

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO
INVERSIONES MANANTIAL S.A.
y
COMERCIALIZADORA MINIDELICIAS S.A.
contra
TERMINAL SUR DE MEDELLIN P.H.

Medellín, treinta (30) de septiembre de 2014

Siendo las 9.00 AM del día antes señalado, el Tribunal de Arbitramento se constituyó en audiencia pública con fundamento en el artículo 33 de la ley 1563 de 2012, a fin de proferir el laudo arbitral que resuelve el conflicto sometido a su decisión.

A la misma asisten los apoderados de la partes convocante y convocada, doctores Santiago Trespalacios Carrasquilla, Rodolfo Andrés Correa Vargas y Carlos Eduardo Hernández Pérez, al igual que la representante legal de la parte convocada Terminal Sur de Medellín P.H. doctora Gloria del Pilar Giraldo Vásquez

Abierta la audiencia el Secretario procede a dar lectura a la parte resolutive de laudo, tal como lo ordena el artículo antes señalado.

En uso de la palabra el señor apoderado de la parte convocante doctor Rodolfo Andrés Correa Vargas manifiesta lo siguiente: ante la posibilidad de intervenir que nos da el señor Arbitro de cara a la lectura del aparte resolutive simplemente expresamos la intención de interponer el recurso extraordinario de anulación que será tramitado conforme a lo dispuesto en la ley 1563.

Terminada la lectura hace entrega a las partes de una copia auténtica del fallo.

El Secretario informa que restan cincuenta y cuatro (54) para el vencimiento del término.

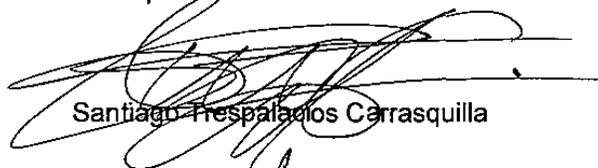
El laudo se notifica por estrados.

El Árbitro

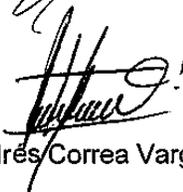


Luis Darío Vallejo Ospina

Los apoderados



Santiago Frespalacios Carrasquilla

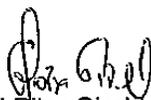


Rodolfo Andrés Correa Vargas



Carlos Eduardo Hernández Pérez

La representante legal de la parte convocada



Gloria del Pilar Giraldo Vásquez

El Secretario



Juan Guillermo Rivera García

Medellín, septiembre treinta (30) de dos mil catorce (2014)

Cumplido el trámite legal procede el Tribunal de Arbitramento a pronunciar el Laudo en derecho que pone fin al proceso arbitral entre las sociedades **Inversiones Manantial S.A. y Comercializadora Minidelicias S.A. y Terminal Sur de Medellín P.H.**

I. Antecedentesy trámite del proceso

A. Origen de la controversia

1. La diferencia sometida a conocimiento y decisión de este Tribunal se deriva de la autorización otorgada por el Consejo de Administración de la **Terminal Sur de Medellín P.H.** para instalar en sus zonas comunes no esenciales "burbujas móviles", en las que funcionan establecimientos de comercio cuyas actividades supuestamente generan competencia para los establecimientos comerciales ubicados en las unidades de dominio privado del primer nivel.

B. El pacto arbitral

2. A folios 51 a 162 del cuaderno obra copia de la escritura pública número cero ciento ochenta y cinco (0185) del cuatro (4) de marzo de dos mil dos (2002) pasada ante la Notaría Veinticuatro del círculo notarial de Medellín, contentiva del Reglamento de Propiedad Horizontal de la copropiedad denominada **Terminal Sur de Medellín P.H.**, en cuyo artículo ciento treinta y dos (132)¹ se dispuso:

" Artículo 132: TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO: Todo conflicto o diferencia que se presente entre los propietarios o entre ellos y usuarios o entre unos y otros con los órganos de

¹ Folio 157;

aplicación del presente reglamento, que no puedan ser solucionadas directamente, serán sometidas a decisión de (1) un árbitro que deberá ser abogado titulado y en ejercicio de sus derechos civiles cuyo nombramiento lo efectuará el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín a solicitud escrita de cualquiera de las partes, que se sujetará a las normas vigentes para el arbitramento. El tribunal se reunirá y deliberará en Medellín y deberá fallar en derecho.

Se exceptúan de este procedimiento las acciones con título ejecutivo y la impugnación a sanciones de acuerdo al presente reglamento.”

C. Trámite inicial

3. Mediante escrito calendado el veintiocho (28) de octubre de dos mil trece (2013), presentado el veinte (20) de noviembre del mismo año, mediante apoderado, las sociedades comerciales **Inversiones Manantial S.A.** y **Comercializadora Minidelicias S.A.** solicitaron ante el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia la convocatoria del Tribunal Arbitral: solicitud de convocatoria para la integración del Tribunal Arbitral que habría de conocer y decidir el conflicto surgido en relación con la **Terminal Sur de Medellín P.H.**
4. Ocurrida la convocatoria y ante la imposibilidad de la integración del tribunal mediante el acuerdo de las partes, finamente fue designado por sorteo realizado el tres (3) de diciembre del citado año², el doctor LUIS ALFONSO CUELLAR VALENCIA, quien luego de haber aceptado el nombramiento asumió el encargo.

² Folio 200;

5. En audiencia celebrada el diez (10) de enero de dos mil catorce (2014) fue instalado el Tribunal y es designado secretario el doctor JUAN GUILLERMO RIVERA GARCÍA;
6. En el mismo acto fue reconocida personería a los apoderados de las partes y es inadmitida la demanda³;
7. El veintisiete (27) de enero del año en curso, luego de las adecuaciones⁴, es admitida la demanda, consiguientemente son ordenados la notificación y traslado a la parte convocada para lo cual se procedió en el acto⁵;
8. Mediante escrito fechado el doce (12) de febrero, **LA CONVOCADA** respuesta a la demanda, para formular oposición a las pretensiones y proponer excepciones y solicitar el decreto y práctica de pruebas⁶;
9. En este estado, el Árbitro Único, el veintidós (22) de febrero de dos mil catorce (2014), renuncia a su cargo⁷;
10. Mediante el mismo sistema de sorteo, el veinticinco (25) de los mismos mes y año, es designado el abogado LUIS DARÍO VALLEJO OCHOA como Árbitro Único⁸, para reemplazar al doctor LUIS ALFONSO CUELLAR VALENCIA;
11. Los apoderados de Las Convocantes, mediante escrito del "25 de marzo de 2014", descorren el traslado de las excepciones y solicitan que sean desestimadas⁹;

³ Folio 215 a 219;

⁴ Folios 225 a 256;
⁵ Folio 257 y s.s.;

⁶ Folio 260 y s.s.;

⁷ Folio 302;

⁸ Folio 305;

⁹ Folio 317;

12. La audiencia de conciliación y fijación de honorarios, es programada por auto del treinta y uno (31) de marzo de dos mil catorce (2014), para día siete (7) de abril siguiente;
13. Ante la inasistencia de la parte convocante es programada nueva audiencia para el "24 de abril del presente año", y en atención que no fue posible la composición directa del conflicto por las partes, el Tribunal procedió a fijar los gastos y honorarios del proceso¹⁰;
14. En la oportunidad de ley LAS CONVOCANTES realizan el pago de los valores que les corresponde, mas no ocurre lo mismo con LA CONVOCADA , quien hizo entrega del cheque de manera extemporánea, el dieciséis (16) de mayo de dos mil catorce (2014);
15. En el término adicional LAS CONVOCANTES hacen entrega al Presidente del Tribunal de un cheque para el pago del valor que le corresponde a LA CONVOCADA , con lo que se alcanza la satisfacción de la carga legalmente impuesta a las partes;

