

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR LIGIA DE JESÚS TABORDA DE VELÁSQUEZ CONTRA  
CARMEN TULIA SALAZAR SALAZAR**

**Radicado No. 2014 A 013**

Medellín, veinte (20) de abril de dos mil quince (2015)

---

**AUDIENCIA DE LAUDO**

**1. Lugar y Fecha**

En el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, oportunidad previamente señalada por el mismo mediante Auto, se constituye en audiencia el tribunal de arbitramento con el fin de dar lectura al laudo arbitral.

**2. Asistentes**

Se hicieron presentes el árbitro, el doctor Juan David Palacio Barrientos; el doctor Ramiro Taborda Taborda, apoderado judicial de la parte convocante y Manuela Sierra Escudero, secretaria del tribunal arbitral.

**3. Término Transcurrido del Proceso**

En los términos del artículo 10 de la ley 1563 de 2012 se informa que el término transcurrido del Tribunal es de ciento sesenta y uno (161) días contados a partir de la finalización de la primera audiencia de trámite, realizada el 11 de noviembre de 2014.

**4. Lectura del Laudo.**

En los términos del artículo 33 de la Ley 1563 de 2012 se da lectura a la parte resolutive del laudo.

**5. Se fija fecha para audiencia de adición corrección o aclaración del laudo**

En caso de que las partes lo requieran se fija para el cuatro (4) de mayo de dos mil quince (2015) a las dos de la tarde (2:00 p.m.).

Finalmente, el Tribunal profirió el siguiente:

**AUTO No. 14**

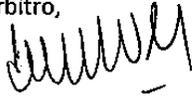
**Primero.** Fijar en caso de ser solicitado el cuatro (4) de mayo de dos mil quince (2015) a las dos de la tarde (2:00 p.m.) para audiencia de adición corrección o aclaración del laudo.

**Segundo.** En caso de que no haya ninguna solicitud no se realizará ninguna audiencia.

Lo resuelto se notifica a las partes en la forma prevista por el artículo 325 del Código de Procedimiento Civil.

Terminado el objeto de la audiencia, se dio por finalizada la sesión, y se firma la presente acta por los asistentes a la misma.

El árbitro,

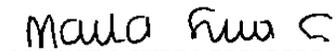


**JUAN DAVID PALACIO BARRIENTOS**

El apoderado de la parte convocante,



La secretaria,

  
**MANUELA SIERRA ESCUDERO**

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

**LAUDO ARBITRAL**

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR LIGIA DE JESÚS TABORDA DE  
VELÁSQUEZ EN CONTRA DE CARMEN TULIA SALAZAR SALAZAR**

**RADICADO No. 2014 A 013**

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

**Medellín, 20 de abril de 2015**

Según lo anunciado en el Auto No. 13 del 16 de marzo de 2015, el Árbitro expide el laudo que se expresa a continuación:

**I. TRÁMITE DEL PROCESO ARBITRAL**

**A. DEMANDA Y NOMBRAMIENTO DEL ÁRBITRO**

1. El día 20 de febrero de 2014 la Convocante, a través de apoderado judicial, presentó ante el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición 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 misma, y solicitó que se tramitara como Arbitraje Social<sup>1</sup>.

2. Tal petición está fundada en el Pacto Arbitral, en su modalidad de Cláusula Compromisoria, que obra en el Artículo 26 de la Escritura Pública No. 5.060 de Reglamento de Propiedad Horizontal otorgada por la Notaría Veinte del Círculo de Medellín el 5 de octubre de 1994, y cuyo tenor es el siguiente:

*"Las diferencias que existan entre los propietarios, mientras exista el edificio o en el tiempo de su reconstrucción, o en la división de los bienes comunes, cuya solución no está prevista por la ley o por el Reglamento, serán resueltas por árbitros, de conformidad con el artículo 663 del Código de Procedimiento Civil y siguientes."*

3. El Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, mediante comunicación citó a las partes con el objetivo de que de común acuerdo nombraran al Árbitro que resolvería sus controversias, la reunión se llevó a cabo el 4 de marzo de 2014, ante la inasistencia de la

---

<sup>1</sup> Folio 5

parte Convocada y de su apoderado, el Centro entregó al apoderado de la Convocante el expediente y la lista de Árbitros inscritos en el Centro para tramitar procesos de Arbitraje Social con el fin de que acudiera al Juez Civil del Circuito para que el mismo nombrara el Árbitro principal y suplente. El Juzgado Tercero Civil del Circuito de Medellín realizó Audiencia celebrada el 10 de junio de 2014 con el fin de nombrar Árbitro principal y suplente, designación que recayó como Árbitro principal en el doctor Juan David Palacio Barrientos y como Árbitro suplente en el doctor Luis Fernando Alvarez Jaramillo. La Juez, el 26 de junio de 2014, ordenó remitir el expediente al Centro de Arbitraje.

4. El Centro informó el 3 de julio de 2014 al doctor Juan David Palacio Barrientos su nombramiento como Árbitro en el presente proceso quien aceptó oportunamente su designación, adicionalmente dio cumplimiento al deber de información contenido en el artículo 15 de la Ley 1563 de 2012 visible a folios 71 y 72 del expediente.

5. El Centro de Arbitraje citó<sup>2</sup> al Árbitro, al apoderado de la Convocante, a la Convocada, y al Árbitro designado para efectos de realizar la audiencia de instalación del Tribunal establecida en el artículo 20 de la Ley 1563 de 2012.

#### **B. AUDIENCIA DE INSTALACIÓN, NOMBRAMIENTO DE LA SECRETARIA, JUICIO DE ADMISIBILIDAD, DERECHO DE CONTRADICCIÓN, CONCILIACIÓN ARBITRAL, Y PRIMERA AUDIENCIA DE TRÁMITE**

1. Mediante Auto No. 01 del 29 de julio de 2014, el Tribunal Arbitral, conformado por Árbitro único, se instaló formalmente, de conformidad con lo que establece el artículo 117 de la Ley 1563 de 2012 que señala que el Centro de Arbitraje cumplirá las funciones secretariales en los trámites de Arbitraje Social, nombró como Secretaria a la Jefe de la Unidad de Arbitraje, la doctora María del Pilar Vásquez Ochoa, recibió el expediente por parte del Centro de Arbitraje, fijó el lugar de funcionamiento y secretaría del Tribunal, reconoció personería a los apoderados de las partes, entre otros asuntos<sup>3</sup>.

2. Seguidamente, en la misma audiencia, mediante Auto No. 02<sup>4</sup> el Tribunal inadmitió la demanda y concedió un término de cinco (5) días para que se subsanaran sus defectos.

