una obligación de custodia, cuidado y mantenimiento al ser un bien común esencial de la copropiedad.*

PRIMERA PRETENSION CONSECUCIONAL A TODAS LAS ANTERIORES: *Que como consecuencia de la prosperidad de cualquiera de las anteriores pretensiones declarativas, se condene al **CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE CASTILLA NUMERO DOS P.H.** a pagar a los convocantes a título de indemnización por perjuicios materiales la suma de **SETENTA MILLONES DE PESOS (\$70.000.000)**, o la mayor o menor suma que logre demostrarse en el proceso, suma que causará intereses de mora a la tasa máxima legal vigente fijada por la Superintendencia Financiera, calculados desde la*

fecha del fallo hasta el día en que se cancele totalmente la obligación por parte de la convocada; suma de dinero que deberá ser pagada de la siguiente manera:

- La suma de **DIECISIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$17.500.000)** o la mayor o menor suma que logre demostrarse en el proceso, suma que causará intereses de mora a la tasa máxima legal vigente fijada por la Superintendencia Financiera, calculados desde la fecha del fallo hasta el día en que se cancele totalmente la obligación por parte de la convocada, para el señor **VICTOR FABRI DIAZ TORRES** y para la señora **OLGA ETELVINA GARCIA DE DIAZ**, que son propietarios del apartamento 1001 ubicado en el **CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE CASTILLA NUMERO DOS P.H.**
- La suma de **DIECISIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$17.500.000)** o la mayor o menor suma que logre demostrarse en el proceso, suma que causará intereses de mora a la tasa máxima legal vigente fijada por la Superintendencia Financiera, calculados desde la fecha del fallo hasta el día en que se cancele totalmente la obligación por parte de la convocada, para el señor **LUIS EDUARDO BENCARDINO CARPIO** y para la señora **SILVIA ELENA VILLA SANTAMARIA**, que son propietarios del apartamento 1002 ubicado en el **CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE CASTILLA NUMERO DOS P.H.**
- La suma de **DIECISIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$17.500.000)** o la mayor o menor suma que logre demostrarse en el proceso, suma que causará intereses de mora a la tasa máxima legal vigente fijada por la Superintendencia Financiera, calculados desde la fecha del fallo hasta el día en que se cancele totalmente la obligación por parte de la convocada, para la señora **GLORIA STELLA ESCOBAR CORREA** que es propietaria del apartamento 1003 ubicado en el **CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE CASTILLA NUMERO DOS P.H.**
- La suma de **DIECISIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$17.500.000)** o la mayor o menor suma que logre demostrarse en el proceso, suma que causará intereses de mora a la tasa máxima legal vigente fijada por la Superintendencia Financiera, calculados desde la fecha del fallo hasta el día en que se cancele totalmente la obligación por parte de la convocada, para el señor **JOSE MARCOS DUQUE GAVIRIA** y la señora **MARIA CECILIA DEREIX DE DUQUE**, que son propietarios del apartamento 1004 ubicado en el **CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE CASTILLA NUMERO DOS P.H.**

SEGUNDA PRETENSION CONSECUCIONAL A TODAS LAS ANTERIORES: Que como consecuencia de la prosperidad de cualquiera las pretensiones declarativas anteriores, se condene al **CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE CASTILLA NUMERO DOS P.H.** al pago de las costas y agencias en derecho que se causen dentro del trámite del presente tribunal de arbitramento.

CAPITULO III DE LA CAUSA PETENDI

Los supuestos de hecho sobre los que se fundamentaron las pretensiones de la parte convocante y las respuestas dadas a aquellos por parte de la entidad convocada, fueron expuestos como sigue:

VIGILADO Ministerio del Interior y de Justicia

PRIMERO: El señor **VICTOR FABRI DIAZ TORRES** y la señora **OLGA ETELVINA GARCIA DE DIAZ**, son propietarios del apartamento 1001 ubicado en el **CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE CASTILLA NUMERO DOS P.H.**, bien inmueble identificado con el número de matrícula inmobiliaria número 001-479010 según consta en el certificado de libertad y tradición expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín- Zona Sur.

El señor **LUIS EDUARDO BENCARDINO CARPIO** y la señora **SILVIA ELENA VILLA SANTAMARIA**, son propietarios del apartamento 1002 del **CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE CASTILLA NUMERO DOS P.H.**, bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 001-479020 según consta en el certificado de libertad y tradición expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín-Zona Sur.

La señora **GLORIA STELLA ESCOBAR CORREA** es propietaria del apartamento 1003 del **CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE CASTILLA NUMERO DOS P.H.**, bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 001-479030 según consta en el certificado de libertad y tradición expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín-Zona Sur.

La señora **MARIA CECILIA DEREIX DE DUQUE** y el señor **JOSE MARCOS DUQUE GAVIRIA**, son propietarios del apartamento 1004 del **CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE CASTILLA NUMERO DOS P.H.**, bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 001-0479040 según consta en el certificado de libertad y tradición expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín-Zona Sur.

SEGUNDO: En el primer semestre del año 2008, se empezó a presentar un deterioro en los techos y estructuras de madera de los apartamentos ubicados en el piso 10 del **CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE CASTILLA NUMERO DOS P.H.**, particularmente en los techos de los apartamentos 1001, 1002, 1003 y 1004.

Dicho deterioro en los techos tuvo como causa el comején, plaga que afectó seriamente las estructuras de madera de dichos bienes privados.

TERCERO: Según informe de fecha 4 de agosto de 2008 de la firma **CONSTRUSOLUCIONES** suscrito por el profesional de la construcción **CARLOS E ARANGO E** y solicitado por la administradora de la copropiedad, el apartamento 1001 del **CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE CASTILLA NUMERO DOS P.H.** se vio afectado por el comején en las estructuras de madera en el área de la biblioteca, la sala y del pasillo que conduce a los alcobas dentro del bien privado, deterioros que a la fecha se encuentran presentes.

Según informe de fecha 4 de agosto de 2008 de la firma **CONSTRUSOLUCIONES** suscrito por el profesional de la construcción **CARLOS E ARANGO E** y solicitado por la administradora de la copropiedad, el apartamento 1002 del **CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE CASTILLA NUMERO DOS P.H.** recibió afectaciones por el comején en las estructuras de madera del baño social, del pasillo, la sala y en la biblioteca, pudiéndose afirmar, según dicho informe, que es este el bien de uso privado más afectado por la plaga, afectaciones que a la fecha persisten.

Según informe de fecha 4 de agosto de 2008 de la firma **CONSTRUSOLUCIONES** suscrito por el profesional de la construcción **CARLOS E ARANGO E** y solicitado por la administradora de la copropiedad, el apartamento 1003 del **CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE CASTILLA NUMERO 2 P.H.** sufrió daños causados por el comején en las estructuras de madera del baño social, del pasillo, en la sala, en la biblioteca, en la alcoba número 2, en el vestier y en la cocina, daños que a la fecha persisten.

Según informe de fecha 4 de agosto de 2008 de la firma **CONSTRUSOLUCIONES** suscrito por el profesional de la construcción **CARLOS E ARANGO E** y solicitado por la administradora de la copropiedad, el apartamento 1004 del **CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE CASTILLA NUMERO DOS P.H.** tenía afectaciones en algunas estructuras de madera, que si bien a esa fecha no comprometían la estabilidad de la construcción, ello no implicaba que a mediano plazo dicha situación se revirtiera, como en efecto viene pasando.

Es por ello que en dicho informe se colocó la siguiente NOTA:

“ **NOTA:** Cuando nos referimos a áreas no afectadas, son puntos en el que el comején no ha comprometido la estabilidad de la estructura, mas no implica que no estén afectados por el comején **ya que el grado de afectación es muy alto en todos los apartamentos.** “ (Negrillas nuestras)

La parte final de dicho informe fue concluyente con respecto al problema en cuestión:

“Como se puede observar en el anexo fotográfico, las áreas afectadas son dispersas y generalizadas, lo que obliga para su corrección el cambio de la estructura en madera en general....”

El informe anteriormente mencionado fue complementado con una cotización que presentó la firma **CONSTRUSOLUCIONES** suscrito por el profesional de la construcción **CARLOS E ARANGO E** a la señora **GLORIA ESCOBAR**, tendiente a la solución del problema que anteriormente se había diagnosticado.

TERCERO: Mediante misiva fechada el día 11 de agosto de 2008 dirigida al Consejo de Administración del **CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE CASTILLA NUMERO DOS P.H.** el señor **LUIS GUILLERMO TORO DIAZ**, otrora propietario del apartamento 1003, solicitó la reparación del techo de dicho apartamento argumentando que los techos y losas que sirven de cubierta de los bienes privados son bien comunes esenciales, cuyo mantenimiento y reparación en caso de daños corresponde a la Administración de la Copropiedad, soportando dicha petición en la Ley y en el reglamento de propiedad horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE CASTILLA NUMERO DOS P.H.**

CUARTO: Por medio de comunicación de fecha 20 de agosto de 2008 la Administradora del **CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE CASTILLA NUMERO DOS P.H.** respondió la carta relacionada en el hecho anterior, manifestando que luego de la inspección ocular realizada por la firma **CONSTRUSOLUCIONES** para conocer el estado del apartamento 1003, se concluyó en el informe de fecha 4 de agosto de 2008 realizado por dicha firma, que el apartamento 1003 había sufrido deterioros por causa del comején que afectó las estructuras de madera.

