

LAUDO ARBITRAL

**PROCESO ARBITRAL CONVOCADO POR ENVIENTREGA DE COLOMBIA S.A.S.
EN CONTRA DE TERMINAL SUR DE MEDELLÍN P.H., CONSEJO DE
ADMINISTRACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL TERMINAL SUR DE
MEDELLÍN, JUAN SEBASTIAN ESCOBAR CAMARGO, HÉCTOR MARIANO
CADAVID MONSALVE, JUAN ENRIQUE RESTREPO RESTREPO, RICHARD
ALBERTO SERNA MAYA, JUAN CAMILO MORENO ESPINAL Y JORGE
IGNACIO CORREA VÉLEZ.**

Rdo. 2022 A 0029

Siendo las once de la mañana (11:00 a.m.) del día 29 de junio de 2023, y según lo anunciado mediante Auto No. 23 proferido en audiencia del 29 de mayo de 2023, el Tribunal de Arbitramento integrado por la árbitra única JULIA VICTORIA MONTAÑO BEDOYA y por el secretario NICOLÁS HENAO BERNAL, profirió el siguiente LAUDO ARBITRAL que pone fin al proceso promovido por ENVIENTREGA DE COLOMBIA S.A.S. en contra de TERMINAL SUR DE MEDELLÍN P.H., CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL TERMINAL SUR DE MEDELLÍN, JUAN SEBASTIAN ESCOBAR CAMARGO, HÉCTOR MARIANO CADAVID MONSALVE, JUAN ENRIQUE RESTREPO RESTREPO, RICHARD ALBERTO SERNA MAYA, JUAN CAMILO MORENO ESPINAL Y JORGE IGNACIO CORREA VÉLEZ y cuya decisión se profiere en Derecho.

CAPÍTULO PRIMERO

ANTECEDENTES

I. CONVOCATORIA E INTEGRACIÓN DEL TRIBUNAL.

El día 22 de junio de 2022, la sociedad ENVIENTREGA DE COLOMBIA S.A.S., 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 con

el fin de que se integrara un Tribunal de Arbitramento que resolviera las pretensiones formuladas en la misma, en contra de TERMINAL SUR DE MEDELLÍN P.H., CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL TERMINAL SUR DE MEDELLÍN, JUAN SEBASTIAN ESCOBAR CAMARGO, HÉCTOR MARIANO CADAVID MONSALVE, JUAN ENRIQUE RESTREPO RESTREPO, RICHARD ALBERTO SERNA MAYA, JUAN CAMILO MORENO ESPINAL Y JORGE IGNACIO CORREA VÉLEZ.

Tal petición está fundada en el Pacto Arbitral, en su modalidad de cláusula compromisoria, contenida en la escritura pública No. 185 del 4 de marzo de 2002, otorgada en la Notaría 24 del Círculo Notarial de Medellín (visible en el Núm. 105 del Expediente Digital) y denominada **“REFORMA A REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL”**, con fundamento en el cual la parte convocante inició el presente proceso arbitral y cuyo texto es del siguiente tenor:

“ARTICULO 132. TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO. *Todo conflicto o diferencia que se presente entre los propietarios o entre ellos y usuarios o entre unos y otros con los órganos de administración, con motivo de la ejecución e interpretación o aplicación del presente reglamento, que no puedan ser solucionadas directamente, serán sometidas a la decisión de un tribunal de arbitramento, integrado por un (1) árbitro, que deberá ser abogado titulado y en ejercicio de sus derechos civiles, cuyo nombramiento lo efectuará el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín, a solicitud escrita de cualquiera de las partes, que se sujetará a las normas vigentes para el arbitramento. El tribunal se reunirá y deliberará en Medellín y deberá fallar en derecho.*
Se exceptúan de este procedimiento las acciones con título ejecutivo y la impugnación a sanciones de acuerdo con el presente reglamento”.

Con fundamento en la cláusula compromisoria, el Centro de Arbitraje, mediante acta del 9 de agosto de 2022, realizó el sorteo respectivo y fue designada la árbitra Dra. JULIA VICTORIA MONTAÑO BEDOYA como árbitra única y quien dentro de la oportunidad procesal aceptó el cargo y cumplió con el deber de información contenido en el artículo 15 de la Ley 1563 de 2012. Asimismo, el Centro de Arbitraje, mediante cartas del 12 de agosto de 2022, les comunicó a las partes la aceptación y el deber de información de la árbitra única.

Integrado debidamente el Tribunal, el Centro de Arbitraje mediante cartas del 25 de agosto de 2022, citó a las partes, a sus apoderados y a la árbitra única para efectos de realizar la audiencia de instalación del Tribunal (Cfr. Inc. 1 Art. 20 de la Ley 1563 de 2012).

II. DILIGENCIAS ARBITRALES.

Mediante Auto No. 01 del 1 de septiembre de 2022, el Tribunal Arbitral se instaló formalmente, designó como secretario al Dr. NICOLÁS HENAO BERNAL –quien aceptó el cargo y cumplió con el deber de información de que trata el artículo 15 de la Ley 1563 de 2012–, fijó el lugar de funcionamiento del Tribunal, reconoció personería a los apoderados de las partes, entre otras cuestiones. Seguidamente, mediante Auto No. 02, el Tribunal inadmitió la demanda y le concedió el término de cinco (5) días a la parte demandante para subsanar los requisitos.

Mediante Auto No. 03, proferido en audiencia del día 13 de septiembre de 2022, el Tribunal resolvió lo siguiente: i) posesionó al secretario; ii) admitió la demanda arbitral; iii) ordenó correr traslado de la demanda por el término de veinte (20) días a cada uno de los demandados; iv) ordenó correr traslado de los documentos aportados con la demanda y con el memorial de subsanación de requisitos a los demandados; v) ordenó la notificación personal del auto admisorio de la demandad a los demandados y; vi) indicó el trámite o procedimiento del proceso arbitral. En dicha audiencia y mediante Auto No. 04, el Tribunal requirió a la parte demandante para efectos de la solicitud del decreto de una medida cautelar.

El día 15 de septiembre de 2022, el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia notificó personalmente –por correo electrónico en los términos del artículo 8 de la Ley 2213 de 2022 a los demandados y a sus apoderados del auto admisorio de la demanda arbitral.

Mediante Auto No. 05 del 22 de septiembre de 2022, el Tribunal resolvió lo siguiente: i) declaró tener por notificados a todos los demandados del auto admisorio de la demanda; ii) calificó como procedente la medida cautelar “*innominada*” solicitada por la parte demandante

y; iii) fijó caución por la suma de \$130.000.000 a cargo de la parte demandante y fijó el término de 10 días para su prestación.

Por Auto No. 06 del 5 de octubre de 2022, el Tribunal decretó la medida cautelar solicitada por la parte demandante y expidió el Oficio No. 001-2022, por medio del cual se comunicó el decreto de la medida cautelar.

Mediante Auto No. 07 del 24 de octubre de 2022, el Tribunal resolvió: i) declaró tener por contestada la demanda por parte de todos los demandados; ii) reconoció personería a un abogado; iii) se abstuvo de correr traslado de las excepciones por cuanto que se acreditó por los demandados el envío a la parte demandante de los escritos de contestación a la demanda y proposición de excepciones de fondo; iv) requirió a Terminal Sur de Medellín P.H. para que diera respuesta al Oficio 001-2022 y, v) fijó fecha para celebrar la audiencia de conciliación y fijación de gastos y honorarios.

El Tribunal, por Auto No. 08 del 28 de octubre de 2022, resolvió: i) tener por cumplido el requerimiento a la Terminal Sur Medellín P.H.; ii) accedió al desistimiento de aplazamiento de una audiencia y, iii) mantuvo la misma fecha para celebrar la conciliación y fijación de gastos y honorarios.

El día 1 de noviembre de 2022, previo a la celebración de la audiencia de conciliación la parte demandante presentó escrito de reforma a la demanda y el Tribunal mediante Auto No. 09 del 3 de noviembre de 2022, la inadmitió y le concedió a la parte demandante el término de 5 días para cumplir con los requisitos exigidos por el Tribunal.

Por Auto No. 10 del 17 de noviembre de 2022, el Tribunal resolvió lo siguiente:

PRIMERO. ADMITIR la manifestación expresa de la parte demandante consistente en el retiro de la alteración de la reforma a la demanda en lo concerniente a (i) la nueva parte, (ii) las nuevas peticiones y, (iii) los nuevos hechos.

En consecuencia, RECHAZAR como texto integrado de la demanda el presentado el día 10 de noviembre de 2022, visibles en las páginas 2 a la 17 y denominado como

“REFORMA DE LA DEMANDA ARBITRAL UNIFICADA BIS POR CONFLICTOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL - CON MEDIDA CAUTELAR –”.

SEGUNDO. ADMITIR la reforma a la demanda promovida por ENVIENTREGA DE COLOMBIA S.A.S. en contra de TERMINAL SUR DE MEDELLÍN P.H., CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL TERMINAL SUR DE MEDELLÍN P.H., JUAN SEBASTIÁN ESCOBAR CAMARGO, HÉCTOR MARIANO CADAVID MONSALVE, JUAN ENRIQUE RESTREPO RESTREPO, RICHARD ALBERTO SERNA MAYA, JUAN CAMILO MORENO ESPINAL y JORGE IGNACIO CORREA VÉLEZ, únicamente en lo que se refiere a la alteración de los hechos números 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 y 20.

En consecuencia, TENER como texto definitivo de la demanda arbitral el denominado **“DEMANDA ARBITRAL UNIFICADA”** presentado en el escrito de cumplimiento de requisitos para la admisión de la demanda del día 8 de septiembre de 2022 (Cfr. Núm. 39 y 42, Expediente Digital) y como hechos alterados que son objeto de la reforma, los contenidos en el escrito del 1 de noviembre de 2022.

TERCERO. Con fundamento en el artículo 93, Núm. 4 del Código General del Proceso, CORRER TRASLADO a la parte demandada TERMINAL SUR DE MEDELLÍN P.H., CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL TERMINAL SUR DE MEDELLÍN P.H., JUAN SEBASTIÁN ESCOBAR CAMARGO, HÉCTOR MARIANO CADAVID MONSALVE, JUAN ENRIQUE RESTREPO RESTREPO, RICHARD ALBERTO SERNA MAYA, JUAN CAMILO MORENO ESPINAL y JORGE IGNACIO CORREA VÉLEZ, por el término de diez (10) días hábiles, para que, por escrito, ejerzan el derecho de contradicción, bien sea contestando, proponiendo excepciones de fondo o de mérito, entre otros.

El término del traslado para ejercer el derecho de contradicción, correrá pasados tres (3) días desde la notificación por correo electrónico del presente auto, puesto que el texto de la reforma a la demanda fue enviada o copiada a los apoderados de la parte demandada por correo electrónico y, asimismo, ya se encuentra en el expediente digital”.

Por Auto No. 11 del 16 de diciembre de 2022, el Tribunal resolvió: i) declaró tener por contestada la reforma a la demanda por todos los demandados; ii) se abstuvo de correr traslado de las excepciones por cuanto que se acreditó por los demandados el envío a la parte demandante de los escritos de contestación a la reforma de la demanda y proposición de excepciones de fondo y; fijó fecha para celebrar la audiencia de conciliación y fijación de gastos y honorarios.

Verificada la consignación total de los gastos y honorarios y mediante audiencia del 16 de enero de 2023, el Tribunal profirió las siguientes providencias: el Auto No. 12, por medio del

cual declaró agotada y fracasada la audiencia de conciliación prevista en el art. 24 de la Ley 1563 de 2012 y, seguidamente, el Auto No. 13, por medio del cual se fijaron los gastos y honorarios del Tribunal, estableciendo las sumas a cargo de las partes por los siguientes conceptos y se fijó fecha para la próxima audiencia:

- a. Honorarios de la árbitra única y del secretario;
- b. Gastos de funcionamiento del Tribunal; y
- c. Gastos de administración del Centro de Arbitraje.

Mediante Auto No. 14¹, proferido en audiencia del 14 de febrero de 2023, el Tribunal: i) se declaró competente para conocer y decidir las pretensiones y excepciones; ii) aplicó el art. 10 de la Ley 1563 de 2012, en el sentido que el término de duración del proceso será de seis (6) meses contados a partir de la finalización de la primera audiencia de trámite y; iii) ordenó el pago del 50% de los honorarios a la árbitra único y 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). Mediante Auto No. 15, proferido en la misma audiencia, el Tribunal negó el recurso de reposición interpuesto únicamente por la apoderada de la parte codemandada Richard Alberto Serna Maya en contra del Auto No. 14.

En la misma audiencia, el Tribunal profirió el Auto No. 16, por medio del cual decretó los medios de prueba solicitados por las partes y los que de oficio consideró pertinentes y fijó fechas para su práctica.

Agotado el período probatorio las partes presentaron sus alegaciones de fondo, en audiencia efectuada el 29 de mayo de 2023.

Surtidas las etapas procesales, encuentra el Tribunal que se halla dentro del término para proferir su decisión, en virtud a que, por no existir término especial pactado en la cláusula compromisoria, el presente Arbitraje tiene una duración de seis (6) meses 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. Toda vez que la primera

¹Expediente Digital, Núm. 192.

audiencia de trámite finalizó el día 14 de febrero de 2023, el término de los 6 meses para concluir las actuaciones del Tribunal expiraría el día **14 de agosto de 2022**. En consecuencia, el Laudo es proferido dentro del término legal.

III. HECHOS DE LA DEMANDA.

La parte convocante narró los hechos fundantes de sus pretensiones obrantes en los textos denominados “**DEMANDA ARBITRAL UNIFICADA**” del día 8 de septiembre de 2022 (Cfr. Núm. 39 y 42, Expediente Digital) y “**REFORMA DE LA DEMANDA ARBITRAL UNIFICADA**” que contiene los alterados en virtud de la reforma a la demanda del día 1 de noviembre de 2022 (Cfr. Núm. 139, Expediente Digital), tal como se presentan a continuación:

*“1- La sociedad comercial ENVIENTREGA DE COLOMBIA SAS es una sociedad comercial que desde el 18 de junio de 2008 desarrolla como actividad comercial el servicio público de transporte terrestre automotor en la modalidad de carga, transportando mercancías y encomiendas hacia rincones apartados de la geografía nacional. Ver documental 1, Certificado de Existencia y Representación.
(...)”*

2- En desarrollo del objeto social la sociedad accionante emplea más de 150 trabajadores, conectando al departamento de Chocó y la zona Urabá con las principales ciudades del país, cumpliendo de manera honrosa la función social constitucional.

3- [Cfr. Reforma a la demanda] Como se desprende del Certificado de Existencia y Representación, la sede principal de la sociedad accionante está ubicada en los locales 105, 106 y 107 de la propiedad horizontal Terminal Sur de Medellín P.H., todos ubicados en la Zona de Servicios, Cargue y Descargue, donde, en total la sociedad demandante es usuaria de 5 locales/bodegas y 12 estacionamientos en el día, y 17 en la noche:

3.1- Respecto de los locales 105, 106 y 107. se anexa como documental Doc. 38 (clic aquí) un contrato de leasing que demuestra que Envientrega de Colombia SAS es actual tenedora como locataria de los locales 105, 106 y 107 de la propiedad horizontal codemandada.

Como antecedente, antes de tener esa calidad de locataria, los locales 105, 106 y 107 eran de propiedad del representante legal de Envientrega (como dan cuenta los certificados de tradición actualizados, ya aportados), quien los tenía al servicio exclusivo de dicha Sociedad Comercial; y previo a dicha situación los locales 106 y 107 estaban arrendados al representante legal de Envientrega, quien los tenía al servicio exclusivo de dicha Sociedad Comercial, como da cuenta la prueba documental Doc. 39 (clic aquí).

3.2- *Respecto del local 108. Según manifestación de mi cliente, se aclara que la Sociedad Convocante también es tenedora a título de arrendamiento del local 108, que también está ubicado en la Zona de Servicios, Cargue y Descargue el Patio de Servicios, colindante al local 107. Para efectos probatorios se anexa la prueba documental Doc. 40 (clic aquí), que contiene el contrato de arrendamiento.*

3.3- *Respecto de un local concesionado por la propiedad horizontal codemandada. Según manifestación de mi cliente, se aclara que la Sociedad Convocante también es tenedora a título de concesionario de un local denominado BODEGA #1, que también está ubicado en la Zona de Servicios, Cargue y Descargue el Patio de Servicios, colindante al local 105. Para efectos probatorios se anexa la prueba documental Doc. 41 (clic aquí), que contiene el contrato de concesión.*

3.3A- *En la fotografía siguiente, que se aporta como Doc. 42 (clic aquí), se muestra la ubicación de los 5 locales que los cuales mi cliente es usuario, ubicados todos en la Zona de Servicios, Cargue y Descargue, a los cuales se ingresa por un andén (peatonal) como se muestra en la fotografía:*

(...)

3.4- *Respecto de las celdas de estacionamiento para los tenedores de locales en la Zona de Servicios, Cargue y Descargue. Se anexa el testimonio de Rafael Bolívar, como documental Doc. 44 (clic aquí), como prueba sumaria, quien declara bajo juramento que le consta que desde hace 12 años conoce personalmente que a cada local ubicado en la Zona de Servicios, Cargue y Descargue, se tenía asignado el uso de 2 celdas de estacionamiento, cualquiera que esté disponible; que desde hace un año aproximadamente la asignación de celdas cambió a una por cada local, y así siempre lo han reconocido todas las autoridades de la Propiedad Horizontal, pues nunca ha existido un requerimiento en contrario por las cuatro (antes ocho) celdas del estacionamiento con motivo de los locales 105, 106, 107 y 108. Se resalta que la asignación es por especie, pues puede el usuario dar uso a cualquiera de las que esté disponible.*

3.5- *Respecto de las celdas de estacionamiento por la cuales se paga alquiler a la propiedad horizontal codemandada. Desde el año 2015 la propiedad horizontal Terminal Sur de Medellín P.H., además de las celdas asignadas, le arrendó mediante contrato verbal a Carlos Alberto Mesa Correa y/o Envientrega de Colombia SAS el cupo de siete (7) celdas de la Zona de Servicios, Cargue y Descargue, en el día, y doce (12) en la noche. Se resalta que la asignación es por especie, pues puede el usuario dar uso a cualquiera de las que esté disponible. Además, para redundar probatoriamente, se anexan las facturas y recibo de pago desde el año 2015, como documental Doc. 45 (clic aquí).*

4- *[Cfr. Reforma a la demanda] Statu Quo. Durante aproximadamente 14 años, tiempo de existencia de la sociedad accionante, los clientes de ENVIENTREGA DE COLOMBIA SAS ingresaron, a dejar y recibir sus cargas y encomiendas, por la puerta del “ÁREA DE SERVICIOS CARGUE Y DESCARGUE”, que se aprecia en la fotografía:*

(...)

Como es lo natural, lo obvio, lo evidente, y como sucedió durante 14 años, los clientes de la sociedad accionante ingresan por la puerta de la fotografía, llegan hasta el frente de las bodegas de ENVIENTREGA, cargan y descargan sus mercancías y encomiendas.

4A- Situación consolidada. Esta situación es consolidada, pues se ha desarrollado de manera pública, quieta, pacífica, sin reproche de ningún particular, ni de ningún copropietario, ni ningún miembro del Consejo de Administración ni de ningún Administrador, hasta la llegada de Juan Sebastián Escobar Camargo como administrador, quien en las actas del Consejo de Administración (que obran en el Expediente) los consejeros señalan como una persona conflictiva, que amenaza a los usuarios de la Propiedad Horizontal, que ha agravado los conflictos en vez de evitarlos mediante la concertación y mecanismos alternativos de solución de conflictos.

4B- Cercanía entre la portería y la sede de Envientrega. En la imagen siguiente se aprecia la cercanía entre la portería y las bodegas de Envientrega (locales 105, 106, 107 y 108), las facilidades que han tenido los clientes, que llegan caminando o en sus vehículos particulares, para ingresar a cargar y descargar sus mercancías (generalmente pesadas o voluminosas) frente a la sede de Envientrega:

(...)

5- [Cfr. Reforma a la demanda] Violación de los derechos de mi cliente, incluso derechos fundamentales. Sin previo aviso, sin que se conociera una legítima orden previa, escrita, y cierta de un órgano de la propiedad horizontal (sólo se conoció con la contestación de la demanda la supuesta acta y el supuesto reglamento en el que supuestamente se cambia el reglamento de la Zona de Servicios, Cargue y Descargue), sin que a mi cliente como usuario, arrendatario y concesionario le hubieran notificado una decisión de la Copropiedad que pudiera impugnar judicialmente, los demandados emitieron órdenes a la compañía de vigilancia para que desde el 9 de mayo de 2022 no permitiera el acceso peatonal y de vehículos particulares hacia las bodegas de mis clientes, y se colocó en la fachada de la portería un aviso con un nuevo supuesto reglamento de acceso a la zona (que sólo se conoció con la contestación de esta demanda a pesar que fue solicitado mediante derecho de petición, por lo que consideramos que fue adecuado a posteriori para contestar esta demanda, pues no estaba positivizado en actas del Consejo de Administración de manera previa, scripta et certa).

Este hecho es relevante a efectos de examinar la nulidad subsidiaria pretendida, pues en ningún acta del Consejo de Administración consta expresamente el texto del nuevo supuesto reglamento aprobado. En tal sentido se supone que es el que aparece en la fotografía siguiente, pero no existe la certeza que exige el debido proceso.

(...)

6- [Cfr. Reforma a la demanda] Discriminación y acoso. Manifiesta mi cliente que estas nuevas restricciones afectan exclusivamente a las dos empresas de transporte de carga y encomiendas, que son las ubicadas en esa zona de carga y descarga, pues a los restaurantes y otros locales sí se les permite el ingreso de vehículos particulares (increíblemente en la contestación se niega que se impidiera el acceso a vehículos particulares por el sólo hecho de ser particulares, pero la imagen es contundente). En

otras palabras, también se discrimina a mi cliente, violando el derecho fundamental a la igualdad.

Nótese que en la contestación de la demanda por la Propiedad Horizontal se niega que se hubiera prohibido el acceso a esta zona de vehículos particulares, pero con ese supuesto reglamento (el de la foto anterior), donde expresamente e irrazonablemente se dice que se prohíben los vehículos particulares, los vigilantes prohibieron el acceso de CAMIONES y camionetas de clientes de Envientrega con placa privada que tenían pesadas y voluminosas cargas y encomiendas.

7- [Cfr. Reforma a la demanda] Perjuicio irremediable. Mientras operó esta vía de hecho (más adelante se explica que fue suspendida) a mi cliente se le disminuyeron las ventas en más del 50%, pues a los peatones (por ejemplo, los que llegan en taxi) se les obliga a hacer un recorrido de más del 400% del que antes hacían, lo cual no sería tan grave si no fuera porque tienen que cargar pesadas y voluminosas cajas. En la siguiente imagen se muestra con verde el recorrido peatonal durante los últimos catorce años, y con rojo el recorrido cuando se implementaron las vías de hecho del hecho 5:

*7.A- Aumento del recorrido de clientes peatonales con el supuesto cambio de reglamento de esta zona. El cambio de logística que se pretende imponer a mi cliente no es de poca monta, pues a los peatones (por ejemplo, los que llegan en taxi) se les obliga a hacer un recorrido de más del 400% del que antes hacían, lo cual no sería tan grave si no fuera porque tienen que cargar pesadas y voluminosas cajas.
(...)*

8- [Cfr. Reforma a la demanda] Perjuicio irremediable. Mientras estuvo vigente la vía de hecho del hecho 5, los clientes de la demandante dejaron de utilizar sus servicios por la dificultad en la descarga de la carga y encomiendas. En el caso de los clientes que llegaban en su vehículo particular, ya fuera camión, automóvil o motocicleta, la situación también es demasiado gravosa pues los clientes, además de pagar parqueadero (cuestión que de por sí ya es desmotivante para el cliente, antes no lo hacían sino cuando se demoraban más de una hora en la actividad de carga), debía hacer un largo recorrido desde el sótano de parqueo con sus pesados paquetes y cajas. En la imagen se muestra con verde el recorrido que hacía el cliente que llega en vehículo particular durante los últimos catorce años, y se muestra en color rojo el recorrido desde el sótano de parqueo hasta el primer piso que durante la vía de hecho debían hacer los clientes que llegan en vehículo particular y se deben estacionar en el parqueadero público del centro comercial:

*8.A- Aumento del recorrido de clientes vehiculares con el supuesto cambio de reglamento de esta zona. El cambio de logística que se pretende imponer a mi cliente no es de poca monta, pues las encomiendas que llegan en vehículos particulares se les obliga a hacer un recorrido más de ciento cincuenta (150) veces mayor del que antes hacían, lo cual es muy grave porque tienen que cargar pesadas y voluminosas cajas. En la siguiente fotografía se muestra en color verde el recorrido de siempre y en color rojo el recorrido que se pretende imponer al tener que ingresar al sótano donde ni siquiera caben los camiones con placa particular.
(...)*

[Sin presentación del hecho 9].

10- [Cfr. Reforma a la demanda] El uso dado por mi cliente a la zona de servicios cargue y descargue no viola el Reglamento de Propiedad Horizontal, y sólo de esa manera se puede explicar que durante 14 años mi cliente haya utilizado esta zona como se informó, de manera quieta, pacífica, pública, sin siquiera un llamado de atención. Entonces las decisiones aquí atacadas también violan el principio de buena fe en su arista de la legítima confianza.

En el Reglamento de Propiedad Horizontal no está prohibido el uso que mi cliente le ha dado a los locales 105, 106, 107 y 108, ni la forma como ha operado el acceso a los clientes.

11- Ante el grave y evidente traumatismo causado, que reconocieron los demandados al suspender la vía de hecho, el día 13 de mayo de 2022 el Administrador informó que el Consejo de Administración había suspendido las decisiones hasta el 31 de agosto de 2022, pero insistiendo en que debía mi cliente ajustar su logística, lo cual es materialmente imposible.

Mi cliente no se opone a una reglamentación que respete las situaciones consolidadas y derechos de terceros, y que a la vez redunde en mayores beneficios para todos los copropietarios.

12- [Cfr. Reforma a la demanda] Como no se notificaron las supuestas decisiones del Consejo de Administración que modificaban el reglamento de la Zona de Servicios Carga y Descarga, el día 13 de mayo de 2022 mi cliente solicitó una cita con el Administrador para conocer las decisiones que le generaban ese daño especial, y para recibir notificación de estas; la reunión se llevó a cabo el 18 de mayo de 2022, pero sólo duró dos minutos porque el Administrador aquí demandado, no quiso mostrar las actas, ni informó cuáles eran las decisiones, y se limitó, de manera grosera, brusca e imponente, a manifestar que no tenía la capacidad de dar esa información, que programaría una nueva reunión con la abogada de la propiedad horizontal.

Esa grosería, brusquedad e imponente, es la que el mismo Administrador intentó ocultar al entregar en respuesta al derecho de petición de junio 21 de 2022 (documental 030) sólo extractos maliciosamente seleccionados de las actas, y no las actas completas donde algunos consejeros pedían el despido del Administrador por falta de relaciones interpersonales, litigiosidad, e incluso amenaza a uno de los usuarios de la Propiedad Horizontal (literal f del acta 306 de 22 de marzo de 2022).

13- [Cfr. Reforma a la demanda] Esta nueva reunión se dio el día 8 de junio de 2022, se celebró con la abogada Alejandra Montoya Montoya y la representante legal suplente de la Propiedad Horizontal Ángela Aristizábal; en dicha reunión solicitamos copia de las decisiones y notificación de estas, e insistimos, pero se negó esta solicitud informando que se debía presentar una decisión formal, escrita. Las actas y la supuesta reglamentación sólo se vinieron a conocer con la contestación de la demanda.

14- [Cfr. Reforma a la demanda] El 9 de junio de 2022, solicitada por tercera vez la decisión y su respectiva notificación, pero esta vez con la formalidad solicitada en la reunión previa, los demandados se limitaron a responder anexando párrafos maliciosamente seleccionados de las actas solicitadas, manifestando además que el Consejo de Administración no tenía la intención de reunirse con mi cliente a buscar

soluciones alternativas que conciliaran los intereses de ambos extremos; estas respuestas se dieron en comunicados de 9 de junio y 11 de julio, de 2022.