D. Trámite arbitral

16. La primera audiencia de trámite ocurre el día veintitrés (23) de mayo de dos mil catorce (2014)¹¹ y mediante auto de la fecha el Tribunal se declara competente y sume el conocimiento del conflicto planteado en la demanda y la oposición a la misma;
17. En el mismo acto el Tribunal profiere el auto contentivo del decreto de pruebas¹², habiendo dispuesto la práctica de las siguientes:
 - a. Pruebas parte convocante

¹⁰ Folio 329 y s.s.;

¹¹ Folio 334;

¹² Folio 337;

- i. Documental: se dispuso la valoración de los documentos aportados por las partes, con la demanda y la respuesta a la misma;
 - ii. Interrogatorio de parte a LA CONVOCADA ;
- b. Pruebas parte convocada
- i. Documental: se dispuso la valoración de los documentos aportados con la respuesta a la demanda;
 - ii. Interrogatorio de parte a LAS CONVOCANTES;
 - iii. Prueba testimonial: se ordenó la recepción de los siguientes testigos:
 - Juan Manuel Fernández Velásquez
 - Pedro Antonio González Escobar
 - Carlos Alberto Molina Gómez

c. Prueba de oficio

El Tribunal dispuso la práctica oficiosa de un dictamen pericial para establecer la incidencia de la operación de los establecimientos de comercio conocidos como "Café Oma" y "Avena Cubana" sobre actividad de la copropiedad, para lo cual designó como perito a la doctora Gladys Mora Navarro¹³;

- d. De conformidad con lo establecido en el artículo 244 del Código de Procedimiento Civil, es aplazada la decisión sobre el decreto de la inspección judicial solicitada por la parte convocante hasta cuando

¹³ Folio 389;

sea evacuada la prueba que versa sobre los mismos hechos a demostrar con ella.

18. La instrucción del proceso se dio de la siguiente manera:
- i. En audiencia celebrada el cuatro (4) de junio del presente año, fueron recepcionados los interrogatorios a los representantes legales de las partes¹⁴;
 - ii. El cinco (5) de junio, fueron oídos los testigos, señores Pedro Antonio González Escobar¹⁵ y Carlos Alberto Molina Gómez¹⁶;
 - iii. En audiencia del doce (12) de junio del año en curso, el señor apoderado de LA CONVOCADA renuncia a la recepción del testimonio del señor Juan Manuel Fernández Velásquez, la que le es aceptada;
 - iv. Toda la prueba oral fue grabada y las correspondientes transcripciones fueron puestas en conocimiento de las partes,¹⁷ quienes guardaron silencio;
 - v. El dictamen pericial fue presentado en audiencia celebrada el pasado diez (10) de julio¹⁸, sin que las partes solicitaran aclaración o adición, ni formularan objeción por error grave;
19. Por auto del veintinueve (29) de julio pasado, fue ordenado el cierre de la etapa probatoria y se fijó fecha para llevar a cabo audiencia de alegatos

¹⁴ Folio 346 y s.s.;

¹⁵ Folio 367;

¹⁶ Folio 375;

¹⁷ Folio 390;

¹⁸ Folio 398;

de conclusión¹⁹;

20. En audiencia celebrada para el efecto, el pasado doce (12) de agosto, el los apoderados de las partes, presentaron sus alegatos de conclusión y acompañaron sendas memorias escritas de los mismos²⁰;
21. Conforme lo dispone la ley, el término de duración de este proceso es de seis (6) meses, contados a partir de la fecha en la que fue celebrada la primera audiencia de trámite, el veintitrés(23) de mayo de dos mil catorce (2014)²¹, sin que haya ocurrido suspensión alguna, razón por la cual el término se extiende hasta el día veintitrés (23) de noviembre del mismo año;
22. En consecuencia,el Laudo es proferido en la oportunidad señalada por la ley.

II. Pretensiones y oposición de las partes.

A. Demanda

1. El libelo admitido en su oportunidad, se ocupa en la identificación de las partes, las pretensiones, las pruebas que pretende hacer valer, el señalamiento de las normas cuya aplicación invoca y, por supuesto, los hechos que le sirven de sustento y que son sintetizados a continuación;
2. INVERSIONES MANANTIAL, es propietaria de varios bienes inmuebles

¹⁹ Folio 439;

²⁰ Folios 441 y s.s.;

²¹ Folio 334;

ubicados dentro de la copropiedad TERMINAL SUR DE MEDELLÍN P.H.;

3. La copropiedad convocada, está regida por el Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la escritura pública "185 de 2002 de la Notaría 24 del circulo notarial de Medellín";
4. El de 30 de agosto de 2013 el Consejo de Administración de la copropiedad TERMINAL SUR DE MEDELLÍN P.H. autorizó la instalación de una "burbuja comercial" en la zona común de la mencionada edificación, para la venta de productos que no se encontrarían en el centro comercial;
5. Los establecimientos de comercio instalados en las burbujas comerciales, "Avena Cubana" y "Café Oma", constituyen competencia para los que funcionan en unidades de dominio privado;
6. Particularmente compiten con los denominados "SALSAMENTARIA RICA FÉ" y "SALSAMENTARIA RICOSITAS.", pertenecientes a COMERCIALIZADORA MINIDELICIAS S.A. y "cuyo negocio, consiste principalmente en el expendio al detal de alimentos tales como, pásteles hojaldrados, pasteles fritos, almojábanas, jugos, gaseosas, snacks, entre otros, para ser consumidos en el sitio o para llevar.";
7. El artículo 19 del Reglamento autoriza la explotación económica de los bienes de dominio común no esenciales y le "corresponderá al consejo de administración aprobar y definir las condiciones de contratación, teniendo en cuenta que en ningún caso en los bienes de dominio común podrán desarrollarse actividades que impliquen competencia para los establecimientos de comercio que funcionen en los bienes de dominio privado";

8. A pesar de la oposición formulada por los actores fue instalada a burbuja, sin previa "licencia de urbanismo;
9. Con base en tales hechos formula las siguientes pretensiones:

" (...) que se ordene al edificio TERMINAL SUR DE MEDELLIN - PH y a sus órganos de dirección que cesen en su comportamiento vulnerador de sus disposiciones estatutarias y legales sobre la propiedad horizontal y que en consecuencia se ordene a la Administración de a copropiedad TERMINAL SUR DE MEDELLIN – PH – que retire la o las burbujas instaladas en las zonas comunes de la copropiedad y cuya destinación comercial signifique una competencia para los establecimientos de comercio instalados en las unidades privadas, especialmente para que retire la burbuja comercial ubicada entre los establecimientos "SALSAMENTARIA RICA FÉ" y "SALSAMENTARIA RICOSITAS" (...)"

(...)