Con base en dicho informe la Administración del **CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE CASTILLA NUMERO DOS P.H.** manifestó que presentó reclamación para ser dirigida a la sociedad **AGRICOLA DE SEGUROS S.A.** por los daños presentados en el apartamento 1003 obteniendo como respuesta preliminar que la póliza solo amparaba daños que tuvieran el carácter de súbito e imprevisto, así mismo informaron que solicitaron un concepto jurídico al abogado **DIEGO MAURICIO SIERRA** referente a la responsabilidad de la copropiedad en los daños presentados en el apartamento 1003, concepto jurídico en el que se concluyó que apoyado en el artículo 3 de la Ley 675 de 2001, la administración no tenía ninguna responsabilidad en el caso por cuanto se trataba de un daño en un bien de uso privado cuya responsabilidad es exclusivamente del propietario del mismo, y no de la copropiedad.

QUINTO: En carta de fecha 14 de noviembre de 2008 dirigida por la representante legal del **CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE CASTILLA NUMERO DOS P.H.**, a los propietarios del apartamento 1003, señores **LUIS GUILLERMO TORO DIAZ y GLORIA STELLA ESCOBAR CORREA**, la administración de la copropiedad les reiteró que luego de un estudio de la situación a través de distintos profesionales, así como de un análisis de la documentación de la propiedad horizontal habían concluido que la reclamación hecha por aquellos no iba a ser atendida, dado que el techo del apartamento 1003 era en definitiva un bien de dominio privado, cuyo mantenimiento y reposición les correspondía directamente a los dueños y no a la administración del conjunto.

SEXTO: La Administración del **CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE CASTILLA NUMERO DOS P.H.** pidió al abogado **CARLOS EDUARDO HERNANDEZ PEREZ** un concepto jurídico sobre los daños del techo del apartamento 1003, dicho concepto de fecha 10 de noviembre de 2008 determinó que el bien inmueble objeto de la reclamación es un bien de carácter privado, argumentando "que el cielo raso objeto de la reclamación y que se encuentra deteriorado por la presencia de comején, constituye el cerramiento superior del polígono de la propiedad de los reclamantes, por lo cual corresponde a un bien privado cuyo mantenimiento, reposición o cambio corresponde al propietario del bien de dominio privado".

SEPTIMO: Ante el progresivo deterioro de los techos de los apartamentos 1001, 1002, 1003 y 1004, los propietarios de dichos bienes de uso privado decidieron a través de apoderado judicial constituido para tales efectos, presentar una solicitud de conciliación extrajudicial en derecho ante el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín el 9 de julio de 2009.

OCTAVO: El día 24 de julio de 2009 se celebró audiencia de conciliación extrajudicial en derecho en el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín, audiencia en la que no se logró ninguna clase de acuerdo conciliatorio entre las partes, pero con la que se agotó el requisito de procedibilidad de la solicitud de convocatoria del tribunal de arbitramento consagrado en el reglamento de propiedad horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE CASTILLA NUMERO DOS P.H.** en su artículo 118.

NOVENO: En carta recibida por la administración del **CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE CASTILLA NUMERO DOS P.H.** el día 29 de septiembre de 2009 se le requirió por parte de los propietarios de los apartamentos 1001, 1002, 1003 y 1004 para que brindara una solución a la problemática sufrida en los techos e invitándolos a una solución amistosa, dados los costos que representaría para las partes hacerle frente a un tribunal de arbitramento convocado para dirimir las diferencias entre las partes.

La anterior invitación fue rechazada por la administración de la copropiedad mediante misiva de fecha 5 de octubre de 2009 argumentando a grandes rasgos que las partes afectadas (techos y cielo rasos) de los apartamentos anteriormente mencionados son bienes privados, citando en apoyo de sus argumentaciones los artículos 7 y 10 del reglamento de propiedad horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE CASTILLA NUMERO DOS P.H.** manifestando entre otras cosas al definir los bienes privados lo siguiente:

"Son bienes privados o de dominio particular los inmuebles debidamente delimitados como espacios o cubos comprendidos por la superficie indicada en los planos, **entre el piso y el cielo raso o cubierta, con la altura señalada**, funcionalmente independientes de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes del Conjunto Residencial sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, con salida a

la vía pública directamente o por pasaje común. “**(negritas fuera del texto)**”

Esta primera afirmación contenida en la presente misiva contrario a reforzar la posición de la copropiedad en el presente asunto, viene a reafirmar las pretensiones de mis poderdantes en este caso, toda vez que define claramente hasta donde se extiende la altura de los bienes privados, es decir, hasta el cielo raso y lo equipara con el concepto de “cubierta”, que es donde termina el bien privado; y luego lo enfatiza aun mas al decir “ con la altura señalada “ que es de 2.38 metros tal como se indica en el reglamento de propiedad horizontal.

En conclusión, según lo anteriormente señalado, los apartamentos se extienden en su altura hasta el cielo raso que los cubre, considerándose necesariamente está cubierta como un bien común, pues para estos apartamentos la misma se constituye en su techo o cierre, elemento que según lo define el reglamento de propiedad horizontal en su artículo 10, es un bien común.

(...)

Continúa en esta misiva la copropiedad manifestando que:

“Para cada una de las unidades de dominio privado que integran el conjunto residencial el dominio exclusivo comprende y se ejerce sobre los siguientes áreas y elementos:

*“La superficie encerrada dentro de las líneas que unen los puntos marcados por los números que se relacionan al describir cada bien de dominio exclusivo, el revestimiento que cubre el piso y en general los bienes y accesorios colocados dentro del polígono formado por la superficie, **el techo que los cubre** y las líneas y muros que circundan el perímetro citado.”*

“Conforme con lo anterior tenemos que los inmuebles objeto de la reclamación están plenamente identificados como bienes privados, con una extensión superficiaria cubierta y determinada por el sistema gráfico, de acuerdo a unos puntos que marcan su perímetro y una altura.”

En el anterior planteamiento que repite parcialmente lo señalado en el artículo 7 del reglamento de propiedad horizontal, se pretende desvirtuar el alcance de dicha norma, pues de alguna manera se pretende hacer creer que la altura del apartamento no se extiende hasta el cielo falso como es la realidad en los apartamentos de mis poderdantes, sino que dicha altura se extiende hasta el techo del edificio, con lo que se desvirtúa el señalamiento de 2.38 metros que corresponde a la altura de dichos inmuebles según el reglamento de propiedad horizontal.

Dicho de otra forma: ¿Como se explica según los argumentos de la copropiedad, que la altura de los apartamentos mencionados se extienda hasta el techo de la copropiedad, cuando el reglamento de propiedad horizontal expresamente señala que la altura es de 2.38 metros y el techo de la copropiedad se encuentra a una mayor altura de la anteriormente señalada ?

Será entonces que la copropiedad considera, en contra del reglamento de propiedad horizontal, que los apartamentos de mis poderdantes son de altura variable?

La única interpretación armónica y posible es considerar que los cielofalsos de los apartamentos de mis poderdantes son su techo y por lo tanto dichos cielos falsos al tenor del reglamento de propiedad horizontal, son bienes comunes de la copropiedad cuyo sostenimiento, reparación y reposición le corresponde a esta.

(...)

Continúa la misiva de la copropiedad señalando que:

*“En el caso concreto de los inmuebles objeto de reclamación, se encuentran ubicados sus polígonos dentro del plano de sección transversal B-B hoja No A12 del edificio Rincón de Castilla Nro. 2 entre los niveles **DECIMO PISO 10°-NIVEL 2592** y el nivel denominado **VIGA DE TECHO-NIVEL 2870**, con una altura del bien de dominio privado de 2.38 metros, lo cual es acorde con lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal y con la escritura pública de adquisición del inmueble.”*

*“La **VIGA DE TECHO- NIVEL 2870**, se ubica a una altura de dos punto treinta y ocho metros (2.38 MTS) metros lineales, que corresponden a la altura del bien privado (**APARTAMENTOS DECIMO PISO**), es el cerramiento del polígono de la propiedad de los bienes de dominio privado, en donde se ubica el cielo raso, que corresponde a la delimitación de la altura y por ende, es un elemento de su propiedad, que no es posible intervenir por la administración.”*

Nos preguntamos si en este aparte la administración de la copropiedad concluyó que existen techos privados en el Conjunto Residencial, categoría que no existe en el reglamento de propiedad horizontal.

*“ En la parte superior a la **VIGA DE TECHO- NIVEL 2870**, existe, a una altura de 1.82 metros, otro nivel identificado como **SALA DE MAQUINAS Y TANQUES NIVEL 3092**, que corresponde a una losa o separación horizontal entre piso, determinado en el plano A12 de mayo de 1986, del edificio Rincón de Castilla No 2-sección transversal B-B.”*

*“Sobre los apartamentos del décimo piso, solo está el cerramiento del cielo raso privado, **por lo que no existe físicamente la viga que es una zona común de la copropiedad** y a continuación sigue el **NIVEL 3392 o CUBIERTA** que corresponde al techo general de la copropiedad, el cual como bien común esencial corresponde su mantenimiento a la administración de la copropiedad, conforme con lo dispuesto en el reglamento y en la ley de propiedad horizontal.”*
(Negrillas nuestras)

(...)

“Conforme con el análisis del Reglamento de Propiedad Horizontal, de la escritura pública de adquisición de los inmuebles y de las normas de propiedad horizontal vigentes, nos permitimos concluir que el cielo raso objeto de la reclamación y que se encuentra deteriorado por la presencia de comején, constituye el cerramiento superior del polígono de la propiedad de los reclamantes, por lo cual corresponde a un bien privado cuyo mantenimiento, reposición o cambio y obras de decoración y ornato corresponde al propietario del bien de dominio privado...”

