

LAUDO ARBITRAL

EDIFICIO LAS CEIBAS PROPIEDAD HORIZONTAL

Vs.

MARIA VICTORIA CARDENAS GOMEZ

y

PEDRO JOSE GARCIA ORTIZ

INDICE

1.- ANTECEDENTES

1.1.- CLAUSULA COMPROMISORIA

1.2.- ACTUACIONES DEL CENTRO DE CONCILIACION Y ARBITRAJE
DE LA CAMARA DE COMERCIO Y DEL TRIBUNAL

1.3.- DEMANDA, CONTESTACION Y EXCEPCIONES DE FONDO Y
TRASLADO

1.4.- MEDIOS DE PRUEBA

1.5.- Documentos

1.5.1.- Testimonios

1.5.2.- Declaraciones de Parte

1.5.3. Oficio

1.5.4.- Inspección Judicial y Dictamen Pericial

1.6.- ALEGATOS DE CONCLUSION

2.- PRESUPUESTOS PROCESALES

3.- LIQUIDACION EN CONCRETO DE COSTAS Y AGENCIAS EN DERECHO

4.- DECISION

Santiago de Cali, 01 de diciembre de 2003.

CAMARA DE COMERCIO DE CALI

CENTRO DE CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE

TRIBUNAL DE ARBITRAMIENTO

PROCESO ARBITRAL PROMOVIDO POR

EDIFICIO LAS CEIBAS PROPIEDAD HORIZONTAL

Vs.

MARIA VICTORIA CARDENAS GOMEZ

y

PEDRO JOSE GARCIA ORTIZ

LAUDO ARBITRAL

Santiago de Cali, 01 de diciembre de 2003

Agotado el cumplimiento de las etapas procesales previstas en las normas que regulan el Arbitramento Institucional, como lo son la Ley 23 de 1991 y los Decretos 2279 de 1989; 2651 de 1991 y 1818 de 1998, el Tribunal de Arbitramento procede a resolver en derecho sobre las controversias suscitadas entre las partes y sometidas a su decisión.

1.- ANTECEDENTES

1.1.- CLAUSULA COMPROMISORIA

La cláusula compromisoria se encuentra consagrada en la escritura pública No. 31, otorgada el 13 de enero de 1998 en la Notaría Séptima del Círculo de Cali, que contiene el Reglamento de Propiedad Horizontal del EDIFICIO LAS CEIBAS PROPIEDAD HORIZONTAL, en cuyo artículo 73 se señala:

“CAPITULO XVI

Disposiciones varias

Artículo 73. Arbitramento. Los conflictos que se susciten entre los Copropietarios, en razón del ejercicio de sus derechos y obligaciones sobre los bienes de su propiedad, comunes o exclusivos, o del uso y goce de los mismos, de los actos de los órganos de dirección y administración de la copropiedad, como los que se originan en la interpretación de las normas del Reglamento y las que surjan entre la legalidad del reglamento y de las decisiones de la Asamblea General de Copropietarios, serán decididas o resueltas por un tribunal de Arbitramento designado por la Cámara de Comercio de Cali, que se sujetará a lo dispuesto en el Decreto 2279 de 1989, en la Ley 23 de 1991 y en el Decreto 2651 o en las normas que lo reglamenten, adicionen o modifiquen de acuerdo con las siguientes reglas:

A) El Tribunal estará integrado por un (1) árbitro.

B) La organización interna del Tribunal se sujetará a las reglas previstas para el efecto por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali.

C) El Tribunal decidirá en Derecho.

D) El Tribunal funcionará en Cali, en el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de esta ciudad”.

1.2.- ACTUACIONES DEL CENTRO DE CONCILIACION Y ARBITRAJE DE LA CAMARA DE COMERCIO Y DEL TRIBUNAL

La solicitud de convocatoria del Tribunal de Arbitramento fue presentada y tramitada por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali, la cual efectuó oportunamente el traslado de la demanda, así como de las excepciones de mérito, y citó a la audiencia de conciliación, sin que en ella hubiera habido acuerdo entre las partes, razón por la cual designó el Arbitro Único y se constituyó el presente Tribunal.

