

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

LAUDO ARBITRAL

DUVÁN RODRÍGUEZ OSORIO, SILVIA VALENCIA DE SERNA Y DEISY CLARIVEL  
SERNA VALENCIA  
VS.  
ENEIDA LÓPEZ SERNA Y JAIRO LEÓN MARTÍNEZ OCHOA

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho  
CENTRO DE CONCILIACIÓN ARBITRAJE  
Y AMIGABLE COMPOSICIÓN  
CAMARA DE COMERCIO DE MEDELLIN  
PARA ANTIOQUIA

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

Medellín, 31 de julio de 2014

Según lo anunciado en Auto No. 14 de Junio 17, 2014, el "Tribunal de Arbitramento" expide, el "Laudo" que se expresa a continuación.

**I. TRÁMITE DEL PROCESO ARBITRAL**

**A. Demanda e integración del Tribunal**

1. En Septiembre 25, 2013, los Demandantes, a través de apoderado judicial, presentaron ante el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, la Demanda Arbitral a fin de que se integrara un Tribunal Arbitral que resolviera las pretensiones formuladas en la Demanda<sup>1</sup>.
2. Tal petición está fundada en el Pacto Arbitral, en su modalidad de Cláusula Compromisoria, que obra en la escritura pública No. 316 del trece (13) de noviembre de 1990, otorgada ante la Notaría Vigésima Segunda (22ª) del Círculo Notarial de Medellín, artículos 48 y 49, que contiene el reglamento de propiedad horizontal de la Urbanización Guayacanes de la Cabaña (Cfr. Folios 14 a 47 Cdno. No.1), y cuyo tenor es el siguiente:

"ARTICULO 48. ARBITRAMENTO: Las diferencias que se presenten entre los copropietarios por razón del ejercicio de sus derechos y prerrogativas sobre las partes comunes o del uso y goce de los bienes de propiedad privada de los actos de los órganos encargados de la dirección y administración de la copropiedad, así como los que se originen de la interpretación de las normas del presente Reglamento de administración, se someterán a la decisión de árbitros y se resolverán de acuerdo con el procedimiento establecido por las leyes vigentes para el juicio arbitral (artículo 663. A 676 del C.P.Civil)  
PARAGRAFO: No habrá lugar a la cláusula compromisoria pactada en el presente artículo cuando se trate de imponer sanciones establecidas en la ley o en el presente Reglamento para meros abusos o violaciones claras de las normas. Tampoco se aplicará la cláusula

<sup>1</sup> Cuaderno No. 1 – Folio 2.

**VIGILADO**

Ministerio de Justicia y del **ARBITRAJE**  
CENTRO DE CONCILIACIÓN  
y AMIGABLE COMPOSICIÓN  
CAMARA DE COMERCIO DE MEDELLIN  
PARA ANTIOQUIA

compromisoria para el cobro forzado de contribuciones a que sean obligados los copropietarios.”

“ARTICULO 49. INTEGRACIÓN DEL TRIBUNAL: El tribunal estará integrado por tres (3) personas, cuyo nombramiento se solicitará a la Cámara de Comercio de esta ciudad. El Tribunal de Arbitramento, decidirá, y su fallo se producirá en conciencia.”<sup>2</sup>

3. El Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, mediante acta de nombramiento de árbitros, por el sistema del sorteo, del día dos (2) de octubre de 2013, designó como árbitros, a los Drs. Bernardo Trujillo Calle, María Cristina Gómez Isaza y Fernando Moreno Quijano, como árbitros principales y, a María Cristina Duque Correa, como árbitro suplente (Cfr. Folio 80).
4. El Centro de Arbitraje, mediante comunicación del día tres (3) de octubre de 2013<sup>3</sup>, le comunicó la designación a los Árbitros Drs. Bernardo Trujillo Calle, María Cristina Gómez Isaza y Fernando Moreno Quijano, quienes los dos primeros y de acuerdo con los documentos obrantes a folios 87 a 90 del expediente, aceptaron el cargo o la designación que le hiciera la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia; por su parte el Dr. Moreno Quijano guardó silencio y por ello, el Centro le comunicó la designación al árbitro suplente Dra. María Cristina Duque Correa, mediante carta del día quince (15) de octubre de 2013 y ésta, dentro de la oportunidad procesal pertinente, aceptó la designación, tal como consta en el escrito del día veintiuno (21) de octubre de 2013 (Cfr. folios 91 a 95), todo ello de acuerdo con lo prescrito en el artículo 14 de la Ley 1563 de 2012. Adicionalmente, en los actos de aceptación de los cargos, los árbitros designados dieron cumplimiento con el deber de información contenido en el artículo 15 de la Ley 1563 de 2012.
5. El Centro de Arbitraje, para efectos del cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 15 y 16 de la Ley 1563 de 2012, mediante comunicados del día veintidós (22) de octubre de 2013, les puso en conocimiento, a todas las partes, las aceptaciones de los cargos con su correspondiente deber de información<sup>4</sup>. Vencido los cinco (5) días de que trata la normatividad mencionada, ninguna de las partes manifestó dudas justificadas acerca de la imparcialidad, independencia de los árbitros, ni su deseo de relevarlos, ni de una recusación, una inhabilidad o un conflicto de intereses alguno<sup>5</sup>.

<sup>2</sup> Cuaderno No. 1 – Folio 37 vuelto y 38.

<sup>3</sup> Cuaderno No. 1 – Folios 81 a 82 y 85 a 86.

<sup>4</sup> Cuaderno No. 1 – Folios 96 a 98.

<sup>5</sup> “Art. 15. Deber de información. (...)

Si dentro de los cinco (5) días siguientes al recibo de la comunicación de aceptación, alguna de las partes manifestare por escrito dudas justificadas acerca de la imparcialidad o independencia del árbitro y su deseo de relevar al árbitro con fundamento en la información suministrada por este, se procederá a su reemplazo en la forma prevista para tal efecto, siempre y cuando los demás árbitros consideren justificada las razones para su reemplazo o el árbitro acepte expresamente ser relevado. Cuando se tratare de árbitro único o de la mayoría o de todos, decidirá el juez civil del circuito del lugar en donde

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

CENTRO DE CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE  
 y AMIGABLE COMPOSICIÓN  
 CAMARA DE COMERCIO DE MEDELLIN  
 PARA ANTIOQUIA

6. Integrado debidamente el Tribunal, el Centro de Arbitraje, citó<sup>6</sup> a los árbitros designados, a la parte demandada y al apoderado de la parte demandante para efectos de realizar la audiencia de instalación del Tribunal (Cfr. Inc. 1, Art. 20 de la Ley 1563 de 2012).
- B. Audiencia de Instalación, Designación y Posesión del Secretario, Juicio de Admisibilidad, Derecho de Contradicción, Conciliación Arbitral, Fijación de Gastos y Honorarios y Primera Audiencia de Trámite.**
1. Mediante Auto No. 01 del veintiuno (21) de noviembre de 2013, el Tribunal Arbitral se instaló formalmente, designó como Secretario al Dr. Nicolás Henao Bernal, recibió el expediente por parte de la Jefe de la Unidad de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia y fijó el lugar de funcionamiento y secretaria del Tribunal y reconoció personería a los apoderados de las partes<sup>7</sup>.
2. Seguidamente en la misma audiencia, mediante Auto No. 02, el Tribunal admitió la demandada, ordenó la notificación personal de los demandados, ordenó correré traslado de ella por el término de 20 días y fijó el trámite a seguir<sup>8</sup>.
3. El Centro de Arbitraje, para efectos del cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 15 y 16 de la Ley 1563 de 2012, mediante comunicado del día veintiséis (26) de noviembre de 2013 (Folio 112), le informó al Dr. Henao Bernal su designación como Secretario del Tribunal. El Secretario, dentro de la oportunidad procesal de que trata el inciso 4 del artículo 20<sup>9</sup> de la Ley 1563 de 2012, aceptó el cargo y cumplió con el deber de información (Folios 113 a 116).
4. El Centro de Arbitraje, mediante comunicados del día veintiocho (28) de noviembre de 2013, le informó al apoderado de la parte demandante y a la parte demandada<sup>10</sup>, la aceptación del cargo de Secretario. Así las cosas, dentro del término establecido en el inciso 2 del artículo 15 de la Ley 1563 de 2012, ninguna de las partes manifestó dudas justificadas acerca de la imparcialidad, independencia del Secretario, ni su deseo de relevarlo, ni recusarlo, o de la existencia de una causal de inhabilidad o conflicto de intereses alguno.

---

funcione el tribunal de arbitraje. Cuando se trate de secretario, decidirán los árbitros."

"**Artículo 16.** Impedimentos y recusaciones. Los árbitros y los secretarios están impedidos y son recusables por las mismas causales previstas para los jueces en el Código de Procedimiento Civil, por las inhabilidades, prohibiciones y conflictos de intereses señalados en el Código Disciplinario Único, y por el incumplimiento del deber de Información indicado en el artículo anterior.