3. Para todos los efectos legales y jurisdiccionales se solicita (...) que reconozca que existe identidad de LA CONVOCADA bien sea cuando se utilice la denominación indicada en el certificado de existencia y representación así como en el reglamento de propiedad horizontal que la rige." (sic);

B. Respuesta

10. Por su parte, LA CONVOCADA al contestar la demanda hace referencia a los hechos, para aceptar algunos y rechazar otros, y formula clara oposición las pretensiones;
11. Propone las siguientes excepciones:

“FALTA DE PRESUPUESTO FORMAL”

“FALTA DE PRESUPUESTO MATERIAL PARA FALLAR”

C. Alegatos

12. Como se dejó dicho ambas partes usaron de la oportunidad procesal para presentar sus alegaciones finales;
13. LA CONVOCANTE interviene para reiterar lo siguiente:
 - i. La ocurrencia y vigencia de la autorización del Consejo de Administración para la instalación de las burbujas comerciales en la zona común no esencial;
 - ii. El funcionamiento en ella del establecimiento de comercio denominado “Avena Cubana”;
 - iii. La ocurrencia de una práctica de competencia respecto de los establecimientos de comercio que a ella le pertenecen, por lo cual la autorización otorgada es violatoria del Reglamento;
 - iv. Concluye insistiendo en la prosperidad de las pretensiones.
14. LA CONVOCADA , su vez, reitera la no ocurrencia de competencia y en caso tal sobre la necesidad de aplicar el mandato de disposiciones legales imperativas que permitan la presencia de una mayor oferta de productos y con ello la satisfacción de las necesidades de los consumidores, por lo que deben ser desestimadas las pretensiones de la demanda.

III. Consideraciones del tribunal

A. Presupuestos procesales y nulidades sustanciales

1. Observa el Tribunal que ha cumplido con todos los requisitos necesarios para la validez del proceso arbitral, ya que las actuaciones procesales se surtieron con la observancia de todas las disposiciones legales y total respeto de los derechos de defensa y contradicción que asisten a las partes, por lo cual no advierte causal alguna de nulidad y por lo mismo puede emitir el Laudo de mérito en derecho.
2. En efecto, el Tribunal estableció:
 - a. Son las partes:
 - i. Fungen como demandantes **Inversiones Manantial S.A. y Comercializadora Minidelicias S.A.**, sociedades debidamente constituidas, domiciliadas en el municipio de Medellín. De conformidad con los certificados de existencia y representación expedidos por la Cámara de Comercio de Medellín²², el representante legal principal de ambas es el señor JUAN MANUEL MOLINA ACOSTA quien en tal calidad instauró la demanda;
 - ii. Con todo y que el certificado expedido por la Subsecretaría de Gobierno de Medellín²³, se refiere a la "**Terminal Sur de Medellín - P.H. -**", constituida mediante la escritura pública número 478,

²² Folios 18 a 26;

²³ Folio 27;

pasada el "13 de octubre de 1994 ante la Notaría Veinticuatro de Medellín", y que en el acto escriturario²⁴ mediante el cual la copropiedad fue sometida al régimen consagrado en la ley 675 de 2001, se indica que se trata de la "**TERMINAL DEL SUR DE MEDELLÍN PROPIEDAD HORIZONTAL**", no cabe duda que se trata de la misma persona, como tal lo han asumido su representante legal y el apoderado. Para los efectos del presente laudo será denominada **LA CONVOCADA**

- b. Las partes son sujetos de derecho capaces para comparecer al proceso y para transigir, toda vez que de la documentación objeto de estudio no se desprende restricción alguna;
- c. Las partes comparecieron al proceso representadas por abogados habilitados para el ejercicio de la profesión;
- d. La demanda debidamente corregida llenó los requisitos exigidos por el artículo 75 del Código de Enjuiciamiento Civil, razón por la cual el Tribunal la admitió en su oportunidad;
- e. Las diferencias surgidas entre ellas y sometidas a consideración del Tribunal son de carácter disponible;
- f. El tribunal fue debidamente integrado;
- g. Conforme se advirtió en el auto proferido el pasado veintitrés (23) de mayo de dos mil catorce (2014)²⁵, en desarrollo de la primera audiencia de trámite, el Tribunal asumió la competencia para conocer y decidir en derecho las controversias surgidas entre las partes, sin que hubiese habido reparo alguno de los contendientes sobre este

²⁴ Escritura Pública número 0185 del 4 de marzo de 2002, Notaría 24 de Medellín, anotada en las matrículas inmobiliarias números 001-648075, 001-648080, 001-648056, folios 51 y ss. y 177 a 184;

²⁵ Folio 334;

particular;

B. Excepciones

3. Dado que LA CONVOCADA, al dar respuesta a la demanda, propuso excepciones, las que de prosperar pueden constituir obstáculo suficiente para inhibir la capacidad del Tribunal para emitir un Laudo que se ocupe de las pretensiones de la demanda, es menester despacharlas a continuación.
4. La naturaleza arbitral del proceso impone observar unas reglas de comportamiento que le son propias y que en alguna medida excluyen la posibilidad de emplear todos mecanismos de defensa consagrados en el Código de Procedimiento Civil, como es el caso particular de las denominadas "**excepciones previas**" o de "**saneamiento del proceso**", que de conformidad con lo prevenido en el inciso segundo del artículo 21 de la ley 1563 de 2012²⁶ están expresamente excluidas;
5. De la expresión gramatical empleada para formular la que denominó "**FALTA DE PRESUPUESTO FORMAL**", se desprende que se busca enervar la competencia del Tribunal, para que sea "... la Asamblea de Propietarios, como órgano máximo de la Copropiedad..." la que conozca y desate el conflicto, "*... con lo cual se da cumplimiento artículo 94 del reglamento de propiedad horizontal,...*" (sic);
6. Y, es que, adicionalmente no se trata de una controversia "**...entre el consejo de administración y el administrador y entre estos y los**

²⁶

"Artículo 21. Traslado y contestación de la demanda. De la demanda se correrá traslado por el término de veinte (20) días. Vencido este, se correrá traslado al demandante por el término de cinco (5) días, dentro de los cuales podrá solicitar pruebas adicionales relacionadas con los hechos en que se funden las excepciones de mérito.
Es procedente la demanda de reconvenición pero no las excepciones previas ni los incidentes. Salvo norma en contrario, los árbitros decidirán de plano toda cuestión que se suscite en el proceso."(Negrillas ajenas al original)

propietarios.”, como lo señala el literal m. del artículo invocado²⁷. Se destaca que una de las convocantes, la sociedad COMERCIALIZADORA MINIDELICIAS S.A., no es propietaria y obra en calidad de locataria de inmuebles pertenecientes a “INVERSIONES MANANTIAL S.A.”, en los que operan los establecimientos de comercio denominados “Salsamentaria Ricafé” y “Salsamentaria Ricositas”, con lo que resulta honrada la interpretación gramatical;

7. En manera alguna el Reglamento de Propiedad Horizontal vigente establece expresamente la necesidad del agotamiento de un trámite previo e interno para poder ejercer las acciones pertinentes ante las autoridades jurisdiccionales y a manera de una condición de procedibilidad, lo que corresponde a la vocación opcional que consagra el artículo 58 de la ley 675 de 2001;
8. De lo anterior se desprende que resulta desestimada la señalada excepción y ratificada la competencia del Tribunal, declarada para conocer y decidir el asunto que le ha sido sometido.
9. El epígrafe de la segunda excepción formulada, dice de “*LA FALTA DE PRESUPUESTO MATERIAL PARA FALLAR*” y aparece soportada en el hecho de que **Inversiones Manantial S.A.** es titular de derecho de dominio sobre algunas unidades privadas pero en ellas operan establecimientos de comercio de otra sociedad, “COMERCIALIZADORA MINIDELICIAS S.A.”, que no es dueña de inmuebles, por lo que ninguna alcanza la legitimación suficiente para el ejercicio de la acción interpuesta.
10. Al afecto resultan suficientes las disposiciones contenidas en el

²⁷ *ARTÍCULO 94. FUNCIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS: Son funciones de la Asamblea de Propietarios:
(...)
m) Dirimir las controversias que se presenten entre el Consejo de Administración y el Administrador y entre éstos y los propietarios.*

Reglamento de Propiedad Horizontal, en la medida en que no hacen distinción para exigir que el titular de la acción lo sea de la unidad de derecho privado y del establecimiento de comercio que en ella opera, para a su turno negarle posibilidad de tutela a quien sólo ostente una de las titularidades.