DECIMO: *Es pertinente decir que la posición jurídica adoptada por el **CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE CASTILLA NUMERO DOS P.H.**, es contraria al tenor literal del Reglamento de Propiedad Horizontal y a la Ley 675 de 2001, y no constituye otra cosa diferente a un sofisma de distracción bien elaborado para eludir su responsabilidad en el presente caso.*

Mírese, como de manera un tanto contradictoria, la administración de la copropiedad cita los artículos 7 y 10 del reglamento de propiedad horizontal, normas que claramente concluyen sin lugar a interpretación alguna, que los techos y las separaciones horizontales entre los pisos son bienes de uso común, máxime si se tiene en cuenta que la ley 675 de 2.001 en su artículo 3 señala expresamente que:

“ Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existen construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables

para el aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas **y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel....**" (negrillas nuestras)

Por otro lado obsérvese que se pretende decir válidamente que la altura de los bienes de dominio privado de mis poderdantes ubicados en el **CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE CASTILLA NUMERO DOS P.H.** según una especial interpretación del artículo 6 del reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad es variable y no siempre será de 2.38 metros, tal como pretende hacer creer la administración del edificio, contrariando el reglamento de propiedad horizontal.

Igualmente, la administración del **CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE CASTILLA NUMERO DOS P.H.**, ha fincado su argumentación en que los apartamento del decimo piso se encuentran ubicados en planos entre los niveles **DECIMO 10° PISO- NIVEL 2592** y el nivel denominado **VIGA DE TECHO-NIVEL 2870**, viga que en el presente caso no existe, como lo reconoció expresamente la copropiedad en la carta de fecha 5 de octubre de 2009, por lo que seguidamente del techo de los apartamentos lo que existe es el **NIVEL 3392 o CUBIERTA** que corresponde al techo general de la copropiedad, bien de uso común, cuyo mantenimiento y cuidado esta a cargo de la Administración del Conjunto Residencial.

DECIMO PRIMERO: Es preciso decir, que antes del año 2.008 los techos de los apartamentos 1001, 1002, 1003 y 1004 del **CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE CASTILLA NUMERO DOS P.H.** no se encontraban afectados por comején, ni por plaga alguna, y que el origen de dicha plaga se encuentra en la cubierta, sector adyacente al cuarto de maquinas de la copropiedad, lugar en donde se originó el comején que afecta los techos de los bienes de los convocantes y ha afectado los muebles y estructuras de madera al interior de los apartamentos.

DECIMO SEGUNDO: Los perjuicios materiales sufridos por los convocantes son claramente indemnizables, ya que representan una desmejora patrimonial que impide el disfrute de sus bienes de dominio privado plenamente, y una imposibilidad de comercialización de los mismos en condiciones de mercado favorables y acordes con la realidad, por lo que es obligación de la Administración del **CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE CASTILLA NUMERO DOS P.H.** reparar, y hacer mantenimiento de dichos techos, por dos razones:

La primera, porque según disposiciones expresas del reglamento de propiedad horizontal, particularmente el artículo 10 del mismo, los techos y las separaciones horizontales entre los pisos son bienes de uso común.

La segunda, por cuanto el comején se originó en un bien de uso común cuyo mantenimiento y reparación esta a cargo de la copropiedad, y dadas las características particulares de ese tipo de plagas, el comején se paso fácilmente a los apartamentos 1001, 1002, 1003 y 1004 de propiedad de los convocantes, causando los perjuicios materiales que se pretenden sean indemnizados en el presente tribunal de arbitramento.

Al respecto de la segunda consideración se hace notar que según el artículo 10 del reglamento de propiedad horizontal, son bienes comunes esenciales y por lo tanto su mantenimiento, reparación y reposición corresponde a la propiedad horizontal:

".... 3. los muros que separan las áreas de dominio común o a estas con las áreas o unidades de dominio exclusivo. " (negrillas nuestras)

**CAPITULO IV
DE LA RESISTENCIA**

La convocada expuso su posición acerca de las peticiones impetradas por la parte actora, en los siguientes términos:

"A La PRETENSIÓN DECLARATIVA: NO (sic) OPONEMOS. Deberá resultar probada.

El techo o cielo falso del apartamento constituye un elemento de propiedad, mantenimiento y de dominio exclusivo del propietario de la unidad de dominio privado conforme lo dispone el artículo 7° del reglamento y por ende su reposición, reparación y mantenimiento le corresponde a los propietarios del piso décimo. No aplica el artículo 10° enunciado por el accionante, toda vez que éste se refiere a un bien común -cubierta general de la edificación, que es una obligación de la persona jurídica en su mantenimiento a través de la administración.

A LA PRETENSION SUBSIDIARIA A LA PRETENSION DECLARATIVA: NOS OPONEMOS. Deberá resultar probado el hecho del origen del comején en la cubierta general de la copropiedad que está constituida por techos en asbesto y cerchas en hierro, elementos estos que no les da la plaga enunciada.

A LA PRIMERA PRETENSION CONSECUCIONAL A TODAS LAS ANTERIORES: NOS OPONEMOS. La persona jurídica no está obligada a reparar los bienes privados de los propietarios de las unidades de dominio privado y no tiene la carga de cancelar suma alguna por ningún concepto a los accionantes, en razón a que la zona (cielo falso o raso) constituye el techo del apartamento, ubicado en una zona inferior al nivel de la losa de techo, por lo que constituye un elemento del bien de dominio privado que es el cerramiento del cenit, cuyo mantenimiento, reparación, reposición y reparación es de cargo de los propietarios de las unidades de dominio privado demandantes.

No está demostrado dentro del plenario de donde sale el rubro por concepto de indemnización de perjuicios, solo se encuentra una suma sin fundamento alguno, sin justificación, si (sic) pruebas de sus causación por lo que nos oponemos a su declaración.

Así también nos oponemos a la fijación de suma alguna por concepto de intereses, toda vez que no existe contrato, vínculo alguno compromiso que así lo determine entre las partes y por ende no hay obligación de pago de suma alguna de dinero.

A LA SEGUNDA PRETENSION CONSECUCIONAL A TODAS LAS ANTERIORES: NOS OPONEMOS, por cuanto que los accionantes pretenden desconocer las obligaciones contenidas en el reglamento de la copropiedad, las cuales son de obligatorio cumplimiento para ellos, conforme a lo dispuesto en el artículo 4° del reglamento.

Adicionalmente la convocada pide que se condene en costas y agencias en derecho y a su turno, en la contestación de la demanda propuso las siguientes

EXCEPCIONES:

1. FALTA DE CAUSA PARA PEDIR: El reglamento de propiedad horizontal es de obligatorio cumplimiento para los propietarios de las unidades de dominio privado y deben someterse a lo dispuesto en él, en cuanto a obligaciones y derechos, tal y como lo dispone el artículo 4° del reglamento de propiedad horizontal.

Conforme a lo anterior dispone el reglamento en el artículo 47 numeral f) concordante con el artículo 18 numeral 2 de la ley 675 de 2001, lo siguiente: "... los propietarios deben realizar las reparaciones en sus bienes privados, eso es sobre las áreas y bienes sobre las que ejercen el dominio exclusivo".

Esta situación está claramente estipulada en el artículo 7° del reglamento ya enunciado y analizado.

Los accionantes de manera arguciosa pretenden confundir el despacho invocando el artículo 10° que constituye una norma para los BIENES DE DOMINIO COMÚN y hacerlo extensivo como una obligación a cargo de la persona jurídica extendiendo sus alcances a los bienes de dominio exclusivo, lo cual no puede ser de recibo, porque se lesionarían los intereses generales de los demás propietarios, quienes en caso de ser aceptada la arbitrariedad, tendrían que asumir un costo todos los propietarios, para cancelar la obligación de ley de los accionantes frente a sus bienes privados, con lo cual se rompería el equilibrio, beneficiando a unos pocos frente a la comunidad general y creando un problema en las arcas de toda la comunidad.

2. INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN CONTRACTUAL SURGIDA DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. El reglamento de propiedad horizontal vigente para la copropiedad, dispone cuales son los bienes de dominio privado e indica expresamente que sobre dichos bienes se ejerce ese dominio exclusivo de parte de los propietarios de unidades de dominio privado, obligación contractual que pretenden evadir los accionantes.

Reiteramos que la persona jurídica demandada, el CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE CASTILLA NUMERO DOS P.H., solo tiene obligación de mantenimiento, reposición y reparación de las zonas y bienes comunes en su calidad de administradora de los mismos, pero no tiene obligación ni injerencia en las zonas, bienes y elementos de propiedad de los propietarios de los bienes de dominio privado.

La obligación para el CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE CASTILLA NUMERO DOS P.H., contenida en los artículos 6, 10 y 11 están cumplidas a cabalidad con el mantenimiento adecuado de las zonas y bienes comunes que por ley, por el reglamento, y por los planos, le fueron entregados (sic) para su administración

CAPITULO V

DEL DEBIDO PROCESO Y DEL DERECHO DE DEFENSA

A las partes se les garantizó el ejercicio de sus derechos procesales durante todo el desarrollo del trámite arbitral, que fue el legal, en sus diversas etapas, como bien lo arroja el plenario: Integración del Tribunal, instalación, admisión de demanda, traslado, contestación y traslado de excepciones, conciliación, asunción de competencia, decreto y práctica de pruebas, alegaciones de las partes y laudo, en el momento actual.