---

<sup>2</sup> Folios 79 a 83

<sup>3</sup> Folios 84 a 85

<sup>4</sup> Folios 86 a 87

3. El apoderado de la Convocante, el 1° de agosto de 2014, presentó un documento con el fin de subsanar requisitos, el Tribunal, con miras de respetar el debido proceso y para que existiera claridad respecto a las pretensiones, mediante Auto No. 03, notificado electrónicamente el 6 agosto de 2014, inadmitió nuevamente la demanda, y concedió cinco (5) días hábiles para subsanar la misma. El 13 de agosto del 2014, el apoderado de la Convocante dando cumplimiento a lo solicitado, presentó memorial con la subsanación de requisitos, cumpliendo a cabalidad con los mismo<sup>5</sup>, el Tribunal, mediante Auto No. 04 del 26 de agosto de 2014 visible a folio 108, admitió la demanda arbitral, ordenó la notificación personal de la Convocada y ordenó correr traslado de ella por el término de 20 días.

4. De acuerdo con el acta de notificación personal<sup>6</sup>, el apoderado de la Convocada se notificó personalmente del auto admisorio de la demanda el día 26 de agosto de 2014.

5. La parte Convocada, el 23 de septiembre de 2014, a través de su apoderado judicial, ejerció el derecho de contradicción contestando la demanda<sup>7</sup> dentro de la oportunidad procesal, objetó el juramento estimatorio, presentó excepciones de merito y presentó demanda de reconvencción en contra de la Convocante<sup>8</sup>.

6. El Tribunal, mediante Auto notificado electrónicamente el 2 de octubre de 2014, fecha en que la notificación fue recibida por los apoderados de las partes, enviado a los electrónicos suministrados en la Audiencia de Instalación para efectos de notificaciones por dicho medio, se admitió la demanda de reconvencción, se ordenó la notificación personal de la Convocante y se ordenó correr traslado de ella por el término de 20 días.

7. El apoderado de la parte Convocante y reconvenida, ejerciendo el derecho de contradicción, dentro de la oportunidad procesal establecida, el 21 de octubre de 2014, mediante documento que obra entre folios 141 a 143 contestó la demanda de reconvencción.

8. Mediante traslado secretarial del 27 de octubre de 2014, se corrió traslado a la parte Convocante y reconvenida de la contestación de la demanda inicial por la parte Convocada y reconviniente, igualmente da traslado a la parte Convocada y reconviniente

---

<sup>5</sup> Folios 93 a 97

<sup>6</sup> Folio 109

<sup>7</sup> Folios 110 a 130

<sup>8</sup> Folios 132 a 136

de la contestación de la demanda de reconvencción presentada por la parte Convocante y reconvenida.

9. La parte Convocada y reconviniente, mediante memorial aportado el 4 de noviembre de 2014<sup>9</sup>, se pronunció frente a la respuesta de la demanda de reconvencción, visible a folios 145 a 149.

10. Mediante Auto del 5 de noviembre de 2014<sup>10</sup>, notificado electrónicamente de conformidad con el artículo 23 de la Ley 1563 de 2012, el tribunal fijó fecha para llevar a cabo la audiencia de conciliación y advirtió que en caso de fracasar, por no haber lugar a fijación ni consignación de gastos y honorarios del tribunal por tratarse este proceso de un trámite de arbitraje social, se procedería con la primera audiencia de trámite.

11. Mediante Audiencia del 11 de noviembre de 2014, el Tribunal, con fundamento en lo prescrito en el artículo 24<sup>11</sup> de la Ley 1563 de 2012, celebró la audiencia de conciliación arbitral, a la cual no asistió la parte Convocante y reconvenida ni su apoderado, por medio de Auto declaró fracasada la conciliación arbitral, razón por la que se procedió a continuar con el Proceso Arbitral, realizándose la primera audiencia de trámite, en los términos previstos en el artículo 30 de la Ley 1563.

12. Mediante Auto No. 06 del 11 de noviembre de 2014, el Tribunal: **12.1** se declaró competente para procesar y juzgar los hechos y pretensiones tanto de la demanda principal como de la de reconvencción, así como de sus respuestas y excepciones propuestas, **12.2** señaló término de duración del proceso, en el sentido de indicar que este sería de 6 meses contados a partir de la finalización de la primera audiencia de trámite, prorrogable por las partes por otros seis meses, en los términos del artículo 10 de la Ley 1563 de 2012, **12.3** señaló abstenerse de fijar los gastos y honorarios de funcionamiento del tribunal y de los honorarios del Árbitro y Secretaria por tratarse de un Arbitraje Social e indicó que los gastos probatorios serían asumidos por la parte interesada.

<sup>9</sup> Folio 145 a 149

<sup>10</sup> Folio 150

<sup>11</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 reconvencción, 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."

13. Mediante Auto No. 07<sup>12</sup>, decretó los medios de prueba solicitados por las partes como se señala en el artículo 30 de la Ley 1563 de 2012 así:

**a. Documentos:**

- i. Los acompañados en la demanda principal.
- ii. Los acompañados en la contestación de la demanda principal.
- iii. Los acompañados en la demanda de reconvencción.
- iv. El acompañado en el pronunciamiento frente a la respuesta de la demanda de reconvencción.

**b. Interrogatorios de las partes:**

- i. A la señora Ligia de Jesús Taborda de Velásquez.
- ii. A la señora Carmen Tulia Salazar Salazar.

**c. Testimonios:**

- i. Parte Convocante y reconvenida: los solicitados en el memorial de cumplimientos de requisitos de la demanda y en la contestación de la demanda de reconvencción.
- ii. Parte Convocada y reconviniente: los solicitados en la contestación de la demanda y en la demanda de reconvencción.

**d. Prueba Pericial:**

- i. Solicitada por la parte Convocante y reconvenida para estimar el valor de los perjuicios señalados en el memorial de cumplimiento de requisitos de la demanda inicial presentado el 13 de agosto de 2014.