11. Tampoco se exige ser comerciante, calidad que inequívocamente ostentan las convocantes, en la medida que los certificados de existencia y representación acompañados con la demanda dan cuenta del objeto social de ellas y las señala como comerciantes, en el entendido de que el quehacer profesional de las actoras es mercantil, según las voces de los artículos 10 y 20 del Código de Comercio.
12. En fin, en la medida en que el artículo 19 del Reglamento alude a *"actividades que impliquen competencia para los establecimientos de comercio que funcionen en los bienes de dominio privado"* y tal estatuto vincule a todos *"los propietarios de bienes de dominio privado o particular, los tenedores a cualquier título de los mismos"* y por supuesto a la persona jurídica²⁸, se tiene que las sociedades INVERSIONES MANANTIAL S.A. y COMERCIALIZADORA MINIDELICIAS S.A., están legitimadas para el ejercicio de la acción y en consecuencia resulta desestimada la excepción propuesta.

C. Objeto de la controversia

13. El objeto del litigio se concreta básicamente en los siguientes puntos, a resolver por el Tribunal:
 - a. Determinar si el Consejo de Administración de la copropiedad **Terminal Sur De Medellín P. H.** violó el artículo 19 del Reglamento de Propiedad Horizontal al autorizar, el treinta (30) de agosto de dos

²⁸ Reglamento de Propiedad Horizontal art. 4;

mil trece (2013), la instalación de una "burbuja comercial" en un zona común no esencial de la edificación.

- b. Si en caso de que dicha violación se hubiere verificado, se estructura o no un supuesto de responsabilidad que pueda acarrear las consecuencias deprecadas en la Demanda.

D. Hechos relevantes demostrados en el Proceso

14. Resolver el asunto planteado amerita tener como hechos relevantes demostrados los siguientes:

- a. La existencia de la copropiedad denominada "TERMINAL SUR DE MEDELLÍN P.H.", relativa a la edificación ubicada en la carrera 65, marcada con el número 8 B 91, de la nomenclatura urbana del municipio de Medellín;
- b. La vigencia del Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la escritura pública número cero ciento ochenta y cinco (0185), otorgada ante la Notaría Veinticuatro (24) del Circulo de Medellín, el cuatro (4) de marzo de dos mil dos (2002), en el que obra el artículo 19 con el siguiente tenor:

"EXPLOTACIÓN ECONOMICA DE LOS BIENES DE USO COMUN: Se autoriza la explotación económica de los bienes de dominio común no esenciales, la autorización en ningún caso se extiende a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos; corresponderá al consejo de administración aprobar y definir las condiciones de contratación, teniendo en cuenta que en ningún caso en los bienes de dominio común podrán desarrollarse actividades que impliquen competencia para los

establecimientos de comercio que funcionen en los bienes de dominio privado. No podrán afectarse las zonas de circulación indispensables para el aprovechamiento de los bienes de dominio privado o particular, ni las estructuras de las edificaciones del EDIFICIO, ni contravenir disposiciones urbanísticas y ambientales y que los negocios que eventualmente puedan funcionar en las áreas comunes objeto de explotación económica, no podrán afectar la adecuada visibilidad de los bienes de dominio particular. Las mejores que se levanten sobre áreas o zonas comunes en cualquier caso accederán a los bienes de dominio común.”
(sic).

- c. Con lo que el Consejo de Administración resulta plenamente facultado para la ejecución del acto que da pábulo al conflicto;
- d. La titularidad del derecho de dominio de **Inversiones Manantial S.A.** sobre varios locales integrantes de la señalada copropiedad, señalados con los números 041,077,079 y 126 del primer nivel²⁹;
- e. La existencia, ubicación y funcionamiento de los establecimientos pertenecientes a **Comercializadora Minidelicias S.A.**³⁰, denominados:
- Salsamentaria Ricafé
 - Salsamentaria Ricositas”
 - Salsamentaria Viajeros 052
 - Salsamentaria 154
 - Salsamentaria Ricafé 099
 - Salsamentaria 078
 - Salsamentaria Puntorico

²⁹ Cfr. folios 177 a 184;

³⁰ Folios 33 Y 34;

- Salsamentaria Oportuno
 - Calienticos Gourmet.
- f. Con los certificados expedidos por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, arrimados con la demanda, se acredita que tales establecimientos tienen como actividad económica la distinguida con el código ***"CIU VERSIÓN 4.0 A.C.", consistente en el "comercio al por menor en establecimientos no especializados con surtido compuesto principalmente por alimentos, bebidas o tabaco"***
- g. La existencia y vigencia de la autorización otorgada por el Consejo de Administración de la **Terminal Sur de Medellín P.H.** para la instalación y ocupación de la *"burbuja comercial"* en zona común de la copropiedad:

"8. PROPOSICIONES Y VARIOS

PROPUESTA AVENA: Gloria les comenta a los Consejeros que Avena Cubana está interesada en un stand de 3x2 por valor de \$1.500.000 más IVA en donde vendería productos que no se encuentran en el centro comercial.

se pone en consideración de los consejeros y es aprobada por unanimidad" (sic)³¹;

- h. Es cierta la participación activa de la señora SANDRA PATRICIA GÓMEZ ZULUAGA, **segundo suplente del gerente de Comercializadora Minidelicias S.A.**³², con lo que la autorización fue

³¹ Acta número 198 correspondiente a la reunión del Consejo de Administración celebrada en las instalaciones de la copropiedad el treinta (30) de agosto de dos mil trece (2013), a la que asistieron los cinco (5) miembros principales y tres (3) suplentes;

³² "CAPITULO XI
DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
ARTÍCULO 102. INTEGRACIÓN Y FORMA DE ELECCIÓN: anualmente la Asamblea General elegirá por votación escrita, sujeta al sistema de cuociente electoral, el Consejo de Administración integrado por cinco (5) miembros principales. Por cada principal la Asamblea elegirá igualmente un suplente persona que lo

adoptada por unanimidad del Consejo de Administración, en una reunión que contó con la participación de los cinco (5) miembros principales y tres (3) suplentes;

