

CENTRO DE CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE
CÁMARA DE COMERCIO DE CALI
TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO

PARTE CONVOCANTE: "CONJUNTO RESIDENCIAL BALCONES DEL LIDO II".-
PARTE CONVOCADA: SOCIEDAD, "CONSORCIO PRETHELL GONZÁLEZ S.A.". -

LAUDO ARBITRAL

En Cali, a los veinte (20) días del mes de Febrero del 2007, procede el Tribunal de Arbitramento constituido, a dictar el Laudo Arbitral de Ley tendiente a dirimir las diferencias jurídicas planteadas por el "Conjunto Residencial Balcones del Lido II", en contra de la entidad social, "Consortio Prethell González S.A.", en razón a una serie de reformas estructurales y conformaciones internas efectuadas sobre el bien inmueble urbano situado en la carrera 47, número 1-70, en Cali.-

En consecuencia, se tiene:

Partes intervinientes:

Convocante: "Conjunto Residencial Balcones del Lido II".-
Convocada: Sociedad, "Consortio Prethell González S.A.". -

Organismo jurídicamente competente:

Tribunal de Arbitramento con Arbitro Único, formulado, aceptado y tramitado ante el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali.-

Arbitro: Doctor Manuel Barragán Lozada.-

Apoderados Judiciales: Doctora Luisa Fernanda Reyes Ramos (Parte convocante). Doctor Antonio Mauricio Forero Sandoval (Parte convocada).-

Secretaria: Doctora Rubria Elena Gómez Estupiñán.-

Fecha de instalación del Tribunal: Septiembre cuatro (4) del 2006.-

Pretensiones:

Nulidad de las escrituras públicas números 571 de Febrero diecisiete del 2004 y 5502 de Octubre veintiocho (28) del 2005 corridas en la Notaría Segunda del Círculo de Cali, oportunamente registradas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Circuito de Cali, bajo las Matrículas Inmobiliarias números 370-740553 y 370-740554.-

Plazo para decidir el conflicto jurídico expuesto:

Seis (6) meses, contados reitérase, a partir del doce (12) de Octubre del 2006.-

Antecedentes señalados por las partes:

Sostienen los reclamantes ser titulares de derechos de dominio y posesión radicados sobre el "Conjunto Residencial Balcones del Lido II", ubicado en Cali, en la carrera 47, número 1-70.-

Para el efecto se aportaron diversos documentos públicos que acreditaron esas aseveraciones.-

Igualmente está demostrada la vigencia de la representación legal de la Doctora Esperanza Santacruz Lorza, como Administradora del "Conjunto Residencial Balcones del Lido II – Propiedad Horizontal".-

A su vez la entidad social convocada, "Consortio Prethell González S. A.", también comprobó su pertinente existencia y representación jurídica.-

Manifestó ésta por su parte, que se oponía a todas las aspiraciones legales y monetarias planteadas por la contraparte, al haber obrado conforme a Derecho, acatando a plenitud tanto la Ley sobre Propiedad Horizontal como el Reglamento de Propiedad Horizontal establecido para el aludido Conjunto Residencial.-

PLANTEAMIENTOS CONCRETOS DE INCONFORMIDAD EN SUS DESENVOLVIMIENTOS PRÁCTICOS Y JURÍDICOS:

PARTE CONVOCANTE.

Explica la parte convocante que la parte convocada en forma arbitraria y sin autorización previa de los respectivos propietarios o Asamblea General pertinente, construyó o adicionó dos (2) nuevos bienes raíces urbanos, integrándolos a la indicada edificación, denominándolas, "Rapitienda" y Depósito Rapitienda", situadas en el primer (1er) piso y semisótano correspondiente, desafectando para ello, zonas comunes.-

Se resalta que además se varió la cabida del kiosco de la zona social, al incrementarse el sector construido, modificándose también los parqueaderos 12 y 13, en referencia a sus linderos, como el lindero del parqueadero 10.-

Similar conducta se tuvo para los parqueaderos 145, 146 y 147 (Imposibilidad de uso por desplazamiento del muro de contención colindante).-

Por último se especifica descontento por la variación de los linderos de los parqueaderos 149 y 150.-

Como respaldo de sus argumentos se determinó la violación de parte de la convocada, a la vigencia de los artículos 86 y 88 del Reglamento de Propiedad Horizontal vigente para el anotado Conjunto Residencial y precisada en la escritura pública número 571 de Febrero diecisiete (17) del 2004 elaborada en la Notaría Segunda del Círculo de Cali.-

Concretando materialmente la inconformidad citada, se precisó el uso o toma indebida de setenta metros cuadrados, ochenta y cuatro centímetros cuadrados (70.84 mts 2). (Bienes comunes no esenciales).-

Esta circunstancia se refleja y comprueba con el diligenciamiento del documento público número 5502 de Octubre veintiocho (28) del 2005 gestionado en la Notaría Segunda del Círculo de Cali.-

Se aclaran que las dos (2) escrituras públicas comentadas se encuentran registradas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Circuito de Cali.-

Conclusión:

a.- Exigir la declaratoria de nulidad del documento público número 5502 de Octubre veintiocho (28) del 2005 elaborado en la Notaría Segunda del Círculo de Cali.-

b.- La entrega o devolución de zonas comunes al "Conjunto Residencial Balcones del Lido II".-

c.- Indemnización equivalente a cincuenta millones de pesos (\$50. 000.000,00) moneda legal colombiana o el valor que se pruebe.-

ch.- Condena en Costas.-

FUNDAMENTOS Y POSICIÓN JURÍDICA DE LA PARTE CONVOCADA

La sociedad convocada, fuera de aceptar el hecho Primero, se extiende luego en diversas manifestaciones y críticas a los señalamientos determinados en los sucesos

siguientes y planteados por la convocante, discrepando abiertamente de las aspiraciones propuestas, terminando su actuar indicando algunas Excepciones que más adelante se analizan.-

PRUEBAS

Las partes interesadas, en aplicación de principios legales, aportaron y como sustentos de sus procederes, varios documentos que resumidamente se especifican en seguida:

a.- Parte convocante:

1.- Copia de las páginas números AA 15107064 a 15107070 y AA 151071 92 a 15921313 de la escritura pública número 571 de Febrero diecisiete (17) del 2004 diligenciada en la Notaría Segunda del Círculo de Cali.-

2.- Copia del Acta de no Conciliación (Centro de Conciliación de la Universidad Santiago de Cali).-

3.- Copia del documento público número 5502 de Octubre veinticinco (25) del 2005 corrido en la Notaría Segunda del Círculo de Cali.-

4.- Declarantes: Juan Carlos Ariza, Liliana Vargas Ledezma, Lizeth Martínez, Dalila Caicedo, Jhonny Boijó y Hernán Alonso Bravo.-

b.- Parte convocada:

1.- Copia auténtica de la Resolución número CU1-0779 de Octubre veinte (20) del 2005 dictada por la Curaduría Urbana número 1 de Cali (Licencia para desarrollar proyecto de reforma "Conjunto Residencial Balcones del Lido II").-

2.- Copia auténtica de la Declaración de Propiedad Horizontal número CU1-120609 de Octubre veinte (20) del 2005 proferida por la Curaduría de Cali (Viabilidad de construcción de "Rapitienda" y "Depósito de Rapitienda").

3.- Copia auténtica de plano aprobado por la Curaduría Urbana 1ª de Cali (Aprobación de reforma solicitada).-

4.- Interrogatorio de Parte a ser absuelto por el representante legal de la parte convocante.-

c.- Prueba oficiosa:

En uso de facultades legales, el Tribunal de Arbitramento establecido, ordenó diligencia de Inspección Judicial sobre el "Conjunto Residencial Balcones del Lido II", a objeto de verificar real y materialmente los sucesos mencionados por la parte convocante, así como la conducta defensiva precisada por la parte convocada.-

Desenvolvimiento práctico de las pruebas pedidas y realizadas.-

Los testimonios de los declarantes citados por la parte convocante, son más o menos uniformes en el sentido de no haber conocido previamente las modificaciones de construcción a ser adelantadas por la parte convocada en el aludido Conjunto Residencial y menos que se hubiera citado o cristalizado una Asamblea General de Propietarios que decidiera favorable o negativamente sobre esas circunstancias aludidas.-

Sus apreciaciones no admiten dudas al respecto, en primer lugar, por ser copropietarios de apartamentos en la anotada edificación y, en segundo término, por ser o haber sido miembros componentes del Consejo de Administración del especificado Conjunto Residencial.-

A su vez, el Interrogatorio de Parte planteado por la parte convocada y para ser absuelto por el representante legal de la parte convocada, no se cristalizó ante inasistencia del Apoderado Judicial de la primera y no haber justificado luego en debida forma su no comparecencia.-