<sup>6</sup> Cuaderno No. 1 – Folios 101 a 104.

<sup>7</sup> Cuaderno No. 1 – Folios 107 a 109.

<sup>8</sup> Cuaderno No. 1 – Folios 109 a 110.

<sup>9</sup> "**Artículo 20. Instalación del tribunal.** (...)

El tribunal elegirá un Presidente y designará un Secretario, quien deberá manifestar por escrito su aceptación dentro de los cinco (5) días siguientes, y será posesionado una vez agotado el trámite de información o de reemplazo."

<sup>10</sup> Cuaderno No. 1 – Folios 117 a 119.

**VIGILADO** Ministerio de Justicia y del Derecho

CENTRO DE CONCILIACION ARBITRAJE  
Y AMIGABLE COMPOSICION  
CAMARA DE COMERCIO DE MEDELLIN  
PARA ANTIOQUIA

5. De acuerdo con el acta de notificación personal, visible a folio 105, el apoderado del co-demandado JUAN CARLOS ECHEVERRI PINEDA y la co-demandada ENEIDA LÓPEZ SERNA, se notificaron personalmente del auto admisorio de la demanda, el día veintiuno (21) de noviembre de 2013.
6. La co-demandada ENEIDA LÓPEZ SERNA, a través de su apoderada judicial, ejerció el derecho de contradicción dentro de la oportunidad procesal, presentado el día diecisiete (17) de diciembre de 2013, escrito de contestación a la demanda<sup>11</sup>.
7. El co-demandado JAIRO LEON MARTÍNEZ OCHOA, a través de su apoderado judicial, ejerció el derecho de contradicción dentro de la oportunidad procesal, presentado el día dieciocho (18) de diciembre de 2013, escrito de contestación a la demanda<sup>12</sup>.
8. El Tribunal, mediante Auto No. 03 del catorce (14) de enero de 2014, reconoció personería a la apoderada de la co-demandada, declaró posesionado al Secretario del Tribunal y corrió traslado a la parte demandante por el término de cinco (5) días de las excepciones de fondo o d mérito propuestas por la parte demandada<sup>13</sup>.
9. El apoderado de la parte demandante recorrió el traslado de las excepciones de fondo, mediante escrito presentado el día diecisiete (17) de enero de 2014<sup>14</sup>.
10. Mediante Audiencia del veintisiete (27) de enero de 2014<sup>15</sup>, y con fundamento en lo prescrito en el artículo 24<sup>16</sup> de la Ley 1563 de 2012, se celebró la audiencia de conciliación arbitral y, mediante auto No. 04, el Tribunal declaró fracasada la conciliación arbitral, motivo por el cual se

<sup>11</sup> Cuaderno No. 1 – Folios 120 a 135.

<sup>12</sup> Cuaderno No. 1 – Folios 136 a 152.

<sup>13</sup> Cuaderno No. 1 – Folios 153 a 155.

<sup>14</sup> Cuaderno No. 1 – Folios 156 a 158.

<sup>15</sup> Cuaderno No. 1 – Folios 159 a 164.

<sup>16</sup> La norma expresa:

**“Artículo 24. Audiencia de conciliación.** Vencido el término de traslado de las excepciones de mérito propuestas contra la demanda inicial o la de reconvención, o contestadas sin que se hubieren propuesto excepciones, o vencido sin contestación el término de traslado de la demanda, el tribunal señalará día y hora para celebrar la audiencia de conciliación, a la que deberán concurrir tanto las partes como sus apoderados.

En la audiencia de conciliación el tribunal arbitral instará a las partes a que resuelvan sus diferencias mediante conciliación, para lo cual podrá proponerles fórmulas, sin que ello implique prejuzgamiento. Si las partes llegaren a una conciliación, el tribunal la aprobará mediante auto que hace tránsito a cosa juzgada y que, en caso de contener una obligación expresa, clara y exigible, prestará mérito ejecutivo.

El Ministerio Público y la Agencia Nacional de Defensa Jurídica del Estado podrán intervenir activamente en la audiencia con el fin de lograr que las partes concilien sus diferencias y expresar sus puntos de vista sobre las fórmulas que se propongan.”

**VIGILADO** Ministerio de Justicia y del Derecho

CENTRO DE CONCILIACIÓN ARBITRAJE  
Y AMIGABLE COMPOSICIÓN  
CAMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN  
PARA ANTIQUIA

procedió a continuar con el Proceso Arbitral<sup>17</sup>, procediendo a fijar, mediante Auto No. 05<sup>18</sup>, los gastos y honorarios del Tribunal, esto es, el Tribunal estableció las sumas a cargo de las Partes por los siguientes conceptos:

- a. Honorarios de los Árbitros y del Secretario;
  - b. Gastos de funcionamiento del Tribunal; y
  - c. Gastos de administración del Centro de Arbitraje.
11. Únicamente la parte Demandante consignó, en las oportunidades procesales de que trata el artículo 27 de la Ley 1563 de 2012, la totalidad de los gastos y honorarios decretados para este Tribunal Arbitral<sup>19</sup>.
12. Mediante Auto No. 06<sup>20</sup> del veintisiete (27) de febrero de 2014, el Tribunal: i) se declaró competente para conocer y decidir las pretensiones de la parte demandante; ii) estableció el termino de duración del proceso por seis (6) meses (Cfr. Art. 10 Ley 1563 de 2012); iii) ordenó el pago del 50% de los honorarios a los árbitros, al secretario y el 100% al Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia (Cfr. Art. 28 Ley 1563 de 2012). Asimismo, en dicha audiencia, y mediante Auto No. 09<sup>21</sup>, decretó los medios de prueba solicitados por la parte demandante y las de oficio que estimó necesarias (Cfr. Inc. 3 del Art. 30 Ley 1563 de 2012), así:
- a. Documentos:
    - i. Los acompañados en la Demanda.
    - ii. Los acompañados con los escritos de contestación a la demanda, por ambos co-demandados.
    - iii. Los oficios solicitados por los demandantes a las Curadurías 1ª y 2ª y Planeación de Bello.
  - b. Prueba Pericial:
    - i. Solicitada por la parte demandante.

<sup>17</sup> Cfr. **Art. 25 de la Ley 1563 de 2012**, el cual expresa:  
"Fracasada en todo o en parte la conciliación, en la misma audiencia el tribunal fijará los honorarios y gastos mediante auto susceptible de recurso de reposición, que será resuelto inmediatamente. Para la fijación, tomará en cuenta la cuantía de las pretensiones de la demanda, determinada de conformidad con el Código de Procedimiento Civil. Si hubiere demanda de reconvenición, tomará como base la de la cuantía mayor."

<sup>18</sup> Cuaderno No. 1 – Folios 161 a 164.

<sup>19</sup> Cuaderno No. 1 – Folios 165 y 166.

Cfr. **Art. 30 de la Ley 1563 de 2012**.

<sup>20</sup> Cuaderno No. 1 – Folio 171.

<sup>21</sup> Cuaderno No. 1 – Folios 171 a 175.

**VIGILADO** Ministerio de Justicia y del Derecho

**CENTRO DE CONCILIACIÓN ARBITRAJE  
y MEDIABLE COMPOSICIÓN  
CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN  
PARA ANTIOQUIA**

- ii. Solicitado por el co-demandado JAIRO LEÓN MARTÍNEZ OCHOA
- c. Testimonios:
  - i. Del Ing. José Ernesto Palacio Arbeláez.
  - ii. De la Arq. Patricia Cataño Villa
- d. Interrogatorio de parte:
  - i. A los demandantes DUVÁN RODRÍGUEZ OSORIO, SILVIA VALENCIA DE SERNA y DEISY CLARIVEL SERNA VALENCIA.
- e. Prueba de oficio:
  - i. Una inspección judicial.

### C. Práctica de Pruebas, Audiencia de Alegaciones y Oportunidad del Laudo Arbitral.

1. Las pruebas se practicaron según lo decretado, tal como se detalla a continuación:
  - a. El trece (13) de marzo de 2014<sup>22</sup>, se practicó el testimonio de Gloria Patricia Cataño Villa. En dicha audiencia y mediante Auto No. 08, el Tribunal aceptó la revocatoria del poder realizada por el co-demandado JAIRO LEÓN MARTÍNEZ OCHOA y, le reconoció personería a sus nuevos apoderados.
  - b. El catorce (14) de marzo de 2014<sup>23</sup>, se practicó el testimonio de José Ernesto Palacio Arbeláez. En dicha audiencia y mediante Auto No. 09, el Tribunal i) aceptó el desistimiento de la práctica del interrogatorio a la parte demandante y, ii) puso en conocimiento las respuestas allegadas por las Curadurías Primera y Segunda de Bello.
  - c. El veintiuno (21) de marzo de 2014<sup>24</sup>, se posesionó al perito Ing. GUSTAVO DUQUE VILLEGAS y se practicó la diligencia de inspección judicial.
  - d. El veinticuatro (24) de abril de 2014<sup>25</sup>, mediante Auto No. 12, el Tribunal i) corrió traslado de las transcripciones de las declaraciones de terceros, traslado que no fue descrito por ninguna de las partes; ii) ordenó correr traslado del dictamen pericial, traslado que de igual manera no fue descrito por ninguna de las partes; y iii) ordenó el pago por concepto de la transcripción de las declaraciones.
  - e. El catorce (14) de mayo de 2014<sup>26</sup>, mediante Auto No. 13, el Tribunal i) fijó los honorarios definitivos al perito; ii) requirió a la parte demandante y, iii) fijó fecha para la audiencia de alegaciones.

