

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO

EDIFICIO AVENIDA BELALCAZAR-PROPIEDAD HORIZONTAL.

Vs.

JULIAN HOYOS REBOLLEDO

LAUDO ARBITRAL

Cali, 7 de junio de 2.007

I.- OBJETO A DECIDIR:

Procede el arbitro único a decidir lo que en derecho corresponda dentro del presente proceso de arbitramento donde aparece como convocante “**EDIFICIO AVENIDA BELALCAZAR – PROPIEDAD HORIZONTAL**”, y como convocado **JULIAN HOYOS REBOLLEDO**.

La parte convocante solicita se hagan las siguientes

II.- DECLARACIONES:

Por el procedimiento que rige el Proceso Verbal Sumario, con mi acostumbrado respeto solicito a la señora Directora del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali, previa citación y audiencia del señor **JULIAN HOYOS REBOLLEDO**, mayor de edad y vecino de Cali, se sirva hacer las siguientes declaraciones:

“ 1º. Ordenase al señor **JULIAN HOYOS REBOLLEDO**, el cumplimiento de lo ordenado en el Reglamento de Propiedad Horizontal que rige el edificio **AVENIDA BELALCAZAR** contenido en la Escritura Pública 1664 de Septiembre 16 del 2.002 otorgada en la Notaria 4a. del Círculo de Cali y a lo preceptuado en la ley 675 de Agosto 3 de 2.001 artículo 23 numeral 3) y demás disposiciones que regulen la materia.

2º. En consecuencia de lo anterior se le ordena al señor **JULIAN HOYOS REBOLLEDO** en su calidad de propietario del apartamento 101, ordenar de inmediato y a su costa la ejecución de las obras tendientes a solicitar en forma definitiva problemas de filtraciones, humedades, daños en las losas y reparaciones locativas de todas las zonas comunes afectadas con ocasión de los problemas que se originan de su terraza que es zona común de uso exclusivo, a las zonas comunes del edificio lesionando la convivencia y el interés general que le asiste a todos los propietarios del edificio.

3º. Que se le condene en costas procesales “.

III.- HECHOS:

Para fundamentar el petitum, se narraron los siguientes:

“1. Mediante Escritura Pública No. 3.426 del 13 de Octubre de 1.981 otorgado por la Notaria Tercera del Círculo de Cali, reformada por la 1664 del 16 de Septiembre de 2.002 otorgada por la Notaria Cuarta del Círculo de Cali, se protocolizó el Reglamento de Copropiedad del **EDIFICIO AVENIDA BELALCAZAR – PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la carrera 2 Oeste No. 5-265 de Cali.

2. Dentro del Reglamento de propiedad horizontal se encuentra definido el Apartamento 101 inscrito bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-119696 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Cali, ubicado en el mismo Edificio Avenida Belalcázar en la carrera 2 Oeste No. 5-265, está localizado en el primer piso del edificio Avenida Belalcázar, se comunica con la vía pública a través de la puerta 5-256 del edificio distinguida con el No. 5-265 de la carrera 2 oeste de la actual nomenclatura urbana y le corresponden los garajes 6 y 7, Linderos: Partiendo del punto