**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. En la primera audiencia de instrucción del 24 de noviembre de 2014<sup>13</sup> se designó como perito a Gladys Mora Navarro, el apoderado de la parte Convocante y reconvenida

---

<sup>12</sup> Folios 154 a 156

desiste de la prueba pericial debido a que en la ausencia de documentos que soporten los perjuicios no es posible realizar el mismo, el tribunal aceptó el desistimiento de la prueba pericial. Adicionalmente en dicha audiencia se practicaron los testimonios de Olga de Jesús Taborda de Arenas, Ana Libia Taborda de Nieto, Gladys Estella Velásquez de Molina y William Velásquez Taborda.

b. En audiencia del 11 de diciembre de 2014, por solicitud previa de los apoderados de ambas partes, solicitud aprobada por el Árbitro, se constituyó el tribunal para realizar audiencia de conciliación, ante la inasistencia de la parte Convocada y reconviente se declaró fracasada la misma.

c. En audiencia del 23 de enero de 2015<sup>14</sup>, previamente fijada y notificada a las partes, se practicaron los testimonios de Francisco Hernán Villada, Augusto de Jesús Arroyave Vargas, Gloria Elena Ruíz Díaz, Oscar Darío Campuzano Palacio quien aportó el documento visible a folio 174, del cual se corrió el respectivo traslado sin que ninguna de las partes lo recorriera y el testimonio de Ángela María Giraldo Salazar.

d. En audiencia del 13 de febrero de 2015<sup>15</sup> se practicó el testimonio de Adriana Ramírez Villa y se practicaron el interrogatorio de parte de Ligia de Jesús Taborda de Velásquez, quien aportó el documento visible a folio 180, del cual se corrió el respectivo traslado sin que se recorriera, y el interrogatorio de parte de Carmen Tulia Salazar Salazar. Así mismo se declaró clausurado el periodo probatorio.

e. En audiencia realizada el 16 de marzo de 2015<sup>16</sup> se escucharon las alegaciones presentadas por la parte demandante y demandada en reconvención, quien fue el único que asistió a la misma, a pesar de que la fecha establecida fue acordada por las partes y debidamente notificada.

f. Con posterioridad a la realización de la audiencia, el apoderado de la parte demandada y demandante en reconvención presentó un escrito contentivo de sus alegaciones<sup>17</sup> que fue incorporado al expediente pero que no será valorado por haber sido presentado extemporáneamente.

---

<sup>13</sup> Folios 158 a 165

<sup>14</sup> Folios 170 a 173

<sup>15</sup> Folios 175 a 179

<sup>16</sup> Folios 183 a 192.

<sup>17</sup> Folios 193 a 199.

2. 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>18</sup> o ciento ochenta días (180) días calendario contados desde la finalización de la primera audiencia de trámite, no se dieron suspensiones de ningún tipo en el curso del proceso.

3. Toda vez que la primera audiencia de trámite se realizó y finalizó el día **11 de noviembre de 2014**, el término para concluir las actuaciones del Tribunal se extinguiría el **8 de mayo de 2015** incluyendo término para aclaración, corrección y adición del laudo, 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, además 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 no se realiza por su extensión pero que obran entre folios 1 a 3 del Expediente.

2. Apoyado en lo anterior, la Demandante trae las siguientes peticiones:<sup>19</sup>

*"PRIMERA: Que a la demandada o solicitada, señora Carmen Tulia Salazar Salazar, se le obligue a retirar las tejas plásticas y sus debidos soportes que colocó dentro del área privada del patio común de la solicitante.*

*SEGUNDA: Que se le obligue, también, a colocar las respectivas ventanas de luz solar que quitó de su piso o habitación en su patio común e interno; y así corregir los malos olores, ruidos y otros perjuicios que se ocasionaron con dicha modificación estructural.*

*TERCERA: Que vuelva a colocar la reja de seguridad que quitó del patio interno que dividía los pisos, en la condiciones que antes existían.*

<sup>18</sup> Artículo 10 de la Ley 1563 de 2012: "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."

<sup>19</sup> Escrito de Cumplimiento de Requisitos para la admisión de la Demanda, folios 93 a 94.

*CUARTA: Que dé una adecuada solución a los olores que se generan debido a la modificación estructural que hizo en las ventanas del patio interior de su piso y la modificación de acceso a su cocina al haber abierto una puerta para ingresar al patio de ropas; igual que al servicio higiénico nuevo que adicionó, colocando campanas de desfogue de Los olores respectivos.*

*QUINTA: Que se quite La puerta de acceso que reemplazó por una ventana interior de su patio de ropas, para acceder al mismo y otra área de servicios, para ampliar su vivienda, colocando nuevamente la ventana que quitó.*

*SEXTA: Que se restablezcan los bajantes de aguas lluvias de la edificación, que cambió para modificar su patio interno de ropas y desfogue del servicio del lavadero.*

*SEPTIMA: Que se digne condenar a la Convocada al pago de los perjuicios materiales: Daño Emergente y Lucro Cesante (tangibles); y los perjuicios morales, objetivados y subjetivados, o el "Pretium doloris" (intangibles) que se demuestren dentro del desarrollo de este proceso, al haberse violado el Reglamento de Propiedad Horizontal que los rige.*

*OCTAVA: Que se condene en Costas y Agencias de derecho a la Convocada."*

## **B. CONTESTACIÓN A LA DEMANDA**

La Convocada, de acuerdo con el escrito obrante entre folios 110 a 120, contestó oportunamente la demanda arbitral, objetó el juramento estimatorio, propuso las siguientes excepciones de mérito:

- Temeridad y mala fe.
- Falta de causa para pedir.
- Desplazamiento de la demandada por causas imputables a la demandante.
- Las genéricas y de ley, que resulten probadas dentro de la litis.

## **C. DEMANDA DE RECONVENCIÓN**

1. La Convocada, dentro del término legal oportuno, de conformidad con el escrito que obra entre folios 132 a 135 del expediente, presentó Demanda de Reconvención en

contra de la Convocante, la cual, además 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 no se realiza por su extensión pero que obran entre folios 132 a 134 del Expediente.

2. Apoyado en lo anterior, la Convocada, Demandante en Reconvención, trae las siguientes peticiones:<sup>20</sup>

*"1.- QUE SE DECLARE JUDICIALMENTE QUE LA SEÑORA LIGIA TABORDA DE VELÁSQUEZ, ES RESPONSABLE DE INDEMNIZAR A LA SEÑORA CARMEN TULIA SALAZAR SALAZAR, CON CAUSA EN EL DETRIMENTO PATRIMONIAL QUE SE TRADUCE EN LOS PERJUICIOS MATERIALES Y MORALES OBJETIVOS Y SUBJETIVOS OCASIONADOS CON EL DESPLAZAMIENTO TOTAL DE SU VIVIENDA IMPUTABLE A LIGIA DE JESÚS TABORDA DE VELÁSQUEZ (LA AQUÍ ACCIONADA) QUE LE OCASIONO A LA DEMANDANTE, EL CAMBIO DE VIVIENDA DEFINITIVO, POR CAUSAS IMPUTABLES A LA PRENOMBRADA ACCIONADA.*