<sup>22</sup> Cuaderno No. 1 – Folios 193 a 196.

<sup>23</sup> Cuaderno No. 1 – Folios 197 a 200.

<sup>24</sup> Cuaderno No. 1 – Folios 202 a 206.

<sup>25</sup> Cuaderno No. 1 – Folios 209 a 211.

<sup>26</sup> Cuaderno No. 1 – Folios 214 a 216.

**VIGILADO**

Ministerio de Justicia y del Trabajo

CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE  
Y AMIGABLE COMPOSICIÓN  
CAMARA DE COMERCIO DE MEDELLIN  
PARA ANTIQUÍA

2. El diecisiete (17) de junio de 2014, fecha establecida para el efecto, todas las partes presentaron versiones escritas de sus alegatos<sup>27</sup>, motivo por el cual el Tribunal expidió el Auto No. 11<sup>28</sup>, señalando fecha para realizar la audiencia de laudo o de fallo.
3. En virtud de la cláusula compromisoria, y por no existir término especial pactado en ella, el presente Arbitraje tiene una duración de seis (6) meses<sup>29</sup> o ciento ochenta días (180) días calendario contados desde la finalización de la primera audiencia de trámite, sin perjuicio de las suspensiones convencionales o legales que se dieran en el curso del Proceso, bien sea por las Partes directamente o por solicitud de sus apoderados especiales.
4. Toda vez que la primera audiencia de trámite se realizó y finalizó el día **veintisiete (27) de febrero de 2014**, el término para concluir las actuaciones del Tribunal se extinguiría el **veintisiete (27) de agosto de 2014**, motivo por el cual el presente Laudo es proferido dentro del término legal.

## II. POSICIONES Y PRETENSIONES DE LAS PARTES

### A. Demanda

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

**Primero:** Mis poderdantes son en común y proindiviso de un Inmueble adquirido mediante Escritura Pública No.974 del 13 de mayo de 2009, de la Notaria Quinta de Medellín, Matricula Inmobiliaria No. 01N-5034490, ubicado en el municipio de Bello, en la Calle 29ª No. 53-83, Manzana A (202), Urbanización Guayacanes de la Cabaña, propiedad Horizontal, al señor Luis Felipe Ruiz Santamaría.

**Segundo.** Los porcentajes en dicha propiedad son los siguientes: Duván Rodríguez Osorio un 50%; Silvia Valencia de Serna: 25% y Deisy Clarivel Sema Valencia: 25%.

<sup>27</sup> Cuaderno No. 1 – Folios 217 a 233.

<sup>28</sup> Cuaderno No. 1 – Folios 144 a 146.

<sup>29</sup> Cfr. Art. 10 de la Ley 1563 de 2012, el cual reza:

**Artículo 10. Término.** Si en el pacto arbitral no se señalare término para la duración del proceso, este será de seis (6) meses, contados a partir de la finalización de la primera audiencia de trámite. Dentro del término de duración del proceso, deberá proferirse y notificarse, incluso, la providencia que resuelve la solicitud de aclaración, corrección o adición.

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

Al comenzar cada audiencia el secretario informará el término transcurrido del proceso.”

**VIGILADO** Ministerio de Justicia y del Derecho

CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE  
Y AMIGABLE COMPOSICIÓN  
CAMARA DE COMERCIO DE MEDELLIN  
PARA ANTIOQUIA



**Tercero:** El citado inmueble hace parte de una Propiedad Horizontal, cuyo reglamento se protocolizó en la Notaría 22 de Medellín, mediante Escritura No. 316 del 13 de noviembre de 1990, y reformado por Escritura Pública 1638 del 16 de abril de 1.991, ante la Notaría 6ª de Medellín, con planos debidamente aprobados.

**Cuarto:** Además, hacen parte de la Manzana A, según el Reglamento de Propiedad Horizontal, como copropietarios, los siguientes Inmuebles:

- Casa No. 53-81 de la Calle 29ª, primera planta del edificio, área privada aproximada de 64.45 metros cuadrados. Esta vivienda tiene como bien de dominio exclusivo y con uso restringido a parqueadero. Consta de: Salón-comedor, tres alcobas, cocina, zona ropas, baño, espacio para closets y parqueadero. Matrícula Inmobiliaria No. 01N-5034489. Propietaria: **Eneida López Serna**.
- Casa No. 53-83 (201) de la Calle 29ª, segunda planta del edificio, área privada aproximada de 65.95 metros cuadrados y a ella se accede desde la vía pública por escalera que es de propiedad exclusiva de la casa ubicada en el segundo piso. Esta vivienda tiene como bien de dominio exclusivo y con uso restringido a parqueadero. Consta de: Salón-comedor, tres alcobas, cocina, zona ropas, baño, espacio para closets y parqueadero. Matrícula Inmobiliaria No. 01N-5034491. Propietaria: **Mariela de Jesús Restrepo Tobón**.
- Casa No. 53-87 de la Calle 29ª, primera planta del edificio, área privada aproximada de 64.95 metros cuadrados. Esta vivienda tiene como bien de dominio exclusivo y con uso restringido a parqueadero. Comodidades: Salón-comedor, tres alcobas, cocina, zona ropas, baño, espacio para closets y parqueadero. Matrícula Inmobiliaria No. 01N-5034488. Propietario: **Jairo León Martínez Ochoa**.

**Quinto:** Sustentados en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio, el cual se basa en la Ley 182 de 1948 y Decreto Reglamentario 1365 de 1.986, en el Capítulo Sexto. Modificaciones y Destrucción del Inmueble, en su artículo 29, el cual preceptúa que: "...Los propietarios de las viviendas ubicadas en los segundos pisos podrán hacer ampliaciones siempre y cuando obtengan la autorización de la Oficina de Planeación Municipal respectiva", acudieron mis poderdantes ante la Curaduría Segunda de Bello en procura de lograr la licencia para ampliación del inmueble, pero esta entidad les exigió que debían anexar el Acta de Asamblea de Copropietarios, donde se les autorizara para el trámite de la solicitud, tal y como lo estipula la Ley de Propiedad Horizontal.

**Sexto:** Con el objeto de lograr el requisito de ley, mis poderdantes convocaron a Asamblea extraordinaria, con las notificaciones de rigor, efectuándose dicha Asamblea de Copropietarios el día 28 de julio de 2013, al agotar el objeto para la autorización de ampliación propuesta, esta arrojó los siguientes resultados: la señora Mariela de Jesús Restrepo Tobón (Apto. 201 No. 53-83), y el Apto. 202 No. 53-83, los votos fueron positivos; casa 53-81, señora Eneida López Serna y Casa No. 53-87, del señor Jairo León Martínez Ochoa, representada por el señor Abogado Juan Carlos Echeverri Pineda, los votos fueron negativos. Siendo el resultado: 50% positivo y 50% negativo.

**Séptimo:** Mis poderdantes acudieron a otro medio alternativo de solución de conflictos ante el Centro de Conciliación, de la Casa de la Justicia del Municipio de Bello, y en audiencia del 13 de agosto de 2013, se manifiesta por parte del conciliador, que no hubo acuerdo, y que "se presenta fórmulas de arreglo, pero las partes manifiestan no estar de acuerdo".

**Octavo:** Como referente, se tiene que en lo relativo al mismo asunto e igual petición en inmuebles de la misma zona urbanística, la Curaduría Urbana Segunda del Municipio de Bello ha otorgado las siguientes licencias que se cogen aleatoriamente, así: C2-437-2011; C2-197/2012 y C2-077-2013.

