



## CAPITULO II

Edificio Los Morros Condominio Del Mar Contra Lucas Betancourt S., Gladis Helena Betancourt Y Hermilda Betancourt Salazar.



## CAPITULO II

<b>PARTES:</b>	Edificio Los Morros Condominio Del Mar Contra Lucas Betancourt S., Gladis Helena Betancourt Y Hermilda Betancourt Salazar.
<b>ARBITRO:</b>	Dr. Roberto Vélez Cabrales - Presidente Dr. Rodrigo Martínez Torres Dr. Ricardo Vélez Pareja
<b>SECRETARIO:</b>	Dr. Carlos Eduardo Pareja Emiliani
<b>FECHA:</b>	13 de Diciembre de 2004.
<b>PROTOCOLIZACIÓN:</b>	E. P No. 1509 del 3 de Junio de 2005. Notaria 2ª del Círculo de Cartagena
<b>NORMAS CITADAS:</b>	Ley 675 de 2001; Ley 182 de 1948; Ley 75 de 2001.
<b>TEMAS JURIDICOS:</b>	Propiedad Horizontal; Desarrollo Urbanístico.



## LAUDO ARBITRAL

### TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO

**EDIFICIO LOS MORROS CONDOMINIO DEL MAR CONTRA ROMULO LUCAS BETANCOURT SALAZAR, HERMILDA BETANCOURT SALAZAR Y GLADIS ELENA BETANCOURT.**

Cartagena de Indias D. T y C., trece (13) de Diciembre del año Dos Mil Cuatro (2004).

Agotado el trámite y dentro de la oportunidad legal para hacerlo, procede el Tribunal de Arbitramento a dictar la Laudo de finaliza el proceso arbitral, que fuera propuesto por el **EDIFICIO LOS MORROS CONDOMINIO DEL MAR** contra los señores **ROMULO LUCAS BETANCOURT SALAZAR, HERMILDA BETANCOURT SALAZAR Y GLADIS ALANA BETANCOURT SALAZAR.**

### ANTECEDENTES ASPECTOS GENERALES.

#### TRÁMITE INICIAL

##### PODER. PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA

Con fundamento en lo previsto del decreto No. 1818 de 1.998, el Edificio Los Morros Condominio del Mar, representado por el señor JOSÉ LUIS TONO LEMEITRE, como parte CONVOCANTE, otorgó poder al abogado Doctor JAIRÓ MORALES NAVARRO. Quien formuló el día 11 de agosto de 2003, la solicitud de CONVOCATORIA A UN TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO ANTE EL CENTRO DE ARBITRAJE Y CONCILIACIÓN DE LA CÁMARA DE CAOMERCIO DE CARTAGENA, con el objeto de dirimir las diferencias surgidas con los señores ROMULO LUCAS BETANCUR SALAZAR, HERMILDA BETANCUR SALAZAR Y GLADIS ELENA BETANCUR SALAZAR.





#### **NOMBRAMIENTO DE ARBITROS.**

De conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Compromisoria, se cumplió en las instalaciones del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Cartagena la AUDIENCIA DE NOMBRAMIENTO DE ARBITROS, las partes de común acuerdo designaron como árbitros a los doctores RICARDO VELEZ PAREJA y al Doctor JOSÉ ALEJANDRO BONIVENTO FERNANDEZ, la Cámara de comercio de Cartagena designó al Doctor ROBERTO VELEZ CABRAOLEZ.

El Doctor JOSÉ ALEJANDRO BONIVENTO FERNANDEZ, no aceptó la designación que la hiciera la parte convocada, por lo que esta designó al doctor RODRIGO VICENTE MARTINEZ TORRES como árbitro.

Los árbitros la designación del cargo dentro del término legal.

#### **AUDIENCIA DE INSTALACIÓN DEL TRIBUNAL.**

Según Acta de fecha 20 de Abril de 2004, se celebró la Audiencia de Instalación de este Tribunal de Arbitramento, con asistencia de la directora del Centro de Arbitraje y conciliación de la Cámara de Comercio de Cartagena, los árbitros designados y los apoderados de las partes.