- i. Es incuestionable que el acto jurídico producido entonces por el Consejo de Administración no ha sido atacado ante ninguna autoridad, incluido este tribunal, en ninguna forma, ni revocado;
- j. Igualmente está acreditada la instalación de la *"burbuja comercial"* y el funcionamiento en ella del establecimiento de comercio denominado *"Avena Cubana"*;
- k. El dictamen pericial³³ rendido el diez (10) de julio del año en curso, que no ha sido desvirtuado, acredita lo siguiente:
 - i. En los locales números 057 y 099 funcionan sendos establecimientos denominados *"SALSAMENTARIA RICAFÉ"*; en los distinguidos como 077 y 041 operan dos conocidos como *"SALSAMENTARIA RICOSITAS"*, en el local 052 abre *"SALSAMENTARIA VIAJEROS"*, en tanto que en la *"burbuja comercial"* lo hace *"AVENA CUBANA"*;
 - ii. Los tres (3) primeros expenden productos de salsamentaria y cafetería, no especializados³⁴. Mientras que *"AVENA CUBANA"* *"vende un producto especializado como es la avena cubana, pandebonos y pandeyucas, solamente comercializa estos*

reemplazará en sus faltas absolutas o temporales, que deberán ser todos propietarios de los bienes de dominio privado o particular de la TERMINAL DEL SUR DE MEDELLÍN - PROPIEDAD HORIZONTAL o representantes legales de la Persona Jurídica propietaria, funcionarios o sus delegados. (...)" (sic) (Negrillas ajenas al original);

³³ Folio 398;

³⁴ La señora perito lo describe así: "Destinación: Expendio al detal tipo cafetería tales como: pasteles hojaldrados, pasteles fritos, almojábanas, buñuelos, pandequesos, jugos, gaseosas, snack, artesanías, cigarrillos, chocolates, arequipes entre otros, para ser consumidos en el sitio o para llevar". Folio 398 y ss., coincidente con la certificación expedida por Comercializadora Minidelicias S.A., folio 244;

productos,...”³⁵

- iii. Las listas de precios arrimadas dan cuenta que todos los establecimientos pertenecientes a **Comercializadora Minidelicias S.A.** ofrecen los mismos productos (no aparece la avena) y el valor es igual;
- i. Las versiones ofrecidas por el señor representante legal de las convocantes, doctor Juan Manuel Molina Acosta³⁶, y el testigo doctor Pedro Antonio Gómez³⁷, tributan en el mismo sentido para, sin atenuantes, afirmar que la actividad desarrollada en el establecimiento “Avena Cubana” **“no constituye ninguna competencia”**. En el mismo sentido se proyecta el dictamen pericial rendido;
- m. De lo anterior se infiere, con claridad, que se da una concurrencia de comerciantes que aunque se desempeñan en un mismo nicho genérico del mercado, no asumen los roles de competidores, propiamente, máxime si se tiene en cuenta, como ya se dejó dicho, que “Avena Cubana” expende únicamente tres (3) productos especializados que no son comercializados en la copropiedad, sus precios son más altos, frente a los nueve (9) establecimientos de **Comercializadora Minidelicias S.A.** que ofrecen de manera no especializada, ni exclusiva la misma lista de productos, con los mismos precios, lo que de alguna manera sugiere una posición dominante que no le da muchas opciones al consumidor frente a misma gama de productos. En

³⁵ Cfr. Dictamen pericial folio 399;

³⁶ En la respuesta a la pregunta número 12 del interrogatorio de parte, manifiesta. “No ha sido la queja nuestra que tengamos afección (sic) de tipo económico, sino que se está afectando la actividad de la propiedad que tiene INVERSIONES MANANTIAL, al alquilarle esos locales a COMERCIALIZADORA MINIDELICIAS...” (...) “PREGUNTA # 13: Sírvase indicarle al despacho por qué usted considera que el establecimiento Avena Cubana, amenaza sus ventas. CONTESTO: Yo no estoy hablando de que amenace mis ventas; estoy hablando de que se está incumpliendo el régimen de propiedad horizontal.” Folio 362;

³⁷ “PREGUNTADO: Sírvase indicarle al Despacho si la venta de avena cubana constituye una competencia para la actividad que usted desarrolla en su local de comidas. CONTESTO: Para mí, o para nosotros concretamente – porque es que yo estoy muy al tanto del negocio de mi señora – no constituye ninguna competencia.” Folio 371;

el peor de los casos se trataría de una simple **emulación**³⁸.

D. Marco teórico para la solución del conflicto

15. Las pretensiones de la demanda son sustentadas en la supuesta violación de lo dispuesto en el artículo 19 del Reglamento de Propiedad Horizontal, por el Consejo de Administración, en cuanto autorizó la instalación de una “*burbuja comercial*” en una zona de dominio común no esencial, para el funcionamiento del establecimiento de comercio conocido como “Avena Cubana”, en la medida en que la actividad desarrollada en este constituye **competencia** para los negocios pertenecientes a la sociedad **Comercializadora Minidelicias S.A.**, se repite;
16. Consiguientemente, lo planteado exige la remisión a las normas que regulan el tema de la Propiedad Horizontal, para advertir la naturaleza jurídica y fuerza vinculante del Reglamento de Propiedad Horizontal, el régimen de la competencia, los derechos de los consumidores. Y todo bajo la influencia insoslayable del mandato constitucional.
17. Inequívocamente es la ley 675 de 2001 el estatuto a que está sometida la TERMINAL SUR DE MEDELLÍN PROPIEDAD HORIZONTAL, lo que hace pertinente observar de lo siguiente:
 - a. La concurrencia de derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes;
 - b. La aplicación imperativa, particularmente, de los siguientes
Principios orientadores de la ley:

³⁸ emulación.(Del lat. *aemulatio*, -*ōnis*).1. f. Acción y efecto de emular. 2. f. Deseo intenso de imitar e incluso superar las acciones ajenas. U. m. en sent. favorable. (DRAE);

- i. Función social y ecológica de la propiedad.**
 - ii. Convivencia pacífica y solidaridad social.**
 - iii. Libre iniciativa empresarial.**
- c. El necesario sometimiento a un Reglamento de Propiedad Horizontal que regule los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio;
- d. Dada la actividad que es desarrollada en la copropiedad y el número de unidades de derecho privado que la componen, es obligatoria³⁹ la existencia, conformación y actividad de un Consejo de Administración, como en efecto ocurre en el caso particular⁴⁰;
- e. Si bien el conjunto normativo a que se alude constituye un macro de referencia, inequívocamente resulta de insoslayable aplicación y consiguientemente limita la autonomía individual;
18. Por definición de ley⁴¹ el Reglamento de Propiedad Horizontal es un *"Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal."*
19. En defecto del sometimiento de pleno derecho de la edificación al señalado régimen, es menester que el dueño o propietario original celebre un negocio jurídico con la señalada consistencia y con el mérito jurídico suficiente para vincular a terceras personas, que no han intervenido en forma alguna en su celebración, para imponerles obligaciones y otorgarles derechos, y que la doctrina ha denominado

³⁹ Artículo 53 ley 675 de 2001;

⁴⁰ Artículo 102 del Reglamento de Propiedad Horizontal;

⁴¹ Artículo 6 ley 675 de 2001;

“contrato colectivo”⁴², lo que constituye una excepción al decimonónico principio de **“la relatividad de los contratos”**, por virtud del cual el acto sólo aprovecha o perjudica a las partes contratantes;

20. Con más veras la voluntad de los sujetos generadores del acto reglamento tiene que observar los límites que le imponen el orden público y las normas imperativas de toda rango, so pena de merecer las sanciones que para el efecto establezca el ordenamiento jurídico;
21. En tal orden de ideas resulta procedente traer a cuento lo dispuesto en el artículo 5, numeral 8, parágrafo 1 de la ley 675 de 2001, para significar: **“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.”**
22. A la sazón del contenido del Reglamento de Propiedad Horizontal, la Corte Constitucional en sentencia T 035 de 1997, con ponencia del magistrado Hernando Herrera Vergara, apuntó:

“El conjunto de derechos, deberes y limitaciones mencionados se concretan en un reglamento de copropiedad exigido por la ley, adoptado por la unanimidad de los propietarios, el cual debe elevarse a escritura pública y registrarse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles sometidos a él.