CAPITULO VI

DE LA INSTRUCCIÓN DEL PROCESO

VIGILADO Ministerio del Interior y de Justicia

El Tribunal se instaló el 12 de febrero de 2010; admitió la demanda y corrió el traslado respectivo; se fijaron los honorarios y, consignados los mismos, se fijó para audiencia de conciliación para el 2 de junio de 2010, pero debió aplazarse hasta el 13 de junio por excusa presentada por algunos de los convocante, pero no hubo ánimo conciliatorio. La primera audiencia de trámite, una vez en firme la declaración positiva de la competencia del Tribunal, se ordenó la práctica de los medios probatorios solicitados por las partes, en las distintas oportunidades procesales. Ninguna de las partes se quejó de que se hubieran dejado de practicar pruebas decretadas o de que ellas no se practicaran en la debida oportunidad.

CAPITULO VII DE LAS ALEGACIONES DE LAS PARTES

En el momento procesal adecuado, el Tribunal oyó las alegaciones finales de las partes y recibió los escritos contentivos de las mismas (audiencia del 6 de diciembre de 2010). Ambas fueron insistentes y reiterativas en sus respectivos puntos de vista expresados en la demanda y en la contestación.

CAPITULO VIII DE LA OPORTUNIDAD DEL LAUDO

El presente laudo se emite dentro del plazo de vigencia del arbitramento, teniendo en cuenta las siguientes circunstancias:

- El término de duración del proceso es el legal -6 meses- como quiera que las partes guardaron silencio al respecto en la cláusula compromisoria.
- La primera audiencia de trámite, cuya fecha determina la iniciación del cómputo del plazo del proceso, se celebró el 27 de julio de 2010.
- Luego los seis (6) meses de ley, contados a partir de la primera audiencia de trámite, vencerían el 27 de enero de 2011.

Durante el trámite ocurrió una suspensión del proceso por solicitud conjunta de las partes entre el 7 de diciembre de 2010 y el 11 de enero de 2011, son veinticuatro días hábiles, los cuales se agregan a partir del 27 de enero de 2011, resultando como fecha última para dictar el laudo el día 3 de marzo de 2011.

Capítulo IX

DE LOS PRESUPUESTOS PROCESALES Y DE LOS DE FALLO DE MERITO

1. LOS PRESUPUESTOS PROCESALES

Para el Tribunal están reunidos los presupuestos procesales, o sea, los requisitos para la validez y eficacia del proceso, como se verá a continuación, y por ello el laudo que se dictará será de fondo.

1.1. **PRESUPUESTOS DE VALIDEZ.** Analizados los tres elementos del debido proceso: juez competente, bilateralidad de la audiencia y legalidad de los actos y procedimiento, se observa que el mecanismo de procesamiento fue el debido y que ningún vicio de nulidad se detecta en la actuación, por lo siguiente:

1.1.1. Competencia. Por tratarse de un proceso arbitral, la competencia surge de la autonomía privada de las partes, a través del pacto arbitral, el cual se constituye en el acto habilitante para el Tribunal. De otro lado, la controversia es patrimonial, transigible y renunciable, como se concluyó en la primera audiencia de trámite.

1.1.2. Bilateralidad de la audiencia. Así mismo, se respetó el derecho de defensa. A las partes se les trató con igualdad procesal en cuanto a sus solicitudes, petición y práctica de pruebas; se les garantizó el derecho de contradicción puesto que pudieron actuar sin restricciones; les fueron notificadas todas las providencias en forma legal y oportuna y les fueron corridos los traslados en la forma y términos previstos en la ley. En cuanto a la representación de las partes, los convocantes y la convocada estuvieron asistidos por abogados habilitados durante todo el trámite.

1.1.3. Legalidad de actos y procedimientos. El proceso se ciñó, con rigor, al trámite previsto, o sea el "verbal de mayor cuantía", con los ajustes y modulaciones inherentes a la naturaleza del proceso arbitral.

1.2. PRESUPUESTOS DE EFICACIA.

Los presupuestos para la eficacia del laudo también se cumplen, por lo siguiente:

1.2.1. Capacidad para ser parte. Los convocantes son plenamente capaces porque pueden obligarse por sí mismos y la convocada es persona jurídica de

derecho privado debidamente constituida; su existencia y representación está acreditada por el respectivo certificado expedido por la Secretaría de Gobierno de Medellín.

1.2.2. Interés para obrar. Ambas partes, convocantes y convocada, tienen interés en que a través del laudo se definan sus posiciones contrapuestas.

1.2.3. Ausencia de cosa juzgada. No existe alusión a ningún proceso anterior en el que se hubiere proferido laudo o sentencia sobre el litigio aquí procesado.

1.2.4. Ausencia de caducidad. Tampoco se configura el fenómeno de caducidad, o sea la pérdida del derecho de acción, pues en este tipo de litigios no existe un término legal de caducidad.

1.2.5. Ausencia de transacción o de pleito pendiente. No existe ninguna prueba ni se plantea la existencia de una transacción o de alguna excepción de juicio pendiente.

6. Legitimación en la causa. Por centrarse el debate en cuestiones relativas a la responsabilidad de la persona jurídica Conjunto Residencial Rincón de Castilla Número Dos P.H., frente a la cual los convocantes alegan falta de custodia, cuidado y mantenimiento de bienes comunes contemplados en el reglamento de propiedad horizontal, se miran las partes como legítimos contradictores, puesto que el laudo se referirá, precisamente, a esa supuesta responsabilidad.

7. Demanda en forma. La demanda cumple con todos sus elementos esenciales tal como se dijo al momento de su admisión.

CAPITULO X CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

1. LA PRUEBA PRACTICADA

La instrucción llevada a cabo en este arbitramento agotó los siguientes medios probatorios. (i) A instancia de la parte convocante, se recibió el testimonio del señor **Carlos Eduardo Arango Escobar**; se le tomó interrogatorio de parte a la representante legal de la copropiedad, señora **Amparo del Carmen Ramírez de Sierra** y se ordenó inspección judicial en asocio de un perito experto en control de

VIGILADO Ministerio del Interior y de Justicia

plagas, a esta última prueba adhirió la demandada; los convocantes desistieron del experticio de un perito arquitecto, solicitado inicialmente con la demanda, y (ii) En cuanto a la parte convocada, y teniendo en cuenta que la parte convocante está integrada por tres parejas de cónyuges y una persona actuando individualmente, por solicitud expresa de las partes, se tomó el interrogatorio de parte a cuatro (4) de los siete (7) convocantes, señores **Olga Etelvina García de Díaz, Luis Eduardo Bencardino Carpio, Gloria Stella Escobar Correa y María Cecilia Dereix de Duque** y se desistió de los otros tres (3).

La prueba documental fue arribada con la demanda, la contestación, el traslado de las excepciones y además, con la respuesta al oficio librado a la Administradora de la Copropiedad Rincón de Castilla Dos P.H., el cual fue atendido oportunamente dentro del período probatorio. Toda la prueba documental aportada, goza de la autenticidad necesaria para la valoración de su eficacia probatoria.

2. JUICIO DE MÉRITO

Para decidir de fondo sobre el mérito de la controversia, se hacen previamente las siguientes **CONSIDERACIONES**:

2.1. UBICACIÓN NORMATIVA:

En primer lugar, se ubicará normativamente el tema de controversia para confrontar los presupuestos normativos con lo que aparece probado en el proceso. Así, nos encontramos ante una acción de responsabilidad surgida de las diferencias que existen entre la persona jurídica Conjunto Residencial Rincón de Castilla Número Dos P.H. y los copropietarios de los apartamentos ubicados en el último piso de dicha edificación respecto a la interpretación y aplicación del reglamento de propiedad horizontal vigente, contenido en la escritura pública 1130 de mayo 21 de 2002 de la Notaría 17 de Medellín, debidamente registrada en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria de las propiedades de los demandantes. El debate se reduce a definir si una plaga de comején que afecta las propiedades de los convocantes se originó en una zona de dominio y uso privado o en una de aquellas que el reglamento considera como bien común, caso en el cual la copropiedad estaría en la obligación de realizar el mantenimiento, reposición y reparación de los techos de los apartamentos 1001, 1002, 1003 y 1004 de dicha unidad.

Para dilucidar el tema nos remitimos a lo estipulado en el reglamento de copropiedad actualmente vigente, a fin de conocer, no sólo lo que en él se define como bien de uso privado y bien de uso común, sino también lo referente al régimen de los derechos y obligaciones recíprocas entre la persona jurídica de la copropiedad y los propietarios reclamantes, todo por cuanto dicho reglamento es de obligatorio acatamiento para las partes en conflicto.