De manera que la decisión de fondo a pronunciarse se basará primordialmente en la parte documental allegada por las partes interesadas, concluyéndose en una minuciosa comparación con las normas tanto legales como estatutarias consagradas en principio y reformadas luego, para llegar a una definición en Derecho y, a la cual,

deberán someterse los exponentes, a menos que alguna Autoridad superior revoque o reforme las determinaciones pertinentes.-

ARGUMENTOS JURÍDICOS SOBRE LA SITUACIÓN FORMULADA

Sostiene la parte convocante:

1.- Que los artículos 26 y 27 del documento público número 571 de Febrero diecisiete (17) del 2004 adelantado en la Notaría Segunda del Círculo de Cali, determinan:

Artículo 26: "Desafectación de bienes comunes no esenciales". "Prevía autorización de las autoridades municipales o distritales competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la Asamblea General, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de propiedad del Conjunto Residencial, podrá desafectar el carácter de bien común de los bienes comunes no esenciales. Desafectadas pasan a ser bienes privados y su dominio particular corresponde a la persona jurídica que surge en virtud de la constitución del régimen de propiedad horizontal, sobre los cuales podrá realizar todos los actos o negocios jurídicos que no sean contrarios a la ley o derecho ajeno, y serán objeto de todos los beneficios, cargas e impuestos inherentes a la propiedad inmobiliaria". "**Parágrafo 1:** En todo caso, la desafectación de parqueaderos de visitantes o de usuarios estará condicionada a la reposición de igual o mayor número de estacionamientos, con la misma destinación, previo cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables". "**Parágrafo 2:** La desafectación de bienes comunes no esenciales implica una reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal mediante escritura pública con la cual se protocolizará el acta de autorización de la Asamblea General de propietarios y las aprobaciones que hayan sido indispensable obtener de conformidad en la Ley y al presente reglamento. Otorgada la escritura, se registrará en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali. La autorización para la desafectación comprende la autorización para la modificación de los coeficientes de copropiedad cuando ello lo requiera".-

Artículo 27: "Enajenación de bienes comunes no esenciales, muebles e inmuebles. (Por destinación o adherencia)". "Dentro de la clasificación de los bienes comunes no esenciales a que hace referencia la cláusula anterior existe una clase de bienes muebles e inmuebles por adherencia o destinación a los cuales no se aplican las normas previstas para la desafectación, dado que por su naturaleza, son enajenables. La transferencia de estos bienes será dispuesta por la Asamblea dentro del ámbito de sus atribuciones. En todo caso, estos bienes deben permanecer inventariados por parte del administrador general del Conjunto Residencial".-

2.- Complementa la parte convocante su sustento jurídico, en la vigencia y relación de los artículos 20 y 21 de la Ley 675 del 2002 que rezan:

Artículo 20: "Desafectación de los bienes comunes no esenciales". "Prevía autorización de las autoridades municipales o distritales competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la Asamblea General, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representan el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad de un conjunto o edificio, podrá desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal". "**parágrafo 1:** Sobre los bienes privados que surjan de la desafectación de bienes comunes no esenciales, podrán realizarse todos los actos o negocios jurídicos no siendo contra la ley o contra el derecho ajeno y serán objeto de todos los beneficios, cargas e impuestos inherentes a la propiedad inmobiliaria. Para estos efectos el administrador del edificio o conjunto, actuará de conformidad con lo dispuesto por la Asamblea General en el acto de

desafectación y con observancia de las previsiones contenida en el Reglamento de Propiedad Horizontal”.-

Artículo 21: “Procedimiento para la desafectación de bienes comunes”. “La desafectación de bienes comunes no esenciales implicará una reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal que se realizará por medio de escritura pública con la cual se protocolizará el acta de autorización de la Asamblea General de propietarios y las aprobaciones que hayan sido indispensables obtener de conformidad con el artículo precedente”.-

3.- A las normas jurídicas o contractuales discriminadas, opuso o buscó aclarar la parte convocada, los cánones legales siguientes:

Artículos 1, 4, 19, 20, 21 y 25 de la ley 675 del 2001.-

Artículos 99, 100, 101 y siguientes de la Ley 388 de 1997.-

Artículo 1º y siguientes del Decreto Reglamentario 564 del 2006.-

Artículos 1740, 1741 y siguientes del Código Civil.-

4.- Por último se estima importante resaltar el pedimento relativo a “Prueba de Oficio”, impetrada y consistente en “--- oficiar al Señor Registrador de Instrumentos Públicos de Cali, para que certifique que sobre el Con-junto Residencial Balcones del Lido II identificado con el folio de Matrícula Inmobiliaria número 370-484325 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, pertinente al folio matriz de la copropiedad mencionada con el fin de conocer que porcentaje de coeficientes de copropiedad sobre bienes privados de la persona jurídica denominada, “CONJUNTO RESIDENCIAL BALCONES DEL LIDO II”, poseía la sociedad, “Consortio Prethell González S.A.” para la fecha veintiocho de Octubre del año 2005, fecha en la que se otorga la escritura pública 5502 en la Notaría 2ª de Cali, pertinente a la reforma de la Propiedad Horizontal, materia del litigio”.-

INSPECCIÓN JUDICIAL

Conforme se indicó anteriormente, el Tribunal oficiosamente ordenó una Inspección Judicial sobre el bien inmueble urbano donde se produjeron los actos causantes de la presente controversia jurídica.-

CONSIDERACIONES GENERALES

Habiéndose reunido toda o la mayoría de la documentación aportada por las partes interesadas respaldando sus pretensiones jurídicas, unidas a las declaraciones de los testigos especificados, el dictamen pericial decretado y gestionado, es procedente analizar en detalle todas estas situaciones, para producir luego, un Laudo Arbitral, acorde a Derecho y atendiendo el contenido de la “Cláusula Compromisoria”, pactada en el artículo 89 del Reglamento de Propiedad Horizontal consagrado para el “Conjunto Residencial Balcones del Lido II” y que textualmente dice:

“En el evento de que surgieren diferencias entre los propietarios y la administración provisional, entre algún propietario y la sociedad propietaria y la constructora del proyecto o quien la sustituya, o entre ésta y la administración provisional o definitiva, las partes desde ahora establecen que para solucionarlos se obligan a invocar un Tribunal de Arbitramento el cual será designado por la Cámara de Comercio de Cali, conforme a lo establecido en estos casos”:-

NOTA: Por solicitud especial, no controvertida, se calificó el aludido Proceso Arbitral de Menor Cuantía.-

Veamos entonces:

1.- Se tiene como un hecho cierto la construcción del “Conjunto Residencial Balcones del Lido II”, ubicado en Cali, en la carrera 47, número 1-70.-

2.- Es asimismo irrefutable el gestionamiento del Reglamento de Pro-piedad Horizontal de la mencionada edificación y, el cual, sin mayores observaciones y variaciones, fue aceptado y legalizado oportunamente.-

Por este motivo es importante examinar algunos cánones citados por las partes interesadas o por iniciativa del Tribunal, para en esa forma buscar la realidad jurídica sobre el diferendo planteado.-

En este orden de ideas, resáltase:

Se encabeza el especificado lineamiento legal, señalando o recordando la existencia y aplicación de la Ley 675 de Agosto tres (3) del 2001 y que cobija todas o la mayoría de normas referentes a la Propiedad Horizontal para inmuebles públicos o privados, extendiéndose a las obligaciones y deberes a cargo de los correspondientes propietarios de bienes raíces situados en la edificación originaria o principal.-

Por no ser motivo de discusión a la fecha esos antecedentes o pormenores, se estima innecesario profundizar en los mismos.-

No obstante lo expuesto, es obligación examinar algunos cánones o compromisos establecidos en la indicada reglamentación, que a pesar de plantear principios generales en su desarrollo práctico y para cada caso en particular, deben tenerse presentes.-

Discriminación.-

a.- Determina el artículo 3º del aludido Reglamento: "PRINCIPIOS ORIENTADORES DEL NUEVO RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL". "Son principios orientadores del Régimen de Propiedad Horizontal, --- los siguientes: 1) ----. 2) "Convivencia pacífica y solidaridad social". "Los Reglamentos de Propiedad Horizontal deberán propender por el establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores". 3) ----. 4) "Derecho al debido proceso". Las actuaciones de la Asamblea, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, deberán consultar el debido proceso, al derecho de defensa, contradicción o impugnación".-

b.- Más adelante el artículo 7º de la anotada normatividad manifiesta: "DEFINICIONES". "Las definiciones que aquí se establecen son de uso recurrente en la Propiedad Horizontal: 1) ----. 2) ----. 3) ----. 4) ----. 5) BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR". Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes del Conjunto Residencial sometido al Régimen de Pro-piedad Horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común. 6) BIENES COMUNES". Partes o zonas del Conjunto Residencial, pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular". 7) "BIENES COMUNES ESENCIALES". "Partes o zonas del Conjunto indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del mismo, así como los imprescindibles para el uso o disfrute de los bienes de dominio particular. 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 el aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales". 8) ---

- 9) "COEFICIENTES DE COPROPIEDAD". "Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes privados, respecto del dominio sobre bienes comunes del Conjunto Residencial sometido al Régimen de

Propiedad Horizontal; definen además su participación en la Asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del Conjunto Residencial". 10) "ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA": "Extensión superficial cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales". 11) "ÁREA PRIVADA LIBRE". "Extensión superficial semidescubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos de conformidad con las normas legales". 12) "BIENES DE DOTACIÓN O ACCESORIOS DE ORNATO". "Son aquellos bienes comunes destinados al amoblamiento o la decoración de las áreas comunes o que prestan a los propietarios de bienes de dominio privado servicios accesorios no indispensables para la existencia, seguridad o conservación del Conjunto Residencial y que tienen el carácter de no esenciales".-

c.- Se lee posteriormente en el artículo 11 del texto citado: "CONCEPTO". "Son bienes privados o de dominio particular los inmuebles debidamente delimitados como espacios o cubos comprendidos por la superficie indicada en los planos, entre el piso y el cielo raso o cubierta, con la altura señalada, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes del Conjunto Residencial sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común. La propiedad sobre los bienes privados conlleva derechos de copropiedad sobre los bienes comunes del Conjunto Residencial, en proporción con el coeficiente de copropiedad.