De los párrafos anexados con la respuesta, se colige que los demandados consideran, abusando del derecho, que la Zona de Servicios Cargue y Descargue es una zona común no esencial, y por ello pueden reglamentar su uso como les venga en gana, caprichosamente, generando un daño especial a mi cliente, sin tener ninguna otra consideración sobre el particular.

De todas maneras, de los extractos de actas de la prueba Doc. 30, no se evidencia ningún tipo de decisión que adopte un cambio en el uso de la Zona de Servicios, Cargue y Descargue, y por tanto lo sucedido con mi cliente se enmarca llana y sencillamente en una vía de hecho del Administrador con aquiescencia de los miembros del Consejo de Administración.

15- [Cfr. Reforma a la demanda] Violación del debido proceso. Conforme a lo dicho, en el presente caso se viola el debido proceso porque se están imponiendo decisiones que violan el principio de legalidad (no se notificó el supuesto reglamento que con la contestación de la demanda se viene a conocer, del que pensamos que es una prueba confeccionada para la contestación de la demanda porque no fue entregada cuando se solicitó mediante derecho de petición), son ilegítimas, intempestivas, en las que mi cliente no ha tenido la oportunidad de participar, que además son del resorte de la Asamblea General de Propietarios porque para la sociedad demandante esa Zona de Servicios Carga y Descarga si es una zona común esencial, por su precisa ubicación, así no lo sea para los demás copropietarios distribuidos a lo largo de la propiedad horizontal.

16- [Cfr. Reforma a la demanda] Las vías de hecho aquí atacadas también violan varios de los principios de la ley 675 de 2001, incluyendo el principio de función social de la propiedad privada, pues mi cliente emplea más de 150 personas, es decir, produce riqueza para más de 150 familias, además de promover con su servicio el comercio de las regiones más apartadas del país, en el Chocó y Urabá.

16.A- También se viola el principio de convivencia pacífica, pues los demandados vienen (nuevos en el cargo), sin más ni más, a modificar el statu quo que siempre ha imperado, alterando esa convivencia pacífica, pues nunca existieron conflictos sobre la forma como los clientes de la sociedad demandante utilizaron el acceso de la Zona de Servicios Cargue y Descargue.

16.B- También se viola el principio de solidaridad social cuando los demandados pasan su aplanadora sobre la sociedad demandante, sin razón alguna, sólo porque después de 14 años quieren cambiar la forma como funciona una zona común que es esencial para mi cliente; la Propiedad Horizontal poco o nada gana con esa decisión, pero mi cliente lo pierde todo.

16.C- También se viola el principio de libre iniciativa empresarial, pues con las decisiones aquí atacadas condenan a ENVIENTREGA DE COLOMBIA SAS a su extinción, pues no hay forma de operar diferente a la que se ha utilizado durante los últimos 14 años, conclusión a la que llega cualquier persona al examinar los recorridos que tendrían que hacer los clientes con sus pesadas y voluminosas cajas, como se ilustra en las imágenes de los hechos 7.A y 8.A.

17- [Cfr. Reforma a la demanda] *Mi cliente nunca ha sido sancionado por la Propiedad Horizontal por un supuesto mal uso o abuso de la Zona de Servicios, Cargue y Descargue, de donde se colige que mi cliente ha dado un uso adecuado y legítimo a los 5 locales/bodegas y 12 estacionamientos en el día, y 17 en la noche, y ha operado de manera adecuada y legítima.*

Conforme esta premisa, existe una falsa motivación porque mi cliente ha dado un uso legal y legítimo a la Zona de Servicios, Cargue y Descargue, incluso con contrato de arrendamiento en el que es arrendador la Propiedad Horizontal demandada.

17.A- *No existen quejas de los demás propietarios o usuarios sobre la utilización de la Zona de Servicios, Cargue y Descargue, motivo por el cual se infiere que el supuesto cambio de reglamento no busca la mejoría general sino acorralar a mi cliente para que abandone sus locales y se mude del sitio donde ha ejercido el comercio durante 14 años.*

18- [Cfr. Reforma a la demanda] *El Administrador no tiene la facultad de imponer un nuevo reglamento del Patio de Servicios, Cargue y Descargue, tampoco tiene competencia el Consejo de Administración para modificar el uso legítimo de zonas comunes esenciales para mi cliente, y sólo con la contestación de esta demanda se viene a conocer acta del Consejo de Administración que supuestamente adopta una modificación previa, scripta et certa a la forma como ha operado durante los últimos 14 años.*

19- [Cfr. Reforma a la demanda] *No hay sentido para que la vía de hecho impuesta por el Administrador restrinja el ingreso a los vehículos particulares y se permita el acceso a los vehículos con placa pública. Es una medida irrazonable y desproporcionada.*

20- [Cfr. Reforma a la demanda] *Los demandados actúan de mala fe, o mal asesorados, pues abusan del derecho al pretender afectar de manera especial a dos copropietarios, abusando de interpretaciones que no consultan los principios de la propiedad horizontal del artículo 2 de la ley 675 de 2001.*

En este sentido, efectivamente, las condiciones fácticas de la sociedad demandante son diferentes a las de otras empresas ubicadas en otros sitios de la Propiedad Horizontal, no sólo por la ubicación sino por las zonas comunes aledañas, por su consolidación en ejercicio de la actividad comercial y la posibilidad de accesos diferentes y especiales, y, por tanto, al diseñar los reglamentos se debe evaluar el criterio relacional, cosa que no se evaluó al pretender imponer un supuesto reglamento.

Este es un hecho relevante a efectos de estudiar la nulidad subsidiaria pretendida, pues so pretexto de una decisión burdamente igualitaria se puede generar un daño grave y desproporcionado, especial, a alguno de los destinatarios de las decisiones, como ocurre en el presente caso. Al evaluar el principio y derecho fundamental a la igualdad, la Corte Constitucional ha señalado en sentencia C-178/14:

La Corporación ha resaltado que el principio de igualdad posee un carácter relacional, lo que significa que deben establecerse dos grupos o situaciones de hecho susceptibles de ser contrastadas, antes de iniciar un examen de adecuación entre las normas legales y ese principio. Además, debe determinarse si esos grupos o situaciones se encuentran en situación de igualdad o desigualdad desde un punto de vista fáctico, para esclarecer si el Legislador debía aplicar idénticas consecuencias normativas, o si se hallaba

facultado para dar un trato distinto a ambos grupos; en tercer término, debe definirse un criterio de comparación que permita analizar esas diferencias o similitudes fácticas a la luz del sistema normativo vigente; y, finalmente, debe constatarse si (i) un tratamiento distinto entre iguales o (ii) un tratamiento igual entre desiguales es razonable. Es decir, si persigue un fin constitucionalmente legítimo y no restringe en exceso los derechos de uno de los grupos en comparación”.

IV. PRETENSIONES DE LA DEMANDA.

La parte convocante basada en lo que relató en los hechos de la demanda, suplicó al Tribunal despachar favorablemente las siguientes pretensiones:

“1- Invocando los principios de función social de la propiedad privada, el principio de convivencia pacífica, el principio de solidaridad social, el principio de libre iniciativa empresarial, el principio de legítima confianza, entre otros, solicito declarar que la sociedad demandante ha desarrollado su actividad comercial de manera pública, quieta, pacífica, consolidada, atendiendo los clientes peatonales y vehiculares, que dejan o reciben sus mercancías y encomiendas, ingresando por el Patio de Servicios Cargue y Descargue.

2- Consecuencialmente con la declaración anterior solicito ordenar a los accionados que mantenga el estado de cosas que ha imperado durante los últimos catorce (14) años, respecto del acceso de los clientes de ENVIENTREGA DE COLOMBIA SAS por el portón de acceso de la Zona de Carga y Descarga, incluyendo el acceso peatonal y el acceso de todo tipo de vehículos utilizados para la carga y descarga de mercancías y encomiendas.

3- Subsidiariamente, solicito anular el reglamento del patio de servicios impuesto por el Administrador, por este no tener la facultad para imponerlo, ni existir decisiones del Consejo de Administración o la Asamblea de Propietarios que le faculten a modificar el estado de cosas que afecte gravemente derechos de terceros”.

V. LAS CONTESTACIONES A LA DEMANDA Y A SU REFORMA.

Todos los demandados contestaron oportunamente, tanto la demanda como su reforma, tal como se detalla a continuación:

5.1. POR PARTE DE LA ENTIDAD TERMINAL SUR DE MEDELLÍN P.H.

La entidad codemandada, ejerció el derecho de contradicción, mediante los siguientes actos procesales:

1. Contestó la demanda y su reforma, haciendo los pronunciamientos respetivos en cuanto a los hechos y peticiones de la demanda, oponiéndose expresamente a la prosperidad de todas las peticiones de la demanda (Cfr. Art. 96 C.G.P.).

2. Propuso las siguientes excepciones de fondo o de mérito (Cfr. Art. 96, Núm. 3 C.G.P.):
 - i. Improcedencia de las pretensiones contenidas en la demanda.
 - ii. Inexistencia de la infracción al reglamento de propiedad horizontal o a la ley.
 - iii. Competencia del consejo de administración para la reglamentación de zonas y bienes comunes en la copropiedad.
 - iv. Aplicación del principio de igualdad para todos los copropietarios.
 - v. La infracción al reglamento de propiedad horizontal no genera derechos adquiridos.
 - vi. Excepción general consagrada en el artículo 282 del Código General del Proceso.

5.2.POR PARTE DEL ADMINISTRADOR Y CONSEJEROS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL, JUAN SEBASTIAN ESCOBAR CAMARGO, HÉCTOR MARIANO CADAVID MONSALVE, JUAN ENRIQUE RESTREPO RESTREPO, JUAN CAMILO MORENO ESPINAL Y JORGE IGNACIO CORREA VÉLEZ.

Las personas naturales codemandadas, ejercieron el derecho de contradicción, mediante los siguientes actos procesales:

1. Contestaron la demanda y su reforma, haciendo los pronunciamientos respetivos en cuanto a los hechos y peticiones de la demanda, oponiéndose expresamente a la prosperidad de todas las peticiones de la demanda (Cfr. Art. 96 C.G.P.).
2. Propusieron las siguientes excepciones de fondo o de mérito (Cfr. Art. 96, Núm. 3 C.G.P.):
 - i. El consejo de administración de la copropiedad carece de personería jurídica.
 - ii. Falta de legitimación en la causa por pasiva con respecto a la vinculación de los miembros del consejo de administración como personas naturales.
 - iii. Falta de legitimación en la causa con respecto al señor Jorge Ignacio Correa Vélez.
 - iv. Falta de legitimación en la causa por pasiva con respecto a la vinculación del administrador de la copropiedad como persona natural.

- v. Improcedencia de las pretensiones contenidas en la demanda.
- vi. Inexistencia de la infracción al reglamento de propiedad horizontal o a la ley.
- vii. Competencia del consejo de administración para la reglamentación de zonas y bienes comunes en la copropiedad.
- viii. Aplicación del principio de igualdad para todos los copropietarios.
- ix. La infracción al reglamento de propiedad horizontal no genera derechos adquiridos.
- x. Excepción general consagrada en el artículo 282 del Código General del Proceso.

5.3.POR PARTE DEL CONSEJERO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL, RICHARD ALBERTO MAYA SERNA:

La persona natural codemandada, ejerció el derecho de contradicción, mediante los siguientes actos procesales:

1. Contestó la demanda y su reforma, haciendo los pronunciamientos respetivos en cuanto a los hechos y peticiones de la demanda, oponiéndose expresamente a la prosperidad de todas las peticiones de la demanda (Cfr. Art. 96 C.G.P.).
2. Propuso las siguientes excepciones de fondo o de mérito (Cfr. Art. 96, Núm. 3 C.G.P.):
 - i. Falta de competencia del Tribunal de Arbitramento.
 - ii. Caducidad y/o prescripción para el ejercicio de la impugnación de la decisión.
 - iii. Falta de legitimación en la causa por pasiva.
 - iv. Ausencia de configuración de causales de nulidad.
 - v. Ausencia de causa efectiva por incongruencia y falta de estructuración de las pretensiones.
 - vi. Actuación conforme a derecho por parte de la parte convocada.

CAPÍTULO SEGUNDO

CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

I. JUICIO DE VALIDEZ DEL PROCESO – PRESUPUESTOS PROCESALES.

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 consecuentemente la legitimidad del laudo arbitral o de la norma jurídica particular que en este acto procesal se cree. Así, pues, previo al análisis del fondo de la controversia, el Tribunal debe cerciorarse, a cabalidad, mediante el examen oficioso de los presupuestos procesales; *“(…) para que el órgano jurisdiccional pueda entrar a examinar el fondo de un proceso –explica Jesús González Pérez²– es necesario que se den una serie de requisitos, exigidos por el Derecho procesal, que la doctrina ha denominado presupuestos procesales. Existen, por tanto, en todo proceso, dos momentos perfectamente definidos. Uno es aquél en que se examina si la pretensión puede ser entablada según lo hace el actor; para ello se verá si reúne aquellos requisitos que el derecho procesal exige; la norma manejada en este momento es puramente procesal y el conjunto de problemas que plantea se conoce con el nombre de cuestiones de inadmisibilidad (...). Otro, aquél en que se examina si la pretensión deducida debe o no ser actuada; para ello se verá si se encuentra o no de acuerdo con las normas del Derecho objetivo; la norma manejada en este momento es de Derecho material, y el conjunto de problemas que plantea se conoce con el nombre de cuestiones de fondo. Lógicamente la solución de las primeras debe preceder a las segundas, ya que únicamente cabe entrara a resolver éstas cundo no existe obstáculo procesal alguno, aunque no exista un trámite diferenciado para su examen. Si se declara la inadmisibilidad, no cabe entrar a examinar la cuestión de fondo; declarada inadmisibile la pretensión, el Tribunal debe abstenerse. Procede en términos de puridad procesal resolver sobre la inadmisibilidad como previa declaración”.*

En síntesis, el Juzgador no solamente debe resolver acerca de las cuestiones de fondo en litigio, sino que para poder hacerlo y proveer acerca de ellas en sentido favorable o desfavorable al demandante o al demandado según sea el caso, debe de oficio verificar con antelación si concurren los requisitos en los cuales, con arreglo a la Ley, ha de tener asiento la regularidad jurídica del proceso mismo adelantado. Faltando alguno de tales requisitos –enseña

²Comentarios a la ley -29 de 1998- de la jurisdicción Contenciosa Administrativa. T. II; Pág. 1280. 3ª Ed. Madrid. 1998.

Chiovenda³– no nace la obligación de aquél de resolver de fondo; más, sin embargo, también en este evento existe una relación jurídica vinculante origen de una específica obligación, exigible a dicho órgano, y es la de declarar la razón que le impide efectuar el señalado pronunciamiento decisorio de mérito.

Las partes procesales, tienen capacidad y habilitación suficiente para disponer, lo que han acreditado en debida forma en este proceso, estando, además, representadas por sus apoderados judiciales, a los cuales se les reconoció su calidad para actuar.

Asimismo, la controversia sometida al conocimiento y decisión del Tribunal, planteada en la demanda, es susceptible de ser dirimida por esta vía, acorde con el artículo 116 de la Constitución Política y el artículo 1º de la ley 1563 de 2012.

El procedimiento por el que se han tramitado las pretensiones es el señalado en la ley 1563 de 2012, en armonía con el Código General del Proceso.

La caducidad del término para promover la pretensión y la demanda en forma se analizarán más adelante en el acápite de pretensiones y excepciones.

En adición, la constitución del Tribunal se realizó conforme a lo expresado en el pacto arbitral.

Por lo anterior, no se advierte ningún vicio procesal que afecte la actuación. Siendo ésta válida, y concurriendo los presupuestos procesales, puede producirse el fallo de fondo, en la manera que fue determinado, esto es, en derecho.

II. JUICIO DE MÉRITO.

2.1. JUICIO DE EFICACIA DEL PROCESO – PRESUPUESTOS MATERIALES DE LA SENTENCIA:

³Instituciones del Derecho Procesal, Vol. I. Madrid. 1954. Pág. 218.

El análisis de los presupuestos materiales como condiciones para el juicio de favorabilidad de la pretensión, exige examinar en primer plano la legitimación en la casusa de conformidad con el artículo 49 de la ley 675 de 2001 según el cual:

"El Administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios, podrán impugnar las decisiones de la Asamblea cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de propiedad horizontal vigente. (...)

Estableciendo así la legitimación en la causa ordinaria por activa que será analizada más adelante al resolverse la excepción de mérito propuesta como "caducidad y/o prescripción para el ejercicio de la impugnación de la acción".

La legitimación en la causa por pasiva se abordará con ocasión de la excepción que bajo esta denominación propuso la parte convocada.

De igual manera del escrito de demanda y contestación, se constata que a las partes les asiste interés para obrar en este proceso, cuyo asunto de fondo corresponde a la legalidad o no del reglamento del patio de servicios.

Finalmente se advierte la ausencia de hechos que pudieran dar fin a la litis, salvo la caducidad que se analizara con ocasión de la excepción que sobre esta propuso el codemandado Richard Alberto Serna Maya.

2.2. OBJETO DEL LITIGIO.

Teniendo en consideración las pretensiones formuladas por la parte convocante en la demanda y las excepciones propuestas por la parte convocada al dar respuesta a la misma, el Tribunal estima que el problema jurídico del proceso arbitral consiste en determinar si el Consejo de Administración de la Terminal Sur De Medellín P.H., al reglamentar el patio de servicios y si la administración de la copropiedad al ejecutar el mismo, cumplieron o no con la ley 675 de 2001 y con el reglamento de propiedad horizontal de la Terminal Sur De Medellín.

2.3 DE LOS ALEGATOS DE CONCLUSIÓN.

Al encontrar agotados todos los medios de prueba pedidos por las partes, y los decretados de oficio, el Tribunal brindó oportunidad a las partes para que presentaran sus alegaciones, lo cual hicieron con sujeción a la ley, en forma oral la convocante, con entrega de un texto escrito la Terminal del Sur De Medellín P.H., el administrador y los Consejeros representados por el mismo apoderado judicial y de manera oral, el Consejero Richard Alberto Serna Maya, a través de su abogada, en la audiencia que tuvo lugar el 29 de mayo de 2023 y en los términos cuyo contenido se resume a continuación.

2.3.1. ALEGACIONES DE LA PARTE CONVOCANTE ENVIENTREGA DE COLOMBIA S.A.S.

Aduce que Servientrega es una sociedad comercial que desde el año 2018 presta servicio público de transporte de automotores en la modalidad de carga, a rincones apartados del país, empleando más de ciento cincuenta (150) trabajadores desde su sede en las bodegas 105 a 108 ubicadas en el marco de la zona de servicios cargue y descargue de la Terminal Del Sur De Medellín P.H., las cuales ocupa en calidad de tenedora.

Durante los últimos 14 años los clientes peatonales o vehiculares de Envientrega, han ingresado por la puerta del área de servicios a dejar o recibir sus mercancías. Sobre el acceso a esta zona menciona que *" Sí existe puerta peatonal y vehicular; lo que no existe es una puerta exclusiva de uso peatonal...sí hay una puerta peatonal y vehicular, una puerta compartida...Esta situación, como lo hemos venido diciendo, es una situación consolidada...y que tiene que darse validez jurídica a este hecho,"*. Está claro y lo confesaron así en las contestaciones de las demandas, ese arrendamiento de las 7 celdas en el día, y 22 en la noche, fue reconocida". (págs. 6, 7 y 8).

Aduce que reglamentaron una zona para solucionar un problema inexistente... *¿cuál era el problema que querían solucionar para ver si se solucionó?" No, es que finalmente no hubo ningún problema claro, ni siquiera una queja.* (pág. 5)

Agrega que: *"no se puede igualar un local ubicado en otra parte, que estos locales o bodegas ubicados en el marco de la zona de servicios de cargue y descargue, entre otras cosas porque*

si no existiera esa zona de servicios cargue y descargue, no tendrían cómo acceder a estas bodegas 105 a 108 y a la bodega número 1, que fue concesionada por la TERMINAL SUR DE MEDELLÍN. Entonces la ubicación es muy importante a efectos de estimar que las decisiones tomadas por los demandados afectan de una manera especial a esta empresa ENVIENTREGA DE COLOMBIA, (pág. 4)

Si bien hay edificio de encomiendas, no es el único sitio donde se pueda desarrollar las encomiendas, porque no está prohibido en el reglamento de propiedad horizontal. Pide que impere el principio de libertad, "...hablando específicamente de los principios de la propiedad horizontal, la libre iniciativa empresarial...Es que no es el administrador, no son los consejeros quienes van a decir: "es que usted puede hacer eso o no". Mi cliente verá, él verá, y tiene 180 personas, y tiene atendida la zona más difícil del país, zonas muy difíciles de Antioquia, llevando esa función social de la propiedad horizontal," (pág. 14) Subraya por fuera de texto.

Conocieron las actas en la contestación a la demanda, se les violó el principio de legalidad porque no se notificó el reglamento. "*Tiene que haber una decisión a controvertir, y esa decisión no existe, no solamente no existe, sino que no tiene motivación... ni siquiera entregaron las actas, sino extractos de las actas, y extractos que finalmente no nos sirvieron porque no decían mayor cosa; ...En el hecho 5 se anexó una fotografía donde se habla del supuesto reglamento. Esto, Señoría, es algo que publicaron, pero esto no está reflejado en las actas". (pág. 15, 16, 17 y 19)*

Concluye que la reglamentación no está respaldada en ningún acta, en las actas no está el reglamento. Las supuestas decisiones no fueron motivadas, o esta no fue suficiente y debieron ser notificadas personalmente por tratarse de un contrato inter partes. La declaración de su cliente y el peritaje es prueba del perjuicio irremediable por la disminución de las ventas en un 40% al perder clientes debido al aumento de recorridos. Se violaron los principios de la propiedad privada, de solidaridad social y libre iniciativa empresarial, así como el reglamento y la ley. El reglamento de la zona de cargue y descargue es irracional y desproporcionado. Pide que se aplique los principios de justicia y equidad.

2.3.2. ALEGACIONES DE LA PARTE CONVOCADA – TERMINAL SUR DE MEDELLÍN P.H., CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL TERMINAL DEL SUR DE MEDELLÍN, JUAN SEBASTIAN ESCOBAR CAMARGO, HÉCTOR MARIANO CADAVID MONSALVE, JUAN RESTREPO RESTREPO, JUAN CAMILO MORENO ESPINAL Y JORGE IGNACIO CORREA VÉLEZ.

Comienza por considerar que la legitimación en la causa respecto de los codemandados Consejeros y el administrador de la copropiedad debe analizarse antes de despachar las pretensiones, se trata de una decisión de uno de los órganos de la copropiedad, el Consejo de Administración, de manera que es la persona jurídica la llamada a participar del proceso arbitral, en todo caso debe absolverse de las pretensiones al Sr, Jorge Ignacio Correa Vélez por no ser actualmente miembro del Consejo de Administración. para tales efectos se cita el artículo 50 de la ley 675 de 2001.

Aduce que las pretensiones son improcedentes porque se enfocan equivocadamente en perpetuar un "statu quo" *" relacionado con el aprovechamiento de un bien común y no en establecer la legalidad o ilegalidad del reglamento del patio de servicios, lo que hace incongruente los hechos y pretensiones de la demanda con la finalidad del proceso arbitral"*. (pág. 3)

Expone que la reglamentación del patio de servicios no altera la convivencia pacífica, ni impide la libre iniciativa privada, porque no se está vulnerando el patrimonio privado de la sociedad demandante, no se le está impidiendo desarrollar su actividad, ni cerrar su operación; se está regulando el uso de un bien común para que funcione según su naturaleza.

Como se constató en la diligencia de inspección judicial, los clientes de ENVIENTREGA disponen de las porterías habilitadas para ingresar a los locales, como lo hacen los clientes de las demás transportadoras, incluidos los clientes de otras empresas de encomiendas situadas en el edificio principal, tales como SOTRAUR S.A.S. y ENVIA, empresas que reciben a sus clientes a través de las porterías y zonas de acceso generales de la copropiedad, sin afectar el patio de servicios.

"...el principio de "solidaridad social" no puede ser tomado como una herramienta para legitimar el uso de un bien común en contravención al RPH, o para obligar a los órganos de la copropiedad a ajustar los reglamentos comunes a las necesidades particulares de un comercio, ya que tal como está consignado en el Art. 14 del RPH, ninguno de los propietarios puede invocar sobre los bienes comunes derecho exclusivo, toda vez que no son bienes de dominio particular o exclusivo". (pág. 3)

El objeto de las pretensiones se concreta en establecer la legalidad de las decisiones adoptadas por el Consejo de Administración en relación al reglamento del patio de servicios y la posterior ejecución de la decisión por el administrador, para lo cual se debe valorar:

- La naturaleza de los bienes sobre los que recae la decisión: se trata de un bien no esencial de la copropiedad (art. 11 Lb del RPH). El patio de servicios es un bien común destinado a la operación interna de inmuebles de dominio exclusivo, como entrega de materia prima o productos de proveedores.
- Facultad legal o reglamentaria del Consejo de Administración para decidir sobre el objeto cuestionado y facultad legal o reglamentaria de Consejo de Administración para decidir: en concordancia con la norma anterior se citan los artículos 47 y 107 del RPH, referidos a la competencia del Consejo de Administración para reglamentar bienes comunes y del administrador para ejecutar las decisiones de los órganos de la copropiedad y en tal sentido el administrador *" optó por informar previamente a los comercios tal como consta en la Circular N° 17 expedida por la Administración de la copropiedad el día 6 de mayo de 2022 y en sus respectivas actas o planillas de entrega".(pág. 5)*

"En ningún momento el patio de servicios puede ser destinado para la operación comercial; es decir, en relación con los clientes de los establecimientos, como la ha venido haciendo irregularmente ENVIENTREGA ... y menos ser utilizado como un parqueadero gratuito para sus clientes. Tampoco puede la parte demandante pretender que se le brinde un tratamiento diferencial en lo que respecta al uso de los parqueaderos, asignándole parqueaderos exclusivos en una zona no autorizada para ese fin". Y agrega: "Aducir el "statu quo" para conservar las condiciones en las que ha venido usando el patio de servicios la sociedad demandante, no constituye un argumento válido de derecho para enervar las facultades reglamentarias del Consejo

de Administración y menos, para objetar la aplicación de las decisiones legalmente adoptadas por este " (pág. 5 y 6)

Del informe pericial y la inspección judicial se concluye que Envientrega le da al patio de servicios un uso indebido " *como quiera que lo tomó como patio de su propia operación comercial, incluyendo parqueadero gratuito de sus clientes. El tiempo que se ha prolongado esa situación irregular resulta irrelevante, ya que la infracción al reglamento de propiedad horizontal no genera derechos adquiridos*". (pág. 6). Todo lo contrario, lejos de generarle derechos le genera es sanciones. Expone que tampoco puede pretender el actor adjudicarse el uso exclusivo de un bien común, como el patio de servicios.

En cuanto a las pruebas, hace una relación de los documentos que aporó. Aduce que en la inspección judicial se pudo establecer:

- La existencia del patio de servicios de la TERMINAL SUR DE MEDELLÍN P.H.
- La accesibilidad desde el interior de la edificación (a través de los pasillos y zonas de circulación comunes) hacía las bodegas usadas por ENVIENTREGA para el desarrollo de su actividad comercial.
- La existencia y configuración del edificio de encomiendas de la TERMINAL SUR DE MEDELLÍN P.H.
- Los accesos generales de la edificación de la copropiedad, especialmente las porterías de ingreso a los parqueaderos generales de la copropiedad.
- La existencia de dos (2) ascensores para carga situados en la zona de cargue y descargue del sótano de parqueaderos, con capacidad para 500 Kilogramos aproximadamente. Ascensores que realizan el recorrido directamente desde la zona de descargue en cuestión hacía, el nivel donde se ubica el patio de servicios y viceversa.
- La existencia de otros comercios que prestan el servicio de encomiendas en la edificación de la copropiedad, tales como SOTRAUR S.A.S. y ENVIA, empresas que

reciben a sus clientes a través de las porterías y zonas de acceso generales de la copropiedad, sin afectar el patio de servicios.