**Noveno:** El artículo 48 de la Escritura Pública No. 316 del 13 de noviembre de 1.990 de la Notaría 22 del Círculo Notarial de Medellín, estipula que: **ARBITRAMIENTO:** las diferencias que se presenten entre los copropietarios por razón del ejercicio de sus derechos y prerrogativas sobre las partes comunes o del uso y goce de los bienes de propiedad

**VIGILADO** Ministerio de Justicia y del Derecho

CENTRO DE CONCILIACIÓN  
+ CONCILIABLE COMPOSICIÓN  
CAMARA DE COMERCIO DE MEDELLIN  
PARA ANTOQUIA

privada de los actos de los órganos encargados de la dirección y administración de la copropiedad, así como los que se originen en la interpretación de las normas del presente reglamento de administración, se someterán a la decisión de árbitros y se resolverán de acuerdo con el procedimiento establecido por las leyes vigentes para el juicio arbitral (artículo 663. A 676. Del C.de.P.C.). Parágrafo: no habrá lugar a la cláusula compromisoria pactada en el presente artículo cuando se trata de imponer sanciones establecidas en la Ley o en el presente reglamento para meros abusos o violaciones claras de las normas. Tampoco se aplicará la cláusula compromisoria para el cobro forzado de contribuciones a que sean obligados los copropietarios.

Décimo: Y el artículo 49 del mismo reglamento de propiedad horizontal, prescribe que: **INTEGRACIÓN DEL TRIBUNAL:** El Tribunal estará integrado por tres (3) personas, cuyo nombramiento se solicitará a la Cámara de Comercio de esta ciudad. El Tribunal de Arbitramento, decidirá, y su fallo se producirá en conciencia."<sup>30</sup>

2. Apoyado en lo anterior, la Demandante trae las siguientes peticiones:<sup>31</sup>

**\*PETICIONES:**

En consonancia con lo anteriormente expuesto, el TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO conformado por tres árbitros (artículo 49 de la Escritura Pública No. 316), el cual decidirá en conciencia acerca de la autorización, para la Reforma y Adición al Reglamento de Propiedad Horizontal, en lo relativo al Apartamento 202, de la Calle 29ª, No. 53-83 de la actual nomenclatura del Municipio de Bello, con relación a su ampliación. Y consecuencialmente, poder así tramitar ante la Curaduría Urbana del Municipio de Bello la licencia de construcción.

Los llamados pagarán a favor de los Peticionarios las costas del trámite"

**B. Contestaciones a la demanda:**

Ambos co-demandados, en los escritos de contestación a la demanda, procedieron como sigue:

1. Ambos co-demandados dieron respuesta a los hechos de la demanda, precisando su versión de lo acontecido, manifestando que no le constan unos, aceptando otros y negando otros<sup>32</sup>.
2. Únicamente el co-demandado JAIRO LEON MARTÍNEZ OCHOA, propuso y denominó como las Excepciones de Mérito, las que a continuación se expresan<sup>33</sup>:
  - i. Falta de legitimación en la causa por activa;
  - ii. Falta de aprobación de la asamblea de copropietarios de la autorización para realizar la reforma o adición a la copropiedad;
  - iii. Prohibición en el reglamento de copropiedad de realizar divisiones del bien de dominio privado con el fin de obtener más de otra propiedad y de no hacer

<sup>30</sup> Cfr. Hechos de la Demanda, Cuaderno No. 1, Folios 1 a 2.

<sup>31</sup> Cfr. Escrito de Demanda, Cuaderno No. 1 - Folio 2.

<sup>32</sup> Cuaderno No. 1 - Folios 121 a 123 y 136 a 137.

<sup>33</sup> Cuaderno No. 1 - Folios 139 a 141.

modificaciones a la fachada conforme al contenido de la escritura 316 del 13 de noviembre de 1990 de la Notaría 22 de Medellín, reformado por la Nro. 1638 del 16 de abril de 1991; y

- iv. Falta de una estructura adecuada en el edificio que permita una ampliación a la casa del segundo piso para realizar un tercer piso.
3. Con fundamento en ambas contestaciones y en la proposición de las referidas Excepciones, los Apoderados de los Demandados se opusieron<sup>34</sup> a todas las pretensiones de la demanda.
4. Finalmente, los apoderados de la Demandada, acompañó las pruebas documentales anunciadas en la Contestación.

### III. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

#### A. Juicio de Validez del Proceso – Presupuestos Procesales

1. Este Tribunal Arbitral afirma, categóricamente, que el proceso jurisdiccional es fuente de creación de una norma jurídica individual, y es por ello por lo que debe realizar la labor de revisar, nuevamente, la etapa de procesamiento con la finalidad de verificar o corroborar si la fuente resulta jurídicamente legítima, puesto que de ello dependerá la legitimidad del laudo arbitral o de la norma jurídica particular que en este acto procesal se creará. Así pues, previo al análisis del fondo de la controversia, el Tribunal pone de presente que el Proceso reúne los presupuestos procesales requeridos para su validez y, por ende, para permitir la expedición de pronunciamiento de mérito.
2. En efecto:
  - a. El Tribunal goza de la *función jurisdiccional*, de manera transitoria, en los términos del Artículo 116 de la Constitución Política.
  - b. El Tribunal es *competente* para resolver las pretensiones objeto del litigio. Así lo resolvió mediante Auto No. 06 del veintisiete (27) de febrero de 2014<sup>35</sup>.

<sup>34</sup> Cuaderno No. 1 – Folios 123 a 127 y 138.

<sup>35</sup> Cuaderno No. 1 – Folios 166 a 171.

- c. Tanto los Demandantes como los Demandados son personas naturales, mayores de edad, con capacidad de goce y de ejercicio. Así las cosas, todos ellos tienen *capacidad para ser parte y capacidad para comparecer al proceso por sí mismos*.
- d. Aunque se trata de un asunto de menor cuantía<sup>36</sup>, pero de acuerdo con el inciso final del Art. 2 de la Ley 1563 de 2012, para efectos del presupuesto procesal del *ius postulandi o derecho de postulación*, la cuantía se determina con fundamento en el artículo 25 de la ley 1564 de 2012 "Código General del Proceso", en donde este proceso sí se requiere actuar a través de apoderado judicial idóneo. Así, pues, tanto la Parte Demandante como la Parte Demandada, actuaron en el Arbitraje por conducto de sus apoderados judiciales idóneo no sancionados, lo cual acredita el presupuesto del *derecho de postulación o el ius postulandi*<sup>37</sup>.
- e. El Proceso se adelantó en todas sus fases e instancias con observancia de las normas procesales establecidas para el efecto y con pleno respeto de los derechos de defensa y de contradicción de las Partes. Respecto a las formas procesales (*trámite adecuado y legalidad de las formas*) el Tribunal actuó conforme a las prescripciones normativas, es decir, con vigencia de la Ley 1563 de 2012.
- f. Se constata el presupuesto de la *demanda en forma*, puesto que contiene todos los requisitos establecidos en el artículo 75 y siguientes del Código de Procedimiento Civil y los elementos pretensionales básicos.
- g. Igualmente se verifica que no hay caducidad para el ejercicio de la acción, esto es, los Demandantes se encuentra dentro del término para acudir a la jurisdicción a efectos de solicitar la resolución el conflicto intersubjetivo de intereses.

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

- a. Se corrobora la existencia del *interés para obrar*, ya que se vislumbra una utilidad económica perseguida por los Demandantes.

<sup>36</sup> Cfr. Inc. 2 del Art. 2 de la Ley 1563 de 2012, el cual reza:

"**Artículo 2º.** Clases de arbitraje. (...)

Los procesos arbitrales son de mayor cuantía cuando versen sobre pretensiones patrimoniales superiores a cuatrocientos salarios mínimos legales mensuales vigentes (400 smlmv) y de menor cuantía, los demás.

Cuando por razón de la cuantía o de la naturaleza del asunto no se requiera de abogado ante los jueces ordinarios, las partes podrán intervenir directamente en el arbitraje."

<sup>37</sup> Cuaderno No. 1 – Folio 176 a 178.

- b. El Tribunal verifica que a la fecha de expedición del presente Laudo hay ausencia de:
- ii. Cosa Juzgada;
  - iii. Transacción;
  - iv. Desistimiento;
  - v. Conciliación;
  - vi. Pleito pendiente o Litispendencia; y
  - vii. Prejudicialidad.
- c. El Tribunal constató, en la oportunidad procesal correspondiente<sup>38</sup>, que:
- i. Únicamente la Parte Demandante, consignó oportunamente las sumas de dinero que les correspondían, tanto por concepto de gastos como por concepto de honorarios;
  - ii. Había sido designado e instalado en debida forma;
  - iii. Las controversias planteadas son susceptibles de transacción o son de libre disposición y no están prohibidas por el legislador para tramitarse por el proceso arbitral (Cfr. Arts. 8 y 13 de la Ley 270 de 1996, modificada por la Ley 1285 de 2009).
- d. No obra causal de nulidad que afecte la actuación.
- e. Existe legitimación en la causa, tanto por activa como por pasiva. El Tribunal observa que en el caso que nos ocupa, desde la perspectiva formal y sustancial se cumple con el presupuesto de legitimación en la causa por activa y pasiva puesto que los Demandantes y los Demandados están regidos por el reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la Escritura Pública No. 316 del 13 de noviembre de 1990, otorgada en la Notaría 22 de Medellín.