marcado en el plano con el número 3 en el punto de intersección de la fachada común que limita con la terraza “A” común con la fachada común que linda con el vacío común a la rampa “B” común: Se sigue al Suroeste 6.22 metros, al Sur-este 0.97 metros al 5, al Suroeste 1.45 metros al 6, al Noreste 1.32 metros al 7, al Suroeste 0.30 metros al 8, al Sur-este en 1.32 metros al 9, al Suroeste 1.45 metros al 10 y al Noreste 0.97 metros al punto 11, columnas de la estructura, acceso común y fachada común con la terraza “A”; al Suroeste en línea quebrada 6.13 metros al 12, fachada común estructural con la zona común de parqueaderos para visitantes; al Noroeste 6.50 metros al 13, en parte puerta común para su uso y fachada común con acceso común y en parte fachada común con la materia común; al Nor-este 5.83 metros al 14, al Noroeste en 2.80 metros al 15, al Nor-este 1.98 metros al 16, al Noroccidente 2.00 metros al 17, al Norte en 2.00 metros al 18 al Occidente en 1.70 metros al 19, al Norte en 1.50 metros al 20, al Noroeste 1.90 metros al 21, al Suroeste 3.15 metros al 22, al Noroeste 1.24 metros al 23 al Suroeste 1.50 metros al 24, al Noroeste 0.70 metros al 25, al Nor-este 0.60 metros al 27 y al Noroccidente 2.00 metros al 27 puerta comunes para su uso exclusivo, en parte fachada común y en parte muro común con el “punto fijo” común: Al Nor-este 2.75 metros al 28, muro del condominio con predio Edificio “Laurita”; al Sur-este 0.45 metros al 29, al Suroeste 0.60 metros al 30, al Sur-este 0.30 metros al 31 y al Nor-este 0.68 metros al 32, columna común estructural y fachada común con vacío común a la cubierta “B” común, al Sur-este 1.40 metros al 33, al Nor-este 4.00 metros al 34 en parte fachada común con la materia común y en parte fachada común con el vacío común a la cubierta “B” al Sur-oriente 3.10 metros al 35, al Sur en 0.60 metros al 36 al Oriente en línea quebrada y distancia de 9.40 metros, al punto uno (1), al Sur 7.30 metros al 2 y al Suroriente 6.55 metros al punto de origen (3) columnas comunes de la estructura y fachada común con vacíos comunes (rampa “B”) cubierta “A”, zona de circulación y maniobras y cubierta “B”) Cláusula de Constitutivo: Por razones de funcionalidad, acceso y ser anexo inseparable de este apartamento la Terraza “A” común, se le concede a su (s) propietario o usuario (s) el “USO Y GOCE EXCLUSIVO DE ESTE BIEN COMÚN”, por todo el tiempo que dure el condominio. Altura libre: 2.55 metros, nadir: 0.00 Mts con la losa común que lo separa del primer sótano. Zenit: 2.55 metros, con la losa común que lo separa del segundo piso.

3. En la Escritura Pública No 3.426 del 13 de octubre de 1.981 se determinan cada una de las unidades privadas que conforman el Edificio y, la descripción

que corresponde al Apartamento 101 contenido en la hoja No. AA-0085562 del mencionado documento reza: **“CLAUSULA DE CONSTITUTIVO:** Por razones de funcionalidad, acceso y ser anexo inseparable de éste apartamento la Terraza “A” común, se le concede a su (s) propietario (s) o usuario (s) el uso y goce exclusivo de éste bien común por todo el tiempo que dure el Condominio”.

4. El Numeral 5) del **PARÁGRAFO DE LAS CLAUSULAS DE CONSTITUTIVO**, establece: “El mantenimiento, aseo, y reparaciones ordinarias de éstos bienes comunes corresponde exclusivamente al respectivo propietario beneficiario, pero en el evento de que éste no cumpla adecuada y oportunamente con ésta obligación, a juicio del Administrador, éste realizará los trabajos requeridos por cuenta del respectivo propietario o beneficiario, que para este efecto se obliga a permitir el acceso a su unidad privada y pagar el importe de tales trabajos a la presentación de la factura que le presente el Administrador”.

5. La escritura pública 1.664 del 16 de Septiembre de 2.002 otorgada por la Notaría Cuarta del Círculo de Cali, en su Artículo 17, establece: **DEL REGIMEN ESPECIAL DE LOS BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO:** Los propietarios de los bienes privados a los que asigne el uso exclusivo de un determinado bien común, según lo previsto en el artículo anterior, quedarán obligados a: 3) Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por causa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aún bajo uso legítimo, por paso del tiempo “.

6. El Parágrafo 2 del artículo 17 establece: **PATIOS, TERRAZA Y BALCONES:** **1)** El uso y goce privativo o exclusivo de estos bienes comunes, los cuales se identifican y determinan en dichas cláusulas y en los planos correspondientes de la división, es extensivo a los elementos decorativos y/o funcionales en ellos construidos. **2)** Se concede (este derecho) a cada beneficiario en forma expresa y exclusiva, a título gratuito y por todo el tiempo que dure el condominio y sólo se podrá modificar, variar o suprimir (este derecho) con el voto expreso y afirmativo del respectivo beneficiario. **3)** El mantenimiento, aseo y reparaciones ordinarias de estos bienes comunes, corresponde al respectivo beneficiario, pero en el evento de que éste no cumpla adecuadamente con esta obligación, a juicio del

Administrador, éste realizará los trabajos requeridos por cuenta del respectivo beneficiario, quien se obliga a permitir el acceso a su unidad privada para ese efecto y pagar el importe de tales trabajos a la presentación de la factura que le presente el Administrador”.