"PARÁGRAFO": "Los bienes privados pueden estar comprendidos por área privada construida y/o área privada libre, correspondiendo la primera a la extensión superficial cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos y, la segunda a la extensión superficial privada semidescubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de los linderos, todos de conformidad con las normas legales".-

ch.- En igual forma declara el artículo 12 de la comentada reglamentación: "ATRIBUTOS DE LA PROPIEDAD PRIVADA". "Cada propietario es dueño exclusivo de su Unidad Privada y puede usar, gozar y disponer de ella, enajenándola, hipotecándola, --- sin necesidad del consentimiento de los propietarios de los demás bienes privados del Conjunto Residencial. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderá incluido el porcentaje de los derechos sobre los bienes comunes y no podrán efectuarse estos actos con relación a ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden".-

d.- Manifiesta el artículo 18 del especificado Reglamento: "DESTINACION". "El Conjunto Residencial Balcones del Lido II", es de uso residencial, los bienes privados que lo integran tiene como destinación los Apartamentos a Vivienda Familiar y los parqueaderos o estacionamientos de vehículos automotores livianos, acordes con las dimensiones de cada uno".-

e.- Expone luego el artículo 19 de la normatividad comentada: "IDENTIFICACIÓN Y ALINDERAMIENTO". "La descripción, cabida y linderos de los trescientos (300) bienes privados o de dominio particular, correspondientes a los ciento cincuenta (150) apartamentos y ciento cincuenta (150) parqueaderos, que conforman el Conjunto Residencial Balcones del Lido II es el que indica el presente artículo".-

f.- Expresa después el artículo 31 de la señalada reglamentación: "MODIFICACIÓN DE COEFICIENTES". "La Asamblea General, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de la copropiedad del Conjunto Residencial, podrá autorizar reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal en los siguientes casos: 1) ----. 2) Cuando el Conjunto Residencial se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexasen al

mismo. 3) ---. 4) Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si ésta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad”.-

g.- Se lee a su vez, en el artículo 37 del Reglamento en mención: “EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DE LOS BIENES COMUNES”. “La Asamblea General podrá autorizar la explotación económica de bienes comunes, siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos. El espacio autorizado para su explotación se ubicará de tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes, no afectar la estructura de la edificación, ni contravenga disposiciones urbanísticas o ambientales. La contraprestación económica que así se obtenga será para el beneficio común de la propiedad y se destinará al pago de expensas comunes del Conjunto Residencial o a los gastos de inversión, según lo decida la Asamblea General”.-

h.- Precisa con posterioridad el artículo 41 de la normatividad aludida: “DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS”. “Son derechos de los propietarios: 1) Poseer, usar y disfrutar con plena autonomía su bien privado de acuerdo con la Ley y este Reglamento, observando en todo caso, las limitaciones de destinación contenidas en el presente Reglamento. 2) ----. 3) Intervenir en la Asamblea de propietarios con derecho a voz y voto, directamente o a través de Apoderado de conformidad a los requisitos establecidos en el presente Reglamento para las diferentes Asambleas o reuniones.-

i.- Reza más adelante el artículo 42 de la normatividad analizada: “OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS”. “Son obligaciones de los propietarios de bienes privados las siguientes: 1) ----. 2) ----. 3) ----. 4) ----. 5) ----. 6) ----. 7) ----. 8) ----. 9) ----. 10) ----. 11) ----. 12) ----. 13) ----. 14) Colaborar activamente con el mantenimiento de la armonía y de las buenas relaciones de vecindad entre los propietarios, usuarios o tenedores a cualquier título”.-

j.- Manifiesta asimismo el artículo 45 del Reglamento especificado y en relación a la Asamblea General: “DEFINICIÓN, INTEGRACIÓN Y ALCANCE DE SUS DECISIONES”. “Es el órgano supremo de dirección y administración del Conjunto Residencial. La Asamblea General la constituirán los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en la Ley y en este reglamento, quienes tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en la Asamblea, --- En las deliberaciones y decisiones de contenido económico, el voto de cada propietario corresponde a su porcentaje de participación determinado por el coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado..”. “Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, incluyendo los ausentes o disidentes, usuarios y ocupantes a cualquier título”.

“PARA-GRAFO 5:” “Los moradores del Conjunto Residencial no propietarios de bienes privados, podrán ejercer ante la Asamblea el derecho de ser oídos en las sesiones donde se vayan a tomar decisiones que puedan afectarlos; ...

k.- Declara por su parte el artículo 46 de la reglamentación comentada: “FUNCIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL”. “La Asamblea General de propietarios tendrá como funciones básicas las siguientes: 1) ----. 2) ----. 3) ----. 4) ----. 5) ----. 6) Aprobar las reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal. 7) Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, ---”.-

l.- Dice después el artículo 57 del texto señalado y en referencia al Consejo de Administración: “DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN”. “El Conjunto Residencial Balcones del Lido II podrá contar con un Consejo de Administración, el cual será elegido anualmente por la Asamblea de propietarios, conformado por cinco (5) miembros propietarios de bienes privados del Conjunto Residencial ----”.-

ll.- Expone posteriormente el artículo 61 de la reglamentación mencionada: "DEL ADMINISTRADOR". "La representación legal de la persona jurídica y la administración del Conjunto Residencial corresponderán a un Administrador designado por el Consejo de Administración o por la Asamblea a falta de aquél, para un periodo ---. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radicarán en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y estatutarias ---".-

m.- Expresa después el artículo 62 del Reglamento aludido: "FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR". "La administración del Conjunto Residencial estará a cargo del Administrador o su suplente en faltas temporales o absolutas de aquél, quienes tienen facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo". Las funciones básicas son las siguientes: 1) -----. 2) -----. 3) -----. 4) -----. 5) -----. 6) -----. 7) Cuidar y vigilar los bienes comunes ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos, de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el Reglamento de Propiedad Horizontal. 8) -----. 9) Elevar a escritura pública y registrar las reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal aprobadas por la Asamblea de propietarios ---".-

n.- Manifiesta igualmente el artículo 84 de la normatividad mencionada: "ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL". "Mientras el órgano competente no elija al Administrador del Conjunto Residencial, ejercerá como tal y de manera provisional, la sociedad propietaria y constructora del proyecto o quien le sustituya, podrá contratar con un tercero tal gestión. No obstante lo indicado en este artículo, una vez se haya construido y enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y un por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión del Administrador provisional. Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, la sociedad, que haya ejercido como Administrador provisional deberá informar por escrito a todos los propietarios del Conjunto Residencial, para que se reúnan en Asamblea y se proceda a nombrar el Administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará el Administrador definitivo".-

ñ.- Se lee más adelante y en el artículo 85 de la reglamentación analizada: "ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES POR PARTE DEL PROPIETARIO INICIAL". "Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el Conjunto Residencial, tales como zonas de recreación y deporte, salón comunal, piscinas, bombas y demás equipos entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la Asamblea General o en su defecto al Administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad --"

o.- Determina luego el artículo 86 del lineamiento jurídico indicado: "REFORMAS AL PRESENTE REGLAMENTO". "Mientras la sociedad propietaria y constructora del proyecto, o quien le sustituya, sea titular de derechos del Conjunto Residencial Balcones del Lido II, podrá hacer modificaciones a los bienes del Conjunto Residencial siempre y cuando no se afecten los derechos adquiridos por los propietarios de las unidades privadas transferidas y entregadas alterando su área, destino y afectación, igualmente reformar, aclarar o adicionar el presente reglamento mediante escritura pública, sin necesidad de autorización por parte de los demás propietarios, previa obtención de la licencia pertinente ante cualquiera de la Curadurías Urbanas de la ciudad, si fuere necesario. Para tal caso los propietarios y los futuros adquirentes a cualquier título de Unidades Privadas confieren poder especial a la sociedad propietaria y constructora del proyecto o quien la sustituya, para realizar las reformas arquitectónicas y urbanísticas y del Reglamento de Propiedad Horizontal que sean pertinentes".-

p.- Reza por último el artículo 88 de la normatividad señalada: "AUTORIZACIÓN ESPECIAL". "Los futuros adquirentes a cualquier título de bienes privados en el Conjunto Residencial, desde ahora autorizan al representante de la sociedad propietaria y constructora del proyecto o quien lo sustituya, para que hagan uso de tránsito por las

zonas comunes, desde el acceso principal y hacia el apartamento modelo, así como a todos los visitantes ---".-