El Tribunal procedió a nombrar Presidente al árbitro Doctor ROBERTO VELEZ CABRALES, quien aceptó y tomó posesión del cargo. Acto seguido el tribuna designó como Secretario al Doctor CARLOS EDUARDO PAREJA EMILIANI, abogado, quien aceptó el cargo y tomó posesión de le ante el Presidente del Tribunal.

Debidamente instalado el Tribunal de Arbitramento, teniendo en cuenta las pretensiones, los antecedentes y elementos de juicio del caso, fijó los honorarios para cada árbitro y del Secretario, los gastos de funcionamiento y administración y una suma para protocolización, registros y otros.

Consignado el valor de los honorarios y gastos dentro de la oportunidad legal para ello, el Tribunal declaró la competencia del Tribunal de Arbitramento, para los efectos propios de la etapa Pre-Arbitral.

#### **SUSTITUCIÓN APODERADO CONVOCANTE Y REFORMA DE LA DEMANDA ARBITRAL.**

De conformidad con el poder de sustitución visible a folio 278 del expediente, el Doctor RICARDO VARELA COSUEGRA, reformo la demanda inicial mediante el escrito de reforma de la demanda presentado en la Cámara de Comercio de Cartagena el día 20 de Abril de 2004.

#### **PRESENTACIÓN DE PODERES PARTE CONVOCADA.**

El señor ROMULO LUCAS BETANCUR SALAZAR, mediante memorial de fecha 21 de Abril de 2004, dirigido al señor Director del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Cartagena, otorgó poder al Abogado doctor JOSÉ REFAEL BELTRAN MORENO, para representar sus intereses hasta la terminación del proceso arbitral promovido por el EDIFICIO LOS MORROS CONDOMINIO DEL MAR.

Las señoras HERMILDA BETANCUR SALAZAR Y GLADIS ELENA BETANCUR SALAZAR mediante memorial poder de fecha 1 de Junio de 2004, dirigido a los señores Árbitros que integran este tribunal de Arbitramento, otorgó poder al mismo profesional Doctor JOSÉ RAFAEL BELTRAN MORENO, para representar sus intereses hasta la terminación del proceso arbitral.



### **ADMISIÓN DE LA DEMANDA ARBITRAL.**

De conformidad con las pautas señaladas en la Sentencia C-1038 de noviembre 28 de 2002, por la H. Corte Constitucional, los árbitros, mediante audiencia de fecha 1 Junio de 2004, citaron a las partes de conformidad con la competencia en la etapa Pre arbitral, para la realización de la Audiencia de Conciliación, reconocimiento de la personería para actuar dentro del proceso a los apoderados de las partes y admisión de la demanda de acuerdo con la Ley.

Se celebró la Audiencia de Conciliación, la cual fracasó y por reunir los requisitos legales se admitió la demanda, mediante proveído de fecha 1 de junio de 2004, en la cual se ordenó correr traslado de la solicitud de convocatoria y la reforma de la demanda a los señores ROMULO LUCAS BETANCOURT SALAZAR, HERMILDA BETANCOURT SALAZAR Y GLADIS ELENA BETANCOURT SALAZAR, por el término de diez (10) días, de conformidad con lo dispuesto el artículo 428 del C. de P.C. y se la reconoció al Doctor JOSÉ RAFAEL BELTRAN MORENO como apoderado de la parte convocada, de acuerdo con el poder conferido.