En este sentido, el citado reglamento constituye un negocio jurídico mediante el cual las partes, en condiciones de igualdad, pactan libremente las estipulaciones

⁴² OSPINA FERNÁNDEZ, Guillermo y OSPINA ACOSTA, Eduardo. Teoría general del contrato y del negocio jurídico, Sexta Edición, editorial Temis, Bogotá, Colombia, 2000, página 70;

correspondientes y deciden sobre los derechos disponibles, como a bien tengan. Sin embargo, las características propias del mismo y la circunstancia de que en él se pueden comprometer derechos constitucionales fundamentales obliga a señalar que las mencionadas estipulaciones tienen que sujetarse a unas reglas mínimas de proporcionalidad, razonabilidad y objetividad, ajustadas a los mandatos constitucionales a fin de garantizar la convivencia pacífica entre copropietarios y vecinos, ante el goce legítimo de los derechos que en la comunidad se ejercitan, para así armonizarlos de manera que el ejercicio de los derechos de unos se limite por el ejercicio de los demás.

Por lo tanto, el contenido del reglamento de copropiedad no podrá ir más allá de la regulación de los derechos que exige el mantenimiento de la comunidad, de aquello que resulte necesario para su existencia, seguridad y conservación, y con las limitaciones mencionadas; así las cosas, no podrán ser oponibles, por virtud del mismo, cláusulas relativas a derechos que no trascienden el ámbito de lo privado y que por tanto forman parte del núcleo esencial de derechos como la intimidad o la autonomía privada, sobre los cuales se admiten excepciones cuando entran en conflicto con los derechos de los demás o el orden jurídico. A contrario sensu, los derechos que trascienden ese espacio íntimo pueden ser objeto de regulación más amplia, siempre bajo los parámetros que imponen los principios y valores del ordenamiento constitucional.

Esos límites procuran evitar que en las decisiones que se adopten en la asamblea general de copropietarios se violen los derechos de las minorías a través de la votación impositiva de la mayoría.”

23. En el mismo sentido se pronunció la sentencia T 555-2003, Magistrada Ponente Dra. Clara Inés Vargas Hernández:

"De tal suerte que, en principio, la Asamblea de Copropietarios de un edificio, conjunto residencial o centro comercial goza de un margen de maniobra al momento de adoptar *directamente* las medidas necesarias para garantizar la seguridad y convivencia pacífica entre los propietarios, arrendatarios y usuarios, así como el mantenimiento y preservación de las áreas comunes, o llegado el caso, *delegar* la adopción y ejecución de alguna de éstas en el Consejo de Administración. Sin embargo, tales decisiones no pueden vulnerar unos límites que emanan directamente de la Constitución.

En este orden de ideas, a pesar de que la decisión de la Asamblea de Copropietarios haya sido adoptada respetando ciertos procedimientos y sistemas de mayorías, resultaría inaplicable si contrariase, por ejemplo, los derechos fundamentales a la igualdad, la libre locomoción, el derecho al trabajo o las libertades económicas. En igual sentido, carecería de efectos jurídicos una delegación en tal sentido, y por supuesto, la ejecución de la misma por el órgano correspondiente."

24. Se concluye, no es suficiente con admitir la vigencia del Reglamento de Propiedad Horizontal. La fuerza vinculante de sus disposiciones debe pasar por el tamiz de la constitucionalidad y legalidad, pues, de lo contrario, las que no resistan el rigor del escrutinio serán tenidas "**por no escritas**", sin necesidad de declaración judicial previa, de conformidad con el mandato del artículo 5, numeral 8, parágrafo 1 ibídem.

25. La expresión “**competencia**” que emplea el artículo 19 del Reglamento para limitar la facultad que tiene el Consejo de Administración para autorizar la explotación económica de los bienes de dominio común no esenciales, podría ser entendida desde la aparente comodidad de lo gramatical en dos sentidos diferentes⁴³, sin que sea procedente, al romper, desdeñar ninguna de ellas:

“competencia¹.

(Del lat. *competentia*; cf. *competir*).

1. f. Disputa o contienda entre dos o más personas sobre algo.
2. f. Oposición o rivalidad entre dos o más que aspiran a obtener la misma cosa.
3. f. Situación de empresas que rivalizan en un mercado ofreciendo o demandando un mismo producto o servicio.
4. f. Persona o grupo rival. *Se ha pasado a LA competencia.*
5. f. *Am.* Competición deportiva.

competencia².

(Del lat. *competentia*; cf. *competente*).

1. f. incumbencia.
2. f. Pericia, aptitud, idoneidad para hacer algo o intervenir en un asunto determinado.
3. f. Atribución legítima a un juez u otra autoridad para el conocimiento o resolución de un asunto.

26. El mismo excipiente del lenguaje nos ofrece otros vocablos que refieren situaciones que comportan una íntima relación con el tema y que bien vale la pena traer a cuento:

“conurrencia.

⁴³ El Diccionario de la lengua española (DRAE), edición 22.ª, publicada en 2001;

(De *concurrente*).

1. f. Acción y efecto de concurrir.
2. f. Conjunto de personas que asisten a un acto o reunión.
3. f. Coincidencia, concurso simultáneo de varias circunstancias.
4. f. Asistencia, participación.”

“**concurrir.**

(Del lat. *concurrere*).

1. intr. Dicho de diferentes personas, sucesos o cosas:
Juntarse en un mismo lugar o tiempo.
2. intr. Dicho de diferentes cualidades o circunstancias:
Coincidir en alguien o en algo.
3. intr. Contribuir con una cantidad para determinado fin. *Antonio y Manuel concurrieron con veinte mil pesetas.*
4. intr. **convenir** (en el parecer o dictamen).
5. intr. Tomar parte en un concurso.”

27. En tanto que la noción económica de la competencia ofrece dos tipos, la “perfecta o pura” y la “imperfecta”⁴⁴.

(i) *La competencia perfecta*

Este modelo de competencia reúne ciertos elementos pretendidamente universales, cuya confluencia permitiría garantizar una óptima distribución de los recursos de la sociedad entre las distintas actividades económicas.

Según esta noción, bajo las premisas conceptuales que

⁴⁴ ALMONACID SIERRA, Juan Jorge y GARCÍA LOZADA, Nelson Gerardo. Derecho de la competencia. Abuso de posición dominante. Competencia desleal. Uso indebido de información privilegiada. Legis, Bogotá, Colombia, 1998, página 26 y ss.;

presuponen una competencia perfecta, los precios tienden a reflejar la relación de sustitución existente entre los distintos bienes y servicios, es decir, de cuántas unidades de un determinado bien debe prescindir la sociedad para lograr la producción de una unidad de otro bien. Los consumidores deciden, sobre la base de sus gustos y a través de su demanda, qué bienes y servicios serán producidos.

La estructura productiva es así reflejo de los deseos de los consumidores, de la dotación de factores de la sociedad y de las relaciones técnicas de producción existentes entre tales factores.