Es indiscutible para el Tribunal que los cánones estatutarios indicados constituyen la base para un pronunciamiento de fondo, dirimiéndose así las diferencias legales y de interpretación formuladas por las partes en disputa.-

Es elemental resaltar que algunas normas jurídicas contempladas en el Código Civil, se citan y comentan luego, pero esa actitud no pasa de ser un complemento a los argumentos de fondo a exponerse y sobre los cuales se sustentará el presente Laudo Arbitral.-

ANÁLISIS A LAS NORMAS ESTATUTARIAS DISCRIMINADAS.-

a.- Discutir la vigencia de la Ley 675 de Agosto tres (3) del 2001 y donde se reglamentaron todos o la mayoría de los aspectos concernientes a la Propiedad Horizontal y contemplados en decretos a leyes anteriores, se considera a la fecha, inocuo e innecesario.-

Estima entonces el Tribunal que con los cánones especificados anteriormente, se puede y debe dictar el Laudo Arbitral que nos ocupa, por señalar los mismos, los lineamientos mínimos para dilucidar la controversia planteada.-

Después del estudio que a continuación se efectúa, se realizarán algunas anotaciones sobre las normas consagradas en el Código Civil y que la parte convocada, simplemente citó, sin adelantar comentarios o interpretaciones.-

b.- Ante esta situación, se procede así:

"PRINCIPIOS ORIENTADORES DEL NUEVO RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL".-

1.- Determina el artículo 3º del Reglamento de Propiedad Horizontal establecido para el "Conjunto Residencial Balcones del Lido II" y tomando algunos apartes (Numerales 2 y 4).-

De esta normatividad se han transcrito los numerales "CONVIVENCIA PACÍFICA Y SOLIDARIDAD SOCIAL" y "DERECHO AL DEBIDO PROCESO".-

Estos dos (2) cánones estatutarios e igualmente legales, por ser toma-dos en su esencia de la Ley 675 del 2001, precisan o marcan una pauta y que según el entender del Tribunal, las partes deben acoger, teniéndolas siempre presentes en su actuar, acatándolas y respetándolas sin limitaciones.-

Separadamente a esas líneas de conducta, era y es deber de las partes interesadas, no propiciar u ocasionar conflictos como el mencionado, pues es indudable que si el organismo jurídico convocado se hubiera sometido a es-tos preceptos mínimos, así fuera por elegancia y distinción, no se encontraría afrontando un conflicto que no conviene a ninguna de los contendientes en disputa.-

"DEFINICIONES".-

2.- Se resalta en el artículo 7º de la citada reglamentación y en los numerales "5) BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR", 6) "BIENES COMUNES", 7) "BIENES COMUNES ESENCIALES", 9) "COEFICIENTES DE COPROPIEDAD", 10) "ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA", 11) "ÁREA PRIVADA LIBRE" y 12) "BIENES DE DOTACIÓN O ACCESORIOS DE ORNATO", las importancias otorgadas a las características de claridad referentes a unas prerrogativas propias de los Reglamentos de Propiedad Horizontal.-

Por tanto, al concretar este criterio es pertinente observar:

5. "**BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR**".-

Esta definición es clara y en términos generales la misma ha sido respetada por la sociedad convocada y relacionada con los apartamentos privados o residencias de los copropietarios.-

No se profundiza sobre la situación de los correspondientes parqueaderos, por no tenerse certeza si las variaciones de linderos y áreas reformadas por la entidad social convocada, comprenden derechos de propiedad de terceros, o sea, de los copropietarios actuales.-

Sin embargo este último acontecer, positivo o negativo, en nada cambiará el criterio jurídico del Tribunal sobre la parte sustantiva y de interpretación que debe producirse más adelante y que definirá la controversia expuesta.-

6. "**BIENES COMUNES**".-

Es indudable que el contenido de este numeral, es uno de los principios legales o estatutarios que merecen algunos comentarios, pues en concepto del presente Juzgador, es una de las fuentes u origen del conflicto surgido entre las partes interesadas, pues comienza ya a hablarse de "Partes o zonas del Conjunto Residencial" que pertenecen por derecho propio, en común y en proindiviso, por Ley o por adhesión, si así quiere entenderse, a "todos los propietarios de bienes privados", radicados en la señalada edificación y que por su destino facilitan "la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular".-

No constituye mayor esfuerzo pensar que todo propietario de un bien inmueble radicado en un Conjunto Residencial sometido a Propiedad Horizontal, al adquirir el mismo, se convierte en una persona, ya natural o jurídica, con un mínimo de garantías legales que deben respetarse y a quien por distinción y amabilidad, al menos, tiene que consultarse previamente y cuando se desean realizar especialmente cambios en zonas comunes, pues son muchos los adquirentes que efectúan negocios en edificaciones de la naturaleza aludida, por la comodidad, seguridad, amplitud, que observan en su presentación inicial.-

La calidad de "BIENES COMUNES", en forma alguna debe ignorarse y, por ello, es necesario notificar anticipadamente cualquiera reforma que se proyecte, pues quiérase o nó, esos intereses comunes integran irremediable-mente el contexto complementario de un bien raíz radicado se repite, en un Conjunto Residencial de la índole indicada.-

7. "**BIENES COMUNES ESENCIALES**".-

Este acápite precisa cuáles bienes comunes son esenciales, determinando entre otros, el lote de terreno donde se levanta la respectiva edificación, atractivos por su ubicación, vecindades, distribución interna, servicios públicos, etc.-

Se concluye este aparte anotando que los restantes bienes, tendrán el calificativo de haberes comunes no esenciales.-

De manera que esas circunstancias, aparentemente menores, también deben considerarse, pues su violación pueden ocasionar descontentos y controversias que no tienen en principio, su razón de ser.-

Por ello, no es superflua la distinción que se efectúa la terminar este cánón, al expresar que los restantes intereses se tendrán como " --- bienes comunes no esenciales".-

9. **“COEFICIENTES DE COPROPIEDAD”**.-

No se pueden desconocer la vigencia e implicaciones legales que representan los llamados “Coeficientes de Copropiedad” y que se otorgan porcentualmente a los adquirentes de un bien inmueble radicado en un Conjunto Residencial de Propiedad Horizontal, pues este aparente intangible para efectos prácticos tienen extrema importancia y siempre pensando en las zonas comunes de la respectiva edificación.-

Ante esa situación, es fundamental y siempre se actúa así, determinar en una negociación relativa a un bien raíz situado en un Conjunto Residencial de Propiedad Horizontal, el(los) porcentaje(s) atribuido(s) o señalado(s) para el mismo, el porcentaje concreto correspondiente a las zonas comunes o la manifestación genérica de respetar los coeficientes de propiedad sobre zonas comunes y pertenecientes se insiste, al respectivo bien raíz.-

En este orden de ideas, no se puede entender como la entidad social convocada, guardó silencio, voluntaria o involuntariamente sobre esta exigencia al reformar el Reglamento de Propiedad Horizontal del “Conjunto Residencial Balcones del Lido II – Propiedad Horizontal” (Escritura pública número 5502 de Octubre veintiocho (28) del 2005 corrida en la Notaría Segunda del Círculo de Cali), pues no debe olvidarse que al levantar aquélla, las llamadas “Rapitienda” y “Depósito Rapitienda”, tomando para ello una zona o sector de terreno perteneciente a las procedentes zonas comunes, calificándolas después como bienes inmuebles urbanos de propiedad de la sociedad, “Prethell González S.A.” --- (Ver certificación de Tradición diligencia-dos por la Oficina de Registro del Circuito de Cali).-

Es inaceptable que la parte convocada haya decidido obrar a voluntad y bajo el pretexto, no suficientemente cierto o claro, de tener aún un porcentaje superior al setenta por ciento (70%) de la totalidad de los derechos de dominio y posesión radicados en la construcción especificada, para tomar para sí una parte común de ésta, cuando la misma constituía un sector comprendido entre las zonas comunes.-

Jamás podrá acatarse el argumento, así sea certificado por las correspondientes Autoridades Urbanas competentes de la ciudad de Cali, en el sentido que los factores comunes precisados por el aludido Conjunto Residencial, superaban en exceso el porcentaje mínimo consagrado al respecto, pues lo único veraz es que se estaba violando un principio mínimo sobre los derechos de propiedad, aún tratándose de las denominadas zonas comunes.-