1.3.- DEMANDA Y CONTESTACION - EXCEPCIONES DE FONDO Y TRASLADO

DEMANDA

HECHOS

A continuación el Tribunal resume los HECHOS de la demanda:

La señora MARIA VICTORIA CARDENAS, propietaria del apartamento 1301 del EDIFICIO LAS CEIBAS, “se ha negado a utilizar el ascensor de carga para trasladar su mascota desde el apartamento 1301 hasta la calle, ocasionando incomodidad en los demás copropietarios”, razón por la cual ha incumplido el PARAGRAFO y numeral 7 literal a) del artículo 2 de las Normas de Convivencia y el literal m) del artículo 39 del Reglamento de Copropiedad:

El numeral 7 literal a) del artículo 2 y el PARAGRAFO de las Normas de Convivencia a la letra dicen:

“Artículo 2. RESUMEN DE LAS NORMAS DEL REGLAMENTO DE LA COPROPIEDAD.

Algunas de las normas que ayudan a la buena marcha y convivencia de los Copropietarios son los siguientes:

a.- EN RELACION A LOS BIENES COMUNES, cada propietario podrá utilizar los bienes comunes siempre que los utilice según su destino ordinario, quedando prohibidos por el Reglamento de la Copropiedad, los siguientes actos:

....7) Mantener animales domésticos en las zonas comunes, (corredores, escaleras, terraza, etc.)

Los animales domésticos son responsabilidad exclusiva de sus propietarios, quienes asumirán los gastos que se originen por daños que puedan ser ocasionados por dichos animales. Para evitar incurrir en riesgos y conflictos con los demás residentes, queda prohibido el tránsito de dichos animales por las zonas comunes de la Copropiedad, sus propietarios están obligados también a evitar que sus animales lleven a cabo sus necesidades fisiológicas en áreas de Copropiedad.

PARAGRAFO: El incumplimiento de esta norma será sancionado con una multa equivalente al 20% del valor de la cuota de administración la primera vez y del 50% del valor de la cuota de administración la segunda vez. Si se reitera se sancionará con el retiro del animal del Edificio, según decisión motivada de la Junta Administradora, que será comunicada previamente al propietario”.

Por su parte el literal m) del artículo 39 del “REGLAMENTO DEL EDIFICIO LAS CEIBAS PROPIEDAD HORIZONTAL -1999-”, el cual señala:

“Artículo 39. Prohibiciones. Está prohibido a los propietarios y ocupantes del Edificio Las Ceibas - Propiedad Horizontal:

...m. Tener en los apartamentos gatos, perros y en general cualquier clase de animal que no cumplan con las normas establecidas por la Corte Constitucional Sentencia No. T-035 de Enero 30 de 1.997 o las modificaciones de esta “que ocasionen perjuicios a los Copropietarios o vecinos”.

PRETENSIONES DE LA DEMANDA

“1.- Que se declare que los señores Sra. MARIA VICTORIA CARDENAS GOMEZ y PEDRO JOSE GARCIA ORTIZ, deben cumplir con lo señalado en las Normas de Convivencia del Edificio Las Ceibas Propiedad Horizontal, respecto de la tenencia de las mascotas en el Edificio.

2.- Que en vista de la negativa de los señores MARIA VICTORIA CARDENAS GOMEZ y PEDRO JOSE GARCIA ORTIZ, se autorice al

Edificio al tenor de lo contemplado en el artículo 9 de la Ley 16 de 1985 a cobrar las multas señaladas en las normas de convivencia de la copropiedad al tenor de lo señalado en el PARAGRAFO del artículo 2 en un valor correspondiente al 50% del valor de la cuota de administración y de continuar con el incumplimiento con el retiro de la mascota del Edificio”.