- Si bien al momento de recorrer el patio de servicios, la cantidad de vehículos de ENVIENTREGA DE COLOMBIA S.A.S. era mínima, lo cierto es que tal como lo demuestra la primera fotografía (Marzo 15 de 2023 Hora: 08:46 am) aportada en el registro fotográfico allegado al proceso el día 16 de Marzo de 2023 con las imágenes obtenidas el día de práctica de la Inspección Judicial, la compañía demandante satura el Patio de Servicios con los vehículos de su operación (se contabilizaron 13 camiones en total).

En relación al dictamen pericial menciona que no se tuvo en cuenta los ascensores de carga situados en el sótano del parqueadero y el recorrido desde estos y el patio de servicios. No indicaron las especificaciones técnicas ni arquitectónicas que debe tener un centro logístico, punto solicitado previa audiencia, además se conceptuó sobre temas de derecho, la conclusión de que la operación de Envientrega no supera la capacidad del patio de servicios no corresponde a la realidad.

Finalmente se refiere al interrogatorio de parte del representante legal de la copropiedad quien explico acerca de la existencia de un edificio de encomiendas, la naturaleza del patio de servicios para operaciones internas, sin zonas de circulación peatonal, ocupación de Envientrega del patio de servicios generando dificultades a otros comercios; no es cierto que Envientrega es tenedora de 5 parqueaderos en el patio de servicios, el Consejo de Administración si autorizó el uso de parqueaderos pero en el sótano; la copropiedad celebro con Envientrega un contrato verbal del uso del patio de servicios para estacionar sus propios vehículos 7 en el día y 12 en la noche, mas no se arrendo esta zona para el desarrollo y operación de su actividad comercial, ni de parqueadero gratuito a sus clientes, con lo cual está dando un uso indebido a esta zona. Los comercios que prestan servicios de encomienda en el edificio principal también deben ingresar por el parqueadero general y luego trasladarse al negocio respectivo. Existe dos ascensores en la zona de cargue y descargue en el sótano de parqueaderos apta para clientes que hacen el recorrido al nivel del patio de servicios y viceversa.

2.3.3. ALEGACIONES DE LA PARTE CONVOCADA – RICHARD ALBERTO SERNA MAYA.

Precisa que el conflicto a resolver deriva de la aplicación del reglamento de propiedad horizontal, producido entre Envientrega como usuario de la copropiedad y el Consejo de Administración como órgano de la misma, al reglamentar el patio de servicios, alrededor de lo cual apuntó:

- El objeto del proceso no es el desarrollo de una actividad comercial del convocante.
- Quien realiza actividades comerciales en una propiedad horizontal está sometido a la reglamentación de la administración.
- La propiedad horizontal no ha imposibilitado el desarrollo de Envientrega.
- El patio de servicios no es apto para atender usuarios. ni para entregar o despachar encomiendas.
- Las infracciones al reglamento de propiedad horizontal no pueden consolidar derechos adquiridos.
- Las pretensiones carecen de técnica legal: la petición de que se declare que la actividad de Envientrega es " legal, legítima...", carece de causa clara. La pretensión consecuencialtendiente a que se mantenga el estado de cosas de los últimos 14 años respecto del acceso a clientes de Envientrega, no tiene asidero porque la decisión respecto de esta zona se ajusta a derecho y no se puede predicar derechos adquiridos. La pretensión subsidiaria de anulación del reglamento de la zona de cargue y descargue carece de causal.

En segundo lugar, se refirió a la falta de competencia del tribunal arbitral respecto de los consejeros demandados de manera directa, lo que consolida una falta de legitimación en la causa por pasiva.

En cuanto a su tesis defensiva, y la prueba, refiere:

- El reglamento de propiedad horizontal faculta al Consejo de Administración para reglamentar el patio de servicios.
- La decisión del Consejo de Administración se debatió y se plasmó en las actas números 299, 302, 306 y 307.
- En el interrogatorio el Sr. Carlos Humberto Mesa Correa indico " *sí conocía con antelación las condiciones para la regulación del patio de servicios*". (pág., 39).
- Resultó probado de la inspección ocular: existe una zona para uso exclusivo de encomiendas, hay otras empresas de carga que proveen el servicio a sus clientes para llevar las mercancías desde los parqueaderos hasta sus oficinas. Quedo probado que desde la zona de parqueadero hay ascensor de carga pesada, el cual llega de manera cercana al patio de servicios.
- El dictamen no cumple con los requisitos del art. 226 del CGP numerales 5, 8 y 10. por faltar soportes del profesional de apoyo, certificaciones de la parito sobre su participación en otros peritajes, no se explican los métodos o experimentos utilizados para las conclusiones, no se adjuntaron los documentos utilizados para elaborar el dictamen e incluye aspectos derechos. no obstante, no cumplir con estos requisitos También indicó " la perito que no tuvo en cuenta o no revisó los ascensores de carga que están ubicados dentro del parqueadero de la COPROPIEDAD". (págs. 41 y 42)

Finalmente presenta la siguiente fundamentación normativa en favor de su tesis:

-En cuanto a la falta de legitimación en la causa por pasiva:

“Artículo 382. Impugnación de actos de asamblea, juntas directivas o de socios. La demanda de impugnación de actos o decisiones de asamblea, juntas directivas o juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas, deberá dirigirse contra la entidad”.

... "Las actuaciones de los órganos de administración no pueden ser confundidas con la participación, posturas o intervenciones de quienes integran tales órganos, pues en el marco de estos escenarios, las decisiones adoptadas representan la voluntad de la persona jurídica..." (pág. 43)

- En cuanto a la ausencia de configuración de causal de nulidad:

Al invocar una nulidad no basta indicar que se contraría una norma en abstracto, se debe señalar la violación concreta, no solo como fundamento de la pretensión sino para garantizar a la contraparte el derecho de defensa. No indica el actor la norma transgredida con la reglamentación del patio de servicios.

- En cuanto a la caducidad:

"El proceso que ENVIENTREGA pone en consideración de este Tribunal, se encamina a atacar una decisión adoptada por el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, mediante acta 307 del 21 de abril del año 2022, en donde además de aprobarse el reglamento de uso del patio de servicios, se determinó que la decisión surtiría efectos desde el 9 de mayo del 2022, fecha en la que sería publicado el reglamento; decisión que fue conocida por el demandante, según lo afirma en el hecho quinto de la demanda, el 9 de mayo del 2022, y la parte demandante radicó la demanda el 22 de julio del 2022...De sostener que el conteo de términos para establecer la caducidad de la acción, debe correr a partir del conocimiento de la decisión, que como ya lo dije, fue el 9 de mayo de 2022, según lo afirma el demandante en el escrito de demanda, este debió interponer su demanda a más tardar el 9 de julio del 2022, fecha en la que se cumplieron los 2 meses que por expresa disposición normativa le asistían." (pág. 45)

El consejo de Administración actuó conforme a derecho: Cita el artículo 3 de la ley 675 de 2001 que define los bienes comunes esenciales y no esenciales, los cuales pueden tener regulación específica en cada reglamento de propiedad horizontal, como lo establece el artículo 11 del RPH de la Terminal Del Sur *"pues una cosa es que para ENVIENTREGA, de manera personal y subjetiva, represente un bien importante de cara a la acostumbrada ejecución de las actividades que desarrolla, y otra cosa es que el bien sea esencial para la propiedad horizontal como persona jurídica..."*,(pág. 47)

2.4. LA PRUEBA PRACTICADA.

El proceso fue debidamente instruido, con los diferentes medios probatorios que las partes invocaron y los decretados de oficio, frente a los cuales ejercitaron ampliamente su derecho de contradicción.

2.4.1. LOS MEDIOS DE PRUEBA OBTENIDOS EN LA INSTRUCCIÓN.

Fueron recibidos los interrogatorios de parte, a los señores Hector Mariano Monsalve, Juan Restrepo Restrepo, Richard Alberto Serna Maya, Juan Camilo Moreno Espinal y Jorge Ignacio Correa Vélez, al representante legal - administrador de la Terminal Sur De Medellín P.H., señor Juan Sebastián Escobar Camargo, al señor Carlos Humberto Mesa Correa, representante legal de Envientrega de Colombia S.A.S., A quien además se le recibió declaración de parte. Estas declaraciones fueron debidamente grabadas y transcritas.

Se recaudó prueba documental que reposa en la foliatura arrimada por las partes, en las oportunidades procesales correspondientes. Y por disposición del Tribunal, mediante oficios dirigidos a la Terminal Sur De Medellín P.H.

Por otro lado, se escucharon las ratificaciones de los documentos declarativos (videos) emanados de: José Mendoza Rivas, Rafael Bolívar, Luz Helen Aristizábal y David Andrés Quintero Monsalve.

También se escuchó al perito Laura Inés Agudelo Vélez y a su colaborador Marcos Arango Tamayo, en diligencia de sustentación del dictamen pericial de parte, la cual fue debidamente grabada y transcrita.

Se practicó diligencia de inspección judicial a la edificación denominada Terminal Del Sur de Medellín P.H., con la participación de la parte convocante, su apoderado y los apoderados de la parte convocada y el administrador de la copropiedad.

El examen en conjunto de la prueba oral permitió al Tribunal formarse un convencimiento sobre los acontecimientos básicos del problema debatido.

2.4.2. ALGUNAS CONSIDERACIONES PARA LA EVALUACIÓN DE LA PRUEBA.

Dispone el artículo 164 del Código General del Proceso, al consagrar el principio de la necesidad de la prueba, que las decisiones del juzgador se deben basar en las pruebas oportuna y regularmente allegadas al proceso. A su turno, el artículo 176 del mismo ordenamiento establece, sobre la apreciación de las pruebas, que “deberán ser apreciadas en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos”. La norma prevé que “El juez expondrá siempre razonadamente el mérito que le asigne a cada prueba”.

En el presente proceso se aportó dictamen pericial, se practicó prueba oral (interrogatorios y declaración de parte) e inspección judicial y se recaudó así mismo abundante prueba documental. Todos esos medios, en atención al artículo 176 mencionado y para el pronunciamiento que recoge este Laudo, fue materia de esa evaluación en conjunto, por el Tribunal, que tampoco dejó de examinarlos separadamente.

La Corte Suprema de Justicia se ha ocupado en muchas ocasiones de estas reglas probatorias. Así, en época de vigencia del Código de Procedimiento Civil, señaló en sentencia de 4 de marzo de 1991, publicada en la G.J. CCVIII, pág. 140, que la valoración en conjunto se configura cuando se hace una comparación recíproca de los diferentes medios de prueba allegados al proceso; luego, apuntó, no puede efectuarse una apreciación aislada y para evitarlo deben analizarse los puntos de divergencia o de convergencia respecto de las hipótesis del debate. Las palabras de la Corporación, que se copian en extenso por su valor, son las siguientes:

“El principio de la apreciación en conjunto de las pruebas instituido en el artículo 187 del C. de P. C., halla su origen en el de la comunidad de las mismas. Por virtud de este último, una vez practicadas, las pruebas pertenecen al proceso y no a quien las solicitó. De modo que al pasar a corresponder al proceso y, por ende, a servirle a todas las partes que en él intervienen, aparece como lógico señalar que su apreciación no se puede cumplir de manera aislada; que, por el contrario, esta labor, para que sea cabal,

tiene que realizarse a partir de la comparación recíproca de los distintos medios, con el propósito fundamental de averiguar por sus puntos de convergencia o de divergencia respecto de las varias hipótesis que en torno a lo que es materia del debate puedan suscitarse. Establecidos los aspectos en los cuales las pruebas concuerdan, o se contradicen, el juzgador se podrá dirigir a concertar aquellos hechos que, en su sentir, hubieren quedado demostrados como fruto de la combinación o agrupación de los medios, si es que en esta nota la suficiente fuerza de convicción para ese propósito.

De ahí que se haya dicho, con razón, que la cuestión concerniente al mérito de las pruebas debe ser examinada desde un doble punto de vista pues ha de serlo no sólo en cuanto al medio en sí, sino también con base en su cotejo con los restantes y siempre en función de la visión sistemática que arroje el material probatorio. Por eso es posible que medios que, considerados en sí mismos, no sean susceptibles de reproche, no obstante, al tratar de conectarlos con las otras piezas probatorias pierdan toda importancia; pero, también es posible que cuando se les contempla de una manera aislada no se le haya mayor significación al unirlos o interrelacionarlos con otras pruebas, aflore todo su grado de persuasión para la elaboración del trazado fáctico del proceso”.

De la enseñanza jurisprudencial que precede, resulta que la apreciación en conjunto de la prueba no consiste en tomar todas las declaraciones, por ejemplo, una a una, sino en contrastar los medios demostrativos entre sí y precisar qué valor tiene para el juez cada prueba.

De igual manera la prueba documental debe ser analizada en su integridad, estando a lo establecido en ellos, teniendo en cuenta, si se da, prueba en contrario.

Ahora bien, en la valoración de las declaraciones se deben conjugar muchos factores, al lado de la versión misma y el acto de su recepción, tales como las calidades del deponente, si presenció los hechos y en qué modo, la coherencia de sus respuestas y explicaciones, posibles errores de percepción que pudo tener, condiciones personales del declarante, memoria y recuerdos, condiciones sociales, etc.

En tal sentido, antes que evaluar la versión de cada declarante, se debe cotejar, por ejemplo, un dictamen con las declaraciones o éstos con los documentos, para poder concluir en qué forma fueron comprobados los hechos fundantes de las pretensiones y de las excepciones. O, dado el caso, las circunstancias que podrían influir en el mérito que debe asignarse a los mismos medios de prueba.

En el asunto sometido a la decisión del Tribunal, se tiene que la prueba de interrogatorio de parte y declaración de parte, recaudada, trata fundamentalmente sobre dos temas centrales: La reglamentación del patio de servicios y el conocimiento de dicha reglamentación por la convocante, de conformidad con el RPH de la Terminal Sur De Medellín.

Del conjunto de la prueba recaudada, en esa visión temática, encuentra el tribunal arbitral que los deponentes todos, por la manera como entregaron sus dichos, según la ciencia o conocimiento de cada uno, de hechos concretos materia de debate, dan cuenta de que el señor Carlos Humberto Mesa Correa conoció por distintos medios como a continuación se precisará, los motivos por los que El Consejo de Administración, debía reglamentar el patio de servicios, así como el reglamento del mismo, previa la presentación de la demanda.

Luego, el eje de la disputa no pasa por una falta de información de la reglamentación del patio de servicios, sino por cómo fue asumida esta reglamentación por Envientrega de Colombia S.A.S.

Todo el material probatorio, le ha llevado al Tribunal la convicción adecuada sobre los hechos discutidos en el proceso. De los mismos quedan establecidos sin dudas estos sucesos:

a) El señor Carlos Humberto Mesa Correa ocupa los locales o bodegas 1, y 105 a 108 ubicadas en la Terminal Sur De Medellín ,P.H., en calidad de mero tenedor.

b) La celebración de un contrato verbal de arrendamiento entre la Terminal Del Sur. P.H, y Envientrega para el parqueo de los vehículos de su empresa, mas no para su operación comercial, contrato que ya terminó.

c) Desde el sótano de parqueaderos existen varios accesos al patio de servicios, zona que cuenta además con dos ascensores de carga, lo cual no fue considerado ni en los hechos ni en las pruebas por Envientrega.

d) La convocante tuvo oportunidad de asistir al Consejo de Administración de diciembre 17 de 2021 en el que se trató la reglamentación del patio de servicios y se le escucho para efectos de lograr acuerdos sobre el tema.

e) El Consejo de Administración por unanimidad el 21 de abril de 2022 (acta 307) acordó reglamentar el patio de servicios y el administrador ejecuto dicha decisión comunicándolo a los propietarios y moradores entre ellos a Envientrega, previa la fijación de dicha reglamentación en el patio de servicios.

f) En el abril y mayo de 2022 la señora "Yesenia" firmo la planilla de recibo de las circulares 13 y 17, a nombre de Envientrega, mediante las cuales se comunicó al convocante las decisiones del Consejo De Administración sobre la reglamentación del patio de servicios.

g) El señor Carlos Humberto Mesa Correa conoce el reglamento del patio de servicios " desde mayo 9 de 2022", según lo manifestó en el hecho cinco (5) de la demanda, y en el video aportado con la demanda, lo que constituye una confesión.

h) En la inspección judicial quedo probado por observación directa⁴, que la zona de carga y descarga no cuenta con ingreso y salida peatonal.

i) El convocante utiliza el patio de servicios para su operación comercial y como parqueadero de sus vehículos y de sus clientes.

Y es en el contexto general trazado en las líneas precedentes que el Tribunal evalúa los medios de prueba recaudados, cuyo mérito probatorio no puede desconocer.

2.5. ASPECTOS GENERALES SOBRE LA PROPIEDAD HORIZONTAL: BIENES COMUNES.

⁴Lo cual también aparece acreditado conel material fotográfico relacionado como "presentación de PowerPoint.pdf imágenes 2,3,4, aportado por la Terminal Del Sur de Medellín P.H, el administrador y los consejeros demandados

La naturaleza jurídica de la propiedad horizontal es un tema en desarrollo, por ahora como lo dispone el régimen de Propiedad Horizontal en Colombia, adoptado mediante la ley 675 de 2001, la Propiedad Horizontal es una forma especial de dominio, sobre unos inmuebles, en virtud de la cual una persona es titular del derecho de propiedad individual sobre un bien y, además, comparte con otros la titularidad del dominio sobre ciertos bienes denominados comunes, necesarios para el ejercicio del derecho que se tiene sobre el primero (cfr. art. 1 de la ley 675 de 2001).

Al constituirse legalmente la propiedad horizontal, se forma por mandato legal una persona jurídica de naturaleza civil, sin ánimo de lucro, conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Dicha persona jurídica se constituye, aun en contra de la voluntad de los propietarios de las unidades privadas de la propiedad horizontal, porque se conforma en virtud de la ley. (cfr. art. 32 y 33 de la ley 675 de 2001).

El objeto de la propiedad horizontal es:

- Administrar correcta y eficazmente los bienes y los servicios comunes
- Atender los asuntos de interés común de los propietarios de los bienes privados
- Cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal. (cfr. art. 32 ley 675 de 2001).

Los bienes de uso común o general pertenecen en proindiviso y en calidad de indivisibles e inembargables a todos los propietarios de bienes. Bienes que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular. Estos se deben usar según su destino ordinario establecido en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal. (cfr. art. 3 de la ley 675 de 2001)

La copropiedad de los bienes comunes se caracteriza por:

- Ser forzosa, en cuanto es independiente de la voluntad de las partes.
- Ser participativa, puesto que se puede intervenir en la elección de los miembros de los órganos de gobierno y gestión

- Ser usada, gozada y disfrutada, lo que no implica el derecho arbitrario o el abuso del derecho por parte del copropietario o arrendatario.

En complemento de la definición legal que de los bienes comunes establece el precitado artículo 3, el artículo 19 de la ley 675 de 2001, dispone que son bienes comunes:

Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos.

El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la presente ley y en el respectivo reglamento de propiedad horizontal. (subraya extra texto)

(...)

De la definición legal de bienes comunes, se coligen las siguientes características⁵ :

- Existencia de bienes comunes y bienes privados, cada propietario tiene un derecho de propiedad sobre el inmueble segregado y una copropiedad especial sobre los bienes comunes.
- El propietario del bien privado tiene una cuota ideal o proindiviso de dominio sobre los bienes comunes, no susceptibles de individualización material o física, conformando una comunidad especial por estar regulada por la ley 675 de 2001.
- Aunque accesorios, se requieren para la configuración legal del sistema.
- Son indivisibles, inalienables e inembargables de forma separada de los bienes privados.
- No son objeto de impuestos separados.
- Son administrados por la persona jurídica que se conforma al constituirse la propiedad horizontal.

Los bienes comunes se clasifican en esenciales y no esenciales.

⁵VELÁSQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo. La Propiedad Horizontal en Colombia. Conforme con la ley 675 de 2001. 3a ed. 2005. Bogotá: Leyer. 2005. págs. 174 a 178.

Bienes comunes esenciales⁶: *Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel. (art. 3 de la ley 675 de 2001)*

Dado que la definición de “esencial” es tan amplia, y puede generar dudas, la Asamblea General puede asumir su función interpretativa sobre la calidad de esencial o no de un bien común, de conformidad con el numeral 7 del art. 38 de la ley 675 de 2001⁷. Dichas perplejidades también se pueden aclarar, revisando planos y licencias de construcción protocolizadas con el reglamento de P.H.

La ley 675 de 2001, en el artículo 22, además, consagra los **bienes comunes de uso exclusivo**, como:

“Los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos.

Los parqueaderos de visitantes, accesos y circulaciones y todas las zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, como salones comunales y áreas de recreación y deporte, entre otros, no podrán ser objeto de uso exclusivo.

Los parqueaderos destinados a los vehículos de los propietarios del edificio o conjunto podrán ser objeto de asignación al uso exclusivo de cada uno de los propietarios de bienes privados de manera equitativa, siempre y cuando dicha asignación no contraríe las normas municipales y distritales en materia de urbanización y construcción.

2.5.1. DE LOS ORGANOS DE DIRECCION Y ADMINSTRACION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL: COMPETENCIA PARA REGLAMENTAR BIENES COMUNES-

⁶La definición lexicográfica de la palabra “esencial”, según la RAE es: Sustancial, principal, notable.

⁷Ver VELÁSQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo. La Propiedad Horizontal en Colombia. Conforme con la ley 675 de 2001. 3a ed. 2005. Bogotá: Leyer. 2005. pág. 181.

Por regla general se encargan de la dirección y administración de la persona jurídica que constituye la propiedad horizontal, la Asamblea General de propietarios, el Consejo de Administración y el administrador. (cfr. art. 36 de la ley 675 de 2001)

La Asamblea General de propietarios la conforman los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados y sus decisiones son obligatorias. Entre sus funciones está la de nombrar administrador, quien tendrá la representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto, salvo en los casos en los que exista el Consejo de Administración, evento en el cual será elegido por dicho organismo. Los actos que celebre el administrador en ejercicio de sus funciones se radican en cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias. La función primordial del administrador es acatar y materializar la voluntad de la asamblea general, del Consejo de administración y las previsiones contenidas en el reglamento de copropiedad; en desarrollo de esta tarea, el administrador tiene la función de "poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio o conjunto, las actas de la asamblea general y del consejo de administración..." (cfr. art. 37, 50 y 51-3 de la ley 675 de 2001). Subraya extra texto.

Los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, tendrán un Consejo de Administración, integrado por un número impar de los propietarios de las unidades privadas, este órgano con funciones normativas y directivas⁸, deliberará y decidirá válidamente con la presencia y votos de la mayoría de sus miembros salvo que el reglamento de propiedad horizontal estipule un quórum superior. A este órgano " le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal", es decir la ley no le atribuye funciones específicas, estas suelen ser estatutarias, y una de ellas es, "...reglamentar en detalle el uso de los bienes comunes

⁸Es tanto o más importante que la asamblea general de la copropiedad. De él depende el 50% de la sana evolución anual del edificio o conjunto residencial. según lo señala Gustavo Caballero en su obra: obra Propiedad Horizontal residencial. Para dueños y arrendatarios. Bogotá: Ibáñez. 2021. pág. 97.

para permitir su utilización adecuada por todos los propietarios y evitar el surgimiento de conflictos"⁹(cfr. arts. 53, 54 y 55 de la ley 675 de 2001). Subraya extra texto.

Al Consejo de Administración como instancia directiva, en concordancia con las funciones de la asamblea y del administrador, le corresponderá poner en conocimiento de los copropietarios las actas de sus reuniones, por sí o dándolas al administrador para que las publique y también él se entere de sus sesiones, dada que su presencia no es necesaria para que sesione dicho el Consejo de Administración¹⁰.

Los conjuntos de uso comercial o mixto estarán obligados a contratar un revisor fiscal elegido por la Asamblea General de propietarios. (cfr. art.56 de la ley 675 de 2001)

2.5.2. PRINCIPIOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

Son principios orientadores de la propiedad horizontal en Colombia, a la luz de la ley 675 de 2001:

1. Función social y ecológica de la propiedad. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán respetar la función social y ecológica de la propiedad, y, por ende, deberán ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente.
2. Convivencia pacífica y solidaridad social. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán propender al establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores.
3. Respeto de la dignidad humana. El respeto de la dignidad humana debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como las de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley.

⁹Velásquez Jaramillo, Luis Guillermo. La Propiedad Horizontal en Colombia. Conforme con la ley 675 de 2001. 3a ed. 2005. Bogotá: Leyer. 2005. pág. 336.

¹⁰ Ver. Caballero, Gustavo. Propiedad Horizontal residencial. Para dueños y arrendatarios. Bogotá: Ibáñez. 2021. págs. 11 y 112.

4. Libre iniciativa empresarial. Atendiendo las disposiciones urbanísticas vigentes, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, así como los integrantes de los órganos de administración correspondientes, deberán respetar el desarrollo de la libre iniciativa privada dentro de los límites del bien común.

5. Derecho al debido proceso. Las actuaciones de la asamblea o del consejo de administración, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, deberán consultar el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación.

La Función social ¹¹ y ecológica de la propiedad, debe ser fundamento de los reglamentos de propiedad horizontal, los cuales deben propender además por que las relaciones entre copropietarios o tenedores se establezcan en el marco de la convivencia pacífica y la solidaridad social.

Dichos reglamentos, así como los órganos de administración, deben también respetar la libre iniciativa empresarial, dentro de los límites del bien común¹².

Los integrantes de los órganos de administración en sus actuaciones deben respetar la dignidad humana, lo que en este contexto se traduce en evitar tratos discriminatorios que fomenten la desigualdad de trato a los propietarios o meros tenedores.

Finalmente, el poder sancionatorio que ejercen los órganos de administración, debe consultar el debido proceso, cuyos núcleos: legalidad, juez natural y defensa, están señalados en el artículo 29 constitucional.

Para entender el alcance de estos principios es necesario tener en cuenta que estos ¹³ cumplen las siguientes funciones: i) interpretativa: instrumento para comprender las normas, máxime cuando son oscuras, ambiguas, contradictorias o antinómicas, pueden llegar hacer fuente

¹¹ Como lo indica Gustavo Caballero en su obra Propiedad Horizontal residencial. Para dueños y arrendatarios. Bogotá: Ibáñez. 2021. pág. 21. "La propiedad como función social implica que la riqueza no es ni puede ser la razón de la existencia de los bienes...sino que ella y su dueño deben ser conscientes y aceptar que genera deberes y obligaciones con la sociedad...y, sobre todo, con sus vecinos".

¹² bien común: alude a aquello que puede ser aprovechado o utilizado por todas las personas. Es decir, de un bien común pueden obtener beneficios todos los individuos de una comunidad.

¹³ VALENCIA RESTREPO, Hernán. Nomoárquica, principalística jurídica o filosofía de los principios generales del derecho. 4a. edición. 2007Medellín: Comlibros. Pág. 84 a 92.

formal principal si interpretan la constitución y la ley, o fuente formal subsidiaria si interpretan la costumbre u otro principio. ii integrativa: su cometido es llenar vacíos, lagunas o insuficiencias de las fuentes formales del derecho objetivo, esto es, una vez se haya acudido en balde a las fuentes de aplicación perentoria: la ley y la costumbre.

2.5.3. DE LA VINCULACION DE LOS TENEDORES AL REGIMENDE P.H.

A los tenedores y moradores de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, se le atribuyen derechos y se le imponen obligaciones.

Algunos derechos que le corresponden a los tenedores y moradores, son i) el uso de los bienes comunes, pues estos también pueden "servirse de ellos", para los fines consagrados en el reglamento, evitando así conflictos derivados de una anormal utilización¹⁴. i) recurrir a los órganos de administración en la búsqueda de solución a conflictos derivados de la aplicación del régimen de propiedad horizontal. ii) Elevar peticiones ante las autoridades internas obteniendo pronta resolución y ser oídos antes de que se adopten por quien corresponda las decisiones pertinentes¹⁵.

Dentro las obligaciones que tienen no solo los propietarios, sino también los tenedores y moradores de los inmuebles sometidos a la propiedad horizontal, están los siguientes: a) cumplir el reglamento de propiedad horizontal, dado que este es ley para los habitantes del edificio o conjunto¹⁶. b) Respetar el destino dado en el RPH a los bienes comunes.¹⁷ c) Cumplir con el pago de expensas y sanciones.

2.5.4.DEL REGLAMENTO¹⁸ DE LA TERMINAL SUR DE MEDELLIN P.H.