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

#### COMPETENCIA DEL TRIBUNAL DE ARBITRAMIENTO:

<sup>38</sup> Cfr. primera audiencia de trámite (Cuaderno No. 1, folios 165 a 171).

- a. Este Tribunal se constituyó para dirimir en conciencia una diferencia entre los copropietarios que surge de la existencia de un derecho a la ampliación de los apartamentos del segundo piso del inmueble, diferencia que surge de la interpretación del estatuto de propiedad horizontal y de la Ley 1250 de 1998. En los estatutos este derecho existe y se encuentra consagrado en el artículo 29, de la escritura pública No. 316 del 13 de noviembre de 1990; en la ley, que es posterior, aparece como requisito para la solicitud de la licencia de construcción respectiva la decisión aprobada en Asamblea de copropietarios, y por ende este derecho solo existiría si esta mayoría así lo hubiese decidido.
- b. La decisión tomada por este Tribunal no es de tipo técnico, *no tenemos competencia para decidir si se puede o no ampliar la segunda planta construyendo un tercer nivel, decisión que le corresponde a las autoridades del Municipio de Bello, y, conforme a la normatividad vigente, a la curaduría urbana de ese municipio.*
- c. Nuestra competencia, *conforme con lo establecido en el reglamento de propiedad citado, consiste en dirimir los conflictos entre copropietarios, que, en este caso, se refiere a solucionar en conciencia el conflicto planteado, en virtud de que mientras un 50% de los derechos en la copropiedad acepta la ampliación propuesta por los propietarios del inmueble #53-83 (202) de la Calle 29A, Manzana A, Urbanización Guayacanes del Municipio de Bello, el otro 50% se pronuncia por la negativa aduciendo entre otras razones que la adición propuesta no cumple con las normas del reglamento.*

*"Un laudo se profiere en conciencia cuando la valoración de la causa petendi y su resolución es producto de la libre apreciación del juez, quien se aleja de las pautas que le impone el ordenamiento jurídico vigente, es decir, que su decisión se basa en el entendimiento personal del debate, ponderando las circunstancias de hecho y de derecho que lo configuran según su comprensión íntima de justicia, de lo correcto, de lo bueno y lo justo, dejando al margen las reglas jurídicas imperativas y no imperativas que contienen preceptos de valoración, todas externas, de una buena parte de los factores que inciden en la toma de la decisión judicial"*<sup>39</sup>

Por otra parte, se entiende que el fallo en conciencia es un fallo en equidad, y al respecto se ha sostenido:

*"Entre las diversas acepciones del concepto de equidad, los doctrinantes hacen resaltar la que indica una norma individualizada (sentencia judicial o resolución administrativa), que resulte justa en el caso particular y concreto para el cual se dictó. En este sentido, se entiende por equidad, aquella facultad que el juez debe poner en práctica para lograr que*

<sup>39</sup> Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección tercera, Consejero Ponente: Enrique Gil Botero, sentencia de 8 de agosto de 2012, radicado número: 11001-03-26-000-2012-00010-00(43089).

*resulte justa la conversión de la norma abstracta de la ley en la concreta e individualizada. (...) El fallo en conciencia equivale a la facultad de decidir "ex equo et bono", locución latina que quiere decir "conforme a la equidad o según el leal saber y entender"*<sup>40</sup>

#### HECHOS Y PRUEBAS:

1. Se demostró una discrepancia entre copropietarios respecto de la ampliación consistente en la construcción de un tercer nivel sobre el apartamento 202 ubicado en la calle 29 A # 53 83 del Municipio de Bello, que no pudo ser resuelta, tal como consta en la audiencia del lunes 27 de enero de 2014, Auto No 4 de este Tribunal en el cual se declara fracasada la conciliación.
2. Se determinó que existe una contradicción en torno a la posible afectación de los derechos de los copropietarios del primer piso del inmueble, contradicción que se hizo evidente en los testimonios recibidos a los profesionales que conceptuaron por escrito en la demanda y en la contestación de la misma.
3. Se observó mediante diligencia de inspección ocular que existen en la misma urbanización ampliaciones de los inmuebles y que es posible la construcción de un tercer nivel sin afectaciones visibles a los propietarios de los primeros pisos.
4. De la lectura de los estatutos de propiedad horizontal y de los requisitos necesarios para la solicitud ante la curaduría urbana que determina el formulario único para la ampliación de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, surge la duda sobre la necesidad de aprobación en Asamblea de la ampliación pretendida, duda que se resuelve con la lectura de los dichos estatutos y de la Decreto 1052 de 1998.
5. Los estatutos de propiedad son prueba suficiente del derecho de los copropietarios del segundo piso, prueba documental que se adjuntó a este proceso arbitral con la demanda.

#### SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA Y SUS ALCANCES:

Dice la pretensión:

<sup>40</sup> Laudo arbitral de 11 de 1965, citado por LÓPEZ BLANCO Hernán Fabio, La Jurisprudencia Arbitral en Colombia, Bogotá Universidad Externado de Colombia, 1988, pp. 181.

"En consonancia con lo anteriormente expuesto, el Tribunal de arbitramento conformado por tres árbitros (Art. 49 de la escritura pública 316), el cual decidirá en conciencia acerca de la autorización para la reforma y adición al reglamento de propiedad horizontal en lo relativo al apartamento 202 de la calle 29 A # 53 83 de la actual nomenclatura del municipio de Bello, con relación a su ampliación y consecuentemente, poder así tramitar ante la curaduría urbana del Municipio de Bello la licencia de construcción".

La pretensión así formulada obliga a que el Tribunal se pronuncie sobre tres aspectos:

a. La reforma y adición del reglamento de propiedad horizontal.

Dice el artículo 29 de la escritura 316 del 13 de noviembre de 1990:

*Los propietarios, cuando efectúen reformas, están obligados a observar la máxima diligencia y cuidado, evitando arrojar escombros en las zonas comunes, cuidando de no causar daños en los demás bienes privados, comunes, andenes, vías y zonas verdes públicas. Los propietarios de las viviendas ubicadas en los segundos pisos podrán hacer ampliaciones siempre y cuando obtengan la autorización de la Oficina de Planeación Municipal respectiva.*

El tribunal no se ocupará de la reforma del reglamento porque la petición no indica en qué sentido debe hacerse dicha reforma. En cambio sí interpretará en equidad el artículo que se deja citado.

No es procedente pronunciarse respecto de una reforma de los estatutos de propiedad horizontal en torno a la autorización necesaria para otorgar una licencia de construcción y ampliación de las viviendas del segundo piso del inmueble citado. El reglamento lo permite siempre que exista la autorización de la Oficina de Planeación Municipal respectiva, autorización que actualmente recae en las Curadurías Urbanas.

Las obligaciones que tienen los copropietarios cuando pretendan hacer ampliaciones, según el reglamento, son: observar la mayor diligencia en el desarrollo de la construcción y evitar ocasionar molestias a los vecinos y demás copropietarios.

Pese a que el laudo arbitral debe proferirse en equidad, el Tribunal no eludió el examen de las normas vigentes sobre propiedad horizontal, especialmente la Ley 675 de 2001 que dispone:

**VIGILADO** Ministerio de Justicia y del Derecho

CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE  
Y AMIGABLE COMPOSICIÓN  
CAMARA DE COMERCIO DE MEDELLIN  
PARA ANTIOQUIA



**ARTÍCULO 45. Quórum y mayorías.** *Con excepción de los casos en que la ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 41, la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión.*

**ARTÍCULO 46. Decisiones que exigen mayoría calificada.** *Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto:*

1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce.
2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.
3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.
4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario.
5. Reforma a los estatutos y reglamento.
6. Desafectación de un bien común no esencial.
7. Reconstrucción del edificio o conjunto destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%).
8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.
9. Adquisición de inmuebles para el edificio o conjunto.
10. Liquidación y disolución.

**PARÁGRAFO.** *Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría exigida por esta ley.*

Esta norma es posterior al reglamento contenido en la escritura y se refiere expresamente a las mayorías especiales que se requieren para hacer reformas al reglamento, actuación que no será objeto de este laudo.

- b. La sustitución del requisito establecido por las normas vigentes sobre aprobación mayoritaria de la asamblea por la presente decisión de la controversia no resuelta entre copropietarios.

Según establecen normas posteriores al reglamento de propiedad horizontal, se entiende la necesidad de obtener el requisito de la decisión mayoritaria en Asamblea de Copropietarios, que debe constar en la solicitud que se presente a la Curaduría Urbana respectiva para el inicio de las obras de ampliación del inmueble.