CONTESTACION DE LA DEMANDA

A LOS HECHOS

La apoderada de los convocados contestó los HECHOS de la demanda con los argumentos que a continuación se sintetizan:

La mascota de la señora MARIA VICTORIA CARDENAS GOMEZ solamente utiliza las zonas comunes para acceder a la vía pública, pero no permanece en ellas. El numeral 7 literal a) del artículo 2 de las Normas de Convivencia, cuando prohíbe mantener animales en las zonas comunes y su tránsito por ellas, viola los derechos fundamentales al libre desarrollo de la personalidad y a la intimidad personal y familiar, ya que es la única manera de acceder a la vía pública. Además atenta contra el derecho de la mascota a moverse conforme a su naturaleza de animal cuadrúpedo.

La pretensión de la convocante en el sentido de que el animal y su propietaria se movilizan por el ascensor de carga, atenta contra la dignidad humana, puesto que este ascensor es para “transportar únicamente materiales de construcción, basuras, desechos y desperdicios, calidades que no corresponden ni a un ser humano ni a un animal doméstico”. “No es cierto que la sentencia T-35 de la Corte Constitucional, consagre que el propietario de un animal doméstico que habite en una copropiedad deba transportarse por el ascensor de carga con su mascota. Esta obligación tampoco está consagrada ni en el reglamento de propiedad horizontal, ni en las normas de convivencia...”. “La negativa de esta (la convocada) a transportarse con su mascota por el ascensor de carga, obedece a derechos fundamentales consagrados en nuestra carta constitucional”.

La mascota no ha causado ningún daño, ningún conflicto con los residentes del Edificio.

A LAS PRETENSIONES

A LA PRIMERA PRETENSION: La apoderada de los convocados se opuso a que la señora MARIA VICTORIA CARDENAS GOMEZ se transporte con su mascota por el ascensor de carga, “pues ello iría en detrimento de su seguridad y por ende de su vida y de la de su mascota, ya que el ascensor de carga adolece de serias fallas técnicas, que no lo hacen idóneo para el transporte de seres vivos”.

A LA SEGUNDA PRETENSION: "Me opongo a la condena pretendida pues mi representada no ha violado ninguna de las normas del reglamento de propiedad horizontal.

Como consecuencia de la denegatoria de las pretensiones, deberá condenarse en costas al EDIFICIO LAS CEIBAS - PROPIEDAD HORIZONTAL".

EXCEPCIONES DE FONDO PROPUESTAS EN LA CONTESTACION DE LA DEMANDA

La apoderada de los convocados propuso las siguientes excepciones:

"1.-) FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA, AL HABERSE DEMANDADO AL SEÑOR PEDRO JOSE GARCIA ORTIZ:

Fundo esta excepción, en el hecho de que se está demandando a una persona contra quien no van dirigidas las pretensiones de la demanda y ni siquiera se lo menciona en los hechos de la misma. El hecho de ser copropietario de la unidad donde habita la mascota, no legitima al convocante para demandarlo, por cuanto él no es el dueño de la mascota y así lo demuestra el certificado de vacunación expedido por el Dr. Nestor Mejía, médico veterinario de MARTIN, en el que se lee con suma claridad que su propietaria es la Señora MARIA VICTORIA CARDENAS."

2.-) INEXISTENCIA DE NORMA QUE OBLIGUE AL PROPIETARIO DE UNA MASCOTA A MOVILIZARSE POR UN ASCENSOR DE CARGA:

Fundamenta esta excepción con los siguientes argumentos:

1.-) La mascota, de nombre MARTIN, es de raza Pomerania. Esta raza "siempre ha merecido una amplia aceptación por parte de los amantes de los perros, debido a que sus ejemplares poseen una gran belleza y simpatía. Con una expresión despierta e inteligente y un espíritu altruista, ha demostrado siempre, ser un excelente compañero. Sus buenos modales, pulcritud y cariñosa conducta hacen de él un animal de compañía capaz de adaptarse a cualquier entorno". Dice además que son perros responsables, felices, incomparables compañeros y buenos guardianes.