### **EL PROCESO ARBITRAL.**

#### **LA DEMANDA DE EDIFICIO LOS MORROS CONDOMINIO DEL MAR.**

El apoderado el EDIFICIO LOS MORROS CONDOMINIO DE MAR fundamenta su demanda en los hechos que se resumen de la siguiente manera:

Con fecha 22 de Marzo de 2002 según consta en la Escritura pública N° 597 otorgada en la Notaría Segunda (2º) de cartagena, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena el día 04 de abril del mismo año, el folio de Matricula Inmobiliaria 060-160757 las señoras HERMILDA SALAZAR adquirieron a título de compraventa de ADRIANA ELENA BEETAR el derecho de dominio, propiedad y las ventajas que se derivan de la posesión sobre el apartamento distinguido con el #108 del EDIFICIO LOS MORROS CONDOMINIO DEL MAR. El señor LUCAS BETANCOURT, viene ocupando dicho Apartamento y funge como poseedor del mismo, en tanto y en cuanto, hace mejoras, interviene ante la copropiedad como tal demostrando tener animo de señor y dueño además de poseerlo real y materialmente de manera pública, pacífica e ininterrumpida.

En el carácter anotado, están obligadas (os) a dar cumplimiento estricto de las normas estipuladas en el Reglamento de Propiedad Horizontal a que se encontraba sometido el Edificio Los Morros Condominio del Mar, contenido inicialmente en la Escritura Pública 4243 otorgada el 12 de Diciembre de 1.996 en la Notaría Primera (1º) de Cartagena, modificada por medio de la Escritura Pública 793 otorgada el 30 de Abril de año 2.003 en la Notaría Primera (1º) de Cartagena, en armonía con lo establecido en los artículos 22, 23, 24 y 73 y demás normas concordantes de la Ley 675 de 2.001.

En esta última Escritura se estableció nuevamente en el artículo Quincuagésimo Octavo, lo siguiente QUINCUAGÉSIMO OCTAVO- TRIBUNAL DE ARBITRAMIENTO. El conflicto entre los propietarios, inquilinos u ocupantes a cualquier título de las unidades privadas o con el administrador o con el Consejo de administración la impugnación de las decisiones de la Asamblea de propietarios, deberán ser resueltos de manera obligatoria por un Tribunal de Arbitramento integrado por tres (3) personas, cuyo nombramiento corresponderá a cada una de la partes en litigio y intercalo que será nombrado por la Cámara de Cartagena. Una vez convocado el Tribunal de Arbitramento, cada parte deberá nombrar su respectivo árbitro dentro de los diez (10) días hábiles siguientes. De no hacerlo la Cámara de Comercio de Cartagena hará el respectivo nombramiento.

El Tribunal de Arbitramento se reunirá en Cartagena y sus decisiones se limitarán a fallar en derecho lo que las partes en conflicto no hayan acordado válidamente siempre con ajuste de las normas contempladas en el Código de procedimiento Civil y las demás que las modifique o complementen.



El señor Lucas Betancourt, en nombre de las convocadas o al el conocimiento y consentimiento de estas o, en el suyo propio, como ocupante o poseedor, ha venido ventilando con la Administración de la Copropiedad Edificio los Morros Condominio del Mar todo lo relativo a obras que se ejecutaron por él por las propiedades en el apartamento 108 que modificaron la fachada del edificio y no contaron con la autorización de la Copropiedad. Dichas obras consistieron en la modificación de la Pérgola de madera existente poniendo ventanas de vidrio corredizas cerrándolas apropiándose así de área común de uso exclusivo de la Copropiedad. Adicionalmente modificó la fachada corriendo una ventana hacia el balcón.

### **SOLICITUDES DE DECLARACIONES Y CONDENAS DEL EDIFICIO LOS MORROS CONDOMINIO DEL MAR.**

Solicita la Parte Convocada como pretensiones principales las siguientes, las cuales en su redacción señalan:

"Para mediante Laudo que haga transito o cosa juzgada se hagan las siguientes o similares declaraciones.