¹⁴ Velásquez Jaramillo, Luis Guillermo. La Propiedad Horizontal en Colombia. Conforme con la ley 675 de 2001. 3a ed. 2005. Bogotá: Leyer. 2005. pág. 210.

¹⁵ Ver sentencia C-318 de 2002 proferida por la Corte Constitucional, con ponencia del magistrado Alfredo Beltrán Sierra.

¹⁶ El artículo 3 de la ley 675 de 2001 define el reglamento de propiedad horizontal como el estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios.

¹⁷ Velásquez Jaramillo, Luis Guillermo. La Propiedad Horizontal en Colombia. Conforme con la ley 675 de 2001. 3a ed. 2005. Bogotá: Leyer. 2005. págs. 212 y 213.

¹⁸ El reglamento de propiedad horizontal "es un negocio jurídico mediante el cual las partes, en condiciones de igualdad, pactan libremente las estipulaciones correspondientes y deciden sobre los derechos disponibles, como a

Mediante la escritura pública 185 otorgada en la notaría veinticuatro (24) de Medellín, el 04/03/2002, se reformó el reglamento de la Terminal Del Sur De Medellín, situada en la ciudad de Medellín, cuyo acceso principal está identificado con el número 88 - 91 de la carrera 65, tiene además otros accesos identificados con los números 65-40 y 65-50 de la calle BB, la edificación de encomiendas está identificada en su acceso principal con el número 88 100 de la carrera 67, de la nomenclatura urbana oficina del Municipio de Medellín. (cfr. art 1 RPH Terminal del Sur).

Al constituirse la propiedad horizontal mediante escritura pública, bajo el régimen jurídico de la ley 675 de 2001, se originó la persona jurídica sin ánimo de lucro, denominada Terminal Del Sur De Medellín P.H, conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular, representada legalmente por el administrador y cuyo domicilio es Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, inscrita ante la Alcaldía de Medellín. (cfr. art 62,63, 65, 66, 67, 108)

Entre otros, la persona jurídica sin ánimo de lucro, Terminal Del Sur De Medellín P.H., tendrá como objeto: art. 64 "a. Administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios Comunes del edificio... d. Hacer cumplir la Ley, el reglamento de propiedad horizontal y las decisiones válidamente adoptadas por la Asamblea de Propietarios y por el consejo de ...".

En el RPH Terminal del Sur de Medellín, regido por la ley 675 de 2001¹⁹, se consagran a demás las siguientes disposiciones:

Capítulo I. Artículo 4 OBLIGATORIEDAD. Las normas contenidas en la presente reforma al reglamento tienen fuerza obligatoria no sólo para los actuales propietarios de bienes de dominio privado o particular, los tenedores a cualquier título de los mismos y para La persona jurídica, sino para cualquier futuro adquiriente de los bienes de dominio exclusivo, así como para las personas que a cualquier título los ocupen, usen o gocen...

bien lo tengan sin que ello signifique que pueda trascender a regular sobre derechos fundamentales, tales como la intimidad o la autonomía. (sentencia T 035 de 1997).

¹⁹Cfr. art 1 RPH Terminal del Sur art. 2.

La Terminal Sur de Medellín P.H., está conformada por:

a) dos lotes de terreno: Lote terminal No. 1, identificado con el FMI 001-647837 y lote terminal No. 2 identificado con el FMI 001-647838.

b) un conjunto de edificaciones así:

b.1 una edificación principal

b.2 edificio de encomiendas

La conformación por niveles en la edificación principal así:

El Sótano con dos accesos, conformado por bienes de dominio exclusivo y bienes de dominio común.

El primer nivel "con el acceso principal identificado con el número 8B-91 de la carrera 65 y **con acceso al patio de servicio**, identificado con el número 65-40 de la calle BB". (negrita extra texto), conformado por bienes de dominio exclusivo, y "B) Bienes de dominio común: El patio de servicios con su caseta de control, ...".

El nivel de mezanines del primer nivel, conformado por bienes de dominio exclusivo y bienes de dominio común.

El segundo nivel conformado por bienes de dominio exclusivo y bienes de dominio común.

El nivel de mezanina del segundo nivel conformado por bienes de dominio exclusivo y bienes de dominio común. (cfr. capítulo II art. 6)

Capítulo IV. DE LOS BIENES DE DOMINIO COMÚN Artículo 8. DEFINICION: Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos.

El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la ley 675 de 2001 y en el presente reglamento de propiedad horizontal.

PARAGRAFO. Tendrán la calidad de comunes, no solo los bienes indicados de manera expresan en este reglamento, si no todos aquellos señalados como tales, en los planos aprobados con la licencia de construcción o en el documento que haga sus veces.

El artículo 9 clasifica los bienes de dominio común en esenciales, no esenciales, de uso exclusivo de algunos de los propietarios de bienes de dominio privado o particular y bienes que constituyen la dotación indispensable para el funcionamiento del edificio.

Según el artículo 11 son bienes comunes no esenciales,

" los bienes, áreas y zonas que, no siendo necesarias para la existencia, seguridad y conservación del edificio, tales como: las zonas de circulación interna y las áreas destinadas para los servicios básicos y el funcionamiento general de la TERMINAL DEL SUR DE MEDELLIN - PROPIEDAD HORIZONTAL, como aparecen en los planos y que se identifican así:

(...)

B) en el primer nivel: El patio de servicios con su caseta de control... (subraya extra texto)

Sobre el uso de los bienes de dominio común dispone el art. 47:

los propietarios de los bienes de dominio exclusivo y sus ocupantes o tenedores a cualquier título se servirán y harán uso de los bienes de dominio común, de conformidad con su naturaleza y destino ordinario y sin perturbar el uso legítimo de los demás. El Consejo de Administración podrá reglamentar el uso de los bienes de dominio común con la finalidad de garantizar su utilización racional y óptima y sin privar de la misma a ninguno de los que tienen derecho.

2.5.5. DE LOS ORGANOS DE ADMINISTRACION DE LA TERMINAL SUR DE MEDELLIN P.H. Y DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION EN PARTICULAR Y SU POTESTAD PARA REGLAMENTAR BIENES COMUNES

Según certificado expedido por la subsecretaria de gobierno local y convivencia de la Alcaldía de Medellín, la Terminal Del Sur de Medellín P.H., se constituyó mediante escritura pública 478 del 13 de octubre de 1994, la cual fue reformada por medio de la escritura pública 185 del 04 de marzo de 2002, ambas otorgadas en la notaría 24 de Medellín, y funge como su representante legal y administrador el señor Juan Sebastián Escobar Camargo²⁰.

²⁰Prueba aportada por la Terminal Sur de Medellín P.H., el administrador y los consejeros demandados.

La Asamblea General, el Consejo de Administración y el Administrador, constituyen los órganos de Administración de la Terminal Sur De Medellín P.H. También cuenta con un Revisor Fiscal elegido por la Asamblea General por periodo anual. (cfr. arts. 68 y 121 del RPH Terminal Sur De Medellín P.H)

Son funciones **del Administrador**, cumplir y hacer cumplir la ley, el reglamento de propiedad horizontal, y las disposiciones de la Asamblea General y el Consejo de Administración. Hacer conocer de los propietarios y ocupantes las decisiones de la Asamblea General y el Consejo de Administración. Responder peticiones y atender reclamos formulados por propietarios y ocupantes en relación al funcionamiento y utilización de bienes comunes (cfr. arts. 109 numerales 1, 17, 28 y 35 RPH Terminal Sur De Medellín).

"...El Consejo es un órgano intermedio entre la Asamblea y el Administrador, con funciones de control, dirección e interpretación...". (cfr. art. 68 del RPH Terminal Sur De Medellín).

El Consejo de Administración está integrado por cinco (5) miembros principales, elegidos por la Asamblea general, para un periodo anual, sus deliberaciones y decisiones se harán constar en actas " *que deberán ser firmadas por presidente y secretario de cada reunión y organizadas cronológicamente en un libro de Actas del Consejo de Administración, de lo cual será responsable el Administrador. Las copias de las actas serán certificadas por el Administrador y harán prueba de las decisiones del Consejo mientras no se demuestre su falsedad.*" (cfr. arts. 102 y 105 del RPH Terminal Sur De Medellín).

Una de las funciones reglamentarias del Consejo de Administración, es la de;

Interpretar el reglamento para su correcta aplicación. Reglamentar en detalle el uso de los bienes comunes para permitir su utilización adecuada por todos los propietarios de bienes exclusivos, con la finalidad de garantizar su utilización racional y óptima y sin privar de la misma a ninguno de los que tienen derecho y evitar el surgimiento de conflictos...dirimir en primera instancia los conflictos surgidos entre los propietarios y ocupantes con el administrador. Establecer el horario de funcionamiento de las diversas áreas de la Propiedad Horizontal, de obligatorio cumplimiento para los propietarios y ocupantes de los bienes de dominio exclusivo, con excepción de los que deben cumplir reglamentación o

regulación especial por parte de las autoridades competentes. (subraya extra texto)

Además de lo anterior, En caso de duda sobre el carácter de un bien, corresponderá al Consejo de Administración decidir sobre dicha calidad. (cfr. arts. 14, 47, 107 numerales 13,23 y 24 del RPH Terminal Sur De Medellín).

2.6. EL CASO CONCRETO.

2.6.1. SOBRE LA REGLAMENTACION DEL PATIO DE SERVICIOS Y SU PUESTA EN CONOCIMIENTO A ENVIENTREGA

En el presente proceso corresponde dilucidar si la reglamentación del patio de servicios fue arbitraria y si además dicha reglamentación no se le dio a conocer la parte convocante.

El 29 de octubre de 2021 como consta en el acta 299²¹, en reunión del Consejo de Administración se aprobó por unanimidad intervenir el patio de servicios para atender requerimiento de la secretaria de salud atinente a filtraciones en esta área, y solicitar al área jurídica revisar mecanismo para terminar contrato verbal de arrendamiento de esa zona celebrado con la empresa Envientrega. En el marco de esta reunión se propuso también reglamentar el uso del patio de servicios garantizando que les sirva a las necesidades de la copropiedad, recuperando así la filosofía del mismo como zona de tránsito temporal de cargue y descargue; entrando en un ejercicio amigable con Envientrega²².

²¹ Según se lee en el documento "DOC 30220622 Respuesta_202202" aportado con la demanda y en las actas aportadas por la Terminal Sur de Medellín por decreto oficioso.

²² El Consejero Richard Alberto Serna Maya al absolver el interrogatorio de parte, a la pregunta que formulo el apoderado de la convocante sobre las actas en las que se consignó las discusiones y decisiones sobre cambio de reglamento en la zona de servicios cargue y descargue, indico que esa discusión y esa decisión en las actas, 299,302, 306 y 307 (respuesta a las preguntas 4 y 5 - pág. 5 y 6); al preguntarle sobre la motivación del cambio de reglamento de esta zona el señor Richard respondió: *"El año pasado, lo puede mirar abogado, en el acta 299 se puso en consideración o en conocimiento de todo el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, un informe que en su momento había llegado a la copropiedad, de la Secretaría de Salud con ocasión de unas filtraciones que se habían generado y que estaban poniendo digamos en riesgo la situación de salud para toda la copropiedad. (pregunta 5 pág. 6) ... Lo que alcanzamos a determinar en su momento era justamente que el patio de servicios estaba siendo utilizado como zona de parqueo, ... les planteé que revisáramos la situación, porque esa zona que en principio se entiende o su filosofía es de cargue y descargue, no podía ser utilizada como zona de parqueadero. Y al determinar que esos espacios estaban siendo utilizados en buena medida o en un alto porcentaje por ENVIENTREGA, pues entonces lo que les dije fue: "miren, no vamos a afectar la actividad comercial de ninguno de los actores que hacen parte de la Copropiedad, pero sí tenemos que*

El 26 de noviembre del 2021 como consta en el acta 300²³, en reunión del Consejo de Administración, se reporta que está en proceso la intervención del patio de servicios para atender el requerimiento de la Secretaría de Salud, así mismo se precisa que se está trabajando en la reglamentación del patio de servicios y adicionalmente la asesora jurídica recomienda enviar comunicación en marzo 2022 con el fin de terminar la relación contractual en octubre de 2022²⁴.

El 17 de diciembre de 2021 según acta 302²⁵ se reunió el Consejo de Administración, al que asistió el señor Carlos Humberto Mesa Correa, representante de Envientrega, a quien se le explicó que este órgano por unanimidad ha acordado reglamentar la operación en el patio de servicios en cuanto al funcionamiento de los vehículos de Envientrega, como la disponibilidad de la zona de cargue y descargue para los demás locales del Centro Comercial, además se de intervenir esa zona para cumplir requerimiento de la Secretaría de Salud. Al respecto el señor

buscar que aumente la circulación, porque finalmente es un patio de servicios, y la filosofía del patio de servicios es el cargue y el descargue, y no que se ubique como una zona de parqueo". (pregunta 5 pág. 7 y 9).

Continúa interrogando el apoderado de la convocante: Por favor informe doctor Richard, en qué acta específicamente se aprobó el reglamento del patio de servicios cargue y descargue, señalando dentro de esta acta ese respectivo reglamento. *CONTESTÓ: ...tienen en pantalla el acta 307...Sí, es está, doctor Richard. CONTESTÓ: Doctor Nicolás, le pidió el favor que se ubique en la página 2, en el numeral 3 de proposiciones y varios, literal a.), que se desarrolla en cuatro párrafos, el trámite que en ese Consejo se dio al reglamento del patio de servicios. Digamos que hay tres párrafos iniciales donde se establecen como los pormenores de la discusión, y aparece resaltado en negrita, en el último párrafo, la mención en donde dice que el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, por unanimidad, aprueba el reglamento del patio de servicios, el cual será publicado el día 6 de mayo del año 2022, según solicitud del señor Juan Camilo Moreno Espinal, quien fungía en ese momento como miembro del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, y a partir del interés del mismo CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN en que todos los copropietarios conocieran las decisiones obviamente del Consejo, y en particular ésta referida al reglamento del patio de servicios. (pág. 11 y 12).*

Pregunta el apoderado de la convocante *¿Cómo es cierto, sí o no, que en las actas 299, 302, 306 y 307, que en esas actas no está el reglamento, no está consignado el reglamento que se aprobó para la zona de servicios cargue y descargue? CONTESTÓ: Pues acá en las actas no lo veo. (pág. 15) y continúa el apoderado²² Doctor Richard, al tomar la decisión de adopción del reglamento, que no aparece en las actas, ¿se tuvo en cuenta el principio de libre iniciativa empresarial? CONTESTÓ: Una primera observación, doctora Julia y demás invitados; el hecho de que yo no tenga en estos momentos dentro de los documentos, el reglamento, no quiere decir que no exista, porque se socializó en su momento en el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, y yo quiero que eso simplemente quede como evidencia. ¿Y se tuvo en cuenta? Claro que sí, es que justamente la visión de esa reglamentación en sentido general, abogado, doctora Julia y los demás, es garantizar la libre competencia: que todas las personas que hacen parte de la COPROPIEDAD y cuya actividad suponen el cargue y descargue de mercaderías, se beneficien sin afectar y sin generar ningún perjuicio para los beneficiados y obviamente para las empresas que utilizan esta modalidad de transporte". (pág. 20)*

²³ Según se lee en el documento "DOC 30220622 Respuesta_202202" aportado con la demanda y en las actas aportadas por la Terminal Sur de Medellín por decreto oficioso.

²⁴ se refiere al contrato verbal de arrendamiento del patio de servicios celebrado con la empresa Envientrega, al que alude el acta anterior (299).

²⁵ Según se lee en el documento "DOC 30220622 Respuesta_202202" aportado con la demanda y en las actas aportadas por la Terminal Sur de Medellín por decreto oficioso.

Carlos Humberto Mesa Correa, manifiesta que se encuentra adecuando un parqueadero y solicita que sus vehículos permanezcan en el patio de servicios mientras culmina en tres meses aproximadamente las adecuaciones. Además, indaga sobre cuántos vehículos puede parquear en el patio de servicios, y en respuesta se le indica que ese espacio no está destinado como parqueadero sino como patio de servicios y es el Consejo de administración quien reglamenta su uso, además las bodegas que están allí ubicadas no tienen la actividad económica de atención al cliente o envío de paquetes, como si lo tiene la zona de encomiendas. Sobre este punto el señor Carlos Humberto Mesa Correa, se niega a suscribir acuerdo quedando a la espera de la reglamentación de esta zona. No obstante, informa que en tres meses estará desocupado²⁶.

26 Con ocasión de la pregunta #7, a petición de la apoderada del señor Richard Alberto Serna Maya, se dio lectura al No. 7 del acta 302 del 17 de diciembre del año 2021, del Consejo de Administración: "Proposiciones y varios. a) Patio de servicios – Operación Envientrega. Siendo las 8:06 a.m. ingresa el señor Carlos Mario Mesa de la empresa Envientrega. e Interviene el Administrador general explicando al señor Carlos Mario Mesa el motivo de la invitación al Consejo, indicando que el Consejo de Administración solicita reglamentar la operación en el patio de servicios en cuanto al funcionamiento de los vehículos de Envientrega, como la disponibilidad de la zona de carga y descarga para los demás locales del centro comercial. Así mismo, se informa que, según solicitud recibida de la Secretaría de Salud, se procedió a realizar el levantamiento y mantenimiento de adoquines de losa en concreto. Por parte de la empresa Envientrega, en promedio estacionan entre 10 a 12 vehículos, con ingreso y salida constante, utilizando la zona de cargue y descargue con mercancía durante la jornada, también se ha evidenciado mercancía expuesta fuera de la bodega..." A continuación, se le pregunta²⁶: "le acabamos de poner de presente un acta, en donde se manifiesta que usted participó en un CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN y se hicieron esas interpelaciones. ¿Podría indicarnos si usted efectivamente participó de esa reunión y si efectivamente se habló lo que se acaba de indicar, si lo recuerda? **CONTESTÓ:** Sí, yo lo recuerdo". (pág. 14). Subraya extra texto. La apoderada del convocado le preguntó al señor Carlos Humberto Mesa Correa (pregunta #8) si el consejo le informó que se haría una reglamentación. **CONTESTÓ:** "En ningún momento, en ningún momento nadie me informó nada. Es más, cuando hicieron la reglamentación que la pegaron allí, que inclusive me di cuenta que los clientes no los dejaban entrar, que me tocó inclusive poner a mis trabajadores por varios días afuera, con las carretas, para poder entrar la mercancía, y en la reunión que tuvimos nunca me mentaron eso a mí".

En declaración de parte le pregunta su apoderado: Señor Carlos Humberto Mesa Correa, ¿usted solicitó al CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN un acercamiento en el que participara usted y su abogado, buscando soluciones a la problemática. **CONTESTÓ:** Sí doctor, claro. **PREGUNTADO:** ¿Y cuál fue el resultado de esa solicitud? **CONTESTÓ:** No, no hubo ningún resultado, ninguno; de parte de la parte administrativa, no, no hubo ningún resultado. **PREGUNTADO:** O sea, ¿le otorgaron es audiencia que usted pidió? **CONTESTÓ:** No me la otorgaron. Pues, la audiencia sí nos la otorgaron, pero no nos dieron las actas que nosotros necesitábamos, para nosotros saber por qué estaba ese reglamento. **PREGUNTADO:** ¿Cuántas veces ENVIENTREGA DE COLOMBIA solicitó las actas al administrador para poder conocer de primera mano la reglamentación del patio de servicios? **CONTESTÓ:** Por tres ocasiones, y la cuarta fue por escrito. **PREGUNTADO:** En la que se solicitó por escrito, ¿la TERMINAL DEL SUR entregó las actas? **CONTESTÓ:** Entregó unas actas, pero que realmente no decían lo que nosotros buscábamos que dijera. No, evadieron todo prácticamente. (pág. 33 y 34). En el interrogatorio absuelto por el señor Héctor Mariano Cadavid Monsalve, con ocasión de una pregunta formulada por el apoderado de la convocante, este manifiesta: " , con el señor Carlos se tuvieron varias reuniones, tratando de buscar un acuerdo para que las partes se pusieran de acuerdo, y al no haber respuesta del señor Carlos, el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN procedió a reglamentar el patio de servicios²⁶. (pregunta 7 pág. 9).

En la Asamblea General ordinaria de la Terminal Del Sur De Medellín P.H, celebrada el 10 de marzo de 2022, de la que da cuenta el acta No. 3²⁷ y a la cual asistió el señor Carlos Humberto Mesa Correa en calidad de representante legal de Envientrega de Colombia SAS, según consta en el registro de asistencia No. 188, 190 y 191, se eligió el Consejo de Administración con una votación del 97.36% correspondiente a 70 votos correspondientes al coeficiente de propiedad. Los consejeros designados para el periodo 2022-2023 fueron: HECTOR MARIANO CADAVID MONSALVE, JUAN ENRIQUE RESTREPO RESTREPO, RICHARD ALBERTO SERNA MAYA, JUAN CAMILO MORENO ESPINAL y EDUARDO ALBERTO PARRA PEÑALOSA, todos ellos aquí demandados en calidad de consejeros, salvo el último, siendo demandado, extrañamente en su lugar JORGE IGNACIO CORREA VELEZ.

Mediante acta No. 306²⁸ del Consejo de Administración de la Terminal Del Sur de Medellín P.H, del 22 de marzo de 2022, y una vez agotados los intentos conciliatorios con el señor Carlos Humberto Mesa Correa sobre la terminación del contrato de arrendamiento verbal celebrado en octubre de 2011 "por el uso del patio de servicios" , en el literal g: "*El Consejo de Administración por unanimidad autoriza al Administrador General enviar notificación de terminación de contrato verbal a partir del 1 de octubre de 2022 al señor Carlos Mesa de la empresa Envientrega. Así mismo, se dispuso sea compartido a los nuevos miembros del Consejo de Administración el reglamento del patio de servicios aprobado*".

En el acta 303 de febrero 04 de 2022 hay constancia de que el administrador presentó borrador del reglamento del patio de servicios expresado al comité técnico, el cual contiene horarios y turnos; el Dr. Mariano Cadavid recomienda que se envíe por correo a todos los consejeros con el fin de que lo revisen y hagan comentarios²⁹.

Mediante escrito de fecha 29 de marzo de 2022, la Terminal Del Sur De Medellín P.H., a través de su administrador, le comunicó al señor Carlos Humberto Mesa Correa representante legal de Envientrega de Colombia SAS., la terminación del contrato verbal entre ellos

²⁷ Prueba aportada por la Terminal Sur de Medellín P.H., el administrador y los consejeros demandados actas aportadas por la Terminal Del Sur de Medellín por decreto oficioso.

²⁸ Prueba aportada por la Terminal Sur de Medellín P.H., el administrador y los consejeros demandados actas aportadas por la Terminal Del Sur de Medellín por decreto oficioso.

²⁹ acta presentada por la Terminal Sur de Medellín PH, en virtud decreto oficioso.

celebrado el 01 de octubre de 2011, respecto de la zona ocupada por Envientrega y denominada patio de servicios, en el RPH Terminal Del Sur De Medellín, de conformidad con el artículo 250 del C. de Co, en virtud del cual el contrato terminaría el 01 de octubre de 2022, comunicación que fue notificada el 30 de marzo de 2022, según consta en la guía 20025761294 de la empresa Coordinadora, debidamente firmada y con el sello de Envientrega. Se acredita además el pago de los cánones de arrendamiento derivados de este contrato, entre octubre de 2021 hasta septiembre de 2022 con sus correspondientes recibos de caja expedidos por la Terminal Del Sur De Medellín P.H.³⁰.

Posteriormente mediante acta No. 307³¹ del Consejo de Administración de la Terminal Del Sur de Medellín P.H, el 21 de abril de 2022, se reglamentó el patio de servicios: en el numeral "3. PROPOSICIONES Y VARIOS a) Reglamento Patio de Servicios. El Consejo de Administración, por unanimidad aprueba Reglamento de Patio de Servicios el cual será publicado el día 6 de mayo de 2022, según solicitud del señor Juan Camilo Restrepo Espinal".

En el formato de entrega de la circular general número 13, ³² aparece la constancia de recibida de la misma por Envientrega Bodegas 106,107 y 108, el día 28-04-2022, firmada por la señora Yesenia H. En dicha circular se lee: *"zona de cargue y descargue. El ingreso de vehículos a esta zona es exclusivo para cargue y descargue de mercancía. El ingreso de vehículos particulares de visitantes debe realizarse por el parqueadero del centro comercial, inclusive aquellos que tienen el beneficio de mensualidad interna o exención de los pagos de la misma"*.

La circular 17 titulada "Uso zona de carga y descarga: patio de servicios. Mayo 06 de 2022, se lee: *"Contamos con un nuevo reglamento de operación para el uso de la zona de carga y descarga, conócelo a continuación. El uso es exclusivo para cargue y descargue de mercancía. El ingreso de **vehículos particulares** de visitantes debe realizarse por el parqueadero del Centro Comercial, inclusive si tiene beneficio de mensualidad interna o*

³⁰ Prueba aportada por la Terminal Sur de Medellín P.H., el administrador y los consejeros demandados, así como por el convocado Richard Alberto Serna Maya y por decreto oficioso.

³¹ Prueba aportada por la Terminal Sur de Medellín P.H., el administrador y los consejeros demandados, incluyendo el consejero Richard Alberto Serna

³² Prueba aportada por la Terminal Sur de Medellín P.H., el administrador y los consejeros demandados, en el escrito de contestación a la reforma de la demanda, que no fue discutida ni tachada de falsa por la convocante.

exención de pago. ...La zona de carga y descarga no cuenta con ingreso y salida peatonal, debes realizarlo siempre por las entradas del Centro Comercial". además, esta circular incluye horarios y tarifas. Esta circular se entregó a la empresa Envientrega el 07-05-22 por conducto de la señora Yesenia Hernández, según consta en el registro de entrega de la misma³³.

El 13 de mayo de 2022, la Terminal Del Sur De Medellín P.H., a través de su administrador, dio respuesta favorable a la petición verbal que a este órgano formuló Envientrega, en el sentido de permitir *"el ingreso a sus clientes a través del patio de servicios por un tiempo prudencial de mínimo dos meses, mientras se coordina la logística de su operación"*. Lo cual fue autorizado con una vigencia hasta el 31 de julio de 2022. Esta misma prueba la aportó el convocante bajo la denominación suspensión vía de hecho, sin tener en cuenta que la administración escuchó y atendió solicitud de su poderdante. Lo anterior coincide con la versión dada por el administrador al absolver interrogatorio de parte : *"el señor Carlos la semana siguiente, el 11 de mayo, se acerca donde mí, me indica obviamente que la medida le puede generar algún perjuicio, que requiere un plazo de 2 meses para trasladar su operación, que qué tiene que hacer para trasladar esa operación; entonces que él necesitaba 2 meses para resolver, (sic), que él necesitaba 2 meses, y yo le indico que a pesar de que el Consejo se va reunir a fin de mes y pues no quería afectarlo en esas 3 semanas, inmediatamente se eleva una consulta virtual, y el 13 de mayo se le indica, le entregó la respuesta"*(pág. 18).

El 8 de junio de 2022 el señor Carlos Humberto Mesa Correa, en calidad de representante legal de Envientrega de Colombia S.A.S., solicitó a la Terminal del Sur de Medellín, en ejercicio del derecho de petición³⁴ 1) copia de las decisiones que modificaron la forma como Envientrega utilizó durante 14 años el patio de servicio cargue y descargue, y en respuesta el 21 de junio de 2022, la copropiedad a través de su representante legal, adujo que estas decisiones se fundamentan en la ley 675 de 2001 y en la facultad expresa que el art 19 del RPH Terminal Del Sur le confiere al Consejo de Administración para la explotación de las

³³Prueba aportada por la Terminal Sur de Medellín P.H., el Administrador y los consejeros demandados, que no fue discutida ni tachada de falsa por la convocante.

³⁴Aportada con la demanda como DOC 31 220712 202207121905_001.pdf.

zonas comunes, e incorpora apartes de las actas 299, 300 y 302 contentivas de este tema y, 2) suspender la decisión de reglamentar cambios que afecten la forma como ha funcionado Envientrega hasta que se realice reunión para conciliar intereses, en respuesta se indica que la conciliación ya se agotó (ver acta 302) a demás en reunión del pasado 22 de marzo el Consejo de Administración acordó dar por terminado el contrato de uso del patio de servicios a partir del 01 de octubre y notificado el 28 de marzo. En reunión del Consejo de Administración el 21 de abril de 2022 se aprobó reglamentar el patio de servicios la cual se comunicó el viernes 6 de mayo de 2022, a demás luego de escucharlo en varias ocasiones se le concedió un término para adecuar su logística³⁵.