2.- La obligación de utilizar el ascensor de carga no está contemplada ni en el reglamento ni en el manual de convivencia, además de que no es seguro.

Este ascensor es para transportar "materiales de construcción, basuras, desechos y desperdicios, no siendo apto para el transporte ni de seres humanos ni de animales domésticos".

3.- Corresponde a la Asamblea de Copropietarios y no al Tribunal de Arbitramento modificar el reglamento de propiedad horizontal del Edificio.

TRASLADO DE LAS EXCEPCIONES DE FONDO PROPUESTAS EN LA CONTESTACION DE LA DEMANDA

La apoderada de la parte convocante, dentro del término de traslado de las excepciones de fondo solicitó las siguientes pruebas:

“1.- EXCEPCION DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA AL HABERSE DEMANDADO AL SEÑOR PEDRO JOSE GARCIA ORTIZ:

Téngase como prueba de esta excepción

1.- El certificado de tradición del apartamento 1301 donde consta que el señor PEDRO JOSE GARCIA ORTIZ, es codueño del apartamento y tal como consta en el Reglamento de la Copropiedad, en el artículo 39 literal m., los propietarios tienen que cumplir con las normas contenidas en el Reglamento y en concordancia con el artículo 42 del Reglamento de la Copropiedad son Solidariamente responsables por acción u omisión, por la violación al Reglamento de Copropiedad.

2.- Reglamento de Copropiedad aportado en el Proceso.

2.-) INEXISTENCIA DE NORMA QUE OBLIGUE AL PROPIETARIO DE UNA MASCOTA A MOVILIZARSE POR UN ASCENSOR DE CARGA.

Téngase como prueba:

1.- Las normas de convivencia del Edificio Las Ceibas Propiedad Horizontal

2.- Acta de Asamblea de Copropietarios # 43 de Febrero del 2.000

3.- Acta de Asamblea de Copropietarios # 44 de Febrero del 2.001

4.- Decreto 1068 del 30 de Noviembre del 2000 del Municipio de Cali, por medio del cual se reglamenta el transporte y tenencia transitoria y permanente de caninos y felinos en el Municipio de Cali”.

1.5.- MEDIOS DE PRUEBA

1.5.1.- Documentos

Las partes aportaron diferentes documentos en las oportunidades procesales correspondientes. Cada documento fue estudiado y evaluado, y a todos se les ha dado el valor que les asigna la Ley. Cabe anotar que ninguno de ellos fue rechazado o tachado de falso por las partes.

1.5.2.- Testimonios

De todos los testimonios solicitados se denegaron dos: el de la señora Gerente del EDIFICIO LAS CEIBAS PROPIEDAD HORIZONTAL, solicitado por la parte convocante, por no ser procedente de conformidad con el artículo 219 del Código de Procedimiento Civil, ya que no se indicó el nombre completo de quien se pretendía como testigo, lo cual contraría la citada disposición legal. Sin embargo, el Tribunal decretó de oficio dicha prueba, citando a la señora HELEN SANTRICH V., quien ocupa el cargo de Gerente del Edificio en mención, mas no de representante legal, por considerarla importante para esclarecer los hechos materia de la litis. También se denegó el testimonio del médico veterinario doctor NESTOR MEJIA, solicitado por la parte convocada, por considerarse inconducente e improcedente para el proceso, como quiera que lo que se está debatiendo no es propiamente el comportamiento mismo de la raza del canino, ni la vinculación de éste galeno con el mismo.

Se decretaron los testimonios de los señores LUIS GUILLERMO CARDENAS GOMEZ, FLOR ALBA DUQUE GARCIA, MARIO OSPINA, WILDER BECERRA, IDELFONSO GUECHE y RAMIRO TAQUEZ, solicitados por la parte convocada, y de la doctora HELEN SANTRICH V., en su calidad de Gerente del EDIFICIO LAS CEIBAS PROPIEDAD HORIZONTAL.