Que se requiera y ordene a LUCAS BTANCOURT, HERMILDA Y GLADIS HELENA BETANCOURT SALAZAR, procedan a su costas a demoler y retira, las construcciones, y/o modificaciones de cualquier índole, material o naturaleza que haya(n) ejecutando en la Terraza del Apartamento 108 del **EDIFICIO LOS MORROS CONDOMINIO DEL MAR- PROPIEDAD HORIZONTAL**, sin contar con la autorización del órgano competente de la Copropiedad, en la forma y términos establecidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal, contenido en la Escritura Pública 4243 otorgada el 12 de Diciembre de 1.996 en la Notaría Primera (1) de Cartagena, modificado por medio de la Escritura Pública 793 otorgada el 30 de abril del año 2003 en la notaría primera (1) de Cartagena, en armonía con lo establecido en los artículos 22, 23, 24y 73 y demás normas concordantes de la Ley 675 del año 200.1, en la que dichas construcciones o mejoras, impliquen modificación en la fachada del edificio.

Que se ordene a los convocados para pagar las costas y gastos del Tribunal que estamos convocando, incluyendo las agencias en derecho.

### **SOLICITUDES DE DECLARACIONES Y CONDENAS REFORMA DE LA DEMANDA DE EDIFICIO LOS MORROS CONDOMINIO DEL MAR.**

De conformidad con el poder de sustitución visible a folio 278 de expediente, el Doctor RICARDO VARELA CONSUEGRA, reformo la demanda inicial mediante escrito de reforma de demanda presentado en la Cámara de Comercio de Cartagena el día 20 de abril de 2004 en donde se Solicita se incorpore como peticiones y condenas las siguientes, las cuales en su redacción señalan:

Se declaren que los propietarios del apartamento 108, violaron el reglamento de la copropiedad y la Ley 675 de agosto de 3 de 2001 (Arts.22 y 23) al adelantar construcciones y obras civiles, que alteraron la destinación de un bien de la copropiedad, terraza designada para uso exclusivo y modificaron la fachada del edificio.

Se condene a los copropietarios del apartamento 108 y/o a quien obra como su representante o tenedor del mismo, a demoler las obras civiles y/o construcciones adelantadas, a sus costas, que la cambiaron la destinación a la terraza propiedad de la comunidad, de uso exclusivo de esa propiedad y a devolver la fachada a su estado original.

Se condene a los copropietarios del apartamento 108 y/o a quien obra como representante o tenedor del mismo, en agencias en derecho, costas y gasto del tribunal.

Se condene a los propietarios de apartamento 180 y/o a quien obra como su representante a tenedor del mismo, a cancelar el valor de los perjuicios de orden material, que fueron ocasionados a la copropiedad, al incorporar área común



al área privada, en la suma que resulte probada, por la filtraciones de algunas que comprometen la estructuras los edificios con las obras construidas: por la afectación del valor económico de los apartamentos que le colindan y a la copropiedad el varo de la propiedad es afectado cuando quiera que la fachada del edificio es alterada) ; por la afectación al valor económico de la copropiedad y de las áreas privadas por la alteración de la fachada.

#### **RESPUESTA A LA DEMANDA-OPOSICIONES.**

Dentro de la conformidad legal, los señores ROMULO LUCAS BETANCOURT SALAZAR, HERMILDA BETANCOURT SALAZAR Y GLADIS ELENA BETANCOURT SALAZAR dieron respuesta a la demanda, acatando la competencia del Tribunal, formulando oposiciones, todo con las respectivas solicitudes de pruebas, para acreditar su derecho.

Nos atendemos a lo probado en el curso del proceso.

Pero es mi deber expresar a este honorable Tribunal que la parte Convocante, manifiesta que mis representados no tiene autorización para realizar las obras civiles en el apartamento 108 de su propiedad los cual es falso pues ellos si cuentan con la autorización, tal y como lo demostrare en el desarrollo de este proceso y con las pruebas que aporte al presente escrito de contestación. Por otro lado solicita se tome en cuenta la escritura pública 793 de 2003 otorgada el 30 de Abril 2003, la cual modifico el reglamento de propiedad horizontal; lo cual no puede ser, pues los hechos en discusión ocurrieron en le periodo comprendido entre finales del mes de Abril de 2002 (inicio de las obras), esto es casi un año de dicha modificación.

- 1) Nos atenemos a los resuelto por el Tribunal, o que respecto a costas agencias en derecho, para la parte vencida.