³⁵La apoderada del señor Richard Serna Maya (Pregunta # 12 del interrogatorio de parte), pregunta: *en el hecho 13 de la demanda, señor Carlos Humberto Mesa Correa, usted indica que el 8 de junio del año 2022, se realizó reunión con la abogada Alejandra Montoya, y el representante legal suplente de la copropiedad, en la que solicitó la copia de las decisiones y la notificación formal de esta, pero tal solicitud fue negada. CONTESTÓ: Sí, así fue. PREGUNTADO: No obstante, sírvase indicar si usted aportó como prueba el documento 302206 de 2022, donde la copropiedad le dio a conocer la información solicitada por usted. CONTESTÓ: No, en ningún momento. Entonces, ¿a usted nunca le dieron respuesta a la información solicitada? CONTESTÓ: No me la dieron; tuve que mandar por escrito para que me dieran la información sobre las actas que yo necesitaba, y no me las dieron".* (págs. 17 y 18) en declaración de parte a lser interrogado por el Tribunal, el Sr. Carlos manifestó: *"...³⁵él les pidió las actas, y en ningún momento nos las ofrecieron, en ningún momento nos las dieron; ... Entonces ya se solicitó por escrito, y ya el doctor Sergio me dijo que ya le habían contestado a los días, se demoraron mucho para contestar esas actas."* (pág. 27).

SOBRE UTILIZACION ZONA La apoderada del Sr. Richard Alberto Serna Maya (pregunta #4) al señor Carlos Humberto Mesa Correa "si en algún momento a usted se le indicó o se le dio a entender, que el área de carga y descargue tenía libre acceso y un uso amplio sin limitación para la operación. ante lo que **respondió:** *"Ninguna administración me ha llamado la atención cómo he tenido que hacer mi logística, porque creo que si no me han llamado la atención yo creo que lo estoy haciendo bien..."*. (pág. 9). Al preguntársele sobre el operativo de su empresa (pregunta #5) **responde lo siguiente:** *"la empresa durante 14 años ha hecho este operativo: los clientes entran por la portería de donde ustedes muy bien ven que dice: "cargue y descargue de mercancías; entran y entregan su paquete o entregan su mercancía, pesada, que muchas veces es mercancía muy pesada, que llegan en diferentes vehículos, llegan en camiones; es más, muchas empresas vienen, como Coordinadora, Envía, Servientrega, Interrapidísimo; pasan y entregan la mercancías en los locales de ENVIENTREGA DE COLOMBIA. Así mismo, como entregan mercancía, también retiran mercancía; ese operativo se hace durante todo el día, por ahí tipo más o menos 6 o 7:00 de la noche. El operativo del cargue y descargue de los camiones se hace más que todo en las horas de la mañana, se hace de 6:30 de la mañana o 7:00 de la mañana, hasta las 9 la mañana, queda desocupado todo el parqueadero de servicios, y después de las 5:30 de la tarde entran ya los camiones a cargar y a descargar las encomiendas. Yo creo que es un operativo que se ve lógico, se ve normal, y nadie ha hecho ninguna objeción".* (págs. 9 y 10.)

El demandante en la demanda aportó la prueba documental "DOC 07 220510 Reglamento que se fijó el 9 de mayo de 2022", (contentiva del reglamento del patio de servicios) lo cual contradice el hecho 5 y el hecho 15 de la demanda al afirmar " ... se viola el debido proceso porque se están imponiendo decisiones que violan el principio de legalidad (no se notificó el supuesto reglamento que con la contestación a la demanda se viene a conocer...)". Incluso el señor Carlos Humberto Mesa Correa, en el documento - video grabado el 10 de abril (sin especificar año) aportado con la demanda bajo el rotulo DOC 21" Testimonio del representante". Dice que le informaron el día anterior la reglamentación el Patio de servicios, que él denominó "restricciones" solo para el de manera discriminatoria. ¿En este video alguien quien no se identifica le pregunta al Sr. Carlos "...se aprecia una valla de un reglamento que dice zona de carga, esa valla cuando fue colocada?" y responde el Sr. Carlos " el día de ayer en las horas de la tarde". El documento video "DOC 23 Testimonio de otro trabajador" este manifiesta que es 10 de mayo (sin precisar el año) y que se han ido dos o tres clientes por la nueva reglamentación, sin que se deje evidencia de ello. Con la demanda se aportó fotografía para indicar largar filas en el parqueadero, (DOC 26 ...), pero el Tribunal observa en la fotografía 4 o 5 personas en la fila.

En este punto el tribunal arbitral llama la atención, pues no obstante haber aceptado su participación en el Consejo de Administración aludido, lo que constituye una confesión, el señor Carlos Humberto Mesa Correa, vuelve y reitera³⁶: *"... no tuve conocimiento de ese reglamento; ese reglamento tuve conocimiento fue el día que impusieron la entrada de mis clientes, que ahí fue donde fui a hablar con el administrador, para que nos diera las actas o para que me diera el reglamento realmente, porque a mí no me avisaron nada"*. (pág. 17) y al rendir declaración de parte, cuando el Tribunal le pregunta sobre los hechos fundentes de sus pretensiones responde; *"Yo cuando conocí la decisión de la parte administrativa fue mirando*

³⁶ (en respuesta a la pregunta 11).

lo que pusieron allí en la portería". (pág. 25). Después de haber aceptado estar en la reunión del Consejo de Administración del 17 de diciembre de 2021, al ser interrogado por su apoderado en declaración de parte, se contradice al responder la siguiente pregunta: "PREGUNTADO: Señor Carlos, en una de las respuestas anteriores, el Despacho le puso de presente el acta 302 del 17 de septiembre del año 2021 del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, y le leyeron el numeral de proposiciones y varios. La pregunta es la siguiente: ¿usted suscribió dicha acta en señal de aceptación de lo allí relatado? CONTESTÓ: No, en ningún momento, esa acta no; porque, es más, yo estuve en esa reunión, y si duré 5 minutos, fue mucho o 10 minutos. Yo me levanté de la mesa, porque pretendían que yo firmara unos documentos, que inclusive ojalá me los mostraran qué documentos eran, pero yo me levanté". (pág. 33)

Al apreciar la declaración del señor Carlos Humberto Mesa Corre, El Tribunal advierte, que incurre en graves contradicciones, porque dice que no se le informó nada, no se le entregaron las actas, no fue escuchado y no se resolvieron sus peticiones, no obstante, lo cual aportó a la demanda la contestación de su petición en la que se incorporaron apartes de las actas en lo atinentes a la reglamentación del patio de servicios (299, 300 y 302), aportó a la demanda la respuesta a su solicitud verbal de contar con un tiempo para organizar su logística, en la práctica del interrogatorio ha confesado que participo en la reunión del 17 de diciembre de 2021 donde se trató el tema de la reglamentación del patio de servicios. (págs. 11 a 14 de la declaración de parte)

De otro lado lo que muestra la prueba documental (videos cuya fecha de grabación no aparece), aportada por la demandante enunciada como DOC 08,09, 10, 11,12, 13, 14,15, 16, 17, 18 Y 19, y ratificada en audiencia, es que el personal de seguridad en la caseta del Patio de Servicios está atendiendo el reglamento fijado desde el mes de mayo de 2022. En igual sentido aparece el DOC20 denominado "Testimonio de un vecino" que corresponde a un video en el que se pregunta "anteriormente al día de ayer 9 de mayo de 2022 como era que usted prestaba el servicio".

De lo anterior, el Tribunal concluye que la reglamentación del uso del patio de servicios, se realizó en ejercicio de la facultad legal y reglamentaria concedida al Consejo d

Administración, de conformidad con los artículos 53, 54 y 55 de la ley 675 de 2001 y artículos 47, 107-3 del RPH de la Terminal Del Sur De Medellín y se dio a conocer a los destinatarios de este, propietarios, moradores y locatarios, y específicamente a Envientrega, a través de la administración, de conformidad ley 675 de 2001 arts. 37, 50. 51-3 y el RPH Terminal del Sur De Medellín vigente art. 109 numerales 1 y 17, dado que estos exigen que se den a conocer de todos los propietarios, - pero también moradores -, las decisiones del Consejo de Administración, sin establecer una formalidad al respecto, como efectivamente se realizó según consta en los registros de entrega de las circulares 13 y 17 ya mencionadas.

2.6.2. USO DEL PATIO DE SERVICIOS POR ENVIENTREGA DE COLOMBIA S.A.S.

En el hecho cuatro (de la demanda) se afirma que "Durante aproximadamente 14 años, tiempo de existencia de la sociedad accionante, los Clientes de ENVIENTREGA DE COLOMBIA SAS ingresaron, a dejar y recibir sus cargas y encomiendas, por la puerta del "AREA DE SERVICIOS CARGUE Y DESCARGUE"...", respecto a este hecho las declaraciones recibidas, dan cuenta que fue necesario regular el patio de servicios porque estaba convertido en un parqueadero, generando perjuicios a los demás locatarios, porque los camiones de los distintos comercios llegaban a descargar mercancías y no tenían donde parquear, dado que Envientrega tenía ocupados todos los parqueaderos, no solo con sus propios vehículos, sino además con los de sus clientes, lo cual riñe con el RPH porque en este, el patio de servicios, es una zona común no esencial, para el uso de todos los copropietarios, es decir, no está concebido para las operaciones comerciales de los locatarios y menos aún como espacio de parqueadero gratuito de sus clientes ³⁷.

³⁷En la audiencia de interrogatorio de parte, la apoderada del Sr. Richard Alberto Serna Maya Al interrogar al señor Carlos Humberto Mesa, representante legal de Envientrega sobre el uso de las bodegas y de dos espacios de estacionamiento de día y en la noche (hecho 3 de la demanda), este respondió: *"yo tengo 5 locales en el patio de servicios. El único acceso que hay o de entrada al parqueadero de servicios, es esa portería donde dice "cargue y descargue". ¿Qué pasa allí? Yo como empresa tengo unos camiones, y los camiones ocupan ese espacio, porque realmente en ninguna parte más se pueden poner los vehículos. Entonces con la TERMINAL DEL SUR, desde que yo compré las bodegas, siempre me asignaron 2 puestos por local. Ahora hace un año, la TERMINAL DEL SUR me retiró un espacio, que yo estuve de acuerdo con eso, pero como yo tengo más vehículos, que son de la empresa ENVIENTREGA DE COLOMBIA, la TERMINAL DEL SUR en el 2015 me alquiló 7 puestos, y tenía derecho a tener 7 en el día y 12 en la noche. ¿Por qué motivo? Porque yo guardo los camiones para que salgan al otro día en la mañana, cargados de mercancía, y es en la única parte donde los puedo tener,*

al frente de mis bodegas, o al frente de las bodegas de ENVIENTREGA DE COLOMBIA, donde ha funcionado durante 14 años. (pág.7).

El Sr. Jorge Ignacio Correa, Al responder la pregunta 3 dijo que no participó en las deliberaciones para la adopción del reglamento del patio de servicios "porque en el momento que se deliberó, que consta en el acta 306 y 307, yo no era miembro del Consejo" (pregunta 3 pág. 4). Lo fue solo para el periodo 2021. (pág. 7) no obstante lo cual al preguntársele ¿Conoce usted cuáles fueron los elementos de análisis que se tuvieron en cuenta para la adopción del reglamento de patio de servicios, y en caso positivo dirá cuáles? **CONTESTÓ:** Pues lo digo por experiencia como copropietario representante, y es que solamente nos tenían los otros usuarios, incluyendo mi representada, no tenía espacio donde nos pudieran entregar carga ni encomiendas. Por ejemplo, yo compré unos escritorios y el problema fue que nos los trajeran a la TERMINAL, porque es que no había donde parquear. Entonces qué maromas para que nos los pudieran traer, no como miembro que fui una vez del Consejo, sino como copropietario ¿Por qué? Porque las celdas y el espacio siempre estaban ocupado por una sola persona, sabiendo que es un bien común". Al preguntársele a que persona se refiere respondió a Envientrega (págs. 4, 5 y 9).

Al ser interrogado el señor Héctor Mariano Cadavid Monsalve por el apoderado de la convocante le pregunta: ¿Cómo es cierto sí o no, o sea, para que diga si sí o no, que el reglamento de propiedad horizontal de TERMINAL DEL SUR MEDELLÍN, tiene expresamente prohibido el uso comercial que hace ENVIENTREGA DE COLOMBIA, en los locales 105, 106, 107 y 108, y bodega número 1? **CONTESTÓ:** El reglamento de propiedad horizontal, me dice, es un patio de servicios, y eso no está para el tipo de comercio que hace la empresa.

PREGUNTADO: La pregunta es si el reglamento de propiedad horizontal lo prohíbe o si lo permite.

CONTESTÓ: Lo prohíbe". (pregunta 3 pág. 6) Continúa preguntando el apoderado de la convocante Por favor ilustre a este Tribunal de Arbitramento, de manera pormenorizada, cuál fue el razonamiento que se hizo.

CONTESTÓ: El razonamiento de la reglamentación del patio de servicios es, como se dice, reglamentarlo, porque estaba convertido en un parqueadero, y había perjuicio para los demás locatarios, que los camiones que llegaban a descargar mercancía no tenían en donde, porque la empresa ahí asentada, ENVIENTREGA, estaba totalmente apoderada de todos los parqueaderos o celdas, si se pueden llamar, que no debe de ser, porque es un patio de servicios, dentro de esta ubicación, y porque en el patio de servicios no tiene acceso peatonal. Entonces lo que se pretende es para que las personas que lleguen con mercancía manual, entren por la COPROPIEDAD normalmente, o en el parqueadero, en el sótano. págs. 8 y 9... (pregunta 7).

El apoderado de la convocante pregunta³⁷ al consejero Juan Camilo Moreno Espinal: "Por favor, manifieste si usted participó en las reuniones en las que se debatió y decidió el reglamento de la zona de servicios cargue y descargue, y en caso positivo dirá cuáles fueron los elementos que se tuvieron en análisis para ese cambio de reglamento o esa adopción del reglamento. **CONTESTÓ:** Sí, estuve en las reuniones. Básicamente el reglamento del patio de servicios se creó para generar flujo de visitantes en el patio de servicios; es decir, para que hubiera espacio disponible para que toda la comunidad la pudiera utilizar. Señor Juan Camilo, ¿qué pruebas hay de la saturación que usted menciona, sino existe ninguna queja de ningún usuario en el centro comercial?

CONTESTÓ: Hay registro filmico y fotográfico por las cámaras de seguridad que tiene el patio de servicios. (pág. 6). Pregunta el Tribunal ¿Por qué no nos explica con mayor amplitud, saturado por qué, por quién? Haga una descripción más detallada de esa afirmación. **CONTESTÓ:** Cuando se planteó la creación del reglamento del patio de servicios, se reglamentó porque se presentó en las reuniones del Consejo de Administración, varios registros fotográficos en donde había alto volumen de vehículos parqueados de la empresa ENVIENTREGA.

Al señor Juan Enrique Restrepo Restrepo, en calidad de consejero, el apoderado de la convocante le pregunta: "informe si es cierto que usted participó en las deliberaciones y decisión del cambio de reglamento de la zona de servicios cargue y descargue. **CONTESTÓ:** Hago una precisión: no es cambio; se optó por el reglamento de la zona de servicios, y como miembro del Consejo, votamos por esa proposición. (pregunta 1 pág. 4) y a continuación se le pregunta: ¿Qué elementos específicos se analizaron para poder reglamentar la zona de servicios cargue y descargue? **CONTESTÓ:** Es el uso del patio de servicios, no era un parqueadero, sino el uso para carga y descargue de surtir los diversos locales, con unos horarios establecidos y unas tarifas. (pregunta 2 pág. 5).

El administrador Juan Sebastián Escobar Camargo es interrogado por el abogado de la convocante ¿Cómo es cierto, si es cierto o no es cierto, que el reglamento de propiedad horizontal de TERMINAL SUR DE MEDELLÍN no prohíbe el uso comercial que hace ENVIENTREGA en las bodegas 105, 106, 107 y 108, y bodega 1?

CONTESTÓ: Mire, hay un incumplimiento del reglamento de propiedad horizontal en el uso actual que está dando la sociedad ENVIENTREGA; un incumplimiento drástico, dramático, en cuanto a la destinación. Según el reglamento de propiedad horizontal estas bodegas tienen un uso, que dice: "Almacenamiento y bodegaje de productos", textualmente lo dice de esa manera. Y para diferenciar cuál es el uso o destinación de que gozan los

establecimientos de encomiendas, que paralelo hay un edificio para esa actividad, ustedes pueden verificar en el reglamento que entiendo que es parte del proceso, el reglamento de la propiedad horizontal, que estos locales en encomienda rezan para el servicio de encomiendas, y ese tema no es sólo en la retórica, doctor y Señoría, y demás miembros del Tribunal, no es solamente retórica: este patio de servicios es un patio para el uso de todos los propietarios, y esta empresa tiene un servicio de carga pesada, el cual no está diseñado para eso.... , es que las bodegas gozan de menores servicios, de menores posibilidades de uso, y, por ende, en los cálculos terminan pagando una cuota de administración muchísimo más baja. Entonces no se puede desarrollar una actividad comercial en estos locales que son exclusivamente almacenamiento de bodegaje, afectando rotundamente la administración en materia de estructuras, en materia de pisos, un montón de camiones entrando y saliendo...

A continuación, se le pregunta: "Por favor, informe qué elementos de análisis se consideraron para la adopción de ese reglamento del patio de servicios cargue y descargue. **CONTESTÓ:** Varios elementos. Primero: que el patio de servicios, como su nombre lo indica y como su nombre lo señala en el reglamento, es un patio de servicios, es una zona común no esencial para uso de toda la COPROPIEDAD, no para un sector exclusivo. Adicionalmente al edificio de encomiendas ubicado en la parte externa, con todas las bahías, con todas las taquillas dispuestas para atender al público, como decía anteriormente que sí tienen la destinación permitida para paquete y encomiendas; adicionalmente en el resto de la COPROPIEDAD, lo que llamamos el centro comercial, hay otras otros establecimientos incluso de paqueteo; tenemos Envía, tenemos Sotraurabá, y las taquillas de la sociedad TERMINALES MEDELLÍN, en donde llegan los usuarios de transporte terrestre intermunicipal, también esas taquillas muchas de ellas reciben paqueteo y encomiendas. Todos los clientes de estas taquillas, todos los clientes de Envía, de Sotraurabá que ingresan a este lado del edificio, no me estoy refiriendo al de encomiendas que tienen sus propias bahías; los que llegan a este lado del edificio todos tienen las mismas condiciones; sus clientes, si vienen en vehículos, deben entrar por el parqueadero, y si vienen de manera peatonal entran por cualquiera de los seis accesos peatonales. Entonces se puso inconsideración ese elemento, que no puede haber un privilegio para unos establecimientos como la sociedad ENVIENTREGA, por donde estaban ingresando estos clientes, que perfectamente, dado que tenemos cinco puntos fijos, tenemos rampa, un malacate ubicado privilegiadamente incluso cercano al patio de servicios, este malacate para llevar carga; entonces adicionalmente todos estos carros demandan un mayor trabajo, un mayor desgaste para nuestros empleados, que no tienen por qué estar recibiendo clientes por una zona en la que no se tienen, aquí hay una caseta de control y esto es exclusivamente para cargue y descargue, y no para el ingreso de clientes, porque ellos tienen garantizado el acceso vehicular al parqueadero, como todos. (págs. 5 y 6).

Pregunta el Tribunal al representante legal de la Terminal Del Sur P.H., si lo recuerda, para el primer semestre del año 2022, ¿cuál era el uso de esas celdas de ENVIENTREGA, en qué horarios, en qué lapsos de horarios? **CONTESTÓ:** No, el uso de las celdas por parte de ENVIENTREGA ha sido 24 horas, independiente del horario que nosotros hemos tenido estipulado en el patio de servicios, que es un horario de 7:00 de la mañana a 9:00 de la noche. Los carros de ENVIENTREGA, hay unos que pernoctan, hay unos que incluso llegan en horas de la madrugada; con ellos incluso se ha tenido el servicio desde la administración, que cuando incluso por alguna razón tienen que sacar un carro en la madrugada, se les ha colaborado, ellos mandan una comunicación obviamente con anterioridad indicando a qué horas, o qué persona, con qué identificación va a sacar un vehículo. Entonces prácticamente han hecho el uso las 24 horas. Muchas veces son más de 12 los vehículos que tienen, nosotros en eso no hemos puesto problema por eso, porque incluso dice 7 de día y 12 de noche, pero era un tema que se acordó verbalmente en algún momento, pero realmente hay días donde tienen durante la jornada diurna más de 7 u 8 vehículos, o sea, muy diferente a ese contrato verbal al que se refiere el hecho de la demanda y al que teníamos todos en el imaginario. Entonces el uso es permanente, doctora, y con muchos vehículos, y esto la verdad no ha cambiado mucho entre ese momento y ahora. (pág. 17)

En la diligencia de inspección judicial se aportó documento contentivo de reporte de la empresa Miro Seguridad reporte dijo el Dr. Marín "que nos ayuda a entender la dinámica, la ocupación de la zona del patio de servicios" (pág. 3)

La apoderada del señor Richard Alberto Serna Maya deja la constancia en la diligencia de inspección judicial, que en el reglamento de la propiedad horizontal, es claro, se establecen cuáles son las áreas de la TERMINAL y cuál es la destinación de cada una de las áreas, y cómo se entiende el ingreso a las mismas, y en esta misma visita que tenemos evidenciamos que dentro del área interna del patio operativo, no hay particulares, sino que todo está relacionado con la operación, porque los particulares sólo tienen ingreso por la parte donde entran los particulares, que es una zona segura.: Adicional a lo indicado, quiero dejar la constancia de que para poder ingresar de la parte peatonal al patio de buses, que es en donde se dejaron las constancias de los vehículos que estaban descargando, es un ingreso restringido que solamente ingresan las personas con autorización, porque tiene una persona de seguridad que vigila el ingreso y la salida de terceros o visitantes. (pág. 9 y 10).

2.6.3. TRAYECTOS QUE OFRECE LA TERMINAL DEL SUR DE MEDELLIN A ENVIENTREGA PARA ACCEDER AL PATIO DE SERVICIOS.

En la inspección judicial se observó el patio de servicios, como también se observa en las fotografías y en el video aportado por el demandante en el "*DOC 22 relacionado como zona de servicios cargue y descargue. En la prueba documental aportada por el demandante "DOC 5 220510 recorrido peatonal.jpg y DOC 6 220510 recorrido vehicular.jpg, así como el DOC 24³⁸ recorrido que debe hacer un cliente si estaciona en el par...* ", un empleado de Envientrega hace un desplazamiento con una caja, hasta llegar al patio de servicios, no obstante en la diligencia de inspección judicial se observó claramente, diferentes accesos al patio de servicios, incluso la disponibilidad de varios asesores especiales para carga de mercancías que acortan la distancia y aminoran el peso de la carga, inclusive hay celdas de parqueo cercanas a estos. Justo al lado de una de dichas celdas, encontramos al señor JUAN HERNÁNDEZ , conductor de un vehículo de transporte de alimentos de la empresa Telesai y Cía. S.A.S, quien in situ, al ser interrogado afirma, que está esperando montar - con la ayuda de varias personas - , una máquina Scrubber, muy pesada, para llevarla a reparar, y a la vez descarga implementos de aseo; sobre la disponibilidad del parqueadero en esa zona dice que casi siempre hay dos espacios, entonces siempre hay muy buena disponibilidad de carga.(pág. 12 y 13)

El tribunal describe (inspección judicial): la parte exterior del patio de zona cargue y descargue, hay una vía pública en un solo sentido, no visualizo entrada peatonal o por lo menos no está habilitada; hay unos avisos en la portería o en la recepción de esta zona, que dice "Prohibido el paso de peatones", y está rotulada como patio de servicios. El Despacho en este momento verifica y no visualiza entrada peatonal, que lo que visualizo son ingresos a esta zona de manera vehicular, pues no hay realmente una puerta, ni una acera o un espacio que delimite entrada o salida de peatones. La apoderada de la convocada hace constar: De la visual se evidencia que a este patio de servicios está diseñado para que ingresen vehículos, porque los andenes no tienen una predisposición de caminata continua, sino que tienen accesos directos como a las zonas de las bodegas de cargue y descargue, y no tiene un andén continuo como para la comunicación desde la entrada hasta las bodegas del fondo. (pág. 18, 19 y 22.) la existencia o no de avisos informativos sobre el uso adecuado patio de servicios, y las tarifas del servicio de parqueadero de vehículos en la puerta de acceso vehicular del patio de servicios y en su entorno inmediato, fue verificado (pág. 23)

³⁸ El DOC 25 cliente llevando caja liviana" es similar al DOC 24, para lo cual aplica lamisma observación.

No obstante, lo anterior, se advierte que estos recursos de los que dispone la Terminal Del Sur De Medellín P.H., para cargar y descargar las mercancías y conducir las al patio de servicios, no fueron utilizados por el empleado de Envientrega en el video aportado, como tampoco se tuvieron en cuenta en el informe pericial.

De la prueba oral recaudada, se concluye también que existen diferentes opciones o posibilidades de acceso para conducir carga pesada al patio de servicios³⁹.

³⁹*El apoderado de la convocante pregunta ¿cómo podrían entrar los vehículos que hacen el cargue y descargue, si no existiera esa zona de servicios cargue y descargue? El señor Héctor Mariano Cadavid Monsalve CONTESTÓ: Podrían ingresar, si es automóviles, carro pequeño, ingresarían al parqueadero; tomarían el malacate que está ahí al pie y subirían casi que directamente al patio de servicios con la mercancía; y si fuera peatonal, por cualquier ingreso de la COPROPIEDAD van directamente al patio de servicios. (pág. 11).*

En la zona de parqueo general o publico la Sra. Lyda Zuluaga, directora de operaciones informa en la práctica de la inspección judicial: el parqueadero funciona 24 horas, es un servicio de parqueadero abierto al público, con una capacidad de 350 celdas para carros, y aproximadamente 250 para motos; el servicio de parqueadero tiene una tarifa estipulada por horas de lunes a viernes, y una tarifa especial para sábados y domingos. EL TRIBUNAL, ÁRBITRA: ¿Nos quiere precisar cuál es esa tarifa? LYDA ZULUAGA: Claro que sí, la hora para vehículos cuesta \$3.500 pesos, y para motocicletas \$2.000, con una tarifa especial de 12 horas por sólo \$15.000 pesos. Prosigue la Sra. Lyda "en estos momentos nos encontramos en el costado sur, a menos de 5 metros encontramos el ascensor de carga que llega al primer piso, es un ascensor especializado, como lo mencioné, para cargas de grandes volúmenes. Ingresa al primer piso, que es el mismo pasillo que da a la zona de ENVIENTREGA. EL TRIBUNAL, ÁRBITRA: Se accede inmediatamente al primer piso. LYDA ZULUAGA: Correcto. PREGUNTADO: ¿Y cómo se accede desde este parqueadero al patio de zona de cargue y descargue, al patio de servicios?, ¿hay posibilidad de acceder al patio de servicios? LYDA ZULUAGA: Claro, digamos que lo conozco como zona de carga, o patio de servicios, como lo acabo de mencionar, por el mismo ascensor de carga que está a menos de 5 metros de donde estamos, o por el punto fijo y entramos al mismo pasillo. Se visualizan entonces los malacates, zona sólo para carga. LYDA ZULUAGA: Son asesores de carga, con una capacidad de hasta 500 kilos con puertas anchas. EL TRIBUNAL, ÁRBITRA: Son dos ascensores. LYDA ZULUAGA: Y llegan al primer piso que es el pasillo de ingreso a la zona de carga o patio de servicios, donde está ubicado ENVIENTREGA. EL TRIBUNAL, ÁRBITRA: Yo le quiero preguntar a la testigo, yo visualizo un aviso en el piso que dice: "Zona descargue". ¿Esta zona permanece desocupada para que el vehículo que vaya a descargar pueda utilizarlo los ascensores que están justamente en esta zona? LYDA ZULUAGA: Sí señora, sí, inclusive el personal de seguridad está dentro de sus consignas en esta zona permitir la zona de carga, inclusive tenemos rampa para personas que hagan como el acceso o ya una parte accesible al ascensor. (págs. 11 y 12)

De la inspección ocular se puede evidenciar que no solamente hay ingreso por el área donde está el ascensor de carga, sino que también al fondo se puede ver ascensor peatonal, y también hay en una rampa de acceso al patio en el piso principal y al piso primero, que también sería una forma de ingresar a esta zona. (pág. 14)

Adicionalmente, en la zona de parqueadero visualiza el Tribunal a más de dos ascensores, con una capacidad para 13 personas. el apoderado de la copropiedad deja la siguiente constancia: Dejo consignado que pudimos constatar la existencia de dos ascensores complementarios de uso peatonal, que permiten el acceso por este medio desde El apoderado de la copropiedad deja constancia de que el parqueadero del sótano al primer nivel, situado justamente en el módulo central o el patio central de toda la edificación, lo cual está complementado también con un acceso peatonal, escalas mecánicas de acceso de la zona de parqueadero al primer nivel de la edificación. (pág. 15) Vamos a visualizar otro ingreso de vehículos y otro ingreso peatonal a esta zona de parqueo general. El acceso vehicular que acabamos de registrar es por el costado occidental de la zona de parqueo general de vehículos particulares. Seguimos por otro costado de la zona de parqueo. Estamos regresando al punto de partida, para ya ingresar al patio general, el primer piso de la PROPIEDAD HORIZONTAL. (pág. 16)

El apoderado de la parte convocante deja esta constancia: *Sí, considerando que de la zona donde está habilitada para las motos, hacia la parte donde pueden empezar el recorrido vertical, o sea, subir, por lo menos hay 50 metros; o sea que cualquier persona que llegue en moto tiene que hacer un recorrido, por lo menos con sus*

2.6.4. DE LOS PERJUICIOS INVOCADOS POR ENVIENTREGA.

El perjuicio lo podemos definir como el hecho que configura " la disminución experimentada en el patrimonio del acreedor por pérdida de la cosa o de la ventaja que proporcionaría el cumplimiento de la obligación,⁴⁰" al que el ordenamiento jurídico le atribuye a título de consecuencia la indemnización, de lo anterior se desprende que tanto la disminución del patrimonio como el incumplimiento de una obligación, deben probarse como fundamento de la declaración de condena indemnizatoria. En Colombia la indemnización se debe estimar bajo juramento cumpliendo además los requisitos establecidos en el art. 206 del CGP.