No es de buen recibo para el Tribunal y se piensa que para cualquiera Autoridad, el haberse guardado silencio sobre esa decisión, sabiéndose que ya existían otros propietarios, así fueran minoritarios, que tenían prerrogativas jurídicas reales, definidas, vigentes y no discutidas hasta la fecha.-

¿Qué le hubiera costado se pregunta, a la entidad social convocada, ya por respeto, por guardar una armonía y relación normal y acorde entre personas civilizadas, convocar a una Asamblea General de propietarios, plantear las inquietudes en mente y buscar formulas amigables que seguramente habrían evitado el doloroso y absurdo conflicto que ha resultado de esa indelicadeza?.-

Es importante resaltar además que los aludidos porcentajes de copropiedad inciden necesariamente en las “expensas comunes” del pertinente Conjunto Residencial y a cargo de los respectivos copropietarios.-

10. **“ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA”**.-

Esta norma tiene su importancia al plantearse los cambios sobre linderos de algunos parqueaderos ubicados en el anotado Conjunto Residencial y cuya realidad no se discute.-

Desafortunadamente no existe claridad sobre los títulos de propiedad actuales de los parqueaderos, a los cuales, se les haya disminuido las áreas o variado sus linderos especiales.-

Por tanto, no se puede conceptuar con precisión sobre estos aspectos, pero reiterándose las anomalías legales y estatutarias especificadas con anterioridad.-

11. **“ÁREA PRIVADA LIBRE”**.-

Esta distinción no amerita mayores comentarios, fuera de recordar la vigencia de extensiones superficiarias descubiertas o semidescubiertas y radicadas en el Conjunto Residencial indicado.-

Es difícil determinar de momento si estas zonas fueron o no afectadas por la realización de las obras adelantadas a última hora por la sociedad convocada.-

12. **“BIENES DE DOTACIÓN O ACCESORIOS DE ORNATO”**.-

Si bien estos bienes tienen el calificativo de “no esenciales”, es importante recalcar la posibilidad de desmejoras o incomodidades sobre los mismos y ante el levantamiento de construcciones adicionales por la parte convocada.-

Tampoco se justifica profundizar en estos aspectos, pues no es elemento configurante fundamental para decidir sobre el fondo del presente diferendo.-

“CONCEPTO”.-

3.- Más adelante el artículo 11 del Reglamento de Propiedad Horizontal aludido expone bajo el título resaltado, cuales son las edificaciones levantadas en el Conjunto Residencial anotado e identificadas como “bienes privados o de dominio particular”, circunstancias adicionadas con los procedentes linderos y áreas y de “aprovechamiento exclusivo” de los pertinentes propietarios, concluyéndose esta situación con la afirmación o precepto que declara: “La propiedad sobre los bienes privados conlleva derechos de copropiedad sobre los bienes comunes del Conjunto Residencial, en proporción con el coeficiente de copropiedad”.-

Obsérvese por tanto, que siempre los coeficientes de propiedad adjudicados a cada bien raíz ubicado en un Conjunto Residencial, son intocables, a menos que bajo autorizaciones expresas del(los) organismo(s) competente(s) se haya actuado de conformidad.-

De manera que si por causa de las construcciones mencionadas o por las reformas cristalizadas, se variaron algunos coeficientes de propiedad de los bienes inmuebles (Apartamentos y parqueaderos) correspondientes y que hayan sido enajenados o no a terceras personas, este hecho reclamaba facultades decisorias previas de todos o parte de los interesados.-

Esa conducta repítese, la omitió la entidad social convocada, sin saber-se si obró a propósito o desprevénidamente.-

“ATRIBUTOS DE LA PROPIEDAD PRIVADA”.-

4.- Es enfático más adelante el artículo 12 de la reglamentación mencionada al discriminar en el mismo, dos (2) distinciones, señaladas así: Todo propietario es dueño exclusivo de su propiedad privada, pudiendo usarla, gozarla y disponer de la misma a voluntad, sin limitación alguna y sin el consentimiento de los restantes propietarios del Conjunto Residencial, resaltándose además que en todo acto de disposición,

gravámenes o embargos, deben quedar incluidos los porcentajes respectivos de propiedad sobre las zonas comunes, no pudiéndose celebrar gestiones separadamente y en relación con los mismos en forma separada, en razón a que esas prerrogativas porcentuales acceden al bien raíz privado particular.-

En virtud de la expresión aludida, la entidad social convocada no podía tomar determinaciones como las indicadas y, sí lo hizo, procedió contra Derecho y en referencia a decisiones sobre bienes comunes (Coeficientes de propiedad), careciendo de autorización para ello.-

"DESTINACION".-

f.- Define y clarifica el artículo 18 del Reglamento de Propiedad Horizontal, al especificar el empleo de los bienes inmuebles urbanos constitutivos del "Conjunto Residencial Balcones del Lido II", explicando a la vez que los mismos están destinados para Apartamentos de Vivienda Familiar y Parqueaderos o lugares para estacionamiento de automotores".-

Obsérvese que la aludida normatividad limita expresamente los usos de los pertinentes bienes raíces urbanos, bajo un estatuto reglamentario integrante de toda Compraventa que se cristalice al respecto y que beneficia, o perjudica, según como se mire y sometiendo especialmente a las partes con-tratantes a la comparecencia necesaria de las mismas, para que también cumpliendo los requisitos legales mínimos (Corrimiento de otra escritura pública), poder variar los cánones procedentes y en caso de haberse ya reformado o dispuesto de éstos.-

Se recalca y esta manifestación es importante, en parte alguna se estipula la posibilidad de implantar una Rapitienda y su respectivo Depósito, pues esa circunstancia amplía el comentado destino, pues se está permitiendo la vigencia de un negocio comercial usando zonas ubicadas en el interior de la citada edificación.-

Es indiscutible la vigencia de una violación flagrante de parte de la sociedad convocada al desconocer derechos adquiridos, ciertos y reales de par-te de terceros.-

"DESTINACION Y ALINDERAMIENTO".-

g.- Precisa luego el artículo 19 de la reglamentación determinada, la existencia de ciento cincuenta (150) apartamentos y ciento cincuenta (150) parqueaderos radicados todos en el indicado Conjunto Residencial, reiterándose sus descripciones, cabidas y linderos.-

Siendo ello así, estas normas que indiscutiblemente están ligadas legalmente con todas las prerrogativas consagradas en los documentos públicos de Compraventa ya realizados con los adquirentes respectivos, es irrefutable, tratándose igualmente de una existencia jurídica, que cualquiera reforma que se efectúe sobre esa materia, debe tener la aprobación de éstos, adelantando consecuentemente la(s) escritura(s) pública(s) del caso.-

"MODIFICACIÓN DE COEFICIENTES".-

h.- Expone el artículo 31 del Reglamento de Propiedad Horizontal anotado que corresponde a la Asamblea General de propietarios con el voto favorable de un mínimo plural de éstos y que representen al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del aludido Conjunto Residencia, autorizar reformas a la

indicada normatividad, cuando se adicionen nuevos bienes privados que se desafectan de un bien común o por la adquisición de otros bienes que se anexasen al mismo.-

En similar manera se pronuncia, cuando se cambia el destino de un haber de dominio particular, si éste fue considerado en su oportunidad para la fijación de los coeficientes de copropiedad.-

Estima el Tribunal que esta cláusula es posiblemente la más importante para dilucidar y servir de base para el pronunciamiento de fondo que se menciona más adelante y por las siguientes razones:

- a.- El adelantamiento de una Asamblea General de copropietarios.-
- b.- La comparecencia de un número plural de copropietarios.-
- c.- El voto favorable de los asistentes y que representen como mínimo el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad relativos al correspondiente Conjunto Residencial.-

Pues bien.-

Sostiene la entidad social convocada que para las reformas estructurales, variación de áreas, linderos y creación de la Rapitienda y Depósito descritas, no era indispensable atender los lineamientos determinados en el cánón analizado, por ser titular aún y a la fecha de ese acontecer, de un porcentaje superior al setenta por ciento (70%) de los derechos de propiedad radicados sobre la indicada edificación.-

Desafortunadamente y los pormenores se desconocen, no siendo obligación del presente Juzgador analizar los motivos, esta prueba porcentual y principal no se aportó directamente, como debió ser, sino que se transfirió este deber sin serlo, al Tribunal para que solicitara bajo el título de oficiosa, sin serlo, esa certificación a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Circuito de Cali.-

Reitérase que no siendo compromiso al respecto y como una gestión impetrada expresamente, se atendió ese pedido al citado organismo, quien tampoco la facilitó en porcentaje global, limitándose a manifestar que debía encontrarse en el respectivo certificado de Matrícula Inmobiliaria o de Tradición relacionado con el bien inmueble urbano especificado. (Nota de Noviembre catorce (14) del 2006).-