El mercado en un modelo de competencia perfecta se encuentra en plenas condiciones de equilibrio, en las cuales sólo es posible mejorar la posición de un agente económico a costa de empeorar la de otro (CABANELLAS; 1983; 40).

En síntesis, el esquema teórico de la competencia *perfecta* o *pura* (FONT; 1987; 35), se configuraría por la confluencia simultánea de las siguientes condiciones:

- a) *Libertad de acceso al mercado*: toda persona que quiera emprender una actividad económica es libre de hacerlo, y los empresarios ya presentes en el sector no pueden impedirlo;
- b) *Atomismo del mercado*: tanto del lado de la oferta como de la demanda, existe en el mercado un número considerable de unidades económicas independientes entre sí;
- e) *Homogeneidad de los productos o servicios*: todos los empresarios de un mismo sector ofrecen al mercado bienes o

servicios que los consumidores o usuarios juzgan homogéneos e idénticos;

d) *Ausencia de un poder de control sobre los precios:* siendo tan idénticos los productos o servicios en el mercado, ningún empresario se encuentra en la posibilidad de elevar el precio por encima del común que rija en el mercado, el cual se forma siempre según el libre juego de la oferta y la demanda, y siendo tan numerosos los empresarios ninguno de ellos puede deprimir el precio del mercado aunque doble o triplique la producción;

e) *Transparencia del mercado:* todos los vendedores y compradores actuales o potenciales del mercado están perfectamente informados acerca de los precios y características de los bienes y de las oportunidades existentes de vender y comprar;

f) *Movilidad de los factores de producción:* estos son totalmente transferibles y pueden ser empleados en cualquier ramo industrial, y

g) *Finalidad del máximo beneficio y utilidad:* bajo las condiciones de una competencia perfecta los empresarios buscan la finalidad de conseguir el máximo beneficio posible, y los consumidores o usuarios la máxima utilidad.

(ii) *La competencia imperfecta*

Bajo esta categoría se agrupan todos los modelos alejados de los elementos caracterizadores de la competencia perfecta o pura. De estos modelos el más alejado es la situación de

monopolio puro.

No existe una terminología uniforme para designar a todas las distintas formas intermedias de mercado y competencia existentes entre el monopolio puro y la competencia perfecta.

En todos los casos en que los oferentes pueden incidir conscientemente sobre el precio mediante la alteración de la producción u otros mecanismos, nos encontramos ante una situación de competencia imperfecta.

Los economistas precisamente han acuñado la expresión de competencia *imperfecta*, para designar la situación en que se encuentra la competencia en un sistema de economía de mercado en el que inevitablemente se introducen determinados poderes de monopolio.⁴⁵² De este modo, con esta noción también se hace referencia al hecho de que la existencia de tales poderes de monopolio ocasionan al sistema teórico de la competencia perfecta ciertas *imperfecciones*, que lo configuran así como una variante más del capitalismo de mercado.

Entre los distintos modelos que puede asumir la competencia imperfecta cabe reseñar los siguientes:

a) *El monopolio puro*: constituye el modelo de mercado

⁴⁵ 2 Los mercados libres pueden ser manipulados o distorsionados por distintos poderes de mercado o poderes monopólicos que controlan la oferta, la demanda y los precios. Así, se han identificado tres modalidades de este tipo de poderes de mercado: a) el poder monopolístico, que es aquel que ejerce el dominio sobre la oferta y determina qué cantidad de bienes o servicios se han de ofrecer en un mercado; b) el poder monopsonístico, que es el que ejerce el dominio sobre la demanda y fija qué cantidad de bienes o servicios se han de adquirir en un mercado, y e) el poder de control de precios, que se impone por medio de una fuerza que actúa fuera de la estructura del mercado.

La diferencia de este último poder respecto de los anteriores, se encuentra en que en éstos el precio es controlado a través de la presión y dominio sobre la oferta o la demanda, mientras que en el poder de control de precios éstos se fijan directamente sin tener en cuenta las exigencias propias de la oferta o la demanda. (Font; 1987; 39).

más alejado y opuesto al de la competencia perfecta o pura. Se caracteriza por la existencia de un solo operador económico en el mercado en cuestión que puede, gracias a esa situación privilegiada, controlar la oferta, la demanda y los precios de un determinado producto o servicio. La fuerza del monopolio reside precisamente en su capacidad para imponer precios sin el temor de ahuyentar a la clientela.

En síntesis, el monopolio puro implica una ausencia total de libertad de iniciativa económica privada y, por tanto, de libre competencia;

b) La competencia monopolística: se presenta cuando los distintos oferentes cuentan con una demanda específicamente dirigida a sus respectivos productos, pero susceptible de ser desplazada hacia otros productores en función de los precios relativos de los diferentes sucedáneos.

La competencia monopolística supone así la existencia de muchos vendedores que, aunque producen unos sustitutos próximos, no son sustitutos perfectos, debido a que existe cierta diferenciación de los productos que se logra por medio de la publicidad, las marcas comerciales, el prestigio, etc. Según sea mayor o menor el grado de diferenciación entre los productos, cada productor podrá manipular el precio de su producto con el fin de atraer mayor clientela. El ejemplo clásico de esta modalidad de competencia es la que ocurre en el caso de los fabricantes de cigarrillos, ya que siendo su producto en esencia el mismo para todas las marcas, cada una de ellas posee características propias que la hacen preferible para ciertos fumadores: tradición, prestigio, mayor publicidad, variedad, marca, etc. (Gacharna; 1982; 8);

e) *El oligopolio*: la competencia oligopolística se caracteriza por la presencia de un reducido grupo de vendedores, fácilmente identificables, que se encuentran en condiciones de suministrar a los consumidores el mismo bien, sin que existan importantes factores de diferenciación en cuanto al producto ofrecido.

La competencia oligopolística se diferencia de la competencia monopolística, en cuanto que en ésta última existe un grado variable de diferenciación de los productos que se lanzan al mercado, mientras que en la primera se conserva prácticamente la homogeneidad.

Cuando la competencia se da solamente entre dos vendedores u oferentes de un producto homogéneo, se presenta entonces la denominada competencia en situación de *duopolio*, esquema en el cual el control de la oferta, la demanda o los precios se desarrolla dentro de una relación de interdependencia recíproca entre los dos competidores, y

d) *La competencia imperfecta desde el lado de la demanda*: existen situaciones de competencia imperfecta cuando las alteraciones al modelo de competencia perfecta se generan desde el lado de los consumidores, clientes o usuarios.

Desde esta óptica la competencia puede adoptar el esquema de una situación oligopsónica, en la cual se evidencia la existencia de unos cuantos demandantes, fácilmente identificables, que determinan la cantidad respectiva del producto que se ha de producir en un determinado mercado, condicionando así las posibilidades de ofrecimiento y ventas

de los productores. Cuando solamente existe un demandante que puede adquirir toda la producción de un mercado, se configura la competencia en situación monopsónica.”

28. A partir de tales conceptos el legislador se ocupa en la consideración de una serie de estados patológicos del mercado para adoptar una serie de medidas que, informadas esencialmente por el **bien común**, apuntan a garantizar el libre comercio, los derechos de los consumidores, al tiempo que proscriben el abuso de la posición dominante, la competencia desleal, el uso indebido de información privilegiada, el monopolio, en fin las limitaciones o desconocimiento de la libertad económica etc.;
29. Es la propia Constitución Nacional el estatuto que hace las siguientes admoniciones, que en armonía con lo dicho precedentemente sentencian el asunto que ocupa a este Tribunal:

“ARTICULO 333. La actividad económica y la iniciativa privada son libres, dentro de los límites del bien común. Para su ejercicio, nadie podrá exigir permisos previos ni requisitos, sin autorización de la ley.