**VIGILADO** Ministerio de Justicia y del Derecho

CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE  
Y AMIGABLE COMPOSICIÓN  
CAMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN  
PARA ANTIQUÍA

Al respecto Dispone el Decreto 1052 de 1998:

*Artículo 10º.- Documentos que debe acompañar la solicitud de licencia. Toda solicitud de licencia debe acompañarse de los siguientes documentos:*

1. *Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.*
2. *Si el solicitante de la licencia fuera una persona jurídica, deberá acreditarse la existencia y representación de la misma mediante el documento legal idóneo.*
3. *Copia del recibo de pago del último ejercicio fiscal del impuesto predial del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud donde figure la nomenclatura alfanumérica del predio.*
4. *Plano de localización e identificación del predio o predios objeto de la solicitud.*
5. *La relación de la dirección de los vecinos del predio o predios objeto de la solicitud y si fuere posible el nombre de ellos. Se entiende por vecinos las personas titulares de derechos reales, poseedoras o tenedoras de los inmuebles colindantes con el predio o predios sobre los cuales se solicita la licencia de urbanismo o construcción o alguna de sus modalidades.*
6. *La constancia de pago de la plusvalía si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrara afectado por ese beneficio.*
7. *La manifestación de si el proyecto sometido a consideración se destinará o no a vivienda de interés social, de lo cual se dejará constancia en el acto que resuelva la licencia.*

*Parágrafo 1º.- Cuando el objeto de la licencia sea una autorización de remodelación o restauración de fachadas o de demolición de un bien inmueble considerado patrimonio arquitectónico, el solicitante deberá acompañar, además de los documentos señalados en los numerales 1 a 6 del presente artículo, concepto favorable de la remodelación, restauración o demolición y el destino de uso expedidos por la entidad encargada de velar por el cumplimiento de las normas sobre patrimonio existentes en el municipio o distrito. Dicha entidad deberá conceptuar acerca de la licencia a más tardar dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha de la solicitud.*

**Parágrafo 2º.- Cuando se trate de licencias que autoricen a ampliar, adecuar, modificar, cerrar, reparar y demoler inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el solicitante deberá acompañar además de los documentos señalados en los numerales 1 a 6, copia autorizada del acta de la asamblea general de copropietarios que permita la ejecución de las obras solicitadas o del instrumento que haga sus veces según lo establezca el reglamento de propiedad horizontal.**

*Parágrafo 3º.- Las administraciones municipales y distritales que a la fecha de publicación del presente Decreto no hayan señalado los requisitos que deben acompañar las solicitudes de las licencias de construcción individual de vivienda de interés social, deberán hacerlo a más tardar el 30 de junio de 1998, los cuales serán enviados al Ministerio de Desarrollo Económico para revisión y aprobación.*

**VIGILADO** Ministerio de Justicia y del Derecho

CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE  
Y AMIGABLE COMPOSICIÓN  
CAMARA DE COMERCIO DE MEDELLIN  
PARA ANTIOQUIA

Esta disposición determina el contenido del Formulario Único Nacional, propuesto por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo territorial por resolución 1002 de 25 de mayo de 2010<sup>41</sup>, modificado mediante Resolución 0931/ 2012

*En este caso, por no encontrarse establecida en los estatutos de la propiedad horizontal la obligación cargo de los copropietarios de los segundos pisos del edificio, para que, en caso de querer hacer ampliaciones en su inmueble de dominio privado, tengan que solicitar la autorización de la Asamblea de copropietarios, es el propio reglamento de propiedad horizontal el que debe ser considerado como "...el instrumento que haga sus veces (las de la autorización) según lo establezca el reglamento de propiedad horizontal" conforme a lo establecido en el artículo 29 del mismo.*

- c. La decisión del Tribunal como presupuesto para tramitar la licencia que autorice la ampliación del inmueble de propiedad de los convocantes.

Este Tribunal, por lo tanto, se manifestará en favor de la posible ampliación del inmueble, en el entendido de que no es necesaria una reforma al artículo 29 de los estatutos de propiedad horizontal, y que las normas posteriores a la escritura 316 de noviembre de 1990 no obligan al requisito de la aceptación de la mayoría de los actuales copropietarios que conste en acta.

El Tribunal considera que, en principio, los propietarios del apartamento 202 de la calle 29 A # 53 83 tienen autorización para la ampliación del mismo construyendo un tercer nivel, siempre y cuando obtengan licencia de la curaduría urbana correspondiente.

El anterior pronunciamiento se fundamenta en los siguientes argumentos:

- a) El derecho a la ampliación del inmueble está reconocido en el reglamento.
- b) La obligación de los copropietarios que deciden la ampliación del segundo piso para la construcción de un tercer nivel, es el cumplimiento de la debida diligencia para la no afectación de las zonas comunes ni de las demás unidades de dominio privado.

<sup>41</sup> El formulario puede consultarse en el sitio:  
[http://www.curaduriaurbana5.com/curaduria5/document/formu\\_unico\\_nacional.pdf](http://www.curaduriaurbana5.com/curaduria5/document/formu_unico_nacional.pdf)

- c) Existe un documento en el que consta el derecho a la ampliación del inmueble de los propietarios del segundo piso de la copropiedad, que no es discutible en Asamblea de copropietarios: el estatuto de propiedad horizontal tal como lo consagra en el artículo 29 del mismo.
- d) Que al existir el documento (reglamento de propiedad horizontal) anterior a los títulos adquisitivos de los propietarios de unidades de dominio privado del edificio, este puede ser aportado como requisito necesario para la solicitud de construcción ante la curaduría urbana.

Por lo anterior la decisión de este Tribunal en conciencia, cuyo objeto es el de dirimir la diferencia sobre la interpretación de los estatutos de propiedad horizontal acerca de si se requiere o no de la aprobación de los copropietarios en Asamblea, se adjuntará a los estatutos como constancia del alcance de este derecho de los copropietarios para pedir la licencia que autorice la ampliación de su inmueble.

#### CON RESPECTO A LAS EXCEPCIONES:

Sobre los medios exceptivos de mérito propuestos por el apoderado del codemandado Jairo León Martínez Ochoa se tiene:

1. Falta de legitimación en la causa por activa: es impertinente en la forma como fue solicitada, pues el tribunal está resolviendo sobre la existencia de norma expresa en el reglamento que legitima a la parte convocante para solicitar la intervención del tribunal. El tribunal ha dicho que no puede pronunciarse sobre asuntos técnicos porque de esa manera estaría asumiendo facultades que no le corresponden.
2. Falta de aprobación de la asamblea de copropietarios de la autorización para realizar la reforma o adición a la copropiedad. Justamente este es el extremo que el tribunal ha resuelto en el sentido de que tal autorización no se requiere por existir expresa en el artículo 29 del Reglamento, anterior a los títulos adquisitivos de todos los copropietarios.
3. Prohibición en el Reglamento de Copropiedad de realizar divisiones del bien de dominio privado con el fin de obtener más de otra propiedad y de no hacer modificaciones a la fachada conforme al

**VIGILADO** Ministerio de Justicia y del Derecho

CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE  
Y AMIGABLE COMPOSICIÓN  
CAMARA DE COMERCIO DE MEDELLIN  
PARA ANTIOQUIA

contenido de la escritura 316 de 13 de noviembre de 1990. Por ninguna parte se acreditó que los convocantes pretendieran dividir el bien de dominio privado para obtener más de otra propiedad. Las modificaciones a la fachada consecuencia de la ampliación que se pretende deberán ser estudiadas por la Curaduría Urbana, si es del caso.

4. Falta de una estructura adecuada en el edificio que permita una ampliación a la casa del segundo piso para realizar un tercer piso. Esta excepción escapa a las competencias del Tribunal por lo dicho anteriormente respecto de las facultades que él tiene para resolver sobre las peticiones.

Por la codemandada Eneida López Serna no se propusieron excepciones. Simplemente se formuló la oposición a las pretensiones de la demanda.

#### D. Costas

- Habiendo concluido la evaluación de las pretensiones de la Parte Demandante y del derecho de defensa ejercido por la Parte Demandada, el Tribunal advierte que el balance del Arbitraje favorece a la parte Demandante DUVÁN RODRIGUEZ OSORIO, SILVIA VALENCIA DE SERNA y DEISY CLARIVEL SERNA VALENCIA.
- Por consiguiente, y de conformidad con el artículo 392 (1) del C.P.C.<sup>42</sup> se le impondrán las costas del Proceso a la parte Demandada ENEIDA LÓPEZ SERNA y JAIRO LEÓN MARTÍNEZ OCHOA, incluyendo las *agencias en derecho* a que se hace referencia en el artículo 393 (2) *ibidem*<sup>43</sup> y el pago de los demás costes debidamente acreditados en el proceso, tal como lo prevé el numeral 9 del artículo 393 del C. de P. C.
- En materia de *agencias en derecho* el Tribunal observará un criterio de *razonabilidad*, toda vez que no considera que hubiera habido temeridad en la actuación procesal de las Partes ni de los apoderados. Por el contrario, éstos actuaron a lo largo del proceso con apego a la ética y al profesionalismo que era esperable de ellos.