#### **PRETENCIONES ESPECIALES PARTE CONVOCADA.**

Utilizando las pruebas aportadas por ambas partes y los resultados de las que se adelanten a petición de la parte Convocante, solicito a los Señores Árbitros de reconozcan perjuicios morales materiales causados a mis representados por parte de la Copropiedad Edificio Los Morros Condominio del Mar con ocasión de presentación de la demanda ante este tribunal de Arbitramento, así como las perturbaciones a la posesión, al uso y disfrute de la propiedad privada, violación a la intimidad y demás actos que violentaron los derechos de mis ponderantes, y se les condenes a los convocantes a resarcir dichos perjuicios, y a cancelar la totalidad de los gastos, honorarios de abogados que se causaron en este tribunal de Arbitramento"

#### **RESPUESTA A LOS HECHOS DE LA DEMANDA Y SU REFORMA.**

Los convocantes, a través de apoderado constituido para el efecto, mediante escrito representado en la Secretaría del Tribunal, se pronunciaron respecto a los hechos de la demanda y su reforma aceptando algunos hechos, negando otros, todo con las respectivas solicitudes de pruebas, para acreditar sus derechos, así:

#### **HECHOS DEMANDA.**

##### **DECLARACIONES Y CONDENAS DEMANDA DR. MORALES.**

- 1) Nos atenemos a lo probado en el curso de este proceso.





Pero es mi deber expresara este honorable tribunal que la parte convocante manifiesta que mis representados no tienen autorización para realizar las obras civiles en el apartamento 108 de su propiedad, lo cual es falso pues ellos si cuentan con la autorización, tal y como lo demostraré en el desarrollo de este proceso y con las pruebas que aportó al presente escrito de contestación. Por otro lado se solicita se tome en cuenta la escritura pública 793 de 2003 otorgada el 30 de abril de 2003, la cual en discusión ocurrieron en el periodo comprendido entre finales del mes de Abril de del 2002 (inicio de las obras) y finales del mes de julio del 2002 (terminación de las obras), esto es casi un año antes de dicha modificación.

Nos atenemos a los resuelto por el tribunal, los que respecta a costas y agencias en derecho, para a parte vencida.

**HECHOS DEMANDA INICIAL DR. MORALES:**

- 1) ES CIERTO.
- 2) ES CIERTO, solo en cuanto al cumplimiento del reglamento de propiedad horizontal contenido en la escritura pública 4243 del 12 de 1996 y no de la modificación contenida en la escritura pública No. 793 de 2003, la cual es posterior a UN año a los hechos en cuestión, razón por lo cual sería imposible obligar a mis representantes a cumplir con los requisitos estipulados en esta, por razones jurídicas obvia, como también sería desconocer derechos adquiridos en virtud de anteriores estipulaciones.
- 3) ESCIERTO. En cuanto a la necesidad de modificación del reglamentote propiedad ajustarlo a las ley 675 del 2001.
- 4) EES CIERTA la reglamentación siempre que ocurra una modificación del reglamento de fachada, lo cual no es caso que nos concierne de acuerdo a las pruebas presentadas tanto por parte de los convocantes como de mis representados, tal y como lo afirma el concepto proviene de la inspección ocular realizada por la autoridad competente Gerencia Comunera Zona Norte con fecha del 25 de Julio del 2002, donde de manera clara expresa manifiesta que las obras realizadas NO afectan la fachada del edificio.
- 5) NO ES CIERTO, por cuanto las obras realizadas si contaron con la autorización de la copropiedad, y tal como lo demuestran las distintas misivas al respecto enviadas para la administración, para tal efecto anexo la correspondiente con la fecha 30 de abril del 2002 donde se AUTORIZÓ el inicio de las obras y se le solicita al Señor Lucas Betancourt la fachada exacta en las que estas se van a iniciar, para tomar las medidas pertinentes por parte de la portería par el ingreso de los trabajadores, igualmente se indican los honorarios en que se pueden realizar los trabajos sin perturbar a los vecinos y demás copropietarios y se comisiona al señor Wilfred Larrea quien ostenta el cargo de supervisor de mantenimiento para el manejo del ingreso de materiales y la salida de los escombros producidos por las obras civiles.

No hubo ningún tipo de modificación de la mal llamada "pérgola" de madera, la cual en realidad es una cubierta o techo en madera que crea un área de sombra, por cuanto adecuarla (la cubierta no la totalidad de la terraza) con ventanas de vidrio PLAGABLES, y NO CORREDIZAS (conceptos totalmente diferentes, el segundo implica cierre de carácter permanente) en su parte exterior permiten su cierre voluntario para la protección contra el agua lluvia evitando así la aglomeración de esta, que pudiera daños en os pisos y filtraciones en la placa lo cual venía s ucediendo desde la entrega del apartamento par parte de los constructores, esto No modifica en nada su sustancia y uso como es el de servir de sombra y protección para un área social y de recreación de uso exclusivo del apartamento 108 desde los inicios de la copropiedad y construida para el aprovechamiento del propietario anterior a mis representados, debe aclarar que NO es área común de uso exclusivo de la copropiedad, como erróneamente manifiesta mi contraparte si no área común de uso EXCLUSIVO del apartamento 108; así mismo la obra de adecuación y mantenimiento de la cubierta de madera fue inspeccionada a petición de la administración por parte de la Gerencia Comunera Zona Norte, con el fin de constatar que se estuviera cumpliendo con las obras autorizadas y que estas no requerían de licencia, las cuales de acuerdo al informe de visita emitido por esta autoridad municipal con fecha de junio 4 del 2002, se encontraban en regla y no necesitan de licencia. Con respecto a la modificación de fachada par una ventana en la terraza interna del área privada del inmueble, nuevamente expongo a este honorable tribunal lo enunciado por las misivas de fechas 25 de julio y 28 de Agosto del 2002 donde claramente la autoridad municipal competente (Control Urbano – Gerencia Comunera Zona Norte) a petición de lo misma copropiedad, manifiesta que:





.. Se observo que el desplazamiento de la ventana hacia delante no viola ninguna norma urbanista, además no afecta la fachada del edificio. Ante conceptos parecidos, emitidos después de haber sido visitadas e inspeccionadas tres veces la obras realizadas, que otra duda cabe?

Que más necesita la Junta Directiva y la administración de la copropiedad de Los Morros para tener conciencia que las obras civiles realizadas por mis representados con autorización, NO MODIFICAN LA FACHADA del Edificio, ni requieren de licencia de la autoridad municipal?-

7) NO ES CIERTO, me permito hacer claridad en el hecho de que la mal llamada persuasiva insistencia no es mas que una frase amañada con el fin de perjudicar a mis representados, creando una imagen falsa e inequívoca de los hechos, catalogándolos como infractores y omisores del reglamento de propiedad, así como busca inducir en error a los honorables árbitros, por cuanto la realidad es que los distintos requerimientos "son inexistentes" y mucho menos se ha pedido a mis representados DEMOLER O MODIFICAR las obras realizadas, si no por el contrario han sido comunicaciones que manifiestan y solicitan aportar documentos o aclarar inquietudes, algunas veces por "ignorancia" o solicitudes "mal intencionadas" de algunos copropietarios sobre las obras que se adelantaban en su momento; por estas razones es imposible por parte de mis representado negarse a cumplir algo que nunca se le ha pedido.

#### **HECHOS REFORMA DR. VARELA:**

Numeral Primero- Inciso Segundo: NO ES CIERTO. El destino y naturaleza de la terraza, bien común y de uso EXCLUSIVO, es precisamente ese, ser USADA desde que se contruyo el Edificio Los Morros Condominio de Mar en el año 1996 (hace mas de ocho años) única y exclusivamente por quienes fueron, son y serán propietarios o tenedores a cualquier titulo del inmueble apartamento 108 de dicha copropiedad, para servirles de área de amoblamiento anexo, representada en área social de descanso y recreación, razón por la cual desde que fue entregada par parte de los constructores al primer propietario el respetadísimo señor Juan Beetar, contaba con fuente de agua, área para Bar B Q's o asados, jacuzzi, salas de descanso y juegos, todo esto bajo una Cubierta de madera que le confería sombra a tan monumental área (mas de 100 metros cuadrados); y actualmente existe el mismo tipo de amoblamiento (obviamente adecuado por las obras de moda), dándole el mismo uso y destino que tenia con el primer propietario, es fácil entonces, concluir que si se utiliza para el mismo fin y con los mismos medios, no hay cambio de uso o destino. Desvirtuándose lo manifestado por la contraparte.

A raíz de inquietudes presentadas par algunos vecinos "preocupados" a quien yo mas bien llamaría "curiosos o intrigantes y tal vez envidiosos", la administración solicita en varias oportunidades con el fin de evitar la presión por parte de estos, al órgano municipal competente Control urbano y a la gerencia Comunera Zona Norte verificar si las obras realizadas violan algún tipo de norma urbanística y aclarar si modifican o no la fachada, par tal motivo dicha entidad realizo varias inspecciones oculares y en especial una de estas con fecha del 11 de julio del 2002.

En lo referente a la afirmación de que mis representados cambiaron la destinación de la terraza de uso exclusiva de su inmueble, debo exponer lo siguiente: que es un bien de uso exclusivo? La ley 675 del 2001 los define como: "Los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general aquellas cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos. ", esto quiere decir que los bienes comunes de uso exclusivo, jurídicamente NO son comunes en su totalidad, por cuanto a pesar de ser de la comunidad no pueden ser usados libremente por todos (solo por a quien se le ha asignado) ni tampoco son privados por cuanto no hacen parte del bien de dominio privado pero si se encuentran anexos a ellos.





Como última gran prueba y de gran importancia, esta el hecho de que al Arquitecto Sergio Londoño, quien fue el diseñador del edificio Los Morros Condominio del Mar, se le requería constantemente por parte de la junta directiva o de la misma Asamblea General para dar concepto y aprobación de todas las obras que fueran a ser adelantadas en la copropiedad, y es así como en el mes de Marzo del 2003 (casi ocho meses después de las obras realizadas), se le solicitó rendir concepto de un diseño presentado por el arquitecto Anibal Amador para realizarse en el área de sombra de la terraza de uso exclusivo del apartamento 110, y sobre el cual con carta dirigida al Edificio Los Morros, con fecha del 28 de Abril del 2003, el señor Londoño le da vista bueno y dice en un aparte: "se aprobó (por parte de la Asamblea Ordinaria) que el diseño de las áreas de sombra en los patios comunes de uso privado localizados en el primer piso deben tener el mismo lenguaje de diseño al ejecutado en el apartamento 108".

### **PRIMERA AUDIENCIA DE TRÁMITE.**

El tribunal de Arbitramento, con la presencia de las partes, celebró la primera audiencia de trámite el 1 de junio del presente año.

En esta audiencia se cumplieron los siguientes trámites:

- Se determinó la capacidad legal suficiente de las partes, convocante y convocada.
- Se dio lectura a, la Cláusula Compromisoria, a las Pretensiones de la demanda a la respuesta y a las oposiciones.
- El Tribunal declaró ser competente para conocer del presente proceso arbitral.

### **DECRETO DE PRUEBAS**

En la misma audiencia del 1 de Junio del presente año, se decretaron las pruebas solicitadas por partes y el Tribunal, nombró como Perito Arquitecto Avaluador al Arquitecto Señor HUMBERTO BANONA PANIZA.

De oficio este Tribunal de Arbitramento, en uso de sus facultades legales y con fundamento en las disposiciones contenidas en los artículos 179 y 180 del C. de P. C., y por considerar útil y pertinente para la marcha del proceso, el Tribunal dispuso la práctica oficiosa de las pruebas consistentes en ratificación de los testimonios de los señores **INGRID GARCIA MORALES, ADRIANA CRUZ DE BEETAR, ANIBAL AMADOR