Al efecto, el mencionado reglamento en su artículo 7 precisa que el dominio exclusivo de los bienes privados

“...comprende y se ejerce sobre las siguientes áreas y elementos: La superficie encerrada dentro de las líneas que unen los puntos marcados por los números que se relacionan al describir cada bien o dominio exclusivo, el revestimiento que cubre el piso y en general los bienes y accesorios colocados dentro del polígono formado por la superficie, el techo que los cubre y las líneas y muros que circundan el perímetro citado...” (se destaca)

Por su parte, el capítulo IV, artículos del 8 al 21, regula los bienes de dominio común, en cuanto a su definición, uso y reglamentación y establece y delimita las siguientes cuatro categorías de bienes comunes: (i) comunes esenciales; (ii) comunes no esenciales; (iii) bienes de dominio común de uso exclusivo de algunos propietarios de bienes de dominio privado y (iv) bienes que constituyen la dotación indispensable para el funcionamiento general del Conjunto Residencial. Para el caso en análisis nos detendremos en la distinción de bienes comunes esenciales y bienes comunes no esenciales, partiendo de la definición y enumeración, no taxativa, que de cada uno trae del reglamento:

a). Bienes comunes esenciales, como lo determina el artículo 10 del reglamento en concordancia con la definición contenida en el artículo 3 de la Ley 675 de 2001, son aquellos

“...necesarios para la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación y seguridad del mismo; los que permiten a todos y a cada uno de los propietarios, el goce y uso de sus respectivos bienes de dominio privado o particular, y los bienes y áreas que son convencionalmente de dominio común” Tales como: lote de terreno, el subsuelo, las redes de servicios públicos domiciliarios; las fundaciones, muros de contención, columnas, losas y vigas, los muros exteriores; los techos y las separaciones horizontales entre los pisos; los parqueaderos de visitantes, las zonas verdes comunes; la piscina; la portería, etc.

b) Bienes comunes no esenciales, según el artículo 11 ibídem, son:

“...los bienes, áreas y zonas que no siendo necesarias para la existencia, seguridad y conservación de la edificación, tales como: la subestación eléctrica, foso de ascensor, escalas, sala de reuniones,

baños comunes, cocineta, sauna, gimnasio, turco, buitrones, planta de la sala de máquinas y terraza de tanques, etc. (art. 11, ibídem).

Por tanto, a continuación habrá de interpretarse el reglamento de copropiedad teniendo en cuenta las normas legales aplicables y la función social que persigue esta forma especial de dominio, como es la garantizar la seguridad y la convivencia pacífica entre los habitantes de un inmueble sometido a propiedad horizontal.

2.2. OBLIGATORIEDAD DEL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

Tal como lo define la Ley 675 de 2001 en su artículo 3, el reglamento de propiedad horizontal es el “...*Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal*”.

De otro lado, la doctrina desde tiempo atrás ha considerado que dicho reglamento es un negocio jurídico mediante el cual las partes en condiciones de igualdad establecen el conjunto de estipulaciones para determinar los derechos y obligaciones recíprocas de los propietarios; las normas sobre administración y conservación de bienes comunes; las funciones de los distintos órganos de administración y todos los demás aspectos que deban reglamentarse para asegurar la coexistencia armónica de los propietarios de un inmueble sometido a propiedad horizontal.

En consecuencia, las normas que contienen la definición, delimitación y uso tanto de las zonas de dominio y uso privado como aquellas de dominio y uso común, tienen fuerza vinculante no sólo para las partes en el presente conflicto, es decir, los propietarios de los apartamentos 1001, 1002, 1003 y 1004 y la persona jurídica de la copropiedad, sino también para todos los propietarios y tenedores actuales o futuros, como quiera que están contenidas en escrituras públicas, debidamente registradas ante la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos e inscritas en los respectivos folios de matrículas inmobiliarias de los inmuebles que conforman el Conjunto Residencial Rincón de Castilla Número Dos. Por ello, el artículo 4 del citado reglamento puntualiza que todas las disposiciones en él contenidas se entienden incorporadas a todo acto jurídico que implique traspaso o enajenación del dominio de los bienes de uso privado o la mera cesión a cualquier título, del uso o goce de los mismos.

Confirma la obligatoriedad del reglamento el artículo 135 *ibídem* al determinar que por entenderse incorporadas sus estipulaciones a todos los contratos de enajenación o tenencia sobre los inmuebles que conforman la copropiedad, es por lo que el incumplimiento de sus normas configura un incumplimiento de los respectivos contratos.

Adicionalmente el artículo 135 citado, señala que el reglamento debe ejecutarse de buena fe y obliga no sólo a lo que en él se expresa, sino también a todo lo que emana de la naturaleza de los derechos y obligaciones que establece o que por ley le pertenecen, *“...tanto para los propietarios de bienes exclusivos, como para la asamblea, el Consejo, el Administrador y demás personas vinculadas a la administración y para los que a cualquier título detentan, usen o gocen de los inmuebles que integran la propiedad horizontal”*. (Subrayas fuera de texto)

2.3. LOS PUNTOS EN CONTROVERSA

En este orden de ideas y de acuerdo con los argumentos y pruebas arrimadas al proceso, se hace necesario dilucidar los siguientes puntos en controversia:

1). Cuáles son exactamente las zonas de uso y dominio exclusivo de los convocantes y cuáles son las que según el reglamento, las escrituras y los planos corresponden a bienes comunes adyacentes al décimo piso.

2). Dónde se originó la plaga de comején, pues el grado de responsabilidad de la copropiedad solamente podrá determinarse cuando se conozca si tuvo su origen en el área comprendida dentro de los bienes de dominio y uso exclusivo, como aduce la copropiedad, evento en el cual quedaría eximida de toda responsabilidad o si surgió en zonas de bienes comunes, como aducen los convocantes.

2.3.1. Cuáles son los bienes de uso y dominio privado de los convocantes y cuales los bienes comunes adyacentes al décimo piso.

Repasando las posiciones antagónicas de las partes tenemos: de un lado, la copropiedad sustenta su reiterada negativa a reparar los techos y demás bienes afectados por la plaga en mención porque considera que ésta se originó en un bien privado, ya que *“...el cielo raso objeto de la reclamación y que se encuentra deteriorado por la presencia de comején, constituye el cerramiento superior del polígono de propiedad de los reclamantes.”* (fls. 308). Enfatiza que el artículo 7 del reglamento

establece que el dominio exclusivo de los apartamentos comprende el polígono formado por la superficie, el techo que los cubre y las líneas y muros que circundan su perímetro, siendo el techo un elemento del dominio exclusivo del bien de dominio privado y no un bien común.

En posición extrema se encuentran los convocantes, quienes dándole al artículo 7 del reglamento una interpretación diferente a la que le da la convocada, alegan que la altura de los bienes privados es de 2.38 metros y se extiende hasta el cielo raso o cielo falso que los cubre, que es donde termina el bien privado y que lo que sobrepasa tal cubierta es un bien común pues para los apartamentos del último piso los cielos falsos se constituyen en el techo o separación horizontal, que de acuerdo con el artículo 10 del reglamento han de considerarse bienes comunes. Agregan los demandantes que el origen de la plaga se encuentra en la cubierta, sector adyacente al cuarto de máquinas que es bien común y por cuanto el comején se originó en un bien de uso común, su mantenimiento y reparación están a cargo de la copropiedad y que dadas las características particulares de este tipo de plagas, el comején se pasó a los apartamentos de propiedad de los convocantes causando el deterioro de muebles y estructuras de madera.

Sea lo primero, entonces, estudiar la conformación y división del Conjunto Residencial para poder determinar exactamente cuál es la zona de uso y dominio exclusivo de los convocantes y cuál es la que según el reglamento corresponde a bienes comunes. Analizados los planos de la copropiedad que aparecen en el expediente, concretamente en el plano de sección transversal B-B de mayo de 1986, identificado como hoja A 12, observamos que los últimos cuatro niveles se identifican así: (i) **el décimo piso** ubicado entre los **niveles 25.92 y 28.70**, con una altura libre 2.38 metros; (ii) **la viga de techo** ubicada en el nivel 28.70; (iii) **la sala de máquinas y tanques** ubicada en el nivel 30.92 a una altura de 1.82 metros desde la viga de techo o nivel 28.70 y (iv) la cubierta general del edificio ubicada en el nivel 33.92 a una altura de 2.20 metros desde la sala de máquinas y tanques o nivel 30.92. Las losas que separan los distintos niveles tienen una altura de 0.40 metros.

De la interpretación del mencionado plano de sección transversal se concluye que la viga de techo no es una separación horizontal propiamente dicha, es decir no existe realmente como una losa, sino que es una línea o proyección imaginaria de la misma. La no extensión física de la viga de techo a todo el nivel 28.70 es un hecho corroborado, en primer lugar por la convocada y posteriormente por el perito ingeniero civil durante la inspección judicial. Al respecto, la afirmación

hecha por el Consejo de Administración de la convocada en su respuesta negativa de octubre 5 de 2009 a los convocantes, vista a fls 308, está concebida en los siguientes términos:

“Sobre los apartamentos del décimo piso, sólo esta el cerramiento del cielo raso privado, por lo que no existe físicamente la viga que es una zona común de la copropiedad y a continuación sigue el NIVEL 3392 O CUBIERTA que corresponde al techo general de la Copropiedad, el cual como bien común esencial corresponde su mantenimiento a la administración de la copropiedad...”

(...)

La VIGA DE TECHO NIVEL 2870, en el área de los apartamentos es un área libre y el único cubrimiento existente son los cielos rasos que cierran el polígono de las propiedades y de los bienes de dominio privado...”(el resaltado es del texto, las subrayas propias).

De otro lado, el ingeniero civil, en su informe y ante la pregunta sobre las alturas de las losas y de los techos generales de la copropiedad y de los cielos falsos de las unidades de dominio privado del décimo piso, explica:

“Hasta el noveno piso inclusive, las alturas están delimitadas por las losas y su altura libre de 2.38 metros lineales. Para los apartamentos del décimo piso, el reglamento estipula como bien privado hasta una altura libre de 2.38 metros lineales, alturas todas medidas desde el nivel del piso acabado, es decir, desde la superficie acabada de cada apartamento, bien sea madera, baldosa, cerámica, porcelanato u otro. Para estos apartamentos del décimo piso, 1001, 1002, 1003 y 1004, no existe losa superior de “cierre” sino un techo en estructura metálica, más tejas de asbestocemento (fibrocemento) y barro. El techo Como se ve tanto en los planos como en el reglamento, está construido exactamente por encima del nivel 2.38 metros lineales del piso acabado de los apartamentos del décimo piso. (lo destacado no es del texto) (fls. 316, 317).