*2.- ACORDE AL ART. 206 DEL CG.P.*

*SE ESTIMAN Y CUANTIFICAN ESTOS PERJUICIOS MATERIALES Y/O DE CARÁCTER FÍSICO Y DE DETRIMENTO PATRIMONIAL, QUE REPRESENTAN EL DAÑO EMERGENTE, CUAL ES 50 % POR CIENTO DEL VALOR PAGADO POR LA SRA. CARMEN TULIA SALAZAR SALAZAR, por concepto de arrendamientos desde, agosto 27 de 2011 hasta mayo 10 de 2013 (22 meses aprox.), que para estos efectos se procura la estimación razonable basada en los cánones mensuales de que pago Carmen Tulia Salazar S. a razón de \$829.800.00 m.l, cada mes los que en el 100 % valen: \$17.702.400.00 y en el indicado 50% su valor es igual a ; .....\$8.851.200.00 m.l.:*

*2.1 PERJUICIOS MORALES: Procurando una valoración razonable, estos se estiman en .....\$ 5.000.000.00 m.l.c. Son los causados en el cambio de residencia que contra su querer y voluntad realizo Carmen Tulia Salazar Salazar, con su hijo y su esposo, desde hace mas de tres años aprox, dadas las amenazas y riesgos que para ella y su familia, repercutieron en su ámbito espiritual, emocional y psicológico, con desarraigo social y familiar, causándole muchos perjuicios morales objetivos y subjetivos con secuelas psicológicas y emotivas irreparables e imborrables en su mente y en su familia.*

<sup>20</sup> Demanda de Reconvención, folios 134 a 135.

*3.-QUE SE CONDENE A LA DEMANDADA AL PAGO DE COSTAS Y AGENCIAS EN DERECHO."*

#### **D. CONTESTACIÓN A LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN**

La Convocante, demandada en reconvencción, contestó oportunamente el 21 de octubre de 2014 la demanda de reconvencción, según el escrito obrante entre folios 141 a 143 del expediente en el que ejerció el derecho de defensa oponiéndose a los hechos, pero sin proponer excepciones propiamente dichas.

#### **E. DEL TRASLADO DE LAS EXCEPCIONES A LAS PARTES**

Dentro del término concedido por ley, solamente la Convocada y demandante en reconvencción, mediante su apoderado, se pronunció el 4 de noviembre de 2014, según el escrito obrante entre folios 145 a 147 del expediente.

### **III. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL**

#### **A. JUICIO DE VALIDEZ DEL PROCESO Y PRESUPUESTOS PROCESALES**

1. Para este Tribunal Arbitral 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 un pronunciamiento de mérito, en efecto:

a. El Tribunal está investido de la función jurisdiccional, de manera transitoria, en los términos del Artículo 116 de la Constitución Política.

b. El Tribunal es competente para resolver todas las pretensiones y excepciones objeto del litigio. Así lo resolvió mediante el Auto No. 06 del 11 de noviembre de 2014.

c. Tanto la Convocante como la Convocada, son personas naturales, con plena capacidad legal, por esta razón tienen capacidad para ser parte y capacidad para comparecer al proceso por sí mismas, ambas actuaron durante todo el proceso por medio de sus apoderados judiciales.

d. 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.

e. Se constata el presupuesto de la demanda en forma, puesto que ambas demandas contienen todos los requisitos establecidos en los artículos 75 y siguientes del Código de Procedimiento Civil y los elementos pretensionales básicos.

#### **B. JUICIO DE EFICACIA DEL PROCESO - PRESUPUESTOS MATERIALES DE LA SENTENCIA**

a. Se corrobora la existencia del interés para obrar por ambas partes.

b. El Tribunal verifica que a la fecha de expedición del presente Laudo hay ausencia de:

i. Cosa Juzgada;

ii. Transacción;

iii. Desistimiento;

iv. Conciliación;

v. Pleito pendiente o litispendencia;

vi. Y prejudicialidad.

c. El Tribunal constató, en la oportunidad procesal correspondiente<sup>21</sup>, que:

i. 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.

ii. El tribunal fue designado e instalado en debida forma.

---

<sup>21</sup> Primera audiencia de trámite a folios 152 a 156.

iii. Las partes no consignaron dineros porque el Tribunal se abstuvo de fijar gastos de funcionamiento del Tribunal y de gastos y honorarios del árbitro y la secretaria, por la naturaleza del trámite de arbitraje social.

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 la Convocante y la Convocada son las mismas personas que figuran como titulares del derecho real de dominio de los apartamentos 201 y 301 ubicados en la Carrera 57 No. 8 - 13 de Medellín - Antioquia, inmuebles pertenecientes a la Propiedad Horizontal constituida mediante la Escritura Pública No. 5.060 del 5 de octubre de 1994 de la Notaría Veinte del Círculo de Medellín.

#### **C. JUICIO DE LA BILATERALIDAD DE LA AUDIENCIA - PRESUPUESTOS DE LA BILATERALIDAD DE LA AUDIENCIA:**

Este presupuesto es el que se refiere y el que concierne a las debidas notificaciones y, por ende, el que genera la posibilidad de defensa y contradicción de las partes en el proceso, de tal manera que se asegure que los actos procesales son aptos para cumplir la finalidad específica que les asigna la ley procesal y que, efectivamente, sean conocidos por sus destinatarios. Así, pues, al auto admisorio de la demanda fue notificado personalmente al apoderado de la parte Convocada, tal como consta a folio 109 del expediente, igualmente la demanda de reconvencción fue notificada a la parte Convocante de conformidad con lo establecido por el artículo 23 de la Ley 1563 de 2012, visible a folios 137 a 139; y todos los demás actos procesales fueron notificados, bien en audiencia o bien por correo electrónico, tal como lo autoriza el artículo 325 del C. de P. C. y el 23 de la Ley 1563 de 2012.

#### **D. JUICIO SOBRE EL MÉRITO - ELEMENTOS AXIOLÓGICOS DE LA PRETENSIÓN**

En el presente acápite el Tribunal efectuará el análisis pertinente de fondo sobre los problemas que se han planteado, comenzando por las pretensiones de la demanda principal, sus excepciones y lo probado sobre unas y otras a través del proceso. Igual ejercicio se realizará de cara a la demanda de reconvencción. Para abordar este análisis el Tribunal seguirá como criterios de interpretación las normas del Reglamento de

Propiedad Horizontal, así como la ley y la jurisprudencia en esta materia, tratándose de un laudo en derecho.