Se receptionaron los testimonios de HELEN SANTRICH V., LUIS GUILLERMO CARDENAS GOMEZ, IDELFONSO GUECHE, WILBER ANTONIO BECERRA,

El Tribunal aceptó el desistimiento efectuado por la apoderada de la parte convocada en relación con los testimonios de los señores MARIO OSPINA y RAMIRO TAQUEZ, y prescindió de receptionar el testimonio de la señora FLORALBA DUQUE GARCIA, por considerar suficientemente esclarecidos los hechos sobre los cuales se solicitaba su declaración.

1.5.3.- Declaraciones de Parte

Se decretaron y practicaron los interrogatorios de parte solicitados por ambas apoderadas así: el solicitado por la convocante a los señores MARIA VICTORIA CARDENAS GOMEZ y PEDRO JOSE GARCIA ORTIZ, y el solicitado por la parte convocada a la doctora ANA TERESA HENAO OCAMPO, representante legal del EDIFICIO LAS CEIBAS PROPIEDAD HORIZONTAL.

1.5.4. Oficio

El Tribunal, al decretar pruebas, con fundamento en el artículo 178 del Código de Procedimiento Civil, negó el oficio solicitado por la parte convocada, a la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada en la ciudad de Bogotá D.C., para que emita copia de la Resolución expedida en cumplimiento del artículo 20 del Decreto

2187 de octubre 12 de 2001, por no versar sobre el tema en controversia el uso de bozal por parte de caninos.

1.5.5.- Inspección Judicial y Dictamen Pericial

La parte convocada en la contestación de la demanda solicitó una inspección judicial con intervención de peritos al EDIFICIO LAS CEIBAS PROPIEDAD HORIZONTAL situado en la Avenida 3a. Norte No. 12N-25 de esta ciudad así como al apartamento 1301 de dicho Edificio para los siguientes fines:

“a) En dicha inspección judicial se constatará:

- La existencia de un ascensor de carga
- Su área
- Su marca y casa fabricante

b) En el Apartamento No. 1301 se determinará:

- La presencia de la mascota MARTIN dentro de dicha unidad privada.
- Su raza, edad, tamaño y peso.
- Su identidad con el perro que aparece en las fotografías que acompañó y con el descrito en el certificado de vacunación expedido por el Dr. Néstor Mejía

c) a.- El ascensor de carga tiene alarma?

b.- Tiene citófono?

c.- Tiene sistema de ventilación?

d.- En el ascensor se indica su capacidad y peso permitido?

e.- Marca del ascensor

f.- Uso ordinario al que se destina el ascensor

g.- En que estado se encuentra el ascensor?

h.- Se le hace mantenimiento preventivo o solo correctivo?

y.- Existe una puerta o reja dentro de la cabina, que impida el contacto de las personas con la pared frontal a través del recorrido, y que opere eléctricamente un dispositivo de seguridad, que impida que la cabina se desplace en caso de que dicha reja haya sido abierta durante el viaje.

j.- El Edificio cuenta con planta eléctrica para cuando la luz se va? Si se va la luz opera con la planta eléctrica?

k.- Es un ascensor confiable?

l.- Edad del ascensor”

Posteriormente, y antes de que el Tribunal decrete pruebas, la apoderada de la convocada desistió de la prueba pericial, a que se refiere el literal c) del acápite titulado INSPECCION JUDICIAL de la contestación de la demanda, solicitando que se practique únicamente la inspección judicial, sin intervención de peritos, para los fines señalados en los numerales a) y b) del acápite en mención. El Tribunal aceptó dicho desistimiento.

La inspección judicial se practicó sobre los puntos a) y b) lográndose determinar la existencia del ascensor de carga con sus principales

características, como la existencia de la mascota llamada MARTIN, de raza Pomerania, y su concordancia con el canino que aparece en las fotografías que reposan en el expediente.

1.6.- ALEGATOS DE CONCLUSION

Las apoderadas de las partes presentaron sus alegatos de conclusión. En ellos cada cual hizo un resumen de las pretensiones y hechos, concretando algunos puntos con el análisis de las pruebas practicadas, para concluir que sus pretensiones debían prosperar, la una, y en que debían rechazarse, la otra.