Y más adelante en la aclaración y complementación del dictamen, el perito hace claridad sobre la expresión altura “libre” que no aparece señalada en las escrituras públicas de adquisición de los bienes, en los siguientes términos:

“Cuando manifesté en el dictamen presentado en Octubre 26 de 2010, numeral 3. que los apartamentos 1001, 1002, 1003 y 1004, ubicados en el piso 10 del Conjunto Residencial Rincón de Castilla Número Dos, que el reglamento estipula como bien privado una altura libre de 2.38 metros, con ese término quise manifestar que esa altura se encontraba libre de elementos estructurales de confinamiento y “amarre”, necesarios para dar cumplimiento a la norma sismo resistente vigente para esa época, decreto 1400 de 1984...” (....) “Si el conjunto residencial es anterior a la norma sismo resistente mencionada, igualmente era práctica que un diseño estructural tuviere un elemento o viga que “amarrare” la estructura horizontalmente y ese elemento se diseñaba por encima de las alturas privadas de un inmueble”. (fls. 338)

A la petición de aclaración y complementación en el sentido de conceptualizar si lo que excede de dicha altura (2.38 metros lineales) puede ser catalogado como bien común de la copropiedad, el perito ingeniero civil, anotó:

“En mi concepto, todo lo que exceda esa altura de 2.38 metros lineales, medidos desde el nivel de piso acabado de los apartamentos del décimo piso del conjunto de la referencia, debe ser considerado como bien común de la copropiedad. Es bueno mencionar que esa medida para el caso específico que trato, se manifiesta a partir del nivel inferior de la viga de amarre cuya altura es de 0.40 metros, como aparece consignado en los planos aportados” (Resaltado propio) Fls. 338

De todo lo anterior, es decir del reglamento de copropiedad, de las escrituras de compraventa aportadas, de los planos de la edificación y del dictamen pericial, el Tribunal concluye que para los apartamentos del décimo piso el dominio y uso privado comprende una altura de 2.38 metros lineales, desde la superficie o piso acabado y hasta el elemento que los separa horizontalmente del siguiente nivel, en este caso materializado en el cielo falso o cielo raso, altura que en nada se altera por el hecho de que a la inspección judicial la medida exacta haya oscilado entre 2.34 y 2.36, teniendo en cuenta que pudo haber cedido porque el material de los cielos rasos no es sólido sino que *“está constituido por placas de yeso mezclado con papel que se instala sobre un bastidor de madera”*. (fls 275) (se destaca)

Es cierto, que puede generar confusión el hecho de que hasta el noveno piso inclusive las alturas estén claramente delimitadas por losas de 0.40 metros de espesor y la misma altura de 2.38 metros lineales, mientras que en el décimo piso sólo se observa un cielo falso como tapa o cierre del polígono privado, pero no existe físicamente una separación de idéntico espesor puesto que no hay una losa real sino una proyección imaginaria de la VIGA DE TECHO o NIVEL 28.70. Sin embargo, para el Tribunal y apoyándose en los planos y en lo afirmado en el experticio, resulta incuestionable que **“todo lo que exceda esa altura de 2.38 metros lineales, medidos desde el nivel del piso acabado debe ser considerado como bien común de la copropiedad”**, incluso y para hacer aún más contundente su afirmación a continuación el ingeniero enfatiza que esa medida **se manifiesta a partir del nivel inferior de la viga de amarre cuya altura es de 0.40 metros.** (lo destacado no es del texto).

3.3.2. Dónde se originó la plaga de comején o termitas.

Teniendo definido el primer punto en controversia, esto es, cuál es el área que corresponde a los bienes de dominio y uso privado de los propietarios del décimo piso y cual corresponde a los bienes comunes, debemos entonces entrar a determinar donde se originó la plaga de comején, para lo cual nos apoyaremos en el dictamen y en su aclaración rendidos por las biólogas entómulógicas Marta

Wolff y Juliana Cardona vistos a fls 321 a 327 y 336, quienes realizaron dos visitas los días 14 y 28 de septiembre, previas a la inspección judicial llevada a cabo el 5 de octubre de 2010, tomaron muestras de la madera infectada que luego sometieron a análisis en el Instituto de Biología, Depto. de Entomología de la Universidad de Antioquia, de lo cual resultó que:

*"La especie de termita hallada en **el entretecho** del CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE CASTILLA, vive en madera seca propia de edificaciones con más de 7 años, su presencia es sólo detectada cuando las colonias son muy grandes y después que el deterioro de las estructuras está muy avanzado" (se destaca)*

Se lee a fls. 321 que para la toma de muestras las expertas ingresaron, con previa autorización, a la zona común de acceso restringido ubicada entre las tejas que forman el techo o cubierta general del edificio Rincón de Castilla Dos y las losas y cubierta que forman el cielo falso hacia el techo de los apartamentos 1001, 1002, 1003 y 1004.

Adicionalmente, inspeccionaron la vegetación circundante del conjunto residencial para tratar de determinar "...si la fuente podría ser la vegetación, o si se presentan otras especies asociadas a construcciones, diferentes a las que se encontraban en los techos", y al efecto, las peritos concluyeron que la plaga se originó en el edificio y no en zona vecinas ni tampoco encontraron otras especies de comején diferente a la que hallaron en la zona donde fue tomada la muestra de madera infectada. Al respecto anotan:

*"En cuanto a la inspección realizada en la vegetación circundante del conjunto residencias (sic), **no se encontraron señales de nidos o galerías, ni la presencia de otras especies de termitas**". (Se destaca)*

También informaron que "*Además de los techos y el inicio de ataque en los armarios, no se detectó el ataque por termitas a ninguno de los enceres (sic) de los apartamentos, lo que sugiere que la fuente de la presencia de *Cryptotermes brevis* es **exclusivamente la madera utilizada para reforzar el cielo falso**". (Se destaca)*

Además de estas consideraciones generales previas, las entomólogas respondieron así algunas de las preguntas formuladas por el apoderado de los convocantes:

A la Pregunta 1. Respecto a qué causas incidieron en el surgimiento del comején que afectó los techos y estructuras en madera de dichos apartamentos y si ello se debió a un inadecuado mantenimiento de los bienes de uso común por parte de la copropiedad, respondieron:

*“...el surgimiento de los insectos se debe probablemente en primer lugar a la baja calidad de la madera utilizada en el entretecho y a la falta de revisión continua de ésta, ya que la especie *Cryptotermes brevis* ataca precisamente maderas secas, de baja dureza y al interior de edificaciones”. (lo destacado es propio)*

A la Pregunta 4. Referente a determinar si el comején se originó en el espacio comprendido entre el nivel denominado viga de techo nivel 28.70 y el nivel denominado sala de máquinas y tanques nivel 30.92, del plano aportado con la demanda, contestaron:

“El origen se presentó muy probablemente en las maderas que están encima del (sic) los techos de los apartamentos 1001, 1002, 1003 y 1004 y que hacen parte del entretecho”. (se destaca)

De lo dicho hasta ahora, el Tribunal concluye que el comején se originó en un bien común, puesto que surgió en una zona que sobrepasa el polígono que corresponde al bien de uso y dominio exclusivo, es decir sobrepasa la altura de 2.38 metros lineales que según el reglamento de copropiedad es el límite de los bienes de uso particular de los demandantes, es un bien común por cuanto y según el experticio, la muestra de madera que arrojó un resultado positivo para el comején se tomó de una de las tirantas o cargueros de madera que cuelgan de la estructura metálica de la cubierta general del edificio, tal como puede observarse en las fotografías 2 y 4 incluidas en dicho informe que con toda claridad señala:

“El espacio al cual ingresamos tiene una altura aproximada de 1.20 cms, en éste se observan estructuras en hierro, madera seca en la superficie “cielo falso” formando cuadrantes y al interior de éstos, papel periódico perforado. La madera y recubrimiento del cielo falso, se encuentran fuertemente perforadas (fotos 3 y 4). (lo destacado no es del texto)

Que la zona en donde se originó la plaga es un bien común al cual no tienen libre acceso ni los convocantes ni ninguna persona del edificio, lo contempla el artículo 45 del reglamento de copropiedad y lo confirman las declaraciones de la Administradora en el interrogatorio de parte que absolvió y el testigo Carlos Eduardo Arango Escobar, encargado de hacer las reparaciones y el mantenimiento del conjunto residencial, veamos:

Artículo 45. ...”Los techos del Conjunto residencial constituyen un área de acceso restringido, lo cual implica que nadie, a excepción del personal de mantenimiento debidamente autorizado para ello, podrá tener acceso a los mismos sin una autorización escrita de la administración”. (se destaca)

El testigo Arango Escobar, a fls 243, responde así a la pregunta de si él para ingresar al área de los cielos rasos tuvo que hacer alguna solicitud:

“Si, porque es que ingresar a esa zona implica desbaratar el techo, que no es lo usual, entonces toca es desarmar la cubierta para poder acceder a la zona y eso es algo muy atípico, es que uno a esta zona realmente el acceso es mínimo,.....” (subrayas propias)

Y más adelante, a fls. 245, al explicar la parte afectada por el comején, muestra la fotografía del folio 86 y explica:

*“Qué fue lo que afectó acá? La estructura que está **soportando las placas de yeso, al igual que las correas que soportan la estructura.** ¿Qué son estos palitos que suben?...¿Estos de donde están apoyados o de donde se están sosteniendo? **Se están sosteniendo de la cercha.** ¿Por qué? Porque en el caso que usted no tuviera este apoyo, el techo haría, se colocaría hacia abajo” (se destaca)*

La Administradora, Amparo Ramírez de Sierra, al responder la pregunta 6 del interrogatorio de parte, fls. 255, anota:

*“...nadie puede acceder al techo de la copropiedad sin autorización de la administración, y encima del cielofalso de los apartamentos diez, **nadie puede subir sin autorización de la administración, porque al desentechar puedes causar un problema mayor**”.* (se destaca).