## **1. EL PROBLEMA JURÍDICO QUE PLANTEA LA DEMANDA PRINCIPAL**

La Demanda Arbitral que da lugar al presente proceso, plantea como problema jurídico principal determinar si existió un incumplimiento por parte de la Convocada a lo dispuesto en el Reglamento de Propiedad Horizontal que rige la copropiedad, contenido en la Escritura Pública No. 5.060 de Reglamento de Propiedad Horizontal del 5 de octubre de 1994 otorgada por la Notaría Veinte del Círculo de Medellín y en la escritura que le adicionó y reformó, 865 del 5 de junio de 2001, otorgada ante la Notaría Octava del Círculo de Medellín.

### **A. PRESUPUESTOS JURÍDICOS Y FÁCTICOS**

Manifiesta la demandante que luego de que la demandada adquiriera el dominio sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 001 – 649480 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Medellín Zona Sur, el cual estaba sometido al régimen de propiedad horizontal, por pertenecer a una edificación, tal y como consta en la escritura pública No. 5060 del 05 de octubre de 1994 de la Notaría 2 de Medellín, que fuera reformado mediante la escritura pública 865 del 05 de junio de 2001 de la Notaría 8 de Medellín, procedió a realizar unas reformas internas del inmueble, las cuales en su sentir, son violatorias del reglamento de propiedad horizontal, puntualmente de algunas de las obligaciones contenidas en los numerales 3, 6 y 7 del artículo 17, que disponen:

*3. No hacer excavaciones o perforaciones en los techos, pisos y/o paredes comunes, ni introducir objetos pesados, materiales explosivos o inflamables o corrosivos o ejecutar actos, de cualquier naturaleza, que atente contra la solidez, salubridad y seguridad del edificio.*

*6. No modificar la fachada del edificio; ni colgar ropas, alfombras, letreros, avisos o carteles y otros elementos similares en las paredes externas, puertas y ventanas, o áreas de uso común, salvo placas o avisos que indique la profesión o nombre del propietario o usuario (Familia ..... Doctor ... Médico ... etc.) cumpliendo las disposiciones aplicables sobre la materia.*

*7. Las reparaciones de cada piso, en cuanto hace relación con los bienes de dominio particular o exclusivo, serán por cuenta del respectivo dueño, lo mismo que las cuotas por los impuestos y tasas de servicios públicos, tal como se trata con predios aislados, de conformidad con el artículo 5 de la ley 182 de 1948.*

Manifiesta el demandante, que la demandada realizó las siguientes conductas:

- Puso unas tejas plásticas en el patio interno de la copropiedad soportándolas en las paredes de propiedad de la demandante.
- Retiró una reja metálica y de seguridad que manifiesta que estaba en un área común.
- Quitó unas ventanas internas del patio de su propiedad.
- Adicionó un baño.

Concluyendo que dichas modificaciones afectan la seguridad y salubridad de la edificación, y que adicionalmente no contaba con la aprobación de los demás propietarios para hacerlas, y que dicha situación ha causado grandes perjuicios a la demandante por temas de olores y ruidos, requiriendo su solución por medio del presente proceso.

## **B. CONSIDERACIONES FRENTE AL REGLAMENTO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

La ley 675 de 2001 tiene como finalidad lo siguiente:

**ARTÍCULO 1o. OBJETO.** *La presente ley regula la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.*

Para el desarrollo de dicho objeto, cuando se someten varios inmuebles a este tipo de regímenes, se requiere que, con base en la ley, o por el acuerdo de las partes, se establezcan los lineamientos que deben seguir los propietarios y/o usuarios de los mismos para procurar unas condiciones de seguridad y de convivencia entre aquellos.

De cualquier manera, es muy importante diferenciar en este punto los bienes que son de dominio común, es decir, que pertenecen a todos los copropietarios, y los de dominio

privado, respecto de los cuales, las limitaciones de su uso, disfrute o explotación están en la ley 675 de 2001 o el reglamento de propiedad horizontal, sin que ello implique derechos ilimitados.

Esta diferenciación es muy importante en el presente asunto, puesto que se hace necesario determinar si las modificaciones que se hicieron en el inmueble –y que fueron probadas- se hicieron respecto de bienes de dominio común o privado, y si estas finalmente afectan la solidez, seguridad y salubridad de la edificación.

El artículo 3 de la ley 675 de 2001 define dichos conceptos de la siguiente manera:

- o *Bienes privados o de dominio particular: Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.*
- o *Bienes comunes: Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.*

Es claro en el presente asunto, que los hechos en que se funda la demanda hacen alusión a modificaciones o reparaciones realizadas en bienes de naturaleza privada, que al final, le permiten al propietario, en ejercicio del derecho de dominio, aprovecharlo de la mejor manera, siempre limitado por los derechos de los vecinos.

### **C. LO PROBADO EN RELACIÓN CON EL INCUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

El artículo 177 del Código de Procedimiento Civil establece:

*“Carga de la Prueba: Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.*

*Los hechos notorios, y las afirmaciones o negaciones indefinidas no requieren prueba”*

Correspondía a la parte convocante en el presente asunto demostrar, no sólo la (i) realización de las reformas en el inmueble, sino que (ii) estas afectaban la solidez, seguridad y salubridad de la propiedad horizontal.

Dentro del presente proceso realmente no hubo una discusión sobre la existencia de las reformas. Para el Tribunal, la discusión básica se centró en verificar si para realizarlas se necesitaba de alguna autorización por parte de los demás copropietarios o de una entidad administradora, y si estas, afectaban la solidez, seguridad y salubridad del edificio.

Así las cosas, frente a las modificaciones realizadas, quedó demostrado en el proceso, mediante prueba documental arrimada al mismo por la parte convocante visible a folios 16 del expediente<sup>22</sup>, copia de cuyo documento fue aportado por el Señor Óscar Darío Campuzano Palacio visible a folios 174, y que además fuera reconocido por la Señora LIGIA DE JESÚS TABORDA VELÁSQUEZ, conforme a interrogante formulado por el Árbitro, que efectivamente se realizaron unas reformas, pero que estas son de naturaleza locativa, las que no afectaron la estructura porque, se aclaró, que el inmueble no cuenta con sistema estructural, y que estas no requerían de licencia de construcción.

Dicha prueba documental goza de plena validez, no sólo porque fue aportada en original por la propia convocante, sino que respecto de esta la Señora LIGIA DE JESÚS TABORDA VELÁSQUEZ reconoció a instancias del interrogatorio de parte que absolvió que la firma que estaba en ella era la suya, y respecto de la cual no había interpuesto ningún recurso<sup>23</sup>.