En el caso concreto, en la demanda no se hace estimación alguna en relación a los perjuicios, solo se alude a ellos bajo el rotulo " perjuicio irremediable", en el hecho 7 se afirma " a mi

paquetes, de 50 metros para empezar a subir a la plazoleta principal del centro comercial. La apoderada del señor Richard Alberto Serna Maya: pregunta a la jefe del área de operaciones Lyda Zuluaga ¿podría aclararnos si en la zona de cargue y descargue pueden ingresar motos a hacer cargue y descargue? responde: Sí, inclusive la zona de cargue y descargue está destinada para motos de domiciliarios, o las mismas motocicletas que traen servicios de carga, que también hay carga liviana y abastecimiento de marcas; ingresar al patio de servicios.

El tribunal observo la existencia de otras dos escalas de acceso peatonal que permiten la comunicación entre el parqueadero general ubicado en el sótano en el que nos encontramos en este momento, hacia el primer piso. De esta forma entonces completamos cinco alternativas de acceso peatonal, desde el sótano hasta el primer piso en donde están situadas las taquillas de ENVIENTREGA; dos ascensores de carga con muy buena capacidad; y dos ascensores peatonales, todos ellos permitiendo el acceso desde el parqueadero situado en el sótano, parqueadero general de uso público, hacia el primer piso de la edificación. (págs. 16 y 17)

Vamos avanzando hacia la zona de ingreso al patio de servicios. Visualiza el Tribunal dos (2) ascensores de carga, los mismos que aparecen en la zona de parqueo general del sótano, de la zona de parqueo, que permiten acceso a mercancías, y por este mismo ingreso se llevan o se transportan las mercancías hacia el patio de servicios. (pág. 17)

En la inspección el Tribunal observó directamente en la parte externa de la edificación PROPIEDAD HORIZONTAL TERMINAL DEL SUR DE MEDELLÍN, unos locales que tienen un objeto social similar al de la empresa ENVIENTREGA, uno de ellos es Sotaurabá S.A.S., y Envía, dice Mensajería y mercancías; ellos están en la parte externa, hay una zona peatonal, a ella se ingresa por vía peatonal y por vía vehicular, porque frente a ella está precisamente la vía pública, el apoderado de la copropiedad deja constancia que hay avisos y señales de tránsito en las que se indica que es prohibido el cargue y descargue de mercancías, solamente está permitido el descargue de pasajeros, pasemos a constatarlo; lo que indica que estas dos empresas que operan de manera similar a ENVIENTREGA, simplemente hacen uso del parqueadero común para ingresar paquetes o encomiendas para su operación comercial normal, sin hacer uso de esta vía; (pág. 26). A propósito, in situ El Tribunal interrogo a Juan David Durango Gómez; la cédula es 1.128.281.471 quien trabaja para Sotaur, empresa de transporte de pasajeros y de encomiendas, grandes y pequeñas, Motores, neveras... y se le pregunta ¿Y cómo hacen las personas que utilizan los servicios de ustedes para entregar aquí la mercancía?, ¿la entregan por acá?, respondió: Ellos entran aquí normal. ¿Pero por dónde ingresan? por el parqueadero aquí en el sótano, el general Y cuando traen una carga muy grande, ¿qué hacen? contesto: Ya ellos lo traen o piden unos carretilleros de afuera y ellos les colaboran. ¿Y siempre ha sido así?, ¿hace cuántos años opera de esta manera la empresa? La empresa lleva 20 años. EL TRIBUNAL, ÁRBITRA: ¿Y siempre lo han hecho así? Sí. ¿Usted cuánto tiempo lleva trabajando acá? 4 años. (págs. 26, 27, 28)

⁴⁰ RODRIGUEZ KAZO, Carlos. *Síntesis de la teoría general de las obligaciones*. Santiago: nacimiento. 1937, pág., 25.

cliente se le disminuyeron las ventas en más del 50%..."; pero el demandante no hace mayor discriminación, como lo exige el art. 206 precitado; ahora bien, si en gracia de discusión existieran dichos perjuicios, surge una pregunta ¿dicho perjuicio deriva del incumplimiento de que obligación, o de que infracción normativa? las declaraciones como medio de prueba no arrojaron certeza de la configuración del perjuicio señalado en la demanda⁴¹, además de la valoración del informe pericial y su sustentación se deduce:

Para establecer la trazabilidad de los recorridos, la convocante no consideró ni fáctica ni probatoriamente, el acceso desde el parqueadero público general hasta el patio de servicios, teniendo en cuenta los asesores especiales de carga ubicados en el sótano de parqueaderos,⁴² resultando el dictamen incompleto, pues se dejan de lado otros posibles recorridos hasta el patio de servicios. No se utilizó en el dictamen metodología específica para llegar a la conclusión de que con la operación de Envientrega no se generan traumatismos al RPH⁴³. El

⁴¹ En el interrogatorio absuelto por el señor Héctor Mariano Cadavid Monsalve, el apoderado del convocante le preguntó: *¿cuál es el razonamiento para usted manifestar que no tienen perjuicios?, ¿qué se razonó?, ¿qué se analizó?* **CONTESTÓ:** *Como le estoy diciendo, señor abogado; se está organizando un patio de servicios y se le proporciona al usuario el ingreso por la parte vehicular del sótano al parqueadero, o por la parte peatonal de la COPROPIEDAD. Entonces en ningún momento se tienen perjuicios.*

Al Ingeniero Juan Sebastián Escobar Camargo, en interrogatorio formulado por el apoderado de la convocante se le pregunta: dentro de las deliberaciones para adoptar este reglamento, ¿se analizaron los eventuales perjuicios que sufriría ENVIENTREGA DE COLOMBIA, y en caso positivo cuáles? **CONTESTÓ** *El Consejo tiene unas funciones, una de las funciones del Consejo de Administración, y me refiero a la número 13, que es reglamentar en detalle el uso de los bienes comunes, aquí se debe pensar es en el interés general de toda la COPROPIEDAD. El hecho de que no se haya llevado a un Tribunal el proceso por incumplimiento del reglamento de parte de la sociedad ENVIENTREGA, como lo he expresado en varias ocasiones, por el cambio deliberado de la destinación, violando el reglamento y la ley de propiedad horizontal, no quiere decir con ello que desde el Consejo se esté habilitando o desde la administración se esté habilitando ese incumplimiento. Entonces realmente se tiene es que pensar en el interés común. Aquí hay, Señoría, 302 unidades privadas, 302 unidades privadas que tienen derecho al acceso del patio de servicios, y que muchos de ellos, en horas del día, se han visto afectados por el excesivo uso que hace la sociedad ENVIENTREGA. Adicionalmente, quien genera perjuicios al uso es ENVIENTREGA, porque allí están ubicados en el patio de servicios los accesos al cuarto de basuras, a la planta de emergencias, zonas que deberían estar permanentemente despejadas por seguridad, y no lo están, porque al frente de la planta de emergencias, siempre, siempre hay camiones de la sociedad ENVIENTREGA que están impidiendo cualquier acceso en el momento de una real emergencia". (pág. 15 y 16.)*

⁴² En la socialización del dictamen el apoderado de la convocada le pregunta a la perito ingeniera ¿tuvieron en cuenta puede indicarme en esta audiencia cuál es la distancia desde el ascensor de carga ubicado en el sótano, que son dos ascensores de carga, hacia el patio deservicios? **CONTESTÓ:** *No ilustramos ningún escenario hipotético exclusivamente desde el asesor. (Pág. 12)*

⁴³ Pregunta a la perito la apoderada del Sr. Richard Alberto Serna Maya. ¿pero entonces no utilizó ninguna metodología o algún sistema para ello?, ¿simplemente es su apreciación? **CONTESTÓ:** *No, la metodología fue hacer los aforos y los conteos vehiculares para determinar la ocupación que hace ENVIENTREGA de esos espacios de esas celdas de parqueo, y con base en los resultados de esas observaciones y esas mediciones de campo, yo no encuentro que se genere un traumatismo a la luz de lo que establece el reglamento. (pág. 17)*

informe pericial adolece de los soportes tales como los instrumentos aplicados⁴⁴ con base en los cuales se elaboró el mismo y se presentaron las conclusiones, no pudiéndose confrontar el contenido del dictamen con dichos soportes, lo cual es una exigencia del art. 226-10 del CGP; no se acompañaron los documentos que acreditan la idoneidad y experiencia del perito que menciona la misma norma, el dictamen incluye puntos de derecho, al respecto de lo cual, el artículo 226 dispone *"no serán admisibles los dictámenes periciales que versen sobre puntos de derecho"*. todo lo cual le resta veracidad a dicho medio de prueba.

El Tribunal arbitral concluye que los consejeros coinciden en que no hay perjuicios para Envientrega, porque el patio de servicios es un patio de uso de entrada y salida de cargue y descargue de mercancías, no un parqueadero.

De concluirse que el reglamento del patio de servicios se ajustó a la ley 675 de 2001 y al RPH, de la Terminal de Transporte De Medellín, no ha lugar a considerar perjuicio por ausencia de la infracción a este, además en las peticiones de las pretensiones contenidas en la demanda, no aparece la solicitud de indemnización, a pesar de que la demanda fue inadmitida entre otros defectos, por la falta de correspondencia entre los hechos y las peticiones de las pretensiones.

2.7. EXCEPCIONES.

A pesar del rigor con el cual pudiera procederse, en relación con el verdadero concepto de excepción de mérito, el Tribunal analizará todos los hechos que con tal nombre fueron planteados por los apoderados de las sociedades convocadas. Desde luego, conviene advertir que se trata de situaciones cuya prueba debe aparecer cabalmente y sustentadas en disposiciones legales e instituciones jurídicas que justifiquen su carácter de negación, modificación o extinción del derecho alegado por los demandantes.

⁴⁴ A una pregunta del Tribunal sobre la metodología utilizada para las encuestas, la perito respondió : la encuesta que nosotros aplicamos hay una parte que se llama "caracterización de los desplazamientos", y esas preguntas están relacionadas con lo que se denomina técnicamente como preferencia reveladas; o sea, las personas cuentan cómo acostumbran llegar, cada cuánto llegan, eso es como describir algo que ya han hecho; y la preferencia declarada es cuando se le presentaron los escenarios de si usted no pudiera ingresar por esta portería, como lo hizo hoy, si tuviera que entrar por aquí, qué haría. Entonces en la misma encuesta están las dos técnicas: de preferencias reveladas y preferencias declaradas. (Pág. 23) el tribunal anota que no se aportaron datos de los encuestados, ni los instrumentos encuestas para corroborar lo manifestado. (Págs. 23 y 24)

2.7.1. EXCEPCIONES COMUNES PROPUESTAS POR LA PARTE CONVOCADA – TERMINAL SUR DE MEDELLÍN P.H., CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL TERMINAL DEL SUR DE MEDELLÍN, JUAN SEBASTIAN ESCOBAR CAMARGO, HÉCTOR MARIANO CADAVID MONSALVE, JUAN RESTREPO RESTREPO, JUAN CAMILO MORENO ESPINAL Y JORGE IGNACIO CORREA VÉLEZ, DOCTOR CAMILO ANDRÉS LONDOÑO GARCÍA Y POR RICHARD ALBERTO SERNA MAYA.

Con apoyo en el principio de economía procesal, y específicamente en su corolario de la concentración procesal, a continuación, se analizaron conjuntamente hechos constitutivos de excepciones de mérito alegadas por los codemandados, algunas con denominaciones idénticas y otras con nombres similares pero cuyo contenido, fundamentos y efectos son equivalentes.

2.7.1.1. FALTA DE COMPETENCIA DEL TRIBUNAL, FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA, FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA RESPECTO DE LA VINCULACION DE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN COMO PERSONAS NATURALES, FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA RESPECTO AL SEÑOR JORGE IGNACIO CORREA VELEZ , FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA CON RESPECTO A LA VINCULACIÓN DEL ADMINISTRADOR DE LA COPROPIEDAD COMO PERSONA NATURAL, EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA COPROPIEDAD CARECE DE PERSONERIA JURÍDICA

En el escrito de excepciones presentado por el Sr. Richard Alberto Serna Maya a través de su apoderada se alega que el Tribunal arbitral no es competente para la solución de la controversia planteada contra este, *“quien no suscribió ni manifestó por ningún medio su voluntad de someterse a la jurisdicción arbitral para resolver conflictos surgidos... entre él como persona natural y la sociedad Envientrega... con quien, además, no tiene vínculo contractual ni legal alguno...”*.

Este mismo codemandado para fundamentar jurídicamente la falta de legitimación en la causa por pasiva, la cual guarda el mismo hilo conductor con la excepción anterior, cita la siguiente disposición normativa:

Artículo 382. Impugnación de actos de asamblea, juntas directivas o de socios. La demanda de impugnación de actos o decisiones de asamblea, juntas directivas o juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas (...) deberá dirigirse contra la entidad (...).

A continuación, agrega, "*Lo anterior es apenas lógico si se tiene en cuenta que las personas jurídicas son completamente independientes y diferenciables de quienes las constituyeron y de quienes las administran. Tal es el caso de la Terminal del Sur P.H. que, de conformidad con la ley 675 de 2001, está erigida como una persona jurídica conformada por las personas propietarias de los bienes de dominio particular*" (pág. 15) *Esta persona jurídica cuenta con órganos de administración que la Terminal Sur De Medellín P.H., son la Asamblea General, el Consejo de Administración y el Administrador (art. 68 RPH Terminal Sur de Medellín) razón por la que " las actuaciones de los órganos de administración no pueden ser confundidas con la participación, posturas o intervenciones de quienes integran tales órganos, pues en el marco de esos escenarios, las decisiones adoptadas representan la voluntad de la persona jurídica y es precisamente por esto que sus decisiones están dotadas de legitimidad y vinculatoriedad para quienes integran la copropiedad..."* (pág. 16)

Y continúa diciendo: "*en virtud de lo anterior la legitimación en la causa por pasiva en procesos en que se pretenda la impugnación de los actos o decisiones adoptadas por órganos directivos de personas jurídicas recae exclusivamente sobre esta*".

En las alegaciones, se itera este medio defensivo al exponerse que *..."Las actuaciones de los órganos de administración no pueden ser confundidas con la participación, posturas o intervenciones de quienes integran tales órganos, pues en el marco de estos escenarios, las decisiones adoptadas representan la voluntad de la persona jurídica..."* (pág. 43)

El señor administrador de la copropiedad y los demás consejeros en el escrito de contestación a la demanda proponen a través de su apoderado como excepciones perentorias afines alas anteriores, las siguientes:

1. El CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA COPROPIEDAD CARECE DE PERSONERÍA JURÍDICA, fundamentada en que El Consejo de Administración como órgano de gobierno de la copropiedad no cuenta con personería jurídica propia. Las decisiones de un órgano colectivo vinculan a la persona jurídica y se radican en cabeza de esta y no en cabeza del órgano o de las personas naturales que hacen parte de este. En consecuencia, la única llamada a resistir las pretensiones de la demanda, es la persona jurídica Terminal Sur De Medellín P.H. 2. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA CON RESPECTO A LA VINCULACIÓN DE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN COMO PERSONAS NATURALES: la demanda se fundamenta en la decisión adoptada por el Consejo de Administración, órgano de gobierno de la copropiedad, de manera que debe ser la persona jurídica la llamada a participar en el proceso. 3. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA CON RESPECTO AL SEÑOR JORGE IGNACIO CORREA VÉLEZ: de considerarse que las pretensiones de la demanda si deben dirigirse en contra de los miembros del Consejo de Administración, como personas naturales, debe absolverse de las pretensiones de la demanda al señor JORGE IGNACIO CORREA VÉLEZ ya que esto no es actualmente miembro del Consejo de Administración de la TERMINAL SUR DE MEDELLÍN P.H., "tal como lo consta en el Acta N° 3 de la Asamblea Ordinaria General de Propietarios de marzo 10 de 2022 donde constan la elección de los miembros del Consejo de Administración". (pág. 14) 4. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA CON RESPECTO A LA VINCULACIÓN DEL ADMINISTRADOR DE LA COPROPIEDAD COMO PERSONA NATURAL. fundamentada como la del anterior numeral 2.

Lo anteriormente expuesto se retoma en los alegatos de conclusión, al considerarse que la legitimación en la causa respecto de los codemandados Consejeros y el administrador de la copropiedad debe analizarse antes de despachar las pretensiones, se trata de una decisión de uno de los órganos de la copropiedad, el Consejo de Administración, por manera que es la persona jurídica la llamada a participar del proceso arbitral, en todo caso debe absolverse de las pretensiones al Sr, Jorge Ignacio Correa Vélez por no ser actualmente miembro del Consejo de Administración. para tales efectos se cita el artículo 50 de la ley 675 de 2001.

En síntesis, los codemandados afirman que dada la correlación de los titulares de la relación sustancial y de la relación procesal, la P.H Terminal Del Sur De Medellín como persona jurídica es la única legitimada por pasiva en el proceso.

Lo primero que debe considerar el Tribunal al respecto, es que la legitimación en la causa por activa o por pasiva, según la doctrina más actualizada de la Corte Suprema de justicia⁴⁵, no es una excepción, sino que es uno de los requisitos necesarios para que se pueda dictar sentencia de mérito favorable al actor, y por ende es un asunto que debe revisar oficiosamente el juez.

No obstante, lo anterior, y dado que la parte convocada la propuesto como excepción, el tribunal arbitral la resolverá de esa manera, a partir del examen de los artículos 4, 32 y 36 de la ley 675 de 2001 que disponen:

CONSTITUCIÓN. *Un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esta ley.*

OBJETO DE LA PERSONA JURÍDICA. *La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. (...)*

ORGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN. *La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración, si lo hubiere, y al administrador del edificio o conjunto.*

Adicionalmente el artículo 382 del CGP prescribe:

Impugnación de actos de asamblea, juntas directivas o de socios. La demanda de impugnación de actos o decisiones de asamblea, juntas directivas o juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas (...) deberá dirigirse contra la entidad (...).

Un pronunciamiento frente a las excepciones perentorias formuladas, exige inicialmente hacer referencia al pensamiento de los virtuosos procesalistas Europeos Rosenberg, Chiovenda, Redenti, Allorio, Carnelutti y Rocco, partidarios de construir la noción de legitimación en la causa desde la concepción según la cual, legitimación y merito están escindidas, a partir de lo cual los titulares de la relación sustancial y de la relación procesal son independientes, pero pueden llegar a coincidir, lo que permite clasificar la legitimación en la

⁴⁵ Sentencia de casación del 23 de mayo de 2007, citada en la sentencia del Tribunal Superior de D.J. de Cali. Sala Civil. el 11 de mayo de 2021. Radicación 008-2019-00169-01.

causa en extraordinaria y ordinaria, esta última, exige la coincidencia de la titularidad procesal afirmada en la demanda y la sustancial que otorga la norma jurídica.

En este caso y con fundamento en los preceptos normativos citados, los codemandados en calidad de personas naturales (administrador y consejeros) ciertamente han afirmado la no coincidencia de dichas titularidades, dado que la demanda contentiva de la pretensión tendiente a impugnar actos de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas, debe dirigirse contra esta, en consecuencia, para el caso concreto, la impugnación de la decisión del Consejo de Administración como órgano de la copropiedad, debió dirigirse únicamente contra la persona jurídica P.H Terminal Sur De Medellín y no contra los señores JUAN SEBASTIAN ESCOBAR CAMARGO, HECTOR MARIANO CADAVID MONSALVE, JUAN ENRIQUE RESTREPO RESTREPO, RICHARD ALBERTO SERNA MAYA y JUAN CAMILO MORENO ESPINAL, de manera individual.

Ahora bien, respecto al señor JORGE IGNACIO CORREA VÉLEZ, en la Asamblea General ordinaria de la Terminal Del Sur De Medellín P.H, celebrada el 10 de marzo de 2022, de la que da cuenta el acta No. 3⁴⁶ y a la cual asistió el señor Carlos Humberto Mesa Correa en calidad de representante legal de Envientrega de Colombia S.A.S, según consta en el registro de asistencia No. 188, 190 y 191, se eligió el Consejo de Administración con una votación del 97.36% correspondiente a 70 votos correspondientes al coeficiente de propiedad.

Los consejeros designados para el periodo 2022-2023 fueron: HECTOR MARIANO CADAVID MONSALVE, JUAN ENRIQUE RESTREPO RESTREPO, RICHARD ALBERTO SERNA MAYA, JUAN CAMILO MORENO ESPINAL y EDUARDO ALBERTO PARRA PEÑALOSA, todos ellos aquí demandados, salvo el último, siendo demandado en su lugar JORGE IGNACIO COREA VELEZ, condición que menos aun lo legitima para ser demandado en este proceso.

De este modo el Tribunal solo puede entender que le asiste razón a los codemandados y no al convocante y de ello se sigue que en caso de prosperar las pretensiones, lo será solo en contra de la persona jurídica P.H Terminal Sur De Medellín que aparece acreditada como tal en

⁴⁶ Prueba aportada por la Terminal Sur de Medellín P.H., el administrador y los consejeros demandados.

este proceso y no contra los señores JUAN SEBASTIAN ESCOBAR CAMARGO, HECTOR MARIANO CADAVID MONSALVE, JUAN ENRIQUE RESTREPO RESTREPO, RICHARD ALBERTO SERNA MAYA, JUAN CAMILO MORENO ESPINAL Y JORGE IGNACIO COREA VELEZ.

2.7.1.2. AUSENCIA DE CAUSA EFECTIVA POR INCONGRUENCIA Y FALTA DE ESTRUCTURACIÓN DE LAS PRETENSIONES, IMPROCEDENCIA DE LAS PRETENSIONES CONTENIDAS EN LA DEMANDA.

El codemandado RICHARD ALBERTO SERNA MAYA al proponer la que llamo ausencia de causa efectiva por incongruencia y falta de estructuración de las pretensiones afirma:

Al analizar estos elementos en el proceso que nos atañe, tenemos que, las pretensiones de la demanda no son concretas, y carecen de sustento congruente para el adelantamiento de la acción. Adicionalmente es importante indicar que, no se puede enervar una sanción como la nulidad de un acto, sin determinar cuál ha sido el vicio que conlleva a la consolidación de la misma, la sola afirmación de que se consolidó no es óbice para decir que la misma es cierta y está probada. (pág. 18)

Los demás codemandados, incluyendo la persona jurídica Terminal Sur De Medellín P.H., al invocar la improcedencia de las pretensiones contenidas en la demanda, señalan que,

Las pretensiones formuladas por la parte demandante se enfocan equivocadamente en perpetuar un “statu quo” relacionado con el aprovechamiento de un bien común y no establecer la legalidad o ilegalidad del reglamento del patio de servicios, lo que hace incongruente los hechos y pretensiones de la demanda con la finalidad del propio proceso arbitral. En efecto, las pretensiones de la parte demandante ni siquiera son congruentes con una controversia suscitada en relación con la aplicación del Reglamento de Propiedad Horizontal. (pág. 14 y 15)

A juicio del Tribunal, esta excepción -cuyos apartes se copian textualmente para los efectos de su correcto análisis-, centran la posición de los codemandados que la proponen, las cuales se reiteran en las alegaciones cuando se aduce:

Por su parte RICHARDALBERTO SERNA MAYA menciona que las pretensiones carecen de técnica legal: la petición de que se declare que la actividad de Envientrega *es " legal, legítima..."*, carece de causa clara. La pretensión consecuencial tendiente a que se mantenga el estado de cosas de los últimos 14 años respecto del acceso a clientes de Envientrega, no tiene asidero porque la decisión respecto de esta zona se ajusta a derecho y no se puede predicar derechos adquiridos. La pretensión subsidiaria de anulación del reglamento de la zona de cargue y descargue carece de causal.

Los demás codemandados, incluyendo la persona jurídica Terminal Sur De Medellín P.H., afirman que la reglamentación del patio de servicios no altera la convivencia pacífica ni impide la libre iniciativa privada, se regulo, para que funcione según su naturaleza y para que los clientes de Envientrega ingresen por donde lo hacen los demás comercios. El principio de solidaridad social no puede ser herramienta para legitimar el uso de un bien común contra el RPH, dicha reglamentación no es una vía de hecho sino el ejercicio de facultades reglamentarias.

El tribunal observa que la debida estructuración de la pretensión se erige en un presupuesto procesal o requisito de validez del proceso, cuyo déficit se alega por medio de una excepción previa, que corresponde a la causal 5 del artículo 100 del CGP " *ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones*", acto procesal que está expresamente prohibido en el artículo 21 de la ley 1563 de 2012, y por ende no procede en este proceso su alegación como excepción, y tampoco puede desnaturalizarse y aceptarse como excepción de mérito, no obstante lo cual el tribunal a continuación, en un breve análisis dogmático afrontará estos aspectos formales, por constituir parte del control de validez del proceso para fallar de fondo, pero se abstendrá de resolver la misma.

Sobre la individualización de la pretensión la doctrina procesal alemana ha expuesto varias teorías, entre ellas la imputación jurídica o solicitud fundadatípica, que acoge la legislación procesal colombiana, cuando en el artículo 82 del CGP regula el contenido de la demanda que no constituye otro diferente a la pretensión.

La imputación jurídica o solicitud fundada típica es la teoría que expone Stein – Jonás – Chone cuando afirma que el objeto litigioso es "*La petición del actor de que se pronuncie*

mediante sentencia la consecuencia jurídica de un hecho–tipo material... El actor no debe contentarse, por supuesto, con alegar el estado de cosas, sino que debe presentar una solicitud de la cual resulte la consecuencia jurídica petitionada. Ambos, el estado de cosas y la solicitud son necesarios en todo caso para establecer el objeto litigioso”⁴⁷.

En esta teoría, la tarea del pretensionante es llevarle al juez la pretensión con sus elementos completos, esto es los sujetos debidamente determinados e individualizados, el petitum, es decir, el pedido de tutela judicial concreta que corresponde a la consecuencia de la norma sustancial en la que subyace el derecho cuya declaración reclama, los hechos que han acaecido y que encajan en el supuesto de dicha norma jurídica, y los fundamentos de derecho. Al juez le corresponde procesar y enjuiciar la pretensión, verificando que el estado de cosas o el hecho afirmado sea tipo, esto es, que encaje en el supuesto de la norma cuya consecuencia le pide el actor realice en la sentencia. Es decir, el juez está llamado a hacer la declaración o ejecución pedida en la sentencia aplicando la norma desde la calificación jurídica que corresponda.