<sup>42</sup> "En los procesos y en las actuaciones posteriores a aquellos en que haya controversia, la condenación en costas se sujetará a las siguientes reglas:

1. Modificado Art. 19, Ley 1395 de 2010. Se condenará en costas a la parte vencida en el proceso (...)"

<sup>43</sup> "La liquidación [de costas] incluirá el valor de los impuestos de timbre, los honorarios de auxiliares de la justicia, los demás gastos judiciales hechos por la parte beneficiada con la condena, siempre que aparezcan comprobados, hayan sido útiles y correspondan a actuaciones autorizadas por la ley, y las **agencias en derecho** que fije el magistrado ponente o el juez aunque se litigue sin apoderado."

4. El total de honorarios y gastos pagados decretados en el proceso, ascendió a la suma de OCHO MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS VEINTE PESOS (\$8.267.820,00) y, como consta en el proceso estas partidas fueron consignadas únicamente por la Parte Demandante DUVÁN RODRÍGUEZ OSORIO, SILVIA VALENCIA DE SERNA y DEISY CLARIVEL SERNA VALENCIA. Como quiera que la parte vencida ha resultado ser la parte Demandada ENEIDA LÓPEZ SERNA y JAIRO LEÓN MARTÍNEZ OCHOA, estos serán condenados a restituir a la parte Demandante DUVÁN RODRÍGUEZ OSORIO, SILVIA VALENCIA DE SERNA y DEISY CLARIVEL SERNA VALENCIA la partida o suma de dinero que ésta aportó al proceso, esto es, la suma de CUATRO MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y CINCO MIL QUINIENTOS QUINCE PESOS (\$4.735.515,00). Asimismo, y con fundamento en la norma contenida en el inciso 3 del Art. 27<sup>44</sup> de la Ley 1563 de 2012, y en virtud que el Tribunal expidió a favor de los Demandantes DUVÁN RODRÍGUEZ OSORIO, SILVIA VALENCIA DE SERNA y DEISY CLARIVEL SERNA VALENCIA, la certificación de que trata la norma (Cfr. Folio 207), el Tribunal se abstendrá de condenar por éstas sumas de dinero.
5. Los costos pagados por los Demandantes y acreditados en el proceso, son los siguientes: i) certificado de registro del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 01N-5034490, por valor de \$13.300, visible a folio 10 del cuaderno principal, ii) certificado de registro del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 01N-5034489, por valor de \$13.300, visible a folio 51 del cuaderno principal, iii) certificado de registro del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 01N-5034488, por valor de \$13.300, visible a folio 55 del cuaderno principal y, iv) certificado de registro del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 01N-5034491, por valor de \$13.300, visible a folio 59 del cuaderno principal.

44

La norma indica:

**“Artículo 27. Oportunidad para la consignación.** En firme la regulación de honorarios y gastos, cada parte consignará, dentro de los diez (10) días siguientes, lo que a ella corresponda. El depósito se hará a nombre del presidente del tribunal, quien abrirá para su manejo una cuenta especial en una entidad sujeta a la vigilancia de la Superintendencia Financiera. Dicha cuenta deberá contener la indicación del tribunal arbitral y en ella solo podrán administrarse los recursos de este.

Si una de las partes consigna lo que le corresponde y la otra no, aquella podrá hacerlo por esta dentro de los cinco (5) días siguientes. Si no se produjere el reembolso, la acreedora podrá demandar su pago por la vía ejecutiva ante la justicia ordinaria. Para tal efecto le bastará presentar la correspondiente certificación expedida por el presidente del tribunal con la firma del secretario.

En la ejecución no se podrá alegar excepción diferente a la de pago. La certificación solamente podrá ser expedida cuando haya cobrado firmeza la providencia mediante la cual el tribunal se declare competente.

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.

Vencidos los términos previstos para realizar las consignaciones sin que estas se hubieren efectuado, el tribunal mediante auto declarará concluidas sus funciones y extinguidos los efectos del pacto arbitral para el caso.

**Parágrafo.** Cuando una parte se encuentre integrada por varios sujetos, no se podrá fraccionar el pago de los honorarios y gastos del tribunal y habrá solidaridad entre sus integrantes respecto de la totalidad del pago que a dicha parte corresponda.” Subrayas fuera del texto original.

**VIGILADO** Ministerio de Justicia y del Derecho

CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE  
Y AMIGABLE COMPOSICIÓN  
CAMARA DE COMERCIO DE MEDELLIN  
PARA ANTIOQUIA

6. Con fundamento en el Acuerdo 1.887 del 26 de junio de 2003, modificado por el Acuerdo 2.222 del 10 de diciembre de 2003, emanado de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, y con fundamento en los criterios establecidos allí mismo, el Tribunal fijará las *agencias en derecho* en favor de la parte Demandante DUVÁN RODRÍGUEZ OSORIO, SILVIA VALENCIA DE SERNA y DEISY CLARIVEL SERNA VALENCIA y a cargo de la parte Demandada ENEIDA LÓPEZ SERNA y JAIRO LEÓN MARTÍNEZ OCHOA, en la suma de UN MILLÓN CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS (\$1.462.500,00), que corresponden a los honorarios percibidos por un árbitro.
7. En consecuencia, la parte Demandada ENEIDA LÓPEZ SERNA y JAIRO LEÓN MARTÍNEZ OCHOA, será condenada al pago de costas conforme a la liquidación que aparece a continuación:

CONCEPTO	INTERESES DE MORA	FECHA DE LOS INTERESES DE MORA	VALOR
Gastos y honorarios pagados por los Demandantes	Art. 1617, Núm. 1 Inc. 2 del C. Civil	Desde la ejecutoria o firmeza del laudo	4.735.515,00
Certificado de registro Folio 10	Art. 1617, Núm. 1 Inc. 2 del C. Civil	Desde la ejecutoria o firmeza del laudo	13.300,00
Certificado de registro Folio 51	Art. 1617, Núm. 1 Inc. 2 del C. Civil	Desde la ejecutoria o firmeza del laudo	13.300,00
Certificado de registro Folio 55	Art. 1617, Núm. 1 Inc. 2 del C. Civil	Desde la ejecutoria o firmeza del laudo	13.300,00
Certificado de registro Folio 59	Art. 1617, Núm. 1 Inc. 2 del C. Civil	Desde la ejecutoria o firmeza del laudo	13.300,00
Agencias en Derecho	Art. 1617, Núm. 1 Inc. 2 del C. Civil	Desde la ejecutoria o firmeza del laudo	1.462.500,00
<b>TOTAL COSTAS A CARGO DE AMBAS PARTES Y POR MITADES</b>			<b>6.251.215,00</b>

Advierte el Tribunal, por último, que en el evento que la suma disponible de la partida "*Gastos de funcionamiento del Tribunal*" no resulte suficiente para cubrir los gastos del Proceso, el valor faltante deberá ser sufragado por la parte Demandante, en su integridad, y que en caso de presentarse un sobrante, ésta, le será reintegrada, también a la Parte Demandante, en su totalidad.

#### IV. DECISIONES DEL TRIBUNAL ARBITRAL

**VIGILADO** Ministerio de Justicia y del Trabajo

CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE  
Y AMIGABLE COMPOSICIÓN  
CAMARA DE COMERCIO DE MEDELLIN  
PARA ANTIQUIA

En mérito de todo lo expuesto, el Tribunal Arbitral constituido para dirimir en Conciencia las controversias entre **DUVÁN RODRÍGUEZ OSORRIO, SILVIA VALENCIA DE SERNA y DEISY CLARIVEL SERNA VALENCIA** (Demandante) y **ENEIDA LÓPEZ SERNA y JAIRO LEÓN MARTÍNEZ OCHOA** (Demandada), administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

**RESUELVE:**

**A. Sobre las pretensiones y las excepciones:**

1. **Declarar** que no prosperan las excepciones de fondo propuestas.
2. **Declarar** que los convocantes tienen derecho a solicitar ante la Curaduría Urbana la licencia para ampliar el apartamento 202 de la calle 29 A # 53 83 conforme al artículo 29 del Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la escritura # 316 del 13 de noviembre de 1990.
3. Que la exigencia establecida en el Decreto 1052 de 1998 de adjuntar el acta de la Asamblea de copropietarios en la que conste la aprobación por mayoría, de la ampliación del inmueble, no se requiere en este caso dada la autorización contenida en el artículo 29 del reglamento ya citado.
4. Que el documento que se debe adjuntar a la solicitud de licencia para la ampliación del apartamento 202 de la calle 29 A # 53-83 que exige la citada ley, es el Reglamento de propiedad horizontal contenido en la escritura 316 ya citada, acompañado de copia de este laudo que interpreta los alcances del mismo frente a la Decreto 1052 de 1998.
5. Que este laudo no es de carácter técnico y que este Tribunal no se puede arrogar la competencia de las curadurías urbanas que son las instituciones que deciden la viabilidad de la ampliación de una construcción.