7. El apartamento 101 y los garajes Nos: 6 y 7 actualmente pertenecen al señor **JULIAN HOYOS REBOLLEDO**, mayor de edad y vecino de Cali, quien por razones estatutarias està vinculado a las prescripciones del Reglamento de Propiedad Horizontal las cuales lo obligan a dar cumplimiento a lo ordenado en el mismo.

8. En varias oportunidades la Administración del Edificio, la Asamblea de Propietarios y el Consejo de Administración ha requerido al señor **JULIAN HOYOS REBOLLEDO** para que ordene las reparaciones de las permanentes humedades que de la terraza de su apartamento la cual es zona común de uso exclusivo, se presentan en el cielorraso y paredes del área social contigua a la piscina, cuyo acceso y permanencia en ella es casi imposible.

9. La Administración en varias oportunidades ha ordenado el enlucimiento exterior de esta zona (àrea social-piscina), pero como el daño es interno y se deben ejecutar trabajos muy puntuales que son de conocimiento del señor JULIAN HOYOS, los cuales por razón al presupuesto de gastos, la Administración se ha visto imposibilitada de ordenar su ejecución.

10. Pese a los constantes requerimientos efectuados por la Administración del edificio **AVENIDA BELALCZAR**, al propietario del apartamento 101 y garajes 6 y 7 para efectos de cumpla el Reglamento de Propiedad Horizontal, este ultimo ha hecho caso omiso a los mismos, persitiendo a la fecha la situación de problemas de humedades constantes en la zona social del edificio, debilitando la estructura y lesionando la tranquilidad y la convivencia pacífica y armónica de los residentes del edificio, quienes se ven impedidos de utilizar esta zona que les pertenece ante la situación desagradable y de deterioro que presenta.

11. Tal es el desespero de los Copropietarios, que con el ánimo de llegar a una Conciliación y dando cumplimiento a los preceptuado en el artículo 64º. del Reglamento de Propiedad Horizontal que rige el edificio, el cual establece “ de la Solución de Conflictos” , se llamó a conciliar al señor

JUALIAN HOYOS a través del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio el pasado 24 de Abril de 2.006, diligencia que fracasó al no existir ánimo conciliatorio por el señor **JULIAN HOYOS**, decidiendo de común acuerdo las partes, someter estas diferencias a un Tribunal de Arbitramento, según lo estipula el artículo 63 del Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Avenida Belalcázar, protocolizado mediante escritura pública número 1664 de septiembre 16 de 2.002, otorgada en la Notaría Cuarta del Círculo de Cali “.

IV.- ACTUACIÓN PROCESAL:

Fue admitido el libelo por reunir los requisitos de ley, mediante auto No 1 de fecha 11 de Agosto de 2.006. En la misma providencia, previamente se fijó el lugar de funcionamiento del Tribunal y de la Secretaría del mismo, reconociendo personería suficiente a la apoderada judicial de la parte convocante, se declaró instalado el Tribunal y se ordenó correr traslado a la parte convocada por el término legal, traslado que se corrió oportunamente. La parte convocada designó apoderado judicial quien contestó la demanda dentro de término, y propuso la siguiente excepción de mérito:

“Falta de legitimación en causa por activa. Inexistencia de la obligación a cargo del convocado “

El día 2 de octubre de 2.006, la apoderada de la parte convocante describió el traslado que se le hizo de la excepción propuesta, manifestando que ésta carece de fundamentos de hecho y de derecho que la sustenten, y pide declararla no probada.

El día 2 de noviembre de 2.006, se decretaron las siguientes pruebas:

“ PRUEBAS DE LA PARTE CONVOCANTE:

- A) **DOCUMENTALES:** Admítase y téngase como medios de prueba con el valor que la ley les asigne, los documentos aportados en la solicitud Demanda Arbitral, determinados en el numeral 1 del capítulo de PRUEBAS.

1. Líbrese oficio dirigido a la **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA CIUDAD DE CALI**, para que envíe al Tribunal, el certificado de tradición del inmueble bajo el número de matrícula inmobiliaria No. 370-119696.

B) TESTIMONIALES: Decrétase la recepción del testimonio de los señores **CRISTINA ESPEJO Y ALFONSO MEJIA**, mayores de edad, vecinos de Cali, a quien se les citará en la Carrera 2 Oeste No. 5-265 de la ciudad de Cali, para lo cual se fija el día lunes 15 del mes de enero de 2.007, a las 8:30 y 9:30 A.M. respectivamente para que declaren sobre los hechos de la demanda.

Niégrese la recepción del testimonio de la señora **CLEMENCIA DE PEÑA**, por cuanto en su calidad de representante legal de la copropiedad del Edificio Avenida Belalcázar reviste la calidad de parte y no de testigo.

C) INSPECCIÓN JUDICIAL: Decrétase la práctica de una inspección judicial al Apartamento 101 y a las instalaciones del edificio Avenida Belalcázar ubicado en la Carrera 2 Oeste No. 5-265 de la ciudad de Cali, para lo cual, se fija el día jueves 18 del mes de enero de 2.007, a las 8:30 A.M.

PRUEBAS DE LA PARTE CONVOCADA – EXCEPCIONES:

A) DECLARACIÓN DE PARTE: Decrétase el Interrogatorio de Parte del representante legal de la copropiedad señora **CLEMENCIA DE PEÑA**, quien deberá absolver el interrogatorio que le formulará el apoderado de la parte convocada, para lo cual, se fija el día miércoles 24 del mes de enero de 2.007 a las 8:30 A.M

PRUEBA DE OFICIO:

A) DICTAMEN PERICIAL: Decrétase la práctica de un dictamen pericial por parte de un perito ingeniero civil el cual deberá constatar situándose en el

inmueble materia de la controversia y allí mismo revisar los daños a que se refiere la demanda, determinando sobre ellos si es posible que se consideren como reparaciones necesarias o locativas. También determinará sobre las obras que sean necesarias para corregir los daños que haya establecido.

Para la práctica de esta diligencia se nombra al señor **CARLOS ALBERTO ALARCÓN** el cual se ubica en la siguiente dirección, Carrera 72 No 13A-36 de la ciudad de Cali, teléfonos 6849361 o 315- 5599718 al cual se le comunicará mediante oficio para que manifieste dentro de los cinco (5) días siguientes si acepta o no la designación. Para su posesión se fija el día jueves 18 de enero de 2.007 a las 8:30 A.M. , en las instalaciones del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali, sala No. 2” .

El día 15 de enero de 2.007, la apoderada de la parte convocante pidió escuchar a dos (2) testigos diferentes a los originalmente propuestos, petición que fue denegada por auto de la misma fecha.

Los dos testigos originales presentaron los motivos de su inasistencia.

El testigo **JOSE RICARDO JIMÉNEZ DE RIO** depuso el día 22 de enero de 2.007, y su testimonio nada aporta al asunto que se debate. Esta prueba fue decretada de oficio.

El día 24 de enero de 2.007 según aparece en el acta No. 6 de la misma fecha, tuvo lugar el interrogatorio de parte de la señora **CLEMENCIA SAAVEDRA DE PEÑA**, Administradora del **EDIFICIO AVENIDA BELALCAZAR – PROPIEDAD HORIZONTAL** . El señor apoderado de la parte convocada le hizo entre otras preguntas las siguientes: ¿ Es verdad que la terraza aldaña al Apartamento 101 del Edificio Belalcazar tiene deficiente nivelación en el piso que ha provocado inundación por concepto de aguas lluvias ? A este respecto la señora Saavedra de Peña respondió: ...” Eso es concepto de las personas que hemos llevado nosotros a que vea eso. Y cuando se recibió el edificio ellos debieron ver que ese problema existía ”.

¿ Desde que fecha o desde que época han existido esas inundaciones en la terraza de las aguas lluvias ocasionada por los desniveles de la terraza ?

Responde la interrogada: “ Cuando yo entre allí a manejar el edificio como Administradora, la terraza tenía ya ese problema gravísimo; y el dueño, el que usufructuó ese bien común del edificio, contribuyó al arreglo de esa terraza en esa época, año 97, hace más de 10 años “.

¿ Si es verdad que la terraza tiene un solo desagüe en el piso de la misma para la evacuación de las aguas lluvias ?

Responde la señora Saavedra de Peña:...” Tiene un sifón pequeño y tiene los desniveles de las paredes que no los han puesto para que baje el agua; los dos desniveles, uno que da contra el jardín y otro que da contra la piscina, pero no están hechos esos desniveles desde que hicieron el edificio ”.

¿ Diga usted si es verdad que los desniveles que presenta la terraza y el hecho de tener un solo desagüe, han colacionado las inundaciones en la terraza al impedir la evacuación de las aguas lluvias ?

Responde la interrogada:.....“Yo tengo varios conceptos de varios profesionales que han ido a pasar la cotización del arreglo de la terraza; son profesionales en la materia, ingenieros civiles y arquitectos, y ellos opinan eso”

Si usted ha leído esos informes, ¿ díganos cuál es el concepto de esos ingenieros ?

Responde la señora Saavedra de Peña:...” El concepto de esos ingenieros es que los desniveles no están bien hechos, que el sifón es incapaz de resolver eso y que por eso el agua se empoza y forma el daño que hay hoy día que ustedes lo vieron anteayer ”.

Puede deducirse de este interrogatorio que el problema de los desagües es “ gravísimo “, ha estado presente durante muchos años y se trata de desniveles que no pueden mejorarse sin una intervención considerable, según los profesionales que según la interrogada han conceptualizado sobre el caso. Y por lo tanto no se trata de simples reparaciones locativas.

Por medio de auto No 14, contenido en el acta No. 9 de fecha 1º de marzo de 2.007, el Tribunal dispuso la ilegalidad de todos los actos procesales

relacionados con el dictamen del perito **CARLOS ALBERTO ALARCÓN RESTREPO**, y en su lugar designó como perito al Ingeniero **FERNANDO GALLEGO QUIROGA**, quien debidamente posesionado, rindió su dictamen el día 23 de marzo de 2.007, del cual se corrió traslado y la apoderada de la parte convocante pidió aclaración la cual fue decretada, y rendida oportunamente.

Los alegatos de conclusión fueron presentados en tiempo, y el día de hoy se señaló como fecha, a las 2.30 p.m., para audiencia de laudo.

V.- CONSIDERACIONES:

Se advierte que se encuentran satisfechos en el proceso, los presupuestos procesales requeridos para proferir fallo de fondo y no se observan nulidades en lo actuado. Pero con fundamento en la presencia de los elementos requeridos para la formación regular del proceso, El Tribunal no puede acoger las pretensiones de la demanda sin antes estudiar la acción para saber si ella cuenta también con los elementos propios que la identifican como son:

Los sujetos (tanto activo como pasivo), La causa petendi y el petitum. Sobre el particular la H. Corte ha dicho: “ Estos requisitos, de mérito son llamados condiciones de la acción, porque respaldan y determinan su acogida y éxito. Esta condiciones consisten en la tutela de la acción por una norma sustancial, en la legitimación en la causa y en el interés para obrar “ (G. J. CXV, 2.260, 136).

Respecto de la legitimación en la causa esa H. Corporación en forma reiterada ha expresado que “ es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, razón por la cual su ausencia no constituye impedimento para desatar el fondo del litigio, sino motivo para decidirlo en forma adversa al actor... La falta de legitimación en la causa de una de las partes no impide al juez desatar el litigio en el fondo, pues es obvio que si se reclama un derecho por quien no es titular o frente a quien no es el llamado a responder, debe negarse la pretensión del demandante en sentencia que tenga fuerza de cosa juzgada material a fin de terminar definitivamente el litigio...” . (La Ley No. 25, pàg. 50).

Dado que el asunto que nos ocupa se refiere exclusivamente a la denominada terraza "A", aledaña al Apartamento 101 del **EDIFICIO AVENIDA BELALCAZAR – PROPIEDAD HORIZONTAL** terraza sobre la cual la entidad mencionada que es la convocante tiene el derecho de nuda propiedad, y el convocado **JULIAN HOYOS REBOLLEDO**, tiene el uso y goce exclusivo de la mencionada terraza, todo lo cual se desprende de los documentos aportados a título de pruebas, cabe estudiar en que consiste ante nuestra legislación, el derecho real de usufructo:

1.- El usufructo es el derecho real en virtud del cual una persona (usufructuario) puede sacar de una cosa que pertenece a otro (nudo propietario) las ventajas de usar y gozar por un tiempo determinado.

El derecho de dominio o propiedad es el derecho real tipo por el cual una persona puede retirar de una cosa todas las ventajas que ella es susceptible de suministrar en forma exclusiva y perpetua.

Que esas ventajas tradicionalmente se han clasificado en tres grupos: 1.— Facultad de usar la cosa; 2.— Facultad de gozarla; 3.-- Facultad de disponer, ya sea transformando la cosa o destruyéndola (disposición material), ya sea gravándola con derechos reales o haciendo tradición a otra persona (disposición jurídica). Bien: el usufructuario puede sacar de la cosa ventajas de los dos primeros grupos. Consecuencia natural es la de que el usufructuario no puede disponer de la cosa, ni destruirla, pues al cabo de su duración debe entregarla a su dueño o sea al nudo propietario (art. 823 del C. C.)

2.- El usufructuario disfruta de la cosa como la disfruta el propietario. Motivo por el cual debe ejercer un contacto material sobre la cosa fructuaria y que recibe el nombre de "posesión del derecho". El usufructuario frente a la posesión del nudo propietario es un simple tenedor, por lo menos de acuerdo con la ley positiva (art. 775 del C. C.); pero frente a su derecho de usufructo y frente a terceros es un verdadero poseedor.

3.- El usufructo supone la coexistencia de dos derechos reales en una misma cosa: el del nudo propietario y el del usufructuario (art. 824 del C.C.). El nudo propietario es el titular del dominio, mas de un dominio desmembrado;

el usufructuario es el titular de los derechos de goce. El primero es derecho perpetuo, el segundo derecho temporal. Supone también el usufructo la coexistencia de dos clases de posesión de naturaleza diferente en una misma cosa; la del nudo propietario y la del usufructuario.

4.- El usufructuario adquiere sobre la cosa constituida en usufructo las facultades de usar y gozar de la cosa. En cuanto a la primera facultad, el usufructuario puede por ejemplo, habitar con su familia la casa dada en usufructo. Y en cuanto a la segunda el usufructuario tiene derecho a hacer suyos los frutos de la cosa fructuaria, pero no los productos.

Se analiza ahora cual es la clase de mejoras que requiere la terraza “A” a la que se concreta este proceso.

1). El suscrito arbitro único en diligencia de inspección judicial practicada el día 22 de enero de 2.007 que consta en el acta No. 5 de la misma fecha, dijo lo siguiente: “... Y en este momento tiene unas dilataciones que han sido tratadas con alquitrán y otras que aparentemente no han sido tratadas, o que si lo fueron, se desprendió el alquitrán; y a la parte final que colinda con la piscina al unirse la baldosa con el zócalo aparece una línea que según se nota no ha sido impermeabilizada. En el lindero norte aparece parcialmente el mismo fenómeno, o sea, unas grietas que no han sido reparadas en debida forma, o que si lo fueron se ha desprendido el adhesivo con el cual pretendieron arreglarse” .

2). El Ingeniero Sanitario **FERNANDO GALLEGO QUIROGA**, el día 23 de marzo de 2.007 presento un informe técnico sobre el problema de las humedades, del cual aparece lo siguiente: “ En mi calidad de perito, realicé una visita al mencionado edificio, el día martes 20 del presente mes, acompañado de un experto plomero, para que me ayudara con las pruebas que se realizaron.

Al no poder estar presente cuando ocurriera un aguacero de alta intensidad, como hubiera sido lo ideal, se empleó agua suministrada por un empleado del edificio y en cantidades que pudieran resolver nuestras dudas.

1. Pudo comprobarse visualmente y sin lugar a dudas que las humedades que han malogrado la pintura en el salón social y comunal situado inmediatamente debajo de la terraza en cuestión, obedecen a

que el sistema de impermeabilización de dicha terraza presenta serias deficiencias.

2. La terraza, de unos sesenta metros cuadrados aproximadamente, recubierta con un tipo de tableta, presenta fisuras sobretodo perimetralmente, algunas de las cuales han sido tratadas con diferentes tipos de impermeabilizantes, y que a la fecha también muestran fallas como malas adherencias.
3. Para desaguar las aguas lluvias, tiene la mencionada terraza una entrada a un bajante, con rejilla plana de dos (2) pulgadas. El bajante tiene un diámetro de tres (3) pulgadas.
4. Se chequearon las pendientes o desniveles de toda la terraza.

Mas adelante el perito hizo las siguientes recomendaciones: “ Se debe volver a colocar un medio impermeabilizante, retirando el existente, ya sea un manto edil, como los que distribuye Edil Andina, para este caso recomiendo el manto Poliéster con refuerzo de 50 gramos por metro cuadrado, sobre el cual se debe colocar un polietileno calibre 5 antes de colocar el mortero que soportará el acabado, tableta de cerámica o similares. Este producto correctamente instalado tiene una garantía de diez años pero su vida útil es mucho mayor. Otra opción es la colocación de un producto Sika denominado Sika Fill 10, impermeabilizante Acrílico Elástico, con una garantía de 10 años. En cualquier caso es importante que quien lo instale tenga el aval del fabricante para que sea colocado con todos los requerimientos y previsiones. Para su colocación se deberá retirar el enchape actual, colocar el producto y seleccionar de nuevo el acabado, para esto también se deben tener en cuenta las recomendaciones del fabricante.

Se deberán instalar dos entradas al bajante y en tres pulgadas cada una, con su respectivo tragante de aluminio, o hierro fundido, separadas siquiera por un metro de distancia entre ellas.

Al instalar el acabado es muy importante que quede con pendientes (desniveles) siquiera del uno por ciento, hacia las dos bocas o entradas.

Otro factor a tener en cuenta es que los soscas, (pedazo de tubería que queda incrustado en el acabado y que recibirá el tragante) queden sin filtración por sus bordes externos. Para lograr esto, si se instala el manto edil, este deberá quedar dentro del sosco. Si se opta por el Sika Full

10, deberán seguirse las indicaciones del proveedor. De todos modos quien vaya a ejecutar el trabajo deberá, como ya lo dije, tener el aval de quien vende el producto, NO EMPLEAR MAESTROS TODEROS, entre otras cosas porque se puede perder la garantía, recordemos que la impermeabilización de terrazas ha sido siempre fuente de problemas ya que es un ítem difícil.

En los bordes donde el piso se encuentra con las paredes, es recomendable construir medias-cañas.

De las anteriores explicaciones de orden técnico, se deduce fácilmente que no se trata de una simple reparación locativa sino por el contrario de una mejora o reparación necesaria .

VI.- En lo tocante a las disposiciones legales que regulan el asunto que nos ocupa contenidas en los artículos 22 y 23 de la ley 675 de 2.001, tenemos que:

Artículo 22. Bienes comunes de uso exclusivo. Los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización pueden disfrutarlos.

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

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

Artículo 23. Régimen especial de los bienes comunes de uso exclusivo. Los propietarios de los bienes privados a los que asigne el uso exclusivo de un determinado bien común, según lo previsto en el artículo anterior, quedarán obligados a:

1. No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien.
2. No cambiar su destinaciòn.
3. Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aun bajo uso legítimo, por paso del tiempo.
4. Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo aprobado en la asamblea general.

Parágrafo 1º. Las mejoras necesarias, no comprendidas dentro de las previsiones del numeral 3 del presente artículo, se tendrán como expensas comunes del edificio o conjunto, cuando no se trate de eventos en los que deba responder el constructor.

Parágrafo 2º. En ningún caso el propietario inicial podrá vender el derecho de uso exclusivo sobre bienes comunes “.

De otra parte el actual Reglamento de Propiedad Horizontal del **EDIFICIO AVENIDA BELALCAZAR**, esta contenido en la escritura pública No. 1664 de 16 de septiembre de 2.002, autorizada por la Notaría Cuarta del Círculo de Cali, reglamento que es posterior a la Ley 675 de 2.001 que contiene el nuevo Régimen de Propiedad Horizontal.

De esta escritura pública, aparece en su artículo 17 lo siguiente: ...” DEL REGIMEN ESPECIAL DE LOS BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO: Los propietarios de los bienes privados a los que asigne el uso exclusivo de un determinado bien común, según lo previsto en el artículo anterior, quedarán obligados a: 3) Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por causa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste aún bajo uso legítimo, por paso del tiempo “.

El Parágrafo 2 del artículo 17 establece:...” PATIOS, TERRAZAS Y BALCONES: 1) El uso y goce privativo o exclusivo de estos bienes comunes, los cuales se identifican y determinan en dichas cláusulas y en los planos correspondientes a la división, es extensivo a los elementos decorativos y/o funcionales en ellos contruidos. 2) Se concede (este derecho) a cada

beneficiario en forma expresa y exclusiva, a título gratuito y por todo el tiempo que dure el condominio y sólo se podrá modificar, variar o suprimir (este derecho) con el voto expreso y afirmativo del respectivo beneficiario. 3) El mantenimiento, aseo y reparaciones ordinarias de estos bienes comunes, corresponde al respectivo beneficiario, pero en el evento de que éste no cumpla adecuadamente con esta obligación, a juicio del Administrador, éste realizará los trabajos requeridos por cuenta del respectivo beneficiario, quien se obliga a permitir el acceso a su unidad privada para ese efecto y pagar el importe de tales trabajos a la presentación de la factura que le presente el Administrador “.

Respecto de los textos transcritos debe tenerse en cuenta que en el presente caso no se trata de reparaciones locativas sino de una mejora necesaria, no ordinaria y si compleja que corresponde al ámbito de la ingeniería hidráulica según el peritazo de **FERNANDO GALLEGO QUIROGA**, razón por la cual teniendo en cuenta tanto la ley como el reglamento de propiedad del **EDIFICIO AVENIDA BELALCAZAR**, no es legalmente válido exigir del convocado **JULIAN HOYOS REBOLLEDO** la ejecución de las obras tendientes a solucionar en forma definitiva los problemas de filtraciones, humedades y daño de losas que sin su culpa han tenido lugar en la denominada terraza “A”.

No está por demás el manifestar que las disposiciones que regulan el contrato de arrendamiento respecto de las mejoras son aplicables analógicamente al caso que nos ocupa porque se trata de un caso de mera tenencia. Y según el artículo 2028 del Código Civil, “las reparaciones llamadas locativas a que es obligado el inquilino o arrendatario de casa, se reducen a mantener el edificio en el estado en que lo recibió, pero no es responsable de los deterioros que provengan del tiempo y usos legítimos, o de fuerza mayor, o de caso fortuito o de la mala calidad del edificio, vetustez, por la naturaleza del suelo, o por defectos de construcción (lo subrayado es del árbitro único).

Y finalmente, debe tenerse en cuenta lo manifestado por el artículo 1998 del Código Civil, que nos dice: “se entiende por reparaciones locativas según la costumbre del país son de cargo de los arrendatarios, y en general las de aquellas especies de deterioro que ordinariamente se producen por culpa del

arrendatario o de sus dependientes, como descalabros de paredes o cercas, albañales y acequias, etc.”.

Debe entonces declararse probada la excepción propuesta por el apoderado de la parte convocada en cuanto a la inexistencia de la obligación a cargo del convocado.-

Para efectos de la liquidación de costas estas se liquidan así:

Honorarios de abogado	\$ 500.000
Valor pagado por convocado honorarios del perito	\$ 150.000

Total	\$ 650.000

En este estado el arbitro único administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley.

RESUELVE:

- 1).- Declarar probada la excepción propuesta por el apoderado de la parte convocada, en cuanto a la inexistencia de la obligación a cargo del convocado.
- 2).- Denegar la pretensiones de la parte convocante.
- 3).- Ordenar la protocolización del expediente del presente proceso en una de las notarías de esta ciudad.

4).- Condenar en costas a la parte convocante en favor de la parte convocada, por la cantidad de (\$ 650.000)

El suscrito Arbitro único.

HERNANDO JOSE VALENCIA TEJADA
C.C. 17`076.362 de Bogotá

La secretaria

LUZBIAN GUTIERREZ MARIN
C.C.