La causa petendi jurídica es más que la mención de una norma jurídica, pues es la debida adecuación típica, es decir, la declaración o ejecución se pide con fundamento en el estado de cosas o hechos vivos o vivientes, pero exclusivamente en los que el legislador considera como capaces de producir dicha consecuencia jurídica en la misma norma jurídica⁴⁸.

Este último elemento estructural de la pretensión configura lo que desde el constitucionalismo conocemos como la garantía judicial de la legalidad, en su manifestación legalidad sustancial o tipicidad de la pretensión, que corresponde a la expresión: *"Nadie puede ser juzgado sino conforme a leyes preexistentes al acto que se le imputa art". (29 CP)*

A falta de normas reglas (ley), la pretensión procesal se puede fundamentar en normas principios concretizados por un juez constitucional. Los principios se caracterizan por ser de estructura abierta y estar consagrados en las constituciones y en tratados internacionales de

⁴⁷ Karl Heinz Schwab. El Objeto Litigioso en el proceso civil. Trd. Alemán Tomas A. Banzhaf. Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa – América.1968 p. 73

⁴⁸MONTAÑO BEDOYA, Julia Victoria. Manual de teoría general del proceso. Bogotá: Tirant lo Blanch. 2020 pág. 26 y ss.

derechos humanos, como la **igualdad**, que goza también del estatus de derecho fundamental; al ser aplicados previa interpretación en la sentencia, el juez constitucional crea o construye a partir de ellos, una regla de derecho que sirve para resolver casos concretos futuros a partir de hechos semejantes, de donde es posible predicar que la pretensión también se puede fundamentar en principios, caso en el cual la adecuación típica se hace con una regla del juez constitucional creada en una sentencia de la misma naturaleza, de donde a los hechos similares a los tenidos en cuenta en la sentencia se les reconocerá judicialmente el mismo derecho o la misma regla de derecho (téngase por consecuencia jurídica) diseñada en tal providencia judicial constitucional, con lo que se concluye que el principio no puede invocarse directamente como fundamento de derecho de una pretensión procesal.

En el caso concreto se observa que las pretensiones ciertamente están desprovistas de los elementos que exige el art. 82 del CGP, como se analizará al acometer su estudio en el acápite de pretensiones.

2.7.1.3. ACTUACIÓN CONFORME A DERECHO POR PARTE DE LA PARTE CONVOCADA, INEXISTENCIA DE LA INFRACCIÓN AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL O A LA LEY, COMPETENCIA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION PARA LA REGLAMENTACIÓN DE BIENES Y ZONAS COMUNES EN LA COPROPIEDAD.

El codemandado RICHARD ALBERTO SERNA MAYA, al formular la excepción que denominó

"Actuación conforme a derecho", cita el artículo 3 de la ley 675 de 2001 que define los bienes comunes esenciales y no esenciales, los cuales pueden tener regulación específica en cada reglamento de propiedad horizontal, como lo establece el artículo 11 del RPH de la Terminal Del Sur, disposición normativa en la que aparece el patio de servicios como bien común no esencial, "pues una cosa es que para ENVIENTREGA, de manera personal y subjetiva, represente un bien importante de cara a la acostumbrada ejecución de las actividades que desarrolla, y otra cosa es que el bien sea esencial para la propiedad horizontal como persona jurídica...".⁴⁹ (pág. 18)

⁴⁹Postura que retoma en las alegaciones pág. 47.

Los demás codemandados, incluyendo la persona jurídica Terminal Sur De Medellín P.H. propusieron excepciones afines a la anterior así:

1)INEXISTENCIA DE LA INFRACCIÓN AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL O A LA LEY: " La reglamentación del patio de servicios no obedece a una decisión unilateral del Administrador, sino que se origina en una decisión libre y voluntaria del Consejo de Administración enmarcada dentro de las funciones atribuidas en los Artículos 47 y 107 Numeral 13 del Reglamento de Propiedad Horizontal, en concordancia con lo dispuesto en el Artículo 55 de la Ley 675 de 2001. Todo lo anterior permite concluir que la decisión del Consejo de Administración, ahora cuestionada, de ninguna manera constituye una vía de hecho. ". (pág. 15) 2) COMPETENCIA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN PARA LA REGLAMENTACIÓN DE BIENES Y ZONAS COMUNES EN LA COPROPIEDAD, alrededor de la cual afirma que "Tal como lo prevé el Artículo 47, en concordancia con el Artículo 107 N° 13 del RPH le compete al Consejo de Administración reglamentar los bienes comunes "...para permitir su utilización adecuada por todos los propietarios de bienes exclusivos y evitar el surgimiento de conflictos". Así consta expresamente en el Acta N° 307 del Consejo de Administración correspondiente a la sesión celebrada el día 21 de abril de 2022. Dicha reglamentación fue posteriormente divulgada, mediante el aviso fijado en la fachada de la portería de ingreso al patio de servicios. Adicionalmente, la Circular General N° 13 expedida por la Administración de la copropiedad, contentiva de los horarios del Patio de Servicios, tarifas de parqueaderos, entre otros, le fue oportunamente informada y entregada en copia a ENVIENTREGA DE COLOMBIA S.A.S. el día 28 de abril de 2022, tal como lo demuestra el acta correspondiente. Igualmente, la Circular N° 17 expedida por la Administración de la copropiedad el día 6 de mayo de 2022 contentiva del reglamento del Patio de Servicios, fue debidamente informada y entregada el día 7 de mayo de 2022 en copia a ENVIENTREGA DE COLOMBIA S.A.S., tal como lo demuestra la respectiva acta". (pág. 16)

El Tribunal encuentra que el demandante aduce en el escrito de demanda, que la administración de la copropiedad ha actuado arbitrariamente, al afirmar que el administrador no tiene facultad de imponer un nuevo reglamento del patio de servicios y tampoco tiene competencia el Consejo de Administración para modificar el uso de zonas comunes "esenciales" (hecho 8) , adicionalmente señala que "no se notificó el supuesto reglamento que con la contestación de la demandad se vino a conocer" (hecho 15), de lo anterior el Tribunal colige que a quien le incumbe la carga de probar que la decisión de reglamentar el patio de servicios se ajusta a la ley y al reglamento es al demandado, quien lo acreditó según el examen probatorio que se dejó plasmado en el acápite 2.6 de este Laudo, que en síntesis, permite asegurar que la Terminal Sur De Medellín P.H., actuó conforme a la ley 675 de 2001 y a su reglamento de PH., al reglamentar el uso del patio de servicios.

De este modo el tribunal solo puede entender que le asiste razón a la convocada y no al convocante y de ello se sigue que no prosperarán las pretensiones.

2.7.2. AUSENCIA DE CONFIGURACIÓN DE CAUSALES DE NULIDAD.

Esta excepción la propone únicamente el codemandado RICHARD ALBERTO SERNA MAYA y la sustenta en que:

" Para predicar la configuración de nulidad de un acto que se reputa plenamente válido y legítimo, no basta con indicar que contraría una disposición normativa en sentido abstracto, sino que debe señalarse cuál es la violación concreta y a partir de qué, a juicio de la demandante, se generó tal trasgresión. Ello es así, no solo para fundamentar debidamente la pretensión elevada en cumplimiento de las cargas legales que se le imponen, sino para garantizar a la contraparte el cabal ejercicio de su derecho de defensa, pues si desconoce de qué violación se le acusa y con ocasión a qué acto o decisión, se cercena su derecho en tanto no puede esta abordar todas las disposiciones de uno o varios cuerpos normativos para sustentar su contradicción". (págs. 17 y 18)

Para afrontar esta excepción el Tribunal considera necesario hacer un abordaje de orden teórico respecto del tema: los actos jurídicos entendidos como declaraciones de voluntad destinados a producir efectos jurídicos, son objeto de nulidad, entendida como la consecuencia jurídica que los ordenamientos jurídicos tienen prevista ante la omisión de requisitos formales o de validez de dichos actos⁵⁰. Validez que implica que, ante la jerarquía normativa, la norma o el acto inferior debe atender los requisitos formales que le señala la norma superior, todo ello en ejercicio del control de legalidad del ordenamiento jurídico, no obstante, lo cual, así el acto adolezca de uno de estos requisitos, está amparado por la presunción de validez y surte efectos hasta que judicialmente no se declaren cesados estos en ejercicio de la tutela judicial declarativa constitutiva.

Para el caso que nos ocupa, la decisión (acto jurídico) del Consejo de Administración de la Terminal Sur De Medellín P.H., de reglamentar el patio de servicios (norma inferior) es válida

⁵⁰ Ver Rodríguez Lazo Carlos. Síntesis de la Teoría General de las Obligaciones. Chile: Nascimento. 1937. Pág. 127

si atendió los requisitos formales señalados la ley 675 de 2001 y el RPH de la Terminal Sur De Medellín.

Para establecer la validez (legalidad) o no de dicho acto jurídico - reglamento del patio de servicios, es menester formular los siguientes interrogantes:

1) ¿Qué clase de bien es el patio de servicios, o como lo denomina el convocante la zona de servicios de cargue y descargue?

Para resolver el primer interrogante debemos recordar que los bienes de uso común o general pertenecen en proindiviso y en calidad de indivisibles, inalienables e inembargables a todos los propietarios de bienes privados y deben ser usados según el destino ordinario establecido en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal, cuyo uso, goce y disfrute no implica derecho arbitrario o abuso del derecho por un propietario o arrendatario (cfr. art. art. 3 y 19 de la ley 675 de 2001)

Los bienes comunes se clasifican en esenciales y no esenciales:

Bienes comunes esenciales⁵¹: Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales⁵². Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel. (cfr. art. 3 de la ley 675 de 2001)

Adicionalmente el artículo 8 del RPH define los bienes de dominio común como:

Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y mientras conserven su carácter de bienes

⁵¹La definición lexicográfica de la palabra "esencial", según la RAE es: Sustancial, principal, notable.

⁵² Son bienes comunes no esenciales los parqueaderos comunes de visitantes o de usuarios. Edición del tricentenario. Actualización 2022. <https://dle.rae.es/esencial?m=form>

comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos.

*El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la ley 675 de 2001 y en el presente reglamento de propiedad horizontal.
(...)*

El artículo 9 del RPH clasifica los bienes de dominio común en esenciales, no esenciales, de uso exclusivo de algunos de los propietarios de bienes de dominio privado o particular y bienes que constituyen la dotación indispensable para el funcionamiento del edificio.

Según el artículo 11 del RPH son **bienes comunes no esenciales**, “*los bienes, áreas y zonas que, no siendo necesarias para la existencia, seguridad y conservación del edificio, tales como: las zonas de circulación interna y las áreas destinadas para los servicios básicos y el funcionamiento general de la TERMINAL DEL SUR DE MEDELLIN - PROPIEDAD HORIZONTAL, como aparecen en los planos y que se identifican así:*

*(...)**B) en el primer nivel: El patio de servicios con su caseta de control...**”.*

2) ¿A qué órgano de administración de la copropiedad le corresponde reglamentar el uso patio de servicios o la zona de carga y descarga?

El Consejo de Administración, es uno de los órganos de Administración de la Terminal Sur De Medellín P.H. (cfr. arts. 68 y 121 del RPH Terminal Del Sur De Medellín). Una de las funciones reglamentarias del Consejo de Administración, es la de;

Interpretar el reglamento para su correcta aplicación. Reglamentar en detalle el uso de los bienes comunes para permitir su utilización adecuada por todos los propietarios de bienes exclusivos, con la finalidad de garantizar su utilización racional y óptima y sin privar de la misma a ninguno de los que tienen derecho y evitar el surgimiento de conflictos... dirimir en primera instancia los conflictos surgidos entre los propietarios y ocupantes con el administrador. Establecer el horario de funcionamiento de las diversas áreas de la Propiedad Horizontal, de obligatorio cumplimiento para los propietarios y ocupantes de los bienes de dominio exclusivo, con excepción de los que deben cumplir reglamentación o regulación especial por parte de las autoridades competentes. (subraya extra texto)

ARTÍCULO 47 USO DE LOS BIENES DE DOMINIO COMUN. *los propietarios de los bienes de dominio exclusivo y sus ocupantes o tenedores a cualquier título se servirán y harán uso de los bienes de dominio común, de conformidad con su naturaleza y destino*

ordinario y sin perturbar el uso legítimo de los demás. El Consejo de Administración podrá reglamentar el uso de los bienes de dominio común con la finalidad de garantizar su utilización racional y óptima y sin privar de la misma a ninguno de los que tienen derecho. (subraya extra texto)
(...)

3) Al reglamentarse el uso patio de servicios o la zona de carga y descarga se cumplieron los requisitos legales y reglamentarios para su emisión y publicidad?

Según acta No. 307⁵³, el Consejo de Administración de la Terminal Sur de Medellín P.H, del 21 de abril de 2022, acordó reglamentar el patio de servicios: en el numeral "3. PROPOSICIONES Y VARIOS a) Reglamento Patio de Servicios. El Consejo de Administración, por unanimidad aprueba Reglamento de Patio de Servicios el cual será publicado el día 6 de mayo de 2022, según solicitud del señor Juan Camilo Restrepo Espinal".

En el registro de entrega de la circular general número 13, ⁵⁴ aparece la constancia de recibida de la misma a Envientrega Bodegas 106,107 y 108, el día 28-04-2022, firmada por Yesenia H. En dicha circular se lee: "*zona de cargue y descargue. El ingreso de vehículos a esta zona es exclusivo para cargue y descargue de mercancía. El ingreso de vehículos particulares de visitantes debe realizarse por el parqueadero del centro comercial, inclusive aquellos que tienen el beneficio de mensualidad interna o exención de los pagos de la misma*".

La circular 17 titulada "Uso zona de carga y descarga: patio de servicios. Mayo 06 de 2022, se lee: "*Contamos con un nuevo reglamento de operación para el uso de la zona de carga y descarga, conócelo a continuación. El uso es exclusivo para cargue y descargue de mercancía. El ingreso de **vehículos particulares** de visitantes debe realizarse por el parqueadero del Centro Comercial, inclusive si tiene beneficio de mensualidad interna o exención de pago. ...La zona de carga y descarga no cuenta con ingreso y salida peatonal, debes realizarlo siempre por las entradas del Centro Comercial*". además, esta circular

⁵³ Prueba aportada por la Terminal Sur de Medellín P.H., el administrador y los consejeros demandados, incluyendo el consejero Richard Alberto Serna.

⁵⁴ Prueba aportada por la Terminal Sur de Medellín P.H., el administrador y los consejeros demandados, en el escrito de contestación a la reforma de la demanda.

incluye horarios y tarifas. Esta acta se entregó a la empresa Envientrega el 07-05-22 la señora Yesenia Hernández, según consta en el acta de entrega de la misma⁵⁵.

El RPH dispone que el administrador ejecuta las decisiones del Consejo de Administración y en cumplimiento de ello emitió las circulares 13 y 17, que se entregaron a propietarios y moradores y se fijaron en la portería del patio de servicios. lo que coincide con lo afirmado por el demandado en el hecho cinco de la demanda y de su reforma, cuando se afirma " los demandados emitieron órdenes a la compañía de vigilancia para que desde el 9 de mayo de 2022 no permitieran el acceso peatonal y de vehículos particulares hacia las bodegas de mis clientes, y se colocó en la fachada de la portería un aviso con un nuevo supuesto reglamento de acceso a la zona...", afirmación que constituye confesión.

Incluso el señor Carlos Humberto Mesa Correa, en el documento - video grabado el 10 de abril (sin especificar año) aportado con la demanda bajo el rotulo DOC 21" Testimonio del representante". Dice que le informaron el día anterior la reglamentación el Patio de servicios, que él denominó "restricciones" solo para el de manera discriminatoria. ¿En este video alguien quien no se identifica le pregunta al Sr. Carlos "...se aprecia una valla de un reglamento que dice zona de carga, esa valla cuando fue colocada?" y responde el Sr. Carlos " el día de ayer en las horas de la tarde"⁵⁶.

La respuesta a tales interrogantes llevan al tribunal a considerar que la denominada "ausencia de configuración de causales de nulidad", propuesta como excepción de mérito, no es tal y por su fundamentación, equivale a las excepciones alegadas y ya estudiadas, como "*ausencia de causa efectiva por incongruencia y falta de estructuración de las pretensiones*" e "*improcedencia de las pretensiones contenidas en la demanda*" frente a las cuales el tribunal concluyó que la debida estructuración de la pretensión se erige en un presupuesto procesal o requisito de validez del proceso, cuyo déficit se alega por medio de una excepción previa, que corresponde a la causal 5 del artículo 100 del CGP "*ineptitud de la demanda por falta de los*

⁵⁵ Prueba aportada por la Terminal Sur De Medellín P.H., el administrador y los consejeros demandados, en el escrito de contestación a la reforma de la demanda.

⁵⁵Prueba aportada por la Terminal Sur de Medellín P.H., el Administrador y los consejeros demandados, incluyendo el consejero Richard Alberto Serna.

⁵⁶ Ver acápite 2.6.1 de este Laudo sobre el análisis probatorio acerca de la reglamentación del patio de servicios y su puesta en conocimiento a Envientrega

requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones", acto procesal que está expresamente prohibido en el artículo 21 de la ley 1563 de 2012, y por ende no procede en este proceso su alegación como excepción, y tampoco puede desnaturalizarse y aceptarse como excepción de mérito, no obstante lo cual al abordarlas, el tribunal expuso un breve análisis dogmático que complementa el que acaba de presentarse, no obstante lo cual se abstendrá de resolver la misma, por no corresponder en estricto sentido a una excepción de fondo.

2.7.3. CADUCIDAD Y/O PRESCRIPCIÓN PARA EL EJERCICIO DE LA IMPUGNACIÓN DE LA DECISIÓN.

"El proceso que la sociedad ENVIENTREGA DE COLOMBIA S.A. pone a consideración del tribunal de arbitramento se encamina a atacar una decisión adoptada por el Consejo de Administración mediante Acta No. 307 del 21 de abril de 2022 en donde, además de aprobarse el reglamento de uso del patio de servicios, se determinó que la decisión surtiría efectos desde el 06 de mayo de 2022, fecha en la que sería publicitada tal reglamentación; decisión que fue conocida por la demandante, según lo afirma el hecho quinto de la demanda, el 09 mayo de 2022 y procedió a radicar la demanda el 22 de julio de 2022. De sostener que el conteo de términos para establecer la caducidad de la acción debe correr a partir del conocimiento de la decisión que generó los supuestos perjuicios, ENVIENTREGA DE COLOMBIA S.A. debió interponer su demanda a más tardar el día 09 de julio de 2022, fecha en la que se cumplieron los dos meses que por expresa disposición normativa le asistían. Ello es así teniendo en cuenta que "cuando el término sea de meses o de años, su vencimiento tendrá lugar el mismo día que empezó a correr del correspondiente mes o año (...)" artículo 118 del C.G.P., es decir, no se cuentan días hábiles. De conformidad con lo expuesto y al no haberse ceñido la demandante al término que legalmente le asistía para impugnar la decisión que considera contraria a sus intereses, operó el fenómeno de la caducidad". (págs. 14 y 159)

A juicio del Tribunal, esta excepción -que se transcribe para los efectos de su educado análisis- centra la posición del codemandado Richard Alberto Serna Maya, reiterada en las alegaciones conclusivas presentadas de forma oral⁵⁷.

El análisis de la presente excepción reclama afrontar la caducidad desde la dogmática, según la cual, Prescripción y caducidad son consecuencias jurídicas diversas que el ordenamiento legal le atribuye a idéntico supuesto fáctico: el transcurso del tiempo. La caducidad se puede definir

⁵⁷ Ver en la transcripción de las alegaciones pág. 45.

como “*la extinción ipso jure de la facultad de ejercer un derecho o celebrar un acto, por no haberse ejercido o realizado dentro del plazo de carácter fatal que la ley establece*”⁵⁸.

El derecho civil señala el tiempo durante el cual un poseedor de un bien, adquiere el derecho de dominio y simultáneamente, durante este mismo periodo de tiempo, este derecho sobre el mismo bien, se extingue para el titular inscrito; prescripción adquisitiva y extintiva del derecho de dominio, como fenómeno propio del derecho civil, de allí que la prescripción se defina como el modo para el surgimiento de derechos subjetivos (prescripción adquisitiva) o para extinguir las obligaciones (prescripción extintiva)⁵⁹.

El tiempo límite señalado legalmente para reclamar judicialmente un derecho sustancial cualquiera, sea este civil, laboral, administrativo, comercial..., constituye un término de caducidad. Por manera que, el no reclamar oportunamente un derecho sustancial ante el juez (en sede de pretensión) trae consigo la consecuencia jurídica de la caducidad.

En síntesis, Para cada derecho sustancial vulnerado, el legislador tiene previsto un término límite dentro del cual debe reclamarse judicialmente su protección o reparación, so pena de que opere el fenómeno de la caducidad, la cual constituye una excepción de mérito impropia y extintiva del derecho sustancial.

En el caso concreto el artículo 382 del CGP establece dicho termino al prescribir:

IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEAS, JUNTAS DIRECTIVAS O DE SOCIOS. *La demanda de impugnación de actos o decisiones de asambleas, juntas directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas de derecho privado, solo podrá proponerse, so pena de caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo y deberá dirigirse contra la entidad. Si se tratare de acuerdos o actos sujetos a registro, el término se contará desde la fecha de la inscripción.*

(...)

⁵⁸RODRÍGUEZ LAZO Carlos. Síntesis de la Teoría General de las Obligaciones. Chile: Nascimento. 1937. Pág. 135

⁵⁹ Ver sentencia SU 498 de 2016

Se encuentra probado que el Consejo de Administración de la Terminal Sur De Medellín P.H, del acordó reglamentar el patio de servicios, según consta en el acta No. 307⁶⁰ del 21 de abril de 2022, No. 3. PROPOSICIONES Y VARIOS "a) *Reglamento Patio de Servicios. El Consejo de Administración, por unanimidad aprueba Reglamento de Patio de Servicios el cual será publicado el día 6 de mayo de 2022, según solicitud del señor Juan Camilo Restrepo Espinal*".

En el acta de entrega de la circular general número 13, ⁶¹ aparece la constancia de recibida de la misma a Envientrega Bodegas 106,107 y 108, el día 28-04-2022, firmada por Yesenia H. En dicha circular se lee: "*zona de cargue y descargue. El ingreso de vehículos a esta zona es exclusivo para cargue y descargue de mercancía. El ingreso de vehículos particulares de visitantes debe realizarse por el parqueadero del centro comercial, inclusive aquellos que tienen el beneficio de mensualidad interna o exención de los pagos de la misma*".

La circular 17 titulada "Uso zona de carga y descarga: patio de servicios. Mayo 06 de 2022, se lee: "*Contamos con un nuevo reglamento de operación para el uso de la zona de carga y descarga, conócelo a continuación. El uso es exclusivo para cargue y descargue de mercancía. El ingreso de **vehículos particulares** de visitantes debe realizarse por el parqueadero del Centro Comercial, inclusive si tiene beneficio de mensualidad interna o exención de pago. ...La zona de carga y descarga no cuenta con ingreso y salida peatonal, debes realizarlo siempre por las entradas del Centro Comercial*". además, esta circular incluye horarios y tarifas. Esta acta se entregó a la empresa Envientrega el 07-05-22 la señora Yesenia Hernández, según consta en el acta de entrega de la misma⁶².

⁶⁰ Prueba aportada por la Terminal Sur de Medellín P.H., el administrador y los consejeros demandados, incluyendo el consejero Richard Alberto Serna.

⁶¹ Prueba aportada por la Terminal Sur de Medellín P.H., el administrador y los consejeros demandados, en el escrito de contestación a la reforma de la demanda.

⁶² Prueba aportada por la Terminal Sur de Medellín P.H., el administrador y los consejeros demandados, en el escrito de contestación a la reforma de la demanda.

⁶² Prueba aportada por la Terminal Sur de Medellín P.H., el Administrador y los consejeros demandados, incluyendo el consejero Richard Alberto Serna.

En el hecho cinco de la demanda y de sureforma, se afirma " los demandados emitieron órdenes a la compañía de vigilancia para que desde el 9 de mayo de 2022 no permitieran el acceso peatonal y de vehículos particulares hacia las bodegas de mis clientes, y se colocó en la fachada de la portería un aviso con un nuevo supuesto reglamento de acceso a la zona...", afirmación que constituye confesión.

Incluso el señor Carlos Humberto Mesa Correa, en el documento - video grabado el 10 de abril (sin especificar año) aportado con la demanda bajo el rotulo DOC 21" Testimonio del representante". Dice que le informaron el día anterior la reglamentación el Patio de servicios, que él denominó "restricciones" solo para el de manera discriminatoria. ¿En este video alguien quien no se identifica le pregunta al Sr. Carlos "...se aprecia una valla de un reglamento que dice zona de carga, esa valla cuando fue colocada?" y responde el Sr. Carlos " el día de ayer en las horas de la tarde"⁶³.

De acuerdo a lo anterior, si a Envientrega se le dieron a conocer las circulares 13 y 17, esta última 07-05-22, comunicando la reglamentación del patio de servicios, como quedo probado, por documento aportado legal y oportunamente, con el escrito de contestación de reforma a la demanda, presentada por los consejeros y el administrador como personas naturales y la Terminal Sur De Medellín P.H., los cuales no fueron tachados de falsos por la convocante, y más aún el convocante confesó (en video y en el escrito de demanda) que conoció el reglamento el 9 de mayo de 2022, la demanda contentiva de la pretensión tendiente a anular el reglamento del uso del patio de servicio de la zona cargue y descargue o patio de servicios, debió presentarse a más tardar el 9 de julio de 2022, y no el 22 de julio de 2022 como efectivamente se hizo.

No obstante, lo anterior, no tiene razón el excepcionante al proponer este medio defensivo, puesto que Envientrega en calidad de locatario, no está legitimado para impugnar las decisiones de los órganos de la copropiedad, habida cuenta lo dispuesto por el artículo 49 de la ley 675 de 2001,

⁶³ Ver acápite 2.6.1 de este Laudo sobre el análisis probatorio acerca de la reglamentación del patio de servicios y su puesta en conocimiento a Envientrega

IMPUGNACIÓN DE DECISIONES. El administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal.

(...)

De la cita de la norma se desprende que la legitimación en la causa por activa se radica en el "Administrador, el revisor fiscal y los propietarios de bienes privados", los moradores no propietarios de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal no se encuentran legitimados para impugnar decisiones de los órganos de la copropiedad, pero según pronunciamiento de la Corte Constitucional sí podrán ejercer ante las autoridades internas de la misma, el derecho de petición, así como el de ser oídos en las decisiones que puedan afectarlos⁶⁴.

Lo anterior no quiere decir que la Corte constitucional amplió el listado de las personas que de conformidad con el artículo 49 de la ley 675 de 2001 están legitimadas para impugnar las decisiones que adopte un órgano de la propiedad horizontal.

El reglamento de propiedad horizontal en artículo 95 tampoco otorga al locatario la facultad para ejercer la pretensión de impugnación.

No prospera entonces la excepción analizada.

2.7.4. LA INFRACCIÓN AL REGAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL NO GENERA DERECHOS ADQUIRIDOS.

Esta excepción la proponen JUAN SEBASTIAN ESCOBAR CAMARGO, HECTOR MARIANO CADAVID MONSALVE, JUAN ENRIQUE RESTREPO RESTREPO, JUAN CAMILO MORENO ESPINAL Y JORGE IGNACIO CORREA VELEZ, y la persona jurídica TERMINAL SUR DE MEDELLIN P.H.", fundamentada en que "*...El uso que ENVIENTREGA DE COLOMBIA S.A.S. le da al patio de servicios es indebido y contrario al reglamento de propiedad horizontal, como quiera que lo viene utilizando como patio para su*

⁶⁴ Ver Sentencia C 318 de 2002 y la sentencia del Tribunal Superior de D.J. de Cali. Sala Civil. el 11 de mayo de 2021. Radicación 008-2019-00169-01.

operación comercial y para el parqueadero gratuito de sus clientes. El tiempo que se ha prolongado esa situación irregular resulta irrelevante, por cuanto en nuestro sistema jurídico la infracción al reglamento de propiedad horizontal no genera derechos adquiridos... ”. (pág. 17)

El Tribunal encuentra necesario determinar si en el caso concreto se puede predicar derechos adquiridos. Al respecto en el año 2016, la Corte Constitucional para tratar el tema, citó el artículo 58 de la CP que prescribe:

Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores... La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica...