Dicho documento contiene la decisión de la INSPECCIÓN SEGUNDA DE CONTROL URBANÍSTICO DE POLICÍA URBANA DE PRIMERA CATEGORÍA de Medellín, en la que se pretendía resolver sobre una posible configuración de una infracción urbanística, que dio lugar al trámite de la correspondiente actuación administrativa, y en la que se citó a audiencia de descargos a la Señora CARMEN TULIA SALAZAR SALAZAR quien manifestó:

*“...soy la propietaria del inmueble ubicado en la Carrera 57 No. 8 – 13, en el año 2009 se hizo una reestructuración locativa consistente en la colocación de una barra y un arco en yeso en la puerta de la entrada de la cocina, en el patio zona de*

<sup>22</sup> Resolución No. 197-M3 del 6 de octubre de 2011 de la Inspección Segunda de Control Urbanístico de Policía Urbana de Primera Categoría.

<sup>23</sup> Confrontar interrogatorio de parte.

*ropas se quitó la ventana y se hizo un arco hasta el piso, se cambió la teja de luz por ajover 10 años, conservando la misma estructura, en la sala comedor había un espacio pequeño para adaptar un mueble biblioteca o cualquier otra cosa que uno quisiera y lo que se hizo fue una unidad sanitaria sin necesidad de romper o modificar algún muro, los trabajos están terminados totalmente, lo que se hizo fue una reparación locativa conservando los planos.”*

Recibida la declaración el Despacho encargado de resolver dicha disputa, realizó una visita por parte de un ingeniero civil quien en acta del 12 de septiembre de 2011 manifestó:

*“... se observó una edificación antigua de 3 pisos de altura, con destinación a vivienda, trifamiliar, el primer y tercer nivel se encuentran habitados y el segundo se encuentra deshabitado y con aviso de arrendamiento; la propiedad no cuenta con sistema estructural, está conformada por losas de entrepiso apoyadas en muros perimetrales y divisorios en adobe y cubierta en madera y teja de barro en el último nivel. En el segundo piso sobre el cual se instauró la queja inicialmente se observó: la conformación de 2 arcos en vanos de puerta y ventana que dan iluminación y acceso a la cocina, la instalación reciente de una teja translúcida en el patio donde se encuentra ubicada la zona de ropas que al parecer siempre había estado cubierta y además se verificó la conformación de un baño social nuevo cerca de la sala comedor. No se aprecia que se hayan ejecutado obras nuevas, ampliaciones o modificaciones que incrementen el área construida, la conformación del baño nuevo se hizo sobre un área antigua cubierta.*

Luego de dicha visita y del contenido del informe, manifestó la Inspección:

*“Dado que en el caso que nos ocupa no se ha podido establecer que la señora CARMEN TULIA SALAZAR SALAZAR ejecutó obras de construcción en el inmueble de la Carrera 57 No. 8 – 13, 2ª piso, que no implican ampliaciones o modificaciones que incremente el área construida original, y son catalogadas como reparaciones locativas que no requieren de licencia de construcción (artículo 8 de la ley 810 de 2003) considera este despacho que no existe mérito para continuar con la actuación...”*

Para confirmar lo concluido por la Inspección Segunda de Medellín, la parte convocada dentro de la oportunidad legal para hacerlo, aportó al proceso una prueba documental

consistente en un CONCEPTO DE REPARACIONES LOCATIVAS PARA EL INMUEBLE LOCALIZADO EN LA CARRERA 57 No. 8 – 13<sup>24</sup>, el cual no fue tachado o desconocido por la parte convocante, y que dispone lo siguiente:

*“Según el Artículo 10 del decreto 1469 de 2010, se entiende por Reparaciones o mejoras locativas aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas.*

*No requerirán licencia de construcción las reparaciones o mejoras locativas a que hace referencia el artículo 8 de la ley 810 de 2003 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.*

*Están incluidas dentro de las reparaciones locativas, entre otras, las siguientes obras de las cuales usted ha solicitado concepto: el mantenimiento, la sustitución, restitución o mejoramiento de los materiales de pisos, cielorrasos, techos, enchapes, puertas y ventanas, pintura en general, y la sustitución, mejoramiento o ampliación de redes de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, telefónicas o de gas.”*

Conforme al contenido de los mencionados documentos, se puede concluir, agregando que la decisión tomada por la Inspección pudo haber sido impugnada por la Señora LIGIA DE JESÚS TABARES, que a pesar que efectivamente se hicieron unas mejoras, estas tienen la naturaleza de ser locativas, y que estas no atentaron contra la estructura del inmueble, y mucho menos contra la seguridad y/o la salubridad, quedando claro para el Despacho que las conductas que se pretende endilgar a la convocada no constituyen bajo ninguna circunstancia una violación del reglamento de propiedad horizontal.

Es preciso advertir en este punto que las conclusiones del trámite administrativo no fueron desvirtuadas por la parte convocante a través de sus otros medios probatorios, teniendo que insistir en el hecho de que fue esa misma parte la que allegó la prueba al expediente. También se hace necesario expresar que del contenido del reglamento de propiedad horizontal no se vislumbra por parte alguna, la obligación de los copropietarios de pedir autorización a los otros para realizar mejoras locativas en sus inmuebles.

---

<sup>24</sup> Visible a folio 128

**D. RESPECTO DE LA REJA QUE SE ALEGA SE QUITÓ**

En lo que toca con la reja que alega la parte convocante que fue retirada por la convocada, no se demostró en el trámite del proceso, por ninguno de los medios probatorios que solicitó, que la misma hubiera existido, y mucho menos que hubiera sido retirada, motivo por el cual, ante la ausencia de prueba de los elementos suficientes que pudieran generar convicción en el fallador, se tendrá que desconocer lo relacionado con dicha reclamación.

**E. RESPECTO DE LOS PERJUICIOS PRETENDIDOS**

Respecto de los perjuicios que pretendía la convocante que le fueran indemnizados con ocasión del incumplimiento endilgado a la convocada, como quiera que el Tribunal concluyó que no se verificaba ningún incumplimiento del reglamento de propiedad horizontal, no se hace necesario abordar la mencionada pretensión, por no verificarse uno de los elementos propios de la responsabilidad civil, cual es la realización de un hecho ilícito, en este caso puntual, el incumplimiento del reglamento de propiedad horizontal.

De haberse verificado el mismo, habría correspondido al Tribunal verificar si dicho incumplimiento se constituía en la causa eficiente de los perjuicios que pretendía la demandante que le fueran indemnizados, y adicionalmente verificar la existencia de los mismos.

Conforme a lo expresado anteriormente, resultaría inocuo hacer tal análisis, motivo por el cual, y debido a que no se verificó un incumplimiento del reglamento de propiedad horizontal, se tendrá que negar igualmente la pretensión indemnizatoria contenida en el libelo petitorio.