Examinando entonces este (os) documento(s), en parte alguna se aprecia esa constancia, no entendiéndose asimismo como la sociedad convocada omitió actuar sin demora en búsqueda de clarificar esa deficiencia legal procedimental, pues no bastaba con diligenciarse una simple operación matemática, sino que el porcentaje total debía confrontarse con los títulos de propiedad actualizados a la fecha del adelantamiento de las edificaciones y re-formas especificadas, para comprobar así y documentalmente, la vigencia porcentual mínima del setenta por ciento (70%) de las prerrogativas de propiedad y conforme está estipulado en la normatividad comentada.-

Ante esas circunstancias, no queda otra opción que desestimar la posición jurídica expuesta por aquélla, pues en Derecho, no basta con decir, sino que también se debe probar.-

EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DE LOS BIENES COMUNES.-

h.- Reza el artículo 37 de la reglamentación citada que la Asamblea General podrá permitir la explotación económica de los haberes comunes, pero resaltando la no extensión de negocios jurídicos referentes a la transferencia del derecho de dominio de aquéllos.-

En el diferendo que nos ocupa y analizando este cánón, se aprecian dos (2) irregularidades:

1.- La no realización de la Asamblea General de propietarios indicada, unida a la carencia de autorización para efectuar la respectiva explotación monetaria.-

2.- La prohibición de operaciones legales relacionadas con el traspaso de derechos de dominio radicados sobre la "Rapitienda" y "Depósito" descritas, pues si bien la entidad social convocada no cedió las aludidas prerrogativas de titularidad, tampoco podía, fuera de no ser bien visto, tomar para sí esa prebenda, cuando lo elegante y juicioso hubiera sido llamar a los propietarios vigentes para la fecha anotada e invitarlos a compartir esos derechos, permitiendo igualmente que los beneficios económicos se distribuyeran, ya directamente o se destinaran para gastos varios y generados por el desenvolvimiento práctico del Conjunto Residencial aludido.-

No podrá argumentarse y en favor del organismo convocado, que éste asumió todos los gastos de construcción y que por ello los rendimientos procedentes le pertenecían, pues se reitera, el origen de esta operación, según criterio del Tribunal, estaba viciado de nulidad.-

"DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS".-

i.- Expresa el artículo 41 del Reglamento de Propiedad Horizontal descrito, la autorización para los propietarios de bienes en el mencionado Conjunto Residencial, de poseer, usar y usufructuar su pertinente haber privado de propiedad, pudiendo además acudir e intervenir en las Asambleas Generales de propietarios con derecho a voz y voto.-

Vale preguntar entonces:

¿Cuál la razón para que la sociedad convocada, convencida al menos de tener el porcentaje mínimo de titularidad legal contemplado en el Reglamento de Propiedad Horizontal, no hubiera optado como mínimo a citar a una reunión informal o Asamblea General en vía explorativa, para notificar y conocer asimismo el pensamiento de los restantes propietarios y en referencia a las decisiones a tomarse?.-

"OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS".-

j.- Señala el artículo 42 de la reglamentación especificada, que entre los compromisos de los propietarios del Conjunto Residencial, se encuentra entre otros, el colaborar para conservar el buen entendimiento, armonía y cordiales relaciones entre los propietarios, usuarios o tenedores a cualquier título.-

Por tanto, si la entidad social convocada creía tener un derecho, nada le costaba obrar de conformidad, buscando no entorpecer la coexistencia pacífica y ameno entendimiento de vecindad que debe regir toda convivencia humana y entre los correspondientes interesados.-

"DEFINICIÓN, INTEGRACIÓN Y ALCANCE DE SUS DECISIONES".-

k.- Dice el artículo 45 del Reglamento de Propiedad Horizontal indicado que es la Asamblea General de propietarios el órgano supremo de dirección y administración del Conjunto Residencial determinado, siendo sus componentes los propietarios de bienes privados radicados en el mismo, pudiendo participar en deliberaciones y decisiones y conforme a los coeficientes de participación consagrados al respecto.-

Se aclaró además que los moradores o residentes en aquél, podrían igualmente ser oídos en las comentadas reuniones.-

Obsérvese por tanto, la insistencia estatutaria de tener presentes y respetar siempre a todas las personas vinculadas legalmente con el citado Conjunto Residencial.-

Por ese motivo es inadmisibles y rechazables la actitud de la entidad social convocada de omitir la citación a una Asamblea General de propietarios para hacer conocer los proyectos referentes a las reformas que deseaba adelantar y bajo el presupuesto de tener en su favor un coeficiente de propiedad superior al setenta por ciento (70%) estipulado.-

"FUNCIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL".-

I.- Reza el artículo 46 de la normatividad discriminada, que entre las funciones básicas de la Asamblea General se encuentran entre otras, la facultad de aprobar reformas en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial y decidir sobre la desafectación de bienes comunes no esenciales.

Se estima inoficioso insistir en la importancia de citar a la Asamblea General a los vinculados con el Conjunto Residencial mencionado y con mayor razón cuando se iban a estudiar situaciones de fondo, como los asuntos discutidos.-

Cualquiera excusa formulada para justificar esta omisión, es inadecuada y rechazable, apoyándose el Tribunal en los argumentos ya expuestos.-

"DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN".-

II.- Manifiesta el artículo 57 de la reglamentación comentada, el condicionamiento de la existencia de un Consejo de Administración para el Conjunto Residencial, conformado por cinco (5) miembros propietarios y una vigencia anual.-

Este organismo parece que a la fecha existe, pero hasta donde se conoce, sus facultades de decisión están restringidas y no son objeto de análisis en este escrito, por su poca importancia.-

"DEL ADMINISTRADOR".-

m.- Determina el artículo 61 del Reglamento de Propiedad Horizontal comentado que el Conjunto Residencial tendrá un Administrador, quien llevará la representación legal de aquél, como persona jurídica, ejerciendo además funciones administrativas.-

Es inamisible que la sociedad convocada hubiera efectuado las construcciones y reformas, tantas veces indicadas y no hubiera invitado como mínimo a este funcionario para que firmara o coadyuvara la escritura pública reformativa del correspondiente Reglamento Horizontal.-

Si bien no se trataba de una exigencia estatutaria o legal, si debió tomarse como un acto de cortesía, siempre en guarda de la cordialidad y armonía que debe reinar entre los propietarios y residentes de un Conjunto Residencial.-

Ese poder omnímodo y absoluto que se abrogó la entidad social convocada, ningún efecto positivo produjo, sino y al contrario, causó solo diferencias casi irreconciliables y que ojala ante este pronunciamiento decisorio se superen para beneficio de las partes contendientes.-

"FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR".-

n.- Declara el artículo 62 de la normatividad en estudio, que el Administrador del Conjunto Residencial, entre sus diversas actividades en desempeño de su cargo, se encuentra las de "ejecución, conservación y recaudo", debiendo además cuidar y vigilar los respectivos bienes conjuntos y "elevar a escritura pública y registrar las reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal aprobadas por la Asamblea de propietarios ---".-

En realidad no es agradable y posiblemente inoficioso reiterar que la sociedad convocada no debió dejar de lado al Consejo de Administrador y al Administrador del Conjunto para realizar las operaciones y variaciones estructurales que cristalizó, apoyándose en unas facultades legales discutibles y que por razones que se ignoran, fueron expuestas, mas no probadas en desarrollo de este Tribunal de Arbitramento.-

De ser cierto que la entidad social convocada era acreedora del porcentaje mínimo del coeficiente de propiedad exigido por los Estatutos Sociales y para obrar en la forma que lo hizo, es absurdo no haber convocado a una Asamblea General, para ratificar su conducta, siendo conocedor anticipado, como lo explica en su defensa, que gozaba de ese derecho.-

El poder indiscutible y pleno no es de buen recibo en una democracia.-

"ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL".-

ñ.- Precisa el artículo 84 de la normatividad mencionada, la necesidad de existir siempre un Administrador para el Conjunto Residencial, autorizándose hasta la designación de uno provisional, en tanto se escoge el titular.-

Consideraciones adicionales que constan en este cánón no son analizadas por el Tribunal por se innecesarias, pero se resalta el mismo, para demostrar la importancia de la señalada persona y, la cual, en cualquiera circunstancia, provisional o definitiva, debe actuar normalmente en común acuerdo con la respectiva constructora o el organismo mayoritario de propietarios, si así fuere.-

"ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES POR PARTE DEL PROPIETARIO INICIAL".-

o.- Existe un suceso veraz, o criterios del presente Juzgado y que llama poderosamente la atención.-

Expone este artículo 85 del Reglamento de Propiedad Horizontal especificado que "Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el Con-junto Residencial, tales como zonas de recreación y deporte, salón comunal, piscinas, bombas y demás equipos ---, se entregarán a la(s) persona(s) designada(s) por la Asamblea General --- a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad".-