(...)

Y a continuación precisó que la doctrina de esta corporación se ha ocupado de analizar los contenidos de dicho artículo y en particular los " derechos adquiridos", señalando que desde sus primeras providencias esta Corporación indicó que ellos corresponden a:

“las situaciones jurídicas individuales que han quedado definidas y consolidadas bajo el imperio de una ley y que, en tal virtud, se entienden incorporadas válida y definitivamente o pertenecen al patrimonio de una persona.”

Existirá entonces un derecho adquirido cuando durante la vigencia de la ley, el individuo logra cumplir con todos y cada uno de los requisitos establecidos en ella, lo cual configura la existencia de una determinada posición o relación jurídica

(...) luego de cumplidos los requisitos establecidos en la ley y configurados los derechos estos no pueden ser desconocidos o vulnerados arbitrariamente, luego, cualquier modificación a los mismos debe tener el consentimiento válido de su titular como garantía de libertad y seguridad jurídica. ”.

A demás hace una distinción entre derechos adquiridos y situaciones consolidadas cuando señala: “La institución de los derechos adquiridos propiamente tales, solamente se aplica en el derecho privado pues en el derecho público la doctrina y la jurisprudencia consideran que es más apropiado hablar de situaciones jurídicas consolidadas. (...) ”⁶⁵.

⁶⁵Ver Sentencia C 192 de 2016 DE 20 DE ABRIL DE 2016. M.P. Gabriel Eduardo Mendoza Martelo.

Desde el año de 1997, la Corte ha venido sosteniendo esta doctrina, pero adicionalmente en aquella oportunidad esta corporación distinguió los derechos adquiridos de las meas expectativas:

La doctrina y la jurisprudencia contraponen a los derechos adquiridos las "meras expectativas", que se reducen a la simple posibilidad de alcanzar un derecho y que, por lo mismo, no son más que una intención o una esperanza de obtener un resultado jurídico concreto. Por lo tanto, la ley nueva si puede regular ciertas situaciones o hechos jurídicos que aun cuando han acaecido o se originaron bajo la vigencia de una ley no tuvieron la virtud de obtener su consolidación de manera definitiva, como un derecho, bajo la ley antigua.

Cuando el artículo 58 de la Constitución, alude a la garantía de la propiedad privada y a los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, y dispone que tales derechos "no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores", indudablemente está otorgando una protección a las situaciones jurídicas que definitivamente han quedado consolidadas bajo la vigencia de una ley y no a las meras expectativas de derechos⁶⁶.

De acuerdo con lo anterior para hablar de derechos adquiridos es menester que se presente un tránsito de legislación, en virtud del cual la norma que venía rigiendo y de la que se derivaron derechos, es derogada (expresa o tácitamente) por otra que los restringe, sin que, para su configuración, se tenga en cuenta el transcurso del tiempo en el pudiera ejercerse un derecho.

Para el caso que nos ocupa el reglamento de PH de la Terminal Sur De Medellín, es ley por las partes, esto es, para los propietarios, moradores, usuarios y locatarios, la Terminal Del Sur De Medellín P.H., al adecuarse a la ley 675 de 2001, regulo el patio de servicios como bien común no esencial, cuya reglamentación de su uso le encomendó Consejo de Administración de copropiedad, luego entonces, el uso que le viene dando Envientrega al patio de servicios, no es un derecho que le haya conferido una norma, en este caso el RPH, como tampoco deriva del contrato de arrendamiento verbal celebrado sobre esta zona, cuyo objeto era el parqueo de 7 vehículos de día y 12 en la noche, el cual por demás ya fue terminado como quedo probado; con lo cual no podemos hablar de derechos adquiridos sino de una mera expectativa, que como lo dice la Corte, se reduce a la simple posibilidad de alcanzar un derecho y que, por lo mismo, no son más que una intención o una esperanza de obtener un resultado jurídico concreto, que para el caso esta expectativa se la creo el mismo señor Carlos Humberto Mesa Correa, por virtud de los actos que de mera

⁶⁶ Sc - 147 de 1997 M.P Antonio Barrera Carbonell.

tolerancia en relación al uso del patio de servicios, la Copropiedad le ha permitido durante el tiempo que ha ocupado las bodegas 101 y 105 a 108.

Adicionalmente la utilización del patio de servicios por Envientrega de la manera como lo viene haciendo, durante un lapso de tiempo prolongado, sin que se haya sancionado por virtud de quejas o de manera autónoma por los órganos de la copropiedad, no constituye derechos adquiridos sobre el uso de esta, por cuanto dicho bien no es de naturaleza privada, todo lo contrario, por disposición legal y reglamentaria, el patio de servicios es un bien común con connotaciones especiales tales como:

Pertenecer en proindiviso y en calidad de indivisibles, inalienables e inembargables a todos los propietarios de bienes privados, estos (incluye también a los moradores) deben usarlos según su destino ordinario establecido en la ley y el RPH., su uso, goce y disfrute no implica el derecho arbitrario o el abuso del derecho de propietarios y moradores. (cfr. art. 3 y 19 de la ley 675 de 2001 y el art. 8 del RPH)

En síntesis, la doctrina constitucional, los derechos adquiridos son asuntos que conciernen al ámbito de aplicación temporal de la ley, regido por reglas tales como retroactividad e irretroactividad, luego entonces han de tenerse en cuenta a la hora de determinar el derecho aplicable al caso concreto, siempre que su naturaleza lo permita, lo cual está lejos de constituir una excepción de mérito, no obstante lo cual y con base en lo anteriormente expuesto, el Tribunal considera que en el caso sub judice no tiene asomo hablar de derechos adquiridos y menos aún de situaciones consolidadas.

2.7.5. APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE IGUALDAD PARA TODOS LOS COPROPIETARIOS.

El patio de servicios no es un bien común destinado a la operación comercial, sino al servicio interno de los establecimientos que operan en la TERMINAL SUR DE MEDELLÍN P.H. Los usuarios y clientes de los comercios que prestan servicios de encomiendas en el EDIFICIO principal de la copropiedad, también deben ingresar a la edificación por el parqueadero general y luego trasladarse hasta la taquilla o negocio respectivo, tal y como lo deben hacer los usuarios o clientes de ENVIENTREGA DE COLOMBIA S.A.S. o de cualquier otro comercio. Existe, además, en la copropiedad una edificación denominada como “EDIFICIO DE ENCOMIENDAS”, donde la destinación reglamentaria de esta es facilitar la prestación el servicio de encomiendas,

este edificio no cuenta con comunicación interna a través de zonas comunes con el edificio principal de la copropiedad.

El convocante aduce que se le está discriminando y vulnerando el derecho a la igualdad, (hechos 6 y 20 de la demanda) luego entonces a quien le asiste la carga de probar que sus actos no constituyen discriminación ni violación al derecho a la igualdad es a la convocada, que ha acreditado⁶⁷ que la reglamentación del patio de servicios rige para todos los propietarios, moradores y locatarios, con lo que se desvirtúa tal afirmación, mas no constituye una excepción de fondo sobre la que el Tribunal debe resolver.

2.7.6. EXCEPCIÓN GENERAL CONSAGRADA EN EL ARTICULO 282 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO.

JUAN SEBASTIAN ESCOBAR CAMARGO, HECTOR MARIANO CADAVID MONSALVE, JUAN ENRIQUE RESTREPO RESTREPO, JUAN CAMILO MORENO ESPINAL Y JORGE IGNACIO CORREA VELEZ, y la persona jurídica TERMINAL SUR DE MEDELLIN P.H.", con el rótulo de *excepción general*, exponen al Tribunal que "*en el evento en que se prueben hechos que soporten una excepción que no haya sido alegada en la contestación de demanda... se reconozca de oficio*" lo que en doctrina procesal se conoce como las excepciones de fondo o de mérito impropias.

Debidamente considerados los hechos debatidos y comprobados, no encuentra tribunal que deba procederse como impone el artículo 282 del Código General del Proceso.

2.8. LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA.

No obstante la prosperidad de algunas de las excepciones propuestas, y del reconocimiento de oficio de la carencia de legitimación en la causa por activa para impugnar las decisiones de los órganos de la copropiedad, el Tribunal pasa a analizar las pretensiones de conformidad con la prueba obtenida y el derecho aplicable, siguiendo el orden como fueron propuestas, con la única intención de mostrar que ellas por sí solas, no tienen vocación de prosperidad, ante la

⁶⁷ Ver en este laudo numeral 2.6.1 respecto el análisis probatorio sobre la regulación del patio de servicios y su puesta en conocimiento no solo a Envientrega, sino además a todos los moradores de la copropiedad, mediante la entrega de circulares (13 y 17) y la fijación del contenido de ellas en la portería de dicha zona.

carencia de sus elementos axiológicos, déficit que en todo caso resulta insuperable aun interpretándolas.

2.8.1. DECLARACION DE ACTIVIDAD COMERCIAL LEGAL Y LEGITIMA.

La primera de las pretensiones busca: *" Invocando los principios de función social de la propiedad privada, el principio de convivencia pacífica, el principio de solidaridad social, el principio de libre iniciativa empresarial, el principio de legítima confianza, entre otros, ... declarar que la sociedad demandante ha desarrollado su actividad comercial de manera pública, quieta, pacífica, consolidada, atendiendo los clientes peatonales y vehiculares, que dejan o reciben sus mercancías y encomiendas, ingresando por el Patio de Servicios Cargue y Descargue". (subraya extra texto)*

Si bien el tribunal tiene el deber de interpretar la demanda, impuesto por el art. 42-5 del CGP, este solo se puede cumplir si la pretensión contenida en la demanda cuenta con los elementos de ella, esto es los sujetos, la petición, la cusa petendi fáctica, la causa petendi jurídica y los fundamentos de derecho, todo ello tenor del artículo 82 del CGP.

Conforme lo anterior, los sujetos activos y pasivos deben estar debidamente individualizados, el sujeto destinatario o juez competente debe tener la aptitud legal para procesar y enjuiciar la pretensión; la petición atañe al reclamo de la consecuencia jurídica de una norma regla, en la que subyace, expresa o tácitamente una tutela judicial declarativa (mero declarativa, constitutiva o de condena) y ejecutiva, la cual corresponde en sentido práctico al concreto derecho sustancial que se reclama. la causa petendi jurídica es más que la mención de una norma jurídica, pues es la debida adecuación típica, es decir, la declaración o ejecución debe pedirse con fundamento en el estado de cosas o hechos vivos o vivientes, pero exclusivamente en los que el legislador considera como capaces de producir la consecuencia jurídica de la misma norma jurídica en que encajan, lo que configura la legalidad sustancial o tipicidad de la pretensión.

No obstante que al demandante se le exigen los fundamentos de derecho, es importante aclarar que de conformidad con el principio iura novit curia, corresponde al juez la aplicación del

derecho con prescindencia del invocado por las partes, pues es deber del juez la determinación correcta del derecho. *"debiendo discernir los conflictos litigiosos y dirimirlos según el derecho vigente, calificando autónomamente, la realidad del hecho y subsumiéndolo en las normas jurídicas que lo rigen"*. (ST 851 de 2010. MP Humberto Antonio Sierra Porto).

Principio de Iura Novit Curia que no habilita al juez a efectuar interpretaciones más allá de lo probado por las partes, pues también debe respetar el principio de la congruencia.

Lo anterior significa que frente a la individualización de la pretensión el juez tiene la tarea de precisar el derecho o los fundamentos de derecho que correspondan a los hechos narrados y probados por las partes, cuando el actor incurre en deficiencias en la formulación de la petición o en la consecuencia jurídica de la norma a aplicar, lo cual consigue el juez, cumpliendo con el deber de interpretar la demanda, previsto en el art. 42 -5 del CGP.

"En consecuencia, el principio iura novit curia evita que el juez quede atrapado en los errores propuestos por los partes fundados en las normas desajustadas con la causa, pues al fallador le corresponde aplicar las normas jurídicas con prescindencia de los fundamentos que las partes enuncien, sin que pueda modificar el encuadre fáctico proveniente de la litis". (ST 851 de 2010 MP Humberto Antonio Sierra Porto). subraya extra texto.

Como corolario, la doctrina de la interpretación de la demanda, desarrolla el principio de prevalencia del derecho sustancial frente a las actuaciones judiciales consagrado en el artículo 228 de la CP. Dicha interpretación debe ser lógica, racional, en conjunto y en todo caso no caprichosa. El juez tiene el deber de interpretar la demanda para desentrañar su genuino sentido cuando no aparezca de forma clara y debe resolver de fondo la controversia puesta a su consideración. Señala la Corte, según las sentencias citadas, que interpretar la demanda no constituye modificación a la pretensión, toda vez que el juez no puede enmendar ni resolver pretensiones no propuestas o considerar hechos no invocados. Probados los hechos, el juez los califica en la sentencia. El juez siempre debe auscultar en la causa para pedir, su sentido, superando la indebida cualificación del actor. En síntesis, si hay claridad no se interpreta. Si la oscuridad y confusión no le permite ver el horizonte, no se interpreta, pues estaría

sustituyendo una carga del actor. Finalmente, si el juez distorsiona la pretensión y dentro de ella cambia los hechos, se configura un error de hecho.

En el caso concreto el convocante invoca como violados los principios de función social, de la propiedad privada, el principio de convivencia pacífica, el principio de solidaridad social, el principio de libre iniciativa empresarial y se viola el principio de legítima confianza que se deriva del principio constitucional de buena fe⁶⁸.

Los principios son normas jurídicas de textura abierta, que sirven para interpretar e integrar el ordenamiento jurídico, esta última función se cumple ante la ausencia de norma regla aplicable (ley) al caso; si el problema que nos ocupa se refiere a la legalidad o no de la decisión de reglamentar el patio de servicios, tenemos que el ordenamiento jurídico dispone de la ley 6751 de 2001 y la copropiedad de un reglamento vigente y vinculante para propietarios y locatarios. En este orden de ideas, los principios y en particular los citados por el convocante cumplen la tarea de interpretar estas disposiciones mas no de desplazarlas. De otro lado invocar como violados dichos principios de manera abstracta y sin vinculación precisa a los veinte hechos narrados, no le permite al tribunal establecer un preciso derecho sustancial que de ellos pueda derivarse, no siendo posible la variación de los mismos por la limitación que en este punto deriva del principio de Iura Novit Curia.

En síntesis, ante la atipicidad de la pretensión propuesta o lo que es lo mismo ante la oscuridad de la misma, no es posible interpretarla para resolver sobre ella, por lo que aun haciendo abstracción de que prosperaron algunas excepciones, esta pretensión no estaría llamada a ser estimada.

2.8.2. ORDENAR EL ESTADO DE COSAS QUE HA IMPERADO DURANTE LOS ULTIMOS CATORCE (14) AÑOS.

La convocante de forma consecencial respecto de la petición anterior, pide “...ordenar a los accionados que mantengan el estado de cosas que ha imperado durante los últimos catorce (14) años, respecto del acceso de los clientes de ENVIENTREGA DE COLOMBIA SAS por el

⁶⁸Estos principios fueron ya tratados en este laudo No. 2.5 .

portón de acceso de la Zona de Carga y Descarga, incluyendo el acceso peatonal y el acceso de todo tipo de vehículos utilizados para la carga y descarga de mercancías y encomiendas".
(subraya extra texto)

En relación a esta petición, en los hechos de la demanda se afirma un statu quo, "...durante aproximadamente 14 años, tiempo de existencia de la sociedad accionante y en el que los clientes de ENVIENTREGADE COLOMBIA SAS ingresaron, a dejar y recibir sus cargas y encomiendas, por la puerta del "AREA DE SERVICIOS CARGUE Y DESCARGUE"..., situación consolidada ...pues se ha desarrollado de manera pública, quieta, pacífica sin reproche de ningún particular, ni de ningún copropietario, ni ningún miembro del Consejo de administración...", "(hecho 4A pág. 6), hecho que el demandante reitero en sus declaraciones.

Envientrega de Colombia SAS, se constituyó mediante escritura pública 1169 otorgada en la notaría 10 de Medellín el 8 de junio de 2008, registrada en la Cámara de Comercio de Medellín el 23 de junio de 2008, su domicilio principal es la calle 8 B 65 - 40 Terminal Del Sur Bodegas 106 - 107 Medellín Antioquia, y el objeto principal prestar servicio público de transporte automotor en la modalidad de carga, ofrecer servicio de transporte de mercancía y comercializar servicios de contacto comercial entre empresas de servicios de transporte⁶⁹.

De lo anterior se colige que Envientrega si fue constituida hace 14 años y que ha ocupado algunas bodegas o locales por un tiempo prolongado en la Terminal Sur De Medellín P.H., tiempo que en todo caso resulta intrascendente, por no corresponder a un hecho jurídicamente relevante, a efectos de considerar un "statu quo", respecto de la manera como esta sociedad ha venido utilizando el patios de servicios, por tratarse de un bien común no esencial, caracterizado por ser inembargable, inenajenable, imprescriptible y sujeto a reglamentación del Consejo de administración de la copropiedad. Es decir, al no ser un bien privado no podemos predicar de el "statu quo", menos aún una "situación consolidada" o "derechos adquiridos".

⁶⁹ Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, con fecha de expedición 10/05/2022 anexo a la demanda

Al respecto se reiteran las consideraciones expuestas al analizar la petición de la pretensión anterior, respecto de la indebida individualización de la pretensión, y la imposibilidad de interpretación de la misma, aunado a los análisis expuestos en el numeral 2.7.4 de este laudo con ocasión del estudio de la excepción denominada "infracción al RPH no genera derechos adquiridos".

Consecuente con lo anterior, y haciendo abstracción de la prosperidad de algunas de las excepciones alegadas, el Tribunal considera que esta petición tampoco estaría llamada a ser acogida porque a la luz de la ley 675 de 2001 y el RPH De la Terminal De Medellín, no se consagra "statu quo", "situación consolidada" o "derechos adquiridos", en favor de propietarios ni de moradores como lo es Envientrega, respecto de bienes comunes, ni del uso de estos.

2.8.3. ANULAR EL SUPUESTO REGLAMENTO DE LA ZONA DE SERVICIOS, CARGUE Y DESCARGUE.

"Subsidiariamente a las dos pretensiones anteriores, Subsidiariamente, solicito anular el reglamento del patio de servicios impuesto por el Administrador, por este no tener la facultad para imponerlo, ni existir decisiones del Consejo de Administración o la Asamblea de Propietarios que le faculten a modificar el estado de cosas que afecte gravemente derechos de terceros".

La pretensión número 3 de la demanda se cita textualmente, no obstante, se denegará, ante la falta de legitimación en la causa por activa de Envientrega, para impugnar las decisiones de los órganos de administración de la copropiedad, Terminal Sur de Medellín, dado que no ostenta la calidad de propietaria sino de locataria, arrendadora o moradora, según análisis que este Tribunal abordó de oficio con la ocasión de la excepción de caducidad propuesta⁷⁰.

Aun haciendo abstracción de la falta de este presupuesto para que se dicte una sentencia favorable al actor, se advierte que al despacharse la excepción denominada "Ausencia de configuración de causales de nulidad", se analizó conceptualmente la nulidad desde sus aspectos conceptuales, desde los que se puede colegir, que efectivamente la pretendida

⁷⁰ Ver numeral 2.7.3 de este Laudo.

anulación del reglamento de la Zona de Servicios, Cargue y Descargue carece de fundamentos fácticos y jurídicos, lo que impide su reconocimiento.

2.9. COSTAS PROCESALES.

I. Agencias en derecho: Por la prosperidad de las excepciones de fondo o de mérito indicadas en este laudo, y conforme al numeral 4 del artículo 365 del Código General del Proceso y a las limitaciones allí impuestas, se fijarán las agencias en derecho, de acuerdo con lo dispuesto por el Acuerdo PSAA16-10554 de 5 de agosto de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura, y especialmente por lo establecido en los artículos segundo y quinto de dicho Acuerdo.

Conforme a estas disposiciones, y por tratarse de un asunto de única instancia y donde no se formularon pretensiones de contenido pecuniario, se impondrán agencias en derecho en la suma 8 Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes, esto es, la suma de \$9.280.000 a cargo de la parte demandante y a favor de la parte demandada.

II. Gastos procesales: de conformidad con lo dispuesto en el artículo 365 del C.G.P., en el expediente digital no hay prueba de gastos procesales en los cuales incurrieron los demandados para ser adicionados al rubro de las costas procesales, toda vez que, de acuerdo con el numeral 8 del mencionado artículo, dichos gastos solo se reconocerán *“cuando en el expediente aparezca que se causaron y en la medida de su comprobación”*.

2.9. SOBRE LA CONTRIBUCIÓN ARBITRAL ESPECIAL.

En la Ley 1743 del 26 de diciembre de 2014, reglamentada a través del decreto 272 de 2015, se creó la Contribución Especial Arbitral, como una contribución parafiscal a cargo de los árbitros y del secretario y con destino a la Rama Judicial, que se genera, en los términos del Art. 19 de la ley, cuando se profiere el laudo.

Atendiendo a la tarifa de la referida contribución, prevista en el Art. 21 de la Ley 1743 de 2014, se descontará el 2% de los honorarios causados a favor del árbitro y del secretario, los que serán consignados a órdenes del Consejo Superior de la Judicatura.

CAPITULO TERCERO
PARTE RESOLUTIVA

En mérito de lo expuesto y por autoridad de la ley, el **TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia,

RESUELVE:

PRIMERO: SE DECLARA que **NO PROSPERAN** las excepciones de mérito propuestas por la convocada denominadas **AUSENCIA DE CAUSA EFECTIVA POR INCONGRUENCIA Y FALTA DE ESTRUCTURACIÓN DE LAS PRETENSIONES, IMPROCEDENCIA DE LAS PRETENSIONES CONTENIDAS EN LA DEMANDA, AUSENCIA DE CONFIGURACIÓN DE CAUSALES DE NULIDAD, CADUCIDAD Y/O PRESCRIPCIÓN PARA EL EJERCICIO DE LA IMPUGNACIÓN DE LA DECISIÓN, LA INFRACCIÓN AL REGAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL NO GENERA DERECHOS ADQUIRIDOS, APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE IGUALDAD PARA TODOS LOS COPROPIETARIOS.**

SEGUNDO: De conformidad con lo expuesto en la parte motiva, **SE DECLARA LA FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA** de los señores JUAN SEBASTIAN ESCOBAR CAMARGO, HECTOR MARIANO CADAVID MONSALVE, JUAN ENRIQUE RESTREPO RESTREPO, RICHARD ALBERTO SERNA MAYA, JUAN CAMILO MORENO ESPINAL Y JORGE IGNACIO CORREA VELEZ.

TERCERO: En consecuencia, **SE ABSUELVE** a JUAN SEBASTIAN ESCOBAR CAMARGO, HECTOR MARIANO CADAVID MONSALVE, JUAN ENRIQUE RESTREPO RESTREPO, RICHARD ALBERTO SERNA MAYA, JUAN CAMILO MORENO ESPINAL y JORGE IGNACIO CORREA VELEZ de las pretensiones de la demanda.

CUARTO: De conformidad con lo expuesto en la parte motiva, **SE DECLARA LA FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA** de la sociedad ENVIENTREGA DE COLOMBIA S.A.S., para impugnar la decisión o el acta de reglamentación del uso del patio de servicios o zonas de servicio de cargue y descargue, y su puesta en conocimiento, provenientes del Consejo de administración y del administrador de la Terminal Sur De Medellín. P.H.

QUINTO: En consecuencia, **SE DESESTIMA LA PRETENSION TERCERA DE LA DEMANDA.**

SEXTO: SE DECLARA LA PROSPERIDAD de las excepciones denominadas **ACTUACIÓN CONFORME A DERECHO POR PARTE DE LA PARTE CONVOCADA, INEXISTENCIA DE LA INFRACCIÓN AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL O A LA LEY, COMPETENCIA DEL CONSEJO DE ADMINITRACIÓN PARA LA REGLAMENTACIÓN DE BIENES Y ZONAS COMUNES EN LA COPROPIEDAD** toda vez que la **TERMINAL SUR DE MEDELLIN P.H.**, por medio del Consejo de Administración, al reglamentar el uso patio de servicios o zona de servicio de cargue y descargue, y el administrador, al poner en conocimiento del mismo al locatario ENVIENTREGA DE COLOMBIA S.A.S, actuaron conforme la ley y al reglamento de propiedad horizontal.

SÉPTIMO: De conformidad con lo expuesto en la parte motiva **SE DENIEGAN LAS PRETENSIONES PRIMERA Y SEGUNDA DE LA DEMANDA.**

OCTAVO: SE ORDENA LEVANTAR O CANCELAR LA MEDIDA CUATELAR decretada mediante Auto No. 06 del 5 de octubre de 2022, consistente en *“Ordenar a los demandados TERMINAL SUR DE MEDELLÍN P.H., CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL TERMINAL SUR DE MEDELLÍN P.H., JUAN SEBASTIÁN ESCOBAR CAMARGO, HÉCTOR MARIANO CADAVID MONSALVE, JUAN RESTREPO RESTREPO, RICHARD ALBERTO SERNA MAYA, JUAN CAMILO MORENO ESPINAL Y JORGE IGNACIO CORREA VÉLEZ, que permitan el acceso o ingreso de la Zona de*

Servicios Cargue y Descargue a los clientes de Envientrega de Colombia SAS a cargar y descargar sus encomiendas y mercancías, independientemente del medio de transporte que utilicen, mientras se tramita y/o termine el presente proceso arbitral”.

NOVENO: SE CONDENA a ENVIENTREGA DE COLOMBIA S.A.S. al pago a favor de TERMINAL SUR DE MEDELLIN P.H., JUAN SEBASTIAN ESCOBAR CAMARGO, HÉCTOR MARIANO CADAVID MONSALVE, JUAN ENRIQUE RESTREPO RESTREPO, RICHARD ALBERTO SERNA MAYA, JUAN CAMILO MORENO ESPINAL y JORGE IGNACIO CORREA VÉLEZ de las costas del proceso, en un término de veinte (20) días hábiles siguientes a la ejecutoria del presente laudo arbitral, en la siguiente forma: por agencias en derecho, la suma de \$9.280.000.

DÉCIMO: DECRETAR la causación y pago a la árbitra 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 de la Ley 1563 de 2012).

UNDÉCIMO: DECRETAR Y ORDENAR el pago de la Contribución Especial Arbitral de que tratan los artículos 16 a 23 de la Ley 1743 de 2014, modificada por el artículo 362 de la Ley 1819 de 2016, equivalente al dos por ciento (2%) del valor total de los honorarios pagados a la árbitra y al secretario, los cuales deberán consignarse en la Cuenta del Consejo Superior de la Judicatura – Dirección Ejecutiva de Administración Judicial – Fondo para la Modernización, Descongestión y Bienestar de la Administración de Justicia, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de ejecutoria del Laudo o de la providencia que decida sobre su aclaración, corrección o complementación.

Remítase copia del pago de la Contribución Especial Arbitral, tanto de la árbitra, como del secretario, al Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, para los efectos de información del pago que trata la Ley 1743 de 2014.

DUODÉCIMO: ORDENAR, de conformidad con el artículo 28, inciso 2 de la Ley 1563 de 2012, que la arbitra del Tribunal realice la liquidación final y la rendición de las cuentas razonadas del proceso y, si a ello hubiere lugar, la devolución a la parte convocante de las sumas no utilizadas de la partida “*Gastos de funcionamiento del Tribunal*”.

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

DECIMOCUARTO: ORDENAR la expedición de copias auténticas de este Laudo, con las constancias de ley y con destino a cada una de las partes.

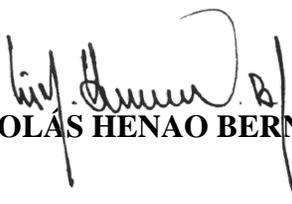
Notifíquese y Cúmplase.

La árbitra única



JULIA VICTORIA MONTAÑO BEDOYA

El secretario,



NICOLÁS HENAO BERNAL