4. FRENTE A LAS EXCEPCIONES PROPUESTAS

La convocada propone como excepciones las siguientes: (i) **“Falta de causa para pedir”** porque considera que las reparaciones solicitadas no le corresponden a la copropiedad sino a los convocantes, pues el comején que los afecta ha surgido en los cielos falsos de sus apartamentos, área que según el reglamento de propiedad horizontal son áreas y bienes sobre las cuales ellos ejercen el dominio exclusivo. (ii) **“Incumplimiento de la obligación contractual surgida del reglamento de propiedad horizontal”** fundamentada en que el reglamento es obligatorio y en él se dispone cuales son los bienes de dominio privado sobre los cuales se ejerce ese dominio exclusivo, lo cual los convocantes pretenden ignorar y que en cambio, la persona jurídica demandada ha cumplido con su única obligación de mantenimiento, reposición y reparación de las zonas y bienes comunes en su calidad de administradora de los mismos.

De acuerdo con las razones expuestas hasta lo que viene de este laudo, para el Tribunal se encuentra plenamente acreditado que la plaga de comején se originó en una zona que excede los 2.38 metros lineales que según el reglamento de propiedad horizontal es la altura de los bienes de uso y dominio privado de los convocantes, concretamente se originó en las partes de madera (cuadrantes o

bastidores y tirantas o largueros) colocadas dentro del espacio de 1.20 metros posterior al límite de altura de los bienes privados, espacio que de acuerdo con los planos arquitectónicos y con el informe del perito ingeniero civil corresponde a una zona común de la edificación, cuyo mantenimiento, reparación y reposición corresponde a la persona jurídica de la copropiedad.

Por lo anteriormente expuesto, no puede prosperar ninguna de las excepciones propuestas.

5. FRENTE A LAS PRETENSIONES

5.1. La pretensión principal. Mediante ésta se pide condenar al CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE CASTILLA NUMERO DOS a realizar el mantenimiento, reposición y reparación de los techos de los apartamentos afectados porque el comején se originó en los techos y las separaciones horizontales, elementos que de conformidad con el artículo 10 del reglamento de propiedad horizontal son bienes comunes esenciales.

Se desatiende la pretensión principal teniendo en cuenta que es un hecho irrefutable que a diferencia de lo que ocurre en el décimo piso, todos los apartamentos hasta el noveno piso inclusive tienen claramente delimitadas sus alturas de 2.38 metros porque están separados por losas de concreto de 0.40 metros de espesor, mientras que en los apartamentos del décimo piso no existe tal separación horizontal porque la viga de techo o nivel 28.70 no existe físicamente sino que es una proyección imaginaria de la misma, lo cual crea una dificultad material para determinar en forma real e inequívoca los límites de la viga de techo, lo que nos llevaría a hacer también ubicaciones imaginarias, lo cual no resulta equitativo para el caso que nos ocupa, y además, porque la plaga no se originó en la lámina que materializa el techo o cielo propiamente dicho sino dentro del área 1.20 metros posteriores al nivel inferior de la viga de techo.

5.2. La pretensión subsidiaria. En ésta se hace la misma petición pero con apoyo en el hecho de que el comején que ha afectado los techos y las estructuras de madera de dichos apartamentos se originó en la CUBIERTA del referido conjunto residencial, espacio sobre el cual recae una obligación de custodia, cuidado y mantenimiento al ser un bien común esencial de la copropiedad.

Conforme ya se anunció y por las razones expuestas, prospera la pretensión, pues para el Tribunal resulta claro que los órganos de administración de la copropiedad, por lo menos, Consejo y Administradora violaron parcialmente el

reglamento de propiedad horizontal de dos maneras, a saber: **(i)** porque omitieron clasificar o proponer a la asamblea clasificar los cielos rasos o techos falsos como **"bienes de dominio común de uso exclusivo de algunos de los propietarios de bienes de dominio privado o particular"** para entregarlos a los propietarios de los apartamentos del décimo piso y **(ii)** por la falta de custodia, cuidado, reparación, reposición y mantenimiento de bienes comunes. El Tribunal fundamenta esta decisión en los siguientes argumentos:

5.2.1. La omisión de clasificar los cielos falsos como bienes de dominio común de uso exclusivo de los propietarios del décimo piso.

Quedó plenamente establecido que tanto el Consejo de Administración como la Administradora tenían total conocimiento de que la división y conformación del conjunto residencial difería completamente en el décimo piso por cuanto LA VIGA DE TECHO, NIVEL 28.70 no existe físicamente sino que es una proyección imaginaria de la misma, lo cual hace que la altura de los apartamentos del último piso no esté inequívocamente delimitada en los 2.38 metros lineales establecidos como área de dominio privado en el artículo 7 del reglamento de copropiedad, por lo tanto, ambos órganos estaban obligados a buscar y proponer remedios oportunos, lo cual hubiera evitado discusiones y dilatado soluciones que con el tiempo se hicieron más gravosas para todos los afectados, pues de haber entregado esta área a los propietarios hoy demandantes, el mantenimiento de los cielos falsos hubiera correspondido, sin lugar a dudas, a cada propietario y su reposición a la copropiedad, tal como lo indica el reglamento en su artículo 12, cuando expresa que los "bienes de dominio común afectados al uso exclusivo de alguno de los propietarios de bienes de dominio privado o particular"

*"Son aquellos no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de unos bienes privados y que, **por su particular ubicación dentro del Conjunto, no están afectados al uso común de todos los propietarios, sino solamente al uso de los propietarios de algunos bienes de dominio exclusivo.***

"Por lo tanto, los gastos de conservación y mantenimiento de estos bienes, deberán ser sufragados exclusivamente por los propietarios de los bienes de dominio exclusivo a cuyo uso y goce se destinan.

*PARAGRAFO PRIMERO. En el evento de que algún propietario de bienes privados se le asigne en el futuro el uso exclusivo de un determinado bien común, quedarán obligados a:..... 3. **Sufragar respectivamente por partes iguales los gastos de conservación y mantenimiento de estos bienes**"...*

*PARAGRAFO SEGUNDO. Las mejoras necesarias, no comprendidas dentro de las previsiones del numeral tercero del párrafo primero, **se tendrán como expensas comunes del CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE CASTILLA NUMERO DOS PROPIEDAD HORIZONTAL**". (lo destacado no es del texto).*

Por lo dicho, resulta claro que los órganos de administración del Conjunto Residencial violaron parcialmente el reglamento de propiedad horizontal, a cuyo cumplimiento estricto estaban llamados, según lo señala el art. 135 del mismo y sobre quienes recae mayor responsabilidad porque las mismas actividades de administración les exigen su aplicación continua y por ende el conocimiento profundo de sus estipulaciones.

5.2.2. La Violación a la obligación de custodia, cuidado, y mantenimiento de zonas comunes.

Ahora bien, si el acceso a los techos está restringido y a esa zona sólo puede ingresarse con autorización escrita de la administración, sería contradictorio decir que la reparación y mantenimiento de los cielos rasos correspondía a los propietarios de los apartamentos 1001, 1002, 1003 y 1004, quienes al tener ingreso restringido entonces no estarían ejerciendo plenamente las facultades que otorga la propiedad privada porque no estarían usando, gozando y disponiendo de sus bienes sin limitación alguna, no estarían actuando dentro del área de su dominio exclusivo sino en zonas comunes, tanto es así que ignoraban que las estructuras que los sostienen resultaron aptas para la incubación del comején porque están hechas de madera de mala calidad, de yeso y papel periódico. Además, resulta ilógico el planteamiento de la convocada de que los techos falsos de los apartamentos del décimo piso son bienes privados, porque entonces se estaría ante el absurdo de que solamente tienen libre acceso a la parte del cielo raso que ven sus ojos, pero no a la parte oculta de los mismos, a la cual accederían sólo con autorización de la administración y con el riesgo de causar un mal mayor ante la necesidad de desentechar el área para ingresar. Todo lo dicho lleva a la conclusión lógica de que si no era zona de dominio exclusivo, lo era en cambio, de dominio común, como efectivamente lo es.