En virtud de lo anotado, al existir a la fecha del diligenciamiento de las edificaciones y reformas especificadas, un Administrador para el Conjunto Residencial, con actividades concretas a desarrollar sobre los bienes comunes del mismo, es rechazable el proceder de la entidad social convocadas al no efectuar gestiones, que en algún documento debían haber quedado como constancia y en el sentido de invitarlo en un ambiente amable y de convivencia, a que participara o trasladara a los respectivos propietarios o moradores informes sobre las decisiones futuras a tomarse.-

"REFORMAS AL PRESENTE REGLAMENTO".-

p.- Dice este cánón distinguido con el número 86 e integrante de la expuesta reglamentación, que "mientras la sociedad propietaria y constructora del proyecto, o quien le sustituya, sea titular de derechos del Conjunto Residencial Balcones del Lido II, podrá hacer modificaciones a los bienes del Conjunto Residencial siempre y cuando no se afecten los derechos adquiridos por los propietarios de las unidades privadas transferidas y entregadas alterando su área, destino y afectación, igualmente reformar, aclarar o adicionar el presente reglamento mediante escritura pública, sin necesidad de

autorización por parte de los demás propietarios, previa obtención de la licencia (Se subraya). Para tal caso los propietarios y los futuros adquirentes a cualquier título --- confieren poder especial a la sociedad propietaria y constructora del proyecto --- para realizar las reformas arquitectónicas y del Reglamento de Propiedad Horizontal ---” (Se vuelve a subrayar).-

La estipulación determinada es de una claridad meridiana, en relación a las facultades que tenía la sociedad convocada para adelantar las modificaciones ya conocidas, solo que la misma no tuvo en cuenta una limitación establecida en esta misma norma en su encabezamiento y que reza: “ --- siempre y cuando no se afecten los derechos adquiridos por los propietarios de las unidades privadas transferidas y entregadas alterando su área, ---” (El subrayado es del Tribunal).-

Jamás podrá negarse que los titulares de derechos de propiedad radicados en el citado Conjunto Residencial, al adquirir éstos, lo hicieron de buena fé, satisfechos de las condiciones en general impuestas y que esos lineamientos legales y de convivencia, serían siempre acatados por la entidad social convocada o su sustituto.-

Las escrituras públicas aportadas a este Tribunal son acordes y específicas en referencia a la configuración física del Conjunto Residencial, respaldadas con el correspondiente Reglamento de Propiedad Horizontal, que fijaba unas exigencias mínimas para que se respetaran sus derechos.-

Haber obrado en sentido opuesto, o sea, apoyándose la sociedad convocada en unos porcentajes de propiedad discutibles y no demostrados, llevan al Tribunal a la conclusión definida de haberse ocasionado una violación flagrante del Reglamento de Propiedad Horizontal mencionado, circunstancia que debe tener sus consecuencias jurídicas y que más adelante se exponen.-

“AUTORIZACIÓN ESPECIAL”.-

q.- Para concluir este estudio, se indica el contenido del artículo 88 del Reglamento de Propiedad Horizontal, solamente para resaltar si habrá confianza en los futuros adquirentes del porcentaje de propiedad en poder aún de la entidad social convocada, de ser así y radicados en el Conjunto Residencial aludido, para comprar un(os) bien(es) inmueble(s) urbano(s) componente(s) del mismo, sabedores con antelación que a los actuales titulares se les han violado sus derechos o los han colocado en el deber de enfrentar conflictos costosos, desagradables y dispendiosos.-

Rotundamente la sociedad convocada optó por una política equivocada en jurídica y no comercial.-

OBJECCIÓN DEL DICTAMEN PERICIAL

El Tribunal en búsqueda de la mayor claridad en desarrollo de este gestionamiento, decretó oficiosamente una Inspección Judicial sobre las dependencias del Conjunto Residencial anotado, escogiéndose para ello un profesional calificado y con suficiente experiencia.-

El indicado Auxiliar de la Justicia, en experticia distinguida con fecha, Diciembre once (11) del 2006 manifestó:

a.- Es cierto que en el “Conjunto Residencial Balcones del Lido II”, ubicado en la carrera 47, Calle 1ª, en Cali, se han levantado una “Rapitienda” y un “Depósito”.-

b.- Aclaró luego los terminados arquitectónicos de los mismos, así como sus superficies aproximadas, linderos y restantes características.-

c.- Posteriormente determinó unos valores para los anotados bienes raíces urbanos.-

ch.- Después precisó unos "Frutos Civiles" y por causa de la explotación comercial de los mismos.-

d.- Para concluir expuso unos conceptos técnicos y de convivencia respetables y que no es del caso especificar.-

El Apoderado Judicial de la entidad social convocada y en desenvolvimiento del traslado de Ley, objetó por "Error Grave", el mencionado pronunciamiento, explicando en su sustentación:

1.- Que el Perito señalado cometió "graves errores sustanciales al asegurar que la privatización de una zona que fuere común, atentó con la armonía del medio ambiente y que entorpeció las condiciones favorables en la vivienda".-

2.- "--- que la sociedad "Consortio Prethell González S.A.", entregó a los copropietarios, para su uso y disfrute una zona común de mayor área exigida por la normatividad y consecuentemente condicionada por la curaduría urbana ---", determinada que "--- el mínimo de zonas comunes correspondía a 750 m2 y la constructora entregó el dominio como zonas comunes de disfrute un área de 1282.45 m2, la cual sobrepasó en gran diferencia lo exigido por la norma ---".-

3.- Que el comentado Auxiliar, no fue claro "--- al no expresar su concepto sobre la legalidad del acto de fondo que es objeto del procedimiento arbitral, al no establecer su criterio conforme sus conocimientos y experiencia en el tema, en lo que respeta a la licencia de construcción y reforma expedida por la Curaduría Uno de Cali --".-

"DEFINICIÓN".-

Sobre la materia, reza el artículo 238 del Código de Procedimiento Civil, modificado por el D.E. 2282/89, art.1º, num.110. "CONTRADICCIÓN DEL DICTAMEN". "Para la contradicción de la pericia se procederá así:

1.- "Del dictamen se correrá traslado a las partes --- durante los cuales podrán pedir que se complemente o aclare, u objetarlo por error grave".-

2.- -----.-

3.- -----.-

4.-----.-

5.- "En el escrito de objeción se precisará el error y se pedirán pruebas para demostrarlo".-

6.- "La objeción se decidirá en la sentencia o en el auto ---".-

Ante esta situación, el Tribunal expone:

El Perito aludido rindió un dictamen sencillo y elemental, que en nada cambia la resolución jurídica a dictarse, recalándose además que lo único que buscó el Juzgador con este gestionamiento fue la demostración del levantamiento de las nuevas edificaciones discutidas.-

Nunca podía y ese actuar si hubiera constituido un error grave a cargo del comentado Auxiliar, opinar o conceptuar sobre cánones legales o estatutarios, que son competencia única de este Tribunal.-

Siendo ello así, se descarta a plenitud la ocurrencia del error grave.-

Pero es más.-

Las precisiones monetarias sobre los valores de las construcciones comentadas y sus rendimientos económicos, tampoco merecen comentarios especiales, pues en primer lugar, no están comprobados y, en segundo término, tampoco incidirán en tasaciones de perjuicios o valoraciones de cualquiera naturaleza.-

Se concluye entonces en la inexistencia de un error grave en la experticia especificada, rechazándose en consecuencia, su objeción por improcedente y carente de respaldos probatorios y jurídicos.-

EXCEPCIONES PERENTORIAS O DE MERITO FORMULADAS POR LA SOCIEDAD CONVOCADA.-

Al contestar la Demanda que nos ocupa, la entidad social convocada, fuera de plantear diversos argumentos, ya suficientemente analizados, señaló las siguientes Excepciones:

1.- "LEGITIMIDAD DE LA PARTE DEMANDADA PARA EFECTUAR LA REFORMA AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL".-

No puede el Tribunal por economía procesal y por haberse ya clarificado suficientemente las facultades que tenían las partes en conflicto, volver a pronunciarse sobre la conducta de la sociedad convocada y en relación con las reformas y edificaciones realizadas en el citado Conjunto Residencial.-

Se ha expresado y se insiste, la entidad social convocada violó una serie de principios legales y estatutarios y por los cuales, debe asumir unas consecuencias.-

2.- "AUSENCIA DE MOTIVACIÓN FACTICA".-

Los argumentos que respaldan esta Excepción, en sentir del Tribunal, a nada conducen, pues se indican unos criterios confusos e imprecisos y por esa razón, tampoco no se aceptan.-

Se dijo y se reitera, el setenta por ciento (70%) del coeficiente de propiedad sobre los derechos de titularidad jurídica en beneficio de la sociedad convocada y radicados en el mencionado Conjunto Residencial, para la fecha del adelantamiento de las obras y reformas expuestas, jamás se probaron, siendo un deber procedimental a cargo de aquella.-

3.- "INCOHERENCIA SOBRE LA PRETENSIÓN DE NULIDAD".-

Las manifestaciones relativas a esta Excepción, tampoco se analizan, por su descoordinación y poca claridad, pues el Tribunal no entiende la expresión de "persona moral" y sobre esa base cualquiera nulidad debe descartarse, así haya imprecisiones en la parte petitoria de la Demanda incoada y sobre las cuales se pronunciará el Tribunal luego.-