La apoderada de la parte convocada en sus alegatos de conclusión adujo la indebida representación de la parte convocante, por cuanto el poder no le fue conferido de conformidad con el literal n) del artículo 61 del Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Las Ceibas.

2.- PRESUPUESTOS PROCESALES

Son todos aquellos requisitos de índole estrictamente procesal, que hacen referencia a la relación jurídico-procesal: a) capacidad para ser parte; b) capacidad procesal o capacidad para comparecer como parte; c) competencia del Arbitro; d) demanda en forma, y e) trámite adecuado.

Este Tribunal observa lo siguiente:

1.- El literal n) del artículo 61 del Reglamento del Edificio Las Ceibas Propiedad Horizontal señala:

“Artículo 61.- Funciones de la Junta Administradora. Son funciones de la Junta Administradora: ...
... n. Previa autorización de la Asamblea General de Copropietarios, designar apoderados judiciales o extrajudiciales y demás profesionales o especialistas cuya gestión se requiera...”.

2.- El poder inicialmente aportado por la apoderada de la parte convocante, fue otorgado por la representante legal del Edificio Las Ceibas Propiedad Horizontal, y no por la Junta Administradora, previa autorización de la Asamblea General de Copropietarios.

3.- En el Acta No. 09 correspondiente a la audiencia realizada el 05 de noviembre del 2002, se concedió a la parte convocante un término de tres (03) días para aportar el poder en debida forma, de conformidad con el literal n) del artículo 61 del Reglamento en mención.

4.- Una vez vencido el término concedido, la apoderada de la parte convocante no aportó el poder en las condiciones solicitadas.

5.- En consecuencia, el Tribunal se ve obligado a declarar la nulidad del presente proceso. Valga aclarar que el Tribunal considera que no es preciso dictar sentencia inhibitoria porque eventualmente se coartaría la posibilidad de convalidar la nulidad en un futuro, tal como lo expresa el doctor HERNAN FABIO LOPEZ B. en su obra titulada “INSTITUCIONES DE DERECHO PROCESAL CIVIL COLOMBIANO” Parte General, Cuarta Edición, Editorial Temis S.A., 1.985, pág: 471: “...c) Capacidad Procesal. Es otro de los presupuestos procesales aceptados por nuestra Corte, y por él se entiende que los sujetos que comparezcan al juicio lo deben hacer representados en debida forma, especialmente cuando se trata de incapaces o de personas jurídicas. Este presupuesto procesal se encuentra regulado como causal de nulidad en el artículo 152 num. 7 (hoy art. 140 num. 7). Lo anterior indica que cuando el juez se encuentre, antes de dictar sentencia, ante un caso de falta de capacidad procesal, que se origina en una indebida representación, no debe hacer otra cosa que declarar la causal de nulidad, si llegare el caso, previo el trámite previsto en el artículo 157 (hoy art. 145), y no dictar sentencia inhibitoria, porque al hacerlo, se coarta la posibilidad de convalidar la nulidad...”.

3.- LIQUIDACION EN CONCRETO DE COSTAS Y AGENCIAS EN DERECHO

Terminado como está el procedimiento arbitral, el Tribunal procede a practicar la liquidación en concreto de costas y agencias en Derecho. La forma como serán pagadas se establecerá en la parte resolutive del presente Laudo Arbitral, para lo cual se fijan los siguientes parámetros:

3.1.- Liquidación

Honorarios del árbitro y del secretario: \$312.000,00
Gastos de funcionamiento del Tribunal: \$568.000,00
Costos de Administración del Tribunal: \$329.438,00

TOTAL COSTAS \$1 ' 209.438,00

Tales costas fueron pagadas por las partes, en igual proporción, o sea la suma de \$604.709,00, por cada parte, al iniciarse el trámite arbitral.