Por lo tanto, la Administradora de la copropiedad tenía la obligación de velar por el mantenimiento, cuidado y adecuado funcionamiento de todos los elementos que se encuentran en el área por encima de la viga de techo o nivel 28.70. Por ello, con su omisión ha violado el artículo 98 del reglamento de propiedad horizontal en sus numerales 5, 10, 28 y 36, según los cuales debía presentar ante el Consejo de Administración los informes sobre la situación y funcionamiento de la propiedad y proponer iniciativas convenientes para su buena marcha (numeral 5); debía contratar la ejecución de mejoras, reparaciones o modificaciones materiales y también las de carácter urgente para la higiene, seguridad o debida utilización de la edificación (numeral 10); administrar con diligencia y cuidado los

bienes de dominio de la copropiedad que surjan como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales (numeral 28) y en general, ejecutar todo acto y realizar todo contrato que guarde una relación directa o necesaria de medio a fin con sus facultades y obligaciones (numeral 36), (subrayas propias). No obstante la claridad con que están consagradas sus responsabilidades, la Administradora no admite que hubo omisión de diligencia y cuidado y en cambio se excusa de cumplir sus obligaciones con un argumento bastante pobre, tal como se deduce de su respuesta a la pregunta 6 del interrogatorio de parte, fls. 255,

“...yo no subí a los techos, porque es que yo a esa parte no accedo; para subir a los techos no hay por donde..” “... por lo tanto para poder ingresar al cielo falso del apartamento de los últimos pisos, hay que desentechar completamente la propiedad.....
“Entonces tiene que ser una persona experta en el tema, que desenteche y se baje con mucho cuidado hacia el cielofalso..” (se destaca)

Por inadmisibles las explicaciones, el Tribunal acoge el argumento del apoderado de los convocantes cuando en el alegato de conclusión, fls. 350, anota que al área donde las peritos, Dras. Wolff y Cardona pudieron entrar sin ser “expertas alpinistas” ni desentechar completamente la propiedad, la Administradora nunca ingresó aunque si hubiera “... querido realizar un mantenimiento oportuno y adecuado en dicha zona común, perfectamente podría haberlo hecho, con dificultad sí, pero no con imposibilidad de hacerlo ni bajo las exageradas circunstancias expresadas....”

Razón asiste a las expertas en el tema de las termitas cuando al responder la pregunta sobre las causas que incidieron en el surgimiento del comején que afectó los techos y las estructuras de los apartamentos y si ello se debió a un inadecuado mantenimiento de los bienes de uso común por parte de la copropiedad responden, fls. 326:

“...el surgimiento de los insectos se debe probablemente en primer lugar a la baja calidad de la madera utilizada en el entretecho y a la falta de revisión continua de ésta, ya que la especie *Cryptotermes brevis* ataca precisamente maderas secas, de baja dureza y al interior de edificaciones”. (lo destacado es propio)

Así mismo, la Asamblea de Copropietarios ha debido dar aplicación al literal h) del artículo 83 del reglamento de copropiedad, referente a sus funciones, cuyo texto la faculta para:

“13. Decidir sobre la desafectación de los bienes comunes no esenciales y autorizar su venta o división cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda sobre el carácter esencial o no de un bien común.” (se destaca)

Por lo anteriormente expuesto, el Tribunal concluye que la persona jurídica Conjunto Residencial Rincón de Castilla Dos realmente faltó a su obligación de diligencia, custodia, cuidado y mantenimiento de zonas comunes de la copropiedad.

5.3. Las pretensiones consecuenciales. Como consecuencia de prosperar la pretensión subsidiaria, se pasará a examinar las pretensiones consecuenciales:

5.3.1. Los perjuicios materiales. Se solicitó pagar a los convocantes a título de indemnización por perjuicios materiales la suma de \$70 millones o la mayor o menor que se lograra demostrar. Sin embargo, a lo largo del proceso no aparece probado ningún perjuicio material diferente del los cielo-falsos de los apartamentos, cuyo cambio se ordenará, según se dejó dicho.

Para resolver el tribunal tiene en cuenta el dictamen de las personas expertas en termitas, en el sentido de que aunque hay unos apartamentos más afectados que otros, lo cierto es que la madera y recubrimiento de los cielos falsos se encuentran fuertemente perforados por la plaga y que ésta tiene un período de incubación lento que puede tardar años en manifestarse; que su presencia solo puede detectarse cuando las colonias de insectos son muy grandes y después de que el deterioro de las estructuras está muy avanzado y que

*“Debido a su comportamiento críptico de alimentación y anidación, sólo es posible determinar la magnitud del daño en cada uno de los apartamentos señalados, **quitando el cielofalso en cada habitación y examinando con un punzón cada madero que lo sostiene, ya que las galerías que construye esta termina son internas, lo cual no permite su visualización a simple vista**”.*

Fls. 336 (se destaca)

Esta opinión guarda armonía con la expresada desde agosto 4 de 2008 por la empresa CONSTRUSOLUCIONES, que a petición de la misma administradora de la copropiedad y para diagnosticar el problema que entonces ya se evidenciaba, complementó su concepto así:

*“NOTA: Cuando nos referimos a áreas no afectadas, son puntos en el que el comején no ha comprometido la estabilidad de la estructura, mas no implica que no estén afectados por el comején ya que **el grado de afectación en muy alto en todos los apartamentos**” (lo resaltado no es del texto)”*

En consecuencia, se condenará a la persona jurídica que administra el CONJUNTO RESIDENCIAL RINCÓN DE CASTILLA NÚMERO DOS efectuar, a satisfacción de sus propietarios, la reparación de los cielos falsos de los

apartamentos 1001, 1002, 1003 y 1004 ubicados en el décimo piso de la edificación, lo cual hará mediante el reemplazo total de los mismos en un plazo máximo de tres (3) meses contados a partir de la ejecutoria del presente laudo, teniendo en cuenta para este plazo que su costo debe ser asumido proporcionalmente por todos los copropietarios mediante cuotas extras, ya que generalmente los ingresos de las copropiedades sólo provienen de las cuotas ordinarias y que cualquier gasto adicional debe ser cubierto mediante cuotas extraordinarias.

6. COSTAS Y EXPENSAS EN DERECHO

Por la decisión a la cual se llega y conforme al artículo 392 del C. de P. Civil, se condenará a la parte convocada al pago de las costas procesales y de las expensas en derecho. Su liquidación es la siguiente:

Por concepto de expensas o costas, deberá la parte convocada a la convocante, la cantidad de ONCE MILLONES CUATROCIENTOS VEINTITRES CUATROCIENTOS CUATRO PESOS M. L. (\$11.423.404), o sea, el 100% de la suma que ésta pagó por honorarios de árbitro y secretario, honorarios de peritos y gastos de administración y funcionamiento. (Art. 389 del C.P.C. y 145 del Decreto 1818 de 1998).

Por concepto de agencias en derecho ha de aplicarse, en lo pertinente, el Acuerdo 1887 de junio 26 de 2003 del Consejo Superior de la Judicatura. En consecuencia y dado el monto de la condena, dispondrá el Tribunal que la parte convocada cubra a la parte accionante el valor de SEIS MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS M. L. (\$6.200.000) por dicho concepto. (Arts. 392 y 393 del C.P.C., modificado por la ley 794 de 2003, arts. 42 y 43).

CAPITULO x

LA DECISIÓN ARBITRAL

Por las razones expuestas, este Tribunal de arbitramento, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

F A L L A

VIGILADO Ministerio del Interior y de Justicia

PRIMERO: Declarar que la persona jurídica **CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE CASTILLA NUMERO DOS P.H.**, con NIT: 800.019.448-1, tiene la obligación jurídica y económica de reponer totalmente los techos o cielos falsos de los siguientes apartamentos de dicha edificación: **1001**, con matrícula inmobiliaria No. 001-479010; **1002**, con matrícula inmobiliaria No. 001-479020; **1003**, con matrícula inmobiliaria No. 001-479030 y **1004**, con matrícula inmobiliaria No. 001-479040.

SEGUNDO: Condenar, en consecuencia, a la persona jurídica **CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE CASTILLA NUMERO DOS P.H.**, con NIT: 800.019.448-1, a reponer totalmente, en un plazo de tres (3) meses contados a partir de la ejecutoria del presente laudo y a satisfacción de los afectados, los techos o cielos falsos de los apartamentos **1001**, con matrícula inmobiliaria No. 001-479010; **1002**, con matrícula inmobiliaria No. 001-479020; **1003**, con matrícula inmobiliaria No. 001-479030 y **1004**, con matrícula inmobiliaria No. 001-479040 de dicha edificación.

TERCERO: No prospera la solicitud de indemnización por perjuicios materiales.

CUARTO: Declarar no probadas las excepciones de "falta de causa para pedir" e "incumplimiento en la obligación contractual surgida del reglamento de propiedad horizontal".

QUINTO: Condenar a la parte convocada a pagar a los convocantes por concepto de costas y gastos la cantidad de ONCE MILLONES CUATROCIENTOS VEINTITRES MIL CUATROCIENTOS CUATRO PESOS M. L. (**\$11.423.404**) y por agencias en derecho la suma de SEIS MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS M. L. (**\$ 6.200.000**).

SEXTO: Disponer respecto a los dineros entregados al Tribunal por la parte convocante para cubrir honorarios y gastos de administración y funcionamiento, que, una vez ejecutoriado el laudo, el Tribunal efectuará la liquidación final de tales gastos, entregará los honorarios adeudados, cubrirá los gastos pendientes y presentará cuenta razonada de la gestión, obligándose a devolver el saldo si lo hubiere

SEPTIMO: Ordenar que una vez agotado el trámite antes señalado, el Tribunal protocolizará el expediente en una de las notarías del Círculo de Medellín

OCTAVO: Disponer que por Secretaría se expidan y entreguen copias auténticas del presente laudo. La copia que corresponda a la parte convocante, llevará la constancia de que es primera copia, con mérito ejecutivo y con nota de

ejecutoria del laudo puesta por la Secretaría del Tribunal, una vez que el mismo haya quedado en firme.

NOVENO: Notificar la presente providencia por estrados.

NOTIFÍQUESE



GLORIA ELENA ALZATE CARDONA

Árbitro Único



MARIA CRISTINA DUQUE CORREA

Secretaria