**F. LO PROBADO EN RELACIÓN CON LAS EXCEPCIONES PROPUESTAS FRENTE A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA**

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

En la contestación a la demanda principal se proponen como excepciones las siguientes: (i) temeridad y mala fe, (ii) falta de causa para pedir, (iii) desplazamiento de la demandada por causas imputables a la demandante y (iv) las genéricas y de ley que resulten probadas dentro de la litis.

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

- Respecto de la excepción de TEMERIDAD Y MALA FE propuesta, considera este Despacho que no se vislumbra la existencia de la misma, pues lo que hay es una solicitud respetuosa por parte de una persona que considera que sus derechos han sido vulnerados, recurriendo a la administración de justicia como, según lo manifestado por ella, último mecanismo para resolver su situación, por cuanto ha habido un sinnúmero de actuaciones pero con las cuales considera no se ha satisfecho su pretensión.

No obstante lo anterior, y a pesar que este Despacho considera que la demandante no obtuvo una decisión favorable frente a sus pretensiones, eso no quiere decir, ni mucho menos, que hay temeridad y mala fe de su parte.

- Respecto de la denominada falta de causa para pedir, considera este Tribunal que lo que realmente faltó, no fue la causa para pedir, por cuanto las partes están atadas a un reglamento de propiedad horizontal, sino la prueba de la vulneración del mismo, quedando claro, tal y como se expuso en líneas anteriores, que las conductas desplegadas por la convocada no constituyen un verdadero incumplimiento.
- Respecto de la denominada DESPLAZAMIENTO DE LA DEMANDADA POR CAUSAS IMPUTABLES A LA DEMANDANTE, considera el Tribunal que la misma *per se* no constituye una excepción de mérito, sino que más bien sirve de fundamento fáctico de sus pretensiones de reconvención, motivo por el cual la misma será desechada.

En conclusión, a pesar que no considera el Despacho que ninguna de las excepciones propuestas por la convocada hayan de prosperar, es claro para el mismo, y así quedó demostrado en el proceso, que realmente no hubo ningún incumplimiento del reglamento de propiedad horizontal por parte de la convocada.

## **2. EL PROBLEMA JURÍDICO QUE PLANTEA LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN**

Corresponde ahora al Tribunal ocuparse de lo solicitado en la demanda de reconvencción que fuera presentada como medio defensivo de la Convocada. Esta demanda plantea como problema jurídico principal el siguiente: la propietaria de uno de los inmuebles que conforman la Propiedad Horizontal, la señora Ligia de Jesús Taborda de Velásquez, ha realizado conductas que han ocasionado perjuicios a la Convocante en reconvencción tal como se describen en su demanda.

### **A. PRESUPUESTOS JURÍDICOS Y FÁCTICOS**

Establece el artículo 2341 del código civil que quien ha cometido delito o culpa que ha inferido daño a otro deberá indemnizarle los perjuicios que le cause. En el presente proceso, la Señora CARMEN TULIA SALAZAR SALAZAR manifiesta que la Señora LIGIA DE JESÚS TABORDA DE VELÁSQUEZ le ha ocasionado perjuicios patrimoniales y extrapatrimoniales fundamentados en comportamientos de mala convivencia, que la obligaron a arrendar un inmueble diferente a aquel que había adquirido.

Los perjuicios pretendidos fueron estimados por la parte demandante en reconvencción – la convocada- en \$8.851.200 por concepto de daño emergente y en la suma de \$5.000.000 por concepto de perjuicios morales.

Tal y como se expresó en líneas anteriores, corresponde a quien alega haber sufrido un perjuicio, no solamente la demostración del mismo, sino que deberá demostrar que hubo una conducta culposa que se los ocasionó (nexo de causalidad).

### **B. MEDIOS DEFENSIVOS PROPUESTOS FRENTE A LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN**

Tal y como se expresó anteriormente, la parte convocante y demandada en reconvencción, dentro de la oportunidad concedida por la ley para ejercer su derecho de defensa, procedió a pronunciarse expresamente frente a cada uno de los hechos, negando la mayoría de ellos, pero siempre enfocando su defensa en unas supuestas conductas malintencionadas de la propia demandante en reconvencción, como es el caso de las dificultades que se produjeron con un perro de propiedad de aquella, sin proponer puntualmente ninguna excepción, pero oponiéndose a la prosperidad de aquellas.

### C. DEL ANÁLISIS DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL

Para que pueda hablarse de responsabilidad civil, y adicionalmente de la obligación de indemnizar unos perjuicios, deberá demostrarse previamente la existencia de un hecho ilícito culposo que sea la causa eficiente de los mismos (hecho culposo, daño y nexo de causalidad).

En el caso que nos ocupa, manifiesta la demandante en reconvencción, que debido a una serie de conductas realizadas por parte de su vecina, la Señora LIGIA DE JESUS TABORDA, esta sufrió unos perjuicios traducidos en un daño emergente y en un perjuicio moral, toda vez que, según ella, tuvo que dejar el inmueble que había adquirido, y en cambio arrendar otro en un sitio diferente.

Dice la demandante en reconvencción que después de que esta adquirió el inmueble que es objeto del presente proceso, y a pesar de que inicialmente las relaciones entre las implicadas eran fluidas, por el hecho de haber adquirido una mascota –perro-, comenzaron a deteriorarse las relaciones. Incluso la demandada en reconvencción, al momento de pronunciarse sobre la demanda, reconoció la existencia de unos roces por este asunto. De cualquier manera esta es una situación que no tiene una incidencia determinante en este proceso por cuanto la mascota ya no existe, y por el simple hecho de que la demandante en reconvencción ya no ocupa el inmueble objeto del presente proceso.

A lo largo de las diferentes pruebas testimoniales rendidas por los testigos de la demandante (demandada en reconvencción), aquellos fueron contundentes en afirmar que efectivamente entre las implicadas en el presente proceso había muy malas relaciones, pero no por conductas de la Señora LIGIA DE JESÚS TABORDA, sino de la Señora CARMEN TULIA SALAZAR SALAZAR, consistentes básicamente en temas de malos olores que se subían a la casa, ruidos, el hecho de dejar la puerta principal abierta y el miedo que a la primera le causaban los animales, situación que según aquellos, era aprovechada por la Señora CARMEN TULIA SALAZAR SALAZAR, su compañero y su hijo para generar disgustos a la primera.