En este orden de ideas, se rechazan y sin mayores consideraciones las Excepciones de Fondo propuestas.-

"FUNDAMENTOS DE DERECHO ESPECIFICADOS POR LA ENTIDAD SOCIAL CONVOCADA"

Para respaldar la defensa jurídica en contra de las aspiraciones legales determinadas por la parte convocante, la sociedad convocada determinó, sin discriminar y menos comentar, " --- lo señalado en los artículos 1º, 4º, 19, 20, 21, 25 de la Ley 675 del año 2001; art. 99, 100, 101 y s.s. de la Ley 388 de 1997; art. 1º y

s.s. de Decreto Reglamentario 564 del 2006. art. 1740, 1741 y s.s. del Código Civil Colombiano”.-

La mayoría de los cánones aludidos, ya fueron estudiados en este pronunciamiento por estar integrados al Reglamento de Propiedad Horizontal vigente para el “Conjunto Residencial Balcones del Lido II”.-

Por ese motivo, no se vuelve sobre los mismos.-

En cambio, si es aconsejable relacionar los artículos 1740 y 1741 del Código Civil, para conocer la incidencia jurídica que pueden tener o no y en referencia al presente conflicto.-

Señalan entonces estas normas:

ARTICULO 1740: “Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes”.-

ARTICULO 1741: “La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos y no a la calidad o estado de las personas que las ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.-

Hay asimismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces.-

Cualquiera otra especie de vicio producen nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato”.-

Al respecto el Tribunal manifiesta desconocer qué relación existe entre los cánones citados y la acción legal incoada, pues en éstos se habla de nulidades y la parte reclamante está exigiendo es la vigencia de unos principios mínimos jurídicos y estatutarios que estima la han perjudicado.-

En gracia de discusión, se diría que las peticiones de nulidad debe reclamarlas es la parte convocante y no la sociedad convocada.-

PETICIONES DE LA PARTE CONVOCANTE

Las aspiraciones legales expuestas por la parte convocante, se discriminan así:

1.- Que se declare la “nulidad parcial de la escritura pública 571 del 17 de Febrero del 2004 en sus artículos 86 y 88 de la Notaría Segunda del Círculo de Cali y de la escritura pública número 5502 de 28 de Octubre del 2005 de la Notaría Segunda del Círculo de Cali”.-

2.- Consecuencialmente “se ordene la cancelación de los folios de Matrícula Inmobiliaria números 370-740554 y 370-7400553”.-

3.- “Se realice la restitución de las zonas comunes del Conjunto Residencial Balcones del Lido II”.-

4.- “Que se indemnice a la copropiedad por un valor de CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000) o en su defecto el valor que se FIJE a través de prueba pericial”.-

5.- “Que se condene en costas al demandado en caso de absolución”.-

CRITERIO DECISORIO

Apoyado el Tribunal en todas las consideraciones y circunstancias expuestas y analizadas, estima que no le asiste razón a la parte convocante de solicitar la nulidad parcial del documento público número 571 de Febrero diecisiete (17) del 2004 corrido en la Notaría Segunda del Círculo de Cali, por plantearse en el mismo unas normas legales conforme a Derecho y ser anteriores a la aparición y desarrollo práctico del conflicto jurídico surgido entre las partes interesadas.-

Cree el Juzgador que los cánones relacionados en esa escritura pública en nada perjudican a los propietarios o moradores actuales del "Conjunto Residencial Balcones del Lido II".-

De aspirarse a una nulidad, así sea parcial, existen otras vías legales y procedimentales, que no es del caso mencionar.-

No ocurre lo mismo con el documento público número 5502 de Octubre veintiocho (28) del 2005 elaborado en la Notaría Segunda del Círculo de Cali, pues es esta escritura pública la causante del diferendo legal mencionado y donde están cristalizadas las violaciones flagrantes e irregularidades insuperables cometidas por la parte convocada.-

Por tanto, el Tribunal ordenará la nulidad plena de este documento público, la cual, deberá notificarse al quedar en firme, a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Circuito de Cali, para que se inscriba en los Folios de Matrículas Inmobiliarias números 370-740554 y 370-740553.-

Siendo ello así, debe preguntarse:

a.- ¿A quién corresponden los derechos de propiedad radicados sobre la "Rapitienda" y el "Depósito", aludidos?.-

b.- ¿Qué debe hacerse con los mismos?.-

c.- Que derechos puede reclamar sobre esta materia la parte convocada?.-

ch.- ¿Debe producirse una condena e indemnización en favor de la parte convocante y a cargo de la parte convocada?.-

d.- ¿Es pertinente determinar una condena en Costas?.-

Se responde:

1.- Al declararse la nulidad absoluta de la escritura pública número 5502 de Octubre veintiocho (28) del 2005 efectuado en la Notaría Segunda del Círculo de Cali, la sociedad convocada deberá destruir y volver a su origen inicial de bienes comunes, los sectores destinados para el levantamiento de los bienes inmuebles urbanos denominados "Rapitienda" y "Depósito", anotados.-

Las Costas de estas gestiones correrán a cargo de la parte convocada.-

Es posible y no es función del Tribunal, examinar si amigablemente y más tarde, las partes interesadas y sin intervención de este Juzgador, la continuidad y permanencia de esos bienes raíces urbanos, fijando parámetros, condiciones, valores, etc.-

En cualquiera forma el Tribunal señalará un plazo para cumplir la primera decisión.-

2.- Piensa el Tribunal que los gastos de las nuevas adecuaciones indicadas para volver a la originalidad de los bienes comunes reformados, incluyéndose los relativos a las variaciones realizadas en los correspondientes linderos y superficies de los parqueaderos afectados, tendrá que asumirlos a plenitud la parte convocada.-

3.- Determina este Juzgador la inconveniencia de una condena indemnizatoria por perjuicios, al no haber sido demostrados y además por carecer de respaldos jurídicos suficientes.-

4.- En referencia y para terminar, si existen razones para una condena monetaria en Costas Procesales, los cuales, serán equivalente al valor global determinado por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali, al iniciarse este Tribunal.-

DECISIÓN

Como consecuencia de las anteriores consideraciones, el tribunal de arbitramento constituido para decidir en derecho las diferencias surgidas entre CONJUNTO RESIDENCIAL BALCONES DEL LIDO DOS" de una parte, y de la otra, "CONSORCIO PRETHELL GONZÁLEZ S.A.", mediante decisión unánime, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

Apoyado entonces el Tribunal de Arbitramento legalmente constituido, en las manifestaciones especificadas y no encontrándose nulidad alguna sobre su legalidad, obrando en nombre de la Justicia y por autoridad de la Ley, determina:

a.- Declárase la nulidad absoluta de la Escritura Público número 5502 de Octubre veintiocho (28) del 2005 corrido en la Notaría Segunda del Círculo de Cali.-

b.- Oficiase a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Circuito de Cali, para que inscriba esta decisión en los folios de Matrículas Inmobiliaria números 370-740554 y 370-740553.-

c.- Oficiase ordenando a la Notaria Segunda imponer la nota respectiva de la nulidad ordenada para la Escritura Publica Numero 5502 de Octubre veintiocho (28) del 2005 corrido en misma notaria, de conformidad Decreto 960 de 1970, artículo 45.

ch.- Ordénese a la entidad social convocada, "Prethell González S.A.", a derrumbar o destruir las edificaciones llamadas "Rapitienda" y "Depósito", situadas en el "Conjunto Residencial Balcones del Lido II" y en el plazo improrrogable de quince (15) días hábiles, contados a partir de la fecha de vigencia definitiva de este Laudo Arbitral, o sea, después de haber quedado en firme, el mismo.

d.- No se produce condena por perjuicios en contra de la sociedad convocada, por no haber sido demostrados los mismos, no debiendo tampoco reconocerse frutos civiles y en beneficio de la parte convocante, al no ser sustentados legalmente.-

e.- Condénase en costas la sociedad convocada, "Prethell González S.A." quien deberá pagar a la demandante un valor equivalente a la suma global determinada por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali y que asciende a la suma UN MILLÓN NOVENTA SEIS MIL DOSCIENTOS PESOS (\$ 1.096.200.00) MONEDA CORRIENTE

f. Expídase por secretaría copia auténtica de este laudo a cada una de las partes.

g. Protocolícese el expediente en una notaría del Círculo Notarial de Santiago de Cali (Valle del Cauca) y devuélvanse a las partes las sumas de dinero sobrantes por concepto de gastos, una vez deducidos los que se hayan hecho dentro del proceso.

Notifíquese y cúmplase.

ÁRBITRO ÚNICO Y PRESIDENTE DEL TRIBUNAL,

MANUEL BARRAGÁN LOZADA

SECRETARIA

RUBRIA ELENA GÓMEZ E