**B. Sobre costas del Proceso:**

1. **Condenar** a la parte Demandada ENEIDA LÓPEZ SERNA y JAIRO LEÓN MARTÍNEZ OCHOA al pago en favor de la parte Demandante DUVÁN RODRÍGUEZ OSORIO, SILVIA VALENCIA DE SERNA y DEISY CLARIVEL SERNA VALENCIA al pago de la suma de SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL DOSCIENTOS QUINCE PESOS (\$6.251.215,00) de acuerdo con los intereses, fechas de exigibilidad de cada rubro y porcentajes de pago a cargo de cada uno, visibles en el numeral 7, literal D "Costas", § III Consideraciones del Tribunal, de la parte motiva de esta providencia, por concepto de costas del proceso, entendidas como tales

**VIGILADO** Ministerio de Justicia y del Derecho

CENTRO DE CONCILIACIÓN ARBITRAJE  
Y AMIGABLE COMPOSICIÓN  
CAMARA DE COMERCIO DE MEDELLIN  
PARA ANTIOQUIA



las sumas que pagó la parte Demandante por concepto de gastos y honorarios, gastos acreditados en el proceso y las agencias en derecho fijadas por el Tribunal.

**C. Sobre aspectos administrativos:**

1. **Decretar** la causación y pago a los Árbitros y al Secretario del 50% restante de sus respectivos honorarios, los cuales deberán ser cancelados por la ejecutoria del laudo o de la providencia que decida su aclaración, corrección o complementación (Cfr. Art. 28 *Ibídem*).
2. **Ordenar** la liquidación final de las cuentas del Proceso y, si a ello hubiere lugar, la devolución a la Parte Demandante de las sumas no utilizadas de la partida "*Gastos de funcionamiento del Tribunal*".
3. **Ordenar** el archivo del expediente arbitral en el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia (Cfr. Art. 47 *Ibídem*).
4. **Ordenar** la expedición de copias auténticas de este Laudo, con las constancias de ley y con destino a cada una de las Partes.

**Notifíquese y Cúmplase,**

  
**MARÍA CRISTINA DUQUE CORREA**  
 Arbitro Presidente

  
**BERNARDO TRUJILLO CALLE**  
 Arbitro

  
**MARÍA CRISTINA GÓMEZ ISAZA**  
 Arbitro

  
**NICOLÁS HENAO BERNAL**  
 Secretario

**VIGILADO** Ministerio de Justicia y del Derecho

CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE  
 Y AMIGABLE COMPOSICIÓN  
 CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN  
 PARA ANTIOQUIA

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR DUVÁN RODRÍGUEZ OSORIO, SILVIA VALENCIA DE SERNA Y DEISY CLARIVEL SERNA VALENCIA EN CONTRA DE JAIRO LEÓN MARTÍNEZ OCHOA Y ENEIDA LÓPEZ SERNA.

2013 A 033

AUDIENCIA DE FALLO

Medellín, jueves treinta y uno (31) de julio de 2014

---

Lugar y Fecha:

En la fecha, a las dos y treinta de la tarde (2:30 p.m.), en el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, ubicado en la Carrera 48 No. 20 - 34 piso 8° oficina 812 del municipio de Medellín, oportunidad previamente señalada por el Tribunal mediante Auto No. 14 del diecisiete (17) de junio de 2014 y notificado en audiencia o por estrados a las personas asistentes, se constituyó el Tribunal en audiencia para continuar con el trámite arbitral.

Asistentes:

En la audiencia están presentes los Drs. Bernardo Trujillo Calle, María Cristina Duque Correa y María Cristina Gómez Isaza, árbitros nombrados por el sistema de sorteo (Cfr. Art. 8 Ley 1563 de 2012); la Dra. Sabin y Andrea Ossa Loaiza con T.P. 185.000, apoderada de la parte codemandada Eneida López; el Dr. Edier Leandro Gallego Orrego con T.P. 238.740, apoderado del codemandado Jairo León Martínez; el Dr. Conrado de Jesús Ríos, con T.P. 57.596, apoderado de la parte demandante, el señor Duván Rodríguez Osorio, con C.C. 8.408.326, la señora Deisy Clarivel Serna Valencia, con cédula 43.115.653, parte demandante y, Nicolás Henao Bernal, como Secretario del Tribunal.

Objeto de la audiencia:

El objeto de la audiencia es realizar la audiencia de fallo o del laudo (Cfr. Art. 33 de la Ley 1563 de 2012). Además, el Tribunal resolverá lo que en derecho corresponda.

Informe Secretarial:

Con fundamento en lo expresado en el inciso 3 del Art. 10 de la Ley 1563 de 2012, el secretario informa, respecto al término del proceso, lo siguiente:

- a. Tiempo restante para el vencimiento del término de los seis (6) meses: 27 días para el vencimiento del plazo de los 6 meses, es decir, si la primera de trámite finalizó el día 27 de febrero de 2014, el término de los 6 meses, vence el día 27 de agosto de 2014.

**VIGILADO** Ministerio de Justicia y del Derecho

---

- b. Tiempo transcurrido desde la finalización de la primera audiencia de trámite (27 de febrero de 2014): han transcurrido 154 días (1 día de febrero, 31 días de marzo, 30 días de abril, 31 días de mayo, 30 días de junio y 31 días de julio).

Desarrollo de la audiencia:

El Secretario del Tribunal Arbitral, en primer lugar, leyó, en voz alta, la parte resolutive del laudo proferido por el Tribunal Arbitral, en segundo lugar, entregó la primera copia auténtica con la constancia que presta mérito ejecutivo a la parte demandante DUVÁN RODRÍGUEZ OSORIO, SILVIA VALENCIA DE SERNA y DEISY CLARIVEL SERNA VALENCIA, en tercer lugar, a la parte demandada JAIRO LEÓN MARTÍNEZ OCHOA y ENEIDA LÓPEZ SERNA, se les entregó, a cada una, la respectiva copia auténtica del laudo y, en cuarto lugar, al Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia se le entregó una copia simple del laudo arbitral para su archivo.

Con fundamento en lo anterior, el Tribunal

**RESUELVE**

**(Auto No. 15)**

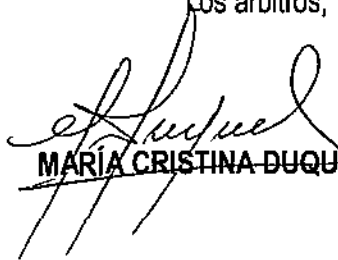
1. Ordenar agregar el laudo arbitral al expediente para dar cumplimiento a lo prescrito en el artículo 38 de la Ley 1563 de 2012.
2. Estarse a lo dicho en la parte motiva y resolutive del laudo arbitral que puso fin a las controversias suscitadas por DUVÁN RODRÍGUEZ OSORIO, SILVIA VALENCIA DE SERNA y DEISY CLARIVEL SERNA VALENCIA en contra de JAIRO LEÓN MARTÍNEZ OCHOA y ENEIDA LÓPEZ SERNA.
3. Fijar fecha para resolver sobre sobre la aclaración, corrección o adición del laudo y para lo que en derecho corresponda, para el día **miércoles trece (13) de agosto de 2014, a las 4:00 p.m.** en estas mismas instalaciones.

En los términos del artículo 325 del C. de P. C., lo resuelto queda notificado en audiencia o por estrados.

Cumplido lo anterior y siendo las 2:40 p.m. se dio por finalizada la sesión, y se firma la presente acta por los asistentes a la misma.

**VIGILADO** Ministerio de Justicia y del Derecho

Los árbitros,

  
MARÍA CRISTINA DUQUE CORREA

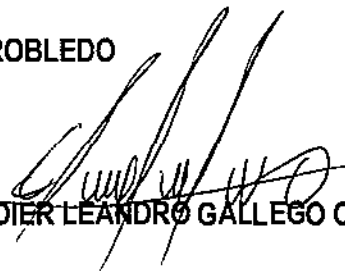
  
BERNARDO TRUJILLO CALLE

  
MARÍA CRISTINA GÓMEZ ISAZA

Los apoderados de las partes,

  
CONRADO DE JESÚS RÍOS ROBLEDO

  
SABINY ANDREA OSSA LOAIZA

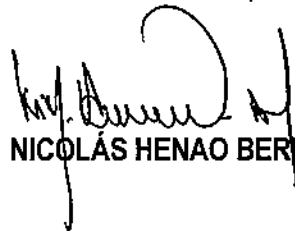
  
EDIER LEANDRO GALLEGO ORREGO

Las partes,

  
DUVÁN RODRÍGUEZ OSORIO

  
DEISY CLARIVEL SERINA

El secretario,

  
NICOLÁS HENAO BERNAL