La libre competencia económica es un derecho de todos que supone responsabilidades.

La empresa, como base del desarrollo, tiene una función social que implica obligaciones. El Estado fortalecerá las organizaciones solidarias y estimulará el desarrollo empresarial.

El Estado, por mandato de la ley, impedirá que se obstruya o se restrinja la libertad económica y evitará o controlará cualquier abuso que personas o empresas hagan de su

posición dominante en el mercado nacional.

La ley delimitará el alcance de la libertad económica cuando así lo exijan el interés social, el ambiente y el patrimonio cultural de la Nación."

30. Mandato que ha sido desarrollado mediante la expedición de una serie de estatutos como el decreto 2153 de 1992 y la ley 1340 de 2009 en materia de protección de la competencia, ley 178 de 1994 por medio de la cual se aprueba el "Convenio de París para la Protección de la Propiedad Industrial", ley 256 de 1996 sobre competencia desleal, ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor, todos con carácter imperativo;
31. Se concluye que la limitación establecida en el artículo 19 del Reglamento a las facultades otorgadas al Consejo de Administración, tiene una vocación restrictiva de la libre competencia, que desconoce los derechos del consumidor y por ello contraria al mandato constitucional y legal.
32. De suyo no puede ser tutelada una situación ilícita al amparo del principio de la "confianza legítima"

F. Conclusiones relativas a las pretensiones de la demanda

33. En atención a lo expuesto precedentemente, las pretensiones de la demanda y las excepciones propuestas por la parte convocada serán resueltas de la siguiente manera:
 - a. Aunque no se advierte la ocurrencia de "comportamiento vulnerador" imputable al Consejo de Administración, no se hará pronunciamiento adicional respecto del acto ejecutado el treinta (30) de agosto de dos mil trece (2103), para autorizar la instalación de una "burbuja

comercial" en una zona común no esencial y en la que opera el establecimiento de comercio denominado "Avena Cubana". No fue atacado propiamente;

- b. No habrá pronunciamiento para precisar la identidad de la demandada, por cuanto se estima que es un asunto atinente a los presuntos procesales, oportunamente valorado;
 - c. Serán desestimadas las excepciones propuestas bajo la denominación de "FALTA DE PRESUPUESTO FORMAL" y "FALTA DE PRESUPUESTO MATERIAL PARA FALLAR";
 - d. Serán desestimadas las pretensiones de la demanda;
 - e. Será impuesta condena en costas a la parte convocante.
34. Las costas serán liquidadas de la siguiente manera:
- a. Para la fijación de las agencias en derecho el Tribunal estima procedente observar lo dispuesto en el Acuerdo número 1887 de 2003 del Consejo Superior de judicatura y en consecuencia son tasadas en la suma de cuatro millones de pesos (\$4.000.000,00) m. cte., a favor de LA CONVOCADA ;
 - b. Por concepto de costas la parte convocante pagará a LA CONVOCADA la suma de once millones quinientos mil pesos (\$11.500.000,00) m. cte., correspondiente a los honorarios y gastos del Tribunal, que por cuenta de esta fueron consignados;
 - c. Para el caso de no haber ocurrido el reembolso de las expensas consignadas por la parte convocante, tal valor y los correspondientes intereses de mora causados hasta la fecha del laudo, serán

compensados con las sumas resultantes por las condenas arriba impuestas a favor de LA CONVOCADA , de conformidad con lo prevenido en el Artículo 27, inciso 3 de la ley 1563 de 2012⁴⁶.

V. Decisiones del Tribunal

En mérito de lo anteriormente expuesto el Tribunal de Arbitramento constituido para dirimir en derecho la controversia suscitada entre las sociedades convocantes, **Inversiones Manantial S.A. y Comercializadora Minidelicias S.A.** y la convocada, **Terminal Sur de Medellín P. H.**, administrando justicia en nombre de la república de Colombia y por autoridad de la ley

Resuelve

A. Sobre las excepciones:

1. **Declarar** no probadas las excepciones propuestas por **LA CONVOCADA**.

B. Sobre las pretensiones de la demanda:

1. **Abstenerse** de hacer pronunciamiento sobre la pretensión formulada en el numeral 3. del escrito mediante el cual fueron cumplidas las exigencias de admisibilidad de la demanda⁴⁷, de conformidad con lo expuesto en la parte considerativa de este laudo⁴⁸;
2. **Desestimar** íntegramente las pretensiones principal y consecuencial, conforme a lo expuesto en la parte considerativa de este laudo.

⁴⁶ "De no mediar ejecución, las expensas pendientes de reembolso se tendrán en cuenta en el laudo para lo que hubiere lugar. A cargo de la parte incumplida, se causarán intereses de mora a la tasa más alta autorizada, desde el vencimiento del plazo para consignar y hasta el momento en que cancele la totalidad de las sumas debidas.";

⁴⁷ Folio 226;

⁴⁸ Cfr. Página 6;

C. Sobre costas del proceso:

1. **Condenar** solidariamente a las convocantes, **Inversiones Manantial S.A. y Comercializadora Minidelicias S.A.**, a pagar a **Terminal Sur de Medellín P. H.**, por concepto de gastos y honorarios, la suma once millones quinientos mil pesos (\$11.500.000,00) m. cte.;
2. **Condenar** solidariamente a las convocantes, **Inversiones Manantial S.A. y Comercializadora Minidelicias S.A.**, a pagar a **Terminal Sur de Medellín P. H.**, por concepto de agencias en derecho, la suma de cuatro millones de pesos (\$4.000.000,00) m. cte.;
3. Para el caso de no haber ocurrido el reembolso de las expensas consignadas por la parte convocante, tal valor y los correspondientes intereses de mora causados hasta la fecha del laudo, serán compensados con las sumas resultantes por las condenas arriba impuestas a favor de LA CONVOCADA, de conformidad con lo prevenido en el Artículo 27, inciso 3 de la ley 1563 de 2012⁴⁹.

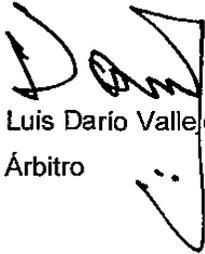
D. Sobre asuntos administrativos:

1. **Decretar** la causación y pago al Árbitro y Secretario del cincuenta por ciento (50%) restante de los honorarios tasados;
2. **Ordenar** la liquidación final de las cuentas del proceso;
3. **Ordenar** el registro del laudo y el archivo del expediente contentivo del proceso de la manera dispuesta en el artículo 47 de la 1563 de 2012;

⁴⁹ "De no mediar ejecución, las expensas pendientes de reembolso se tendrán en cuenta en el laudo para lo que hubiere lugar. A cargo de la parte incumplida, se causarán intereses de mora a la tasa más alta autorizada, desde el vencimiento del plazo para consignar y hasta el momento en que cancele la totalidad de las sumas debidas.";

4. **Disponer** la expedición de sendas copias del laudo, completas y auténticas, con destino a cada una de las partes.

Cúmplase,



Luis Darío Vallejo Ochoa
Árbitro

Juan Guillermo Rivera García.
Secretario