AGENCIAS EN DERECHO: \$ 208.000

Las agencias en Derecho se tasan teniendo en cuenta la cuantía estimada por las partes y los honorarios del árbitro.

3.2.- Cuantía de la demanda.

Cuantía de la demanda: \$500.000,00

4.- DECISION

En mérito de lo expuesto, el Tribunal de Arbitramento constituido para decidir en Derecho las diferencias surgidas entre el EDIFICIO LAS CEIBAS PROPIEDAD HORIZONTAL y los señores MARIA VICTORIA CARDENAS GOMEZ y PEDRO JOSE GARCIA ORTIZ,

ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY, profiere el siguiente:

LAUDO ARBITRAL

PRIMERO: Declarase la nulidad del presente proceso arbitral iniciado por el EDIFICIO LAS CEIBAS PROPIEDAD HORIZONTAL contra MARIA VICTORIA CARDENAS GOMEZ y PEDRO JOSE GARCIA ORTIZ, en razón a la indebida representación de la parte convocante, de conformidad con lo expuesto en los considerandos de éste laudo.

SEGUNDO: LIQUIDACION EN CONCRETO DE COSTAS Y AGENCIAS EN DERECHO

El inciso segundo del artículo 146 del Código de Procedimiento Civil, señala que se debe condenar en costas a la parte que dio lugar a la nulidad.

Se condena al EDIFICIO LAS CEIBAS PROPIEDAD HORIZONTAL, a pagar las costas y agencias en Derecho, así:

COSTAS

El valor de la mitad de las costas y el total de las agencias en derecho, o sea la suma de \$812.719, debe ser asumido por el EDIFICIO LAS CEIBAS PROPIEDAD HORIZONTAL.

AGENCIAS EN DERECHO

El valor de las Agencias en Derecho, \$208.000 igualmente deberá ser pagado por el EDIFICIO LAS CEIBAS PROPIEDAD HORIZONTAL en favor de los señores MARIA VICTORIA CARDENAS GOMEZ y PEDRO JOSE GARCIA ORTIZ.

CONDENA EN CONCRETO

Teniendo en cuenta lo anterior, se establece la siguiente condena en concreto:

a) Costas a cargo del EDIFICIO LAS CEIBAS PROPIEDAD HORIZONTAL y en favor de los señores MARIA VICTORIA

CARDENAS GOMEZ y PEDRO
JOSE GARCIA ORTIZ \$604.709,00

b) Agencias en Derecho a cargo del
EDIFICIO LAS CEIBAS PROPIEDAD
HORIZONTAL y a favor de los señores
MARIA VICTORIA CARDENAS
GOMEZ y PEDRO JOSE GARCIA
ORTIZ \$208.000

TOTAL \$812.719,00.

El EDIFICIO LAS CEIBAS PROPIEDAD HORIZONTAL deberá pagar a los señores MARIA VICTORIA CARDENAS GOMEZ y PEDRO JOSE GARCIA ORTIZ la suma de \$648.000, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la ejecutoria del presente Laudo Arbitral.

TERCERO: LIQUIDACION FINAL DE LA CUENTA DE GASTOS DEL TRIBUNAL

Ejecutoriado este Laudo Arbitral, el Presidente hará la liquidación final de gastos, cubrirá los que estuvieren pendientes y, previa cuenta razonada devolverá a las partes la porción no utilizada de la suma entregada por las partes para gastos del Tribunal.

CUARTO: COPIAS AUTENTICAS DEL LAUDO ARBITRAL

Ordénese por Secretaria la expedición y entrega de copias auténticas de este Laudo a cada una de las partes y al Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali.

QUINTO: PROTOCOLIZACIÓN DEL LAUDO

Por el Presidente del Tribunal y con cargo a la cuenta de gastos, protocolícese el expediente una vez ejecutoriado el presente laudo, en una Notaría del Círculo de Cali.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

EL ARBITRO,

JAIME OLANO MARTINEZ

EL SECRETARIO,

JAIME ALBERTO CAYCEDO CRUZ