De los testimonios allegados por la parte demandante en reconvencción, aunque en general hubo unos comentarios negativos respecto de la Señora LIGIA DE JESÚS TABORDA, especialmente por parte de vecinos y de personas que ocuparon el inmueble a título de arrendamiento, estos no generaron en el fallador la convicción de que

aquellas fueron las que generaron la necesidad de dejar su casa propia para arrendar otro inmueble.

A pesar de que en el expediente consta una copia de una certificación expedida por arrendamientos Santa Fe E.U. del 05 de septiembre de 2014, que da cuenta de la calidad de arrendataria de la Señora CARMEN TULIA SALAZAR SALAZAR en otro inmueble diferente al que es objeto del presente proceso, dicha circunstancia *per se* no es un detrimento patrimonial, máxime si dentro del mismo proceso se pudo probar que el inmueble que dejaron de ocupar fue arrendado a terceras personas, dinero que debió destinar para el pago del arrendamiento del otro inmueble.

Si se hubiera probado que se estaba en frente de una responsabilidad civil, debió haber demostrado la parte reclamante, que con lo que recibía por concepto de arrendamiento del inmueble objeto del presente proceso –situación que no se verificó- no era suficiente para asumir por lo menos el 50% del canon que pretende se le indemnice en el presente proceso.

No puede olvidarse bajo ninguna perspectiva que, la responsabilidad civil no puede ser una fuente de enriquecimiento, y que corresponde de cualquier manera a la víctima probar que el daño es cierto, personal, directo, lícito y subsistente.

Dentro del presente asunto -repto que este análisis se hace de forma hipotética debido a que se concluyó que no se había probado la responsabilidad civil, carece dicho perjuicio de cualquier certeza, puesto que no se generó la convicción de que efectivamente se hubiera causado tal detrimento en el patrimonio de la recurrente.

Por lo expuesto anteriormente, no encuentra pues probada el Tribunal, ninguna conducta que le genere el convencimiento de que el cambio de inmueble de la Señora CARMEN TULIA SALAZAR SALAZAR se debió a conductas realizadas por la Señora LIGIA DE JESÚS TABORDA. Si bien es cierto que se describieron una serie de eventos y desacuerdos entre las partes, desde el punto de vista jurídico no alcanzan a desconfigurar el derecho de dominio derivado de la propiedad.

#### **F. RESPECTO DE LA TACHA DE TESTIGOS**

Los artículos 217 y 218 del Código de procedimiento civil regulan lo relacionado con la tacha de testigos. Dentro del trámite del presente proceso, la parte convocada tachó de

sospechosos a los testigos que declararon en el proceso en razón de la familiaridad de estos con la convocante, pues estos eran los hijos y hermanas de la misma.

No obstante lo anterior, no observó el despacho en los testigos, ninguna contradicción en su testimonio, pues en su consideración, el contenido real de sus declaraciones, más que referirse al incumplimiento del contrato de propiedad horizontal, se centró en tratar de demostrar que la convocante realmente era víctima de las conductas descuidadas de la convocada, especialmente en relación con la tenencia de una mascota, el manejo de la puerta principal, los malos olores y los ruidos que la perturbaban.

Estas declaraciones al final son las que permitieron al fallador llegar a las conclusiones antes expresadas, puesto que, respecto de lo manifestado en relación con la exigibilidad de permisos y el contenido del reglamento de propiedad horizontal, considera este Tribunal que no son idóneos para su prueba.

Así las cosas, y por lo expuesto anteriormente, el Despacho descarta la tacha a los testigos de la parte convocante de sospechosos elevada por la parte demandada, e hizo la valoración de sus declaraciones en los términos antes expuestos.

#### **G. FRENTE A LAS COSTAS**

Como quiera que ni las pretensiones de la demanda principal ni las de la demanda de reconvención fueron acogidas por el Tribunal, y teniendo en cuenta adicionalmente que nos encontramos frente a un Tribunal de los denominados de naturaleza social, el Despacho se abstiene de hacer cualquier condena en costas a las partes.

#### **IV. DECISIONES DEL TRIBUNAL ARBITRAL**

En mérito de todo lo expuesto, el Tribunal Arbitral constituido para dirimir en Derecho las controversias entre **LIGIA DE JESÚS TABORDA DE VELÁSQUEZ** y **CARMEN TULIA SALAZAR SALAZAR** administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

**RESUELVE:**

#### **A. SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA PRINCIPAL:**

1. Declarar no probadas las pretensiones relacionadas con el incumplimiento del reglamento de propiedad horizontal endilgadas a la señora CARMEN TULIA SALAZAR SALAZAR conforme a lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

2. Consecuencialmente, declarar la no prosperidad de las pretensiones indemnizatorias que se formularon, por no haberse configurado ningún incumplimiento del reglamento de propiedad horizontal en los términos expuestos en la parte motiva de este fallo.

**B. SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN:**

1. Declarar no probada la responsabilidad civil de la Señora LIGIA DE JESÚS TABORDA.

2. Consecuencialmente se declara la inexistencia de obligación resarcitoria alguna respecto de la señora CARMEN TULIA SALAZAR SALAZAR en los términos expuestos en la parte motiva del fallo.

**C. SOBRE LAS EXCEPCIONES PROPUESTAS POR LA PARTE CONVOCADA FRENTE A LA DEMANDA PRINCIPAL**

Técnicamente la excepción de mérito corresponde a un medio de defensa mediante el cual se alega un hecho que de ser demostrado impide que la pretensión prospere, pese a que se acrediten los presupuestos de esta.

La excepción de mérito por tanto no puede confundirse con la oposición a la pretensión por ausencia del derecho o por falta de los requisitos para que este se configure.

Por lo anterior, y en los términos expuestos en la parte motiva de este proveído, las excepciones propuestas por la parte convocada no están llamadas a prosperar, aun cuando del material probatorio recaudado en el proceso, se pudo verificar que no hubo incumplimiento del reglamento de propiedad horizontal, generando por tanto que se declare la no prosperidad de las excepciones.

**D. SOBRE ASPECTOS ADMINISTRATIVOS:**

1. Ordenar el archivo del expediente arbitral en el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia.

2. Ordenar la expedición de copias auténticas de este Laudo, con las constancias de ley y con destino a cada una de las Partes.

3. En caso de que las partes soliciten adición, corrección o aclaración del laudo en los términos del artículo 39 de la ley 1563 de 2012, se señala el día **lunes 04 de mayo de 2015 a las 2:00 p.m.** fecha para resolver las mismas.

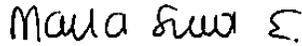
**Notifíquese y Cúmplase,**

El Árbitro,



**JUAN DAVID PALACIO BARRIENTOS**

La Secretaria,



**MANUELA SIERRA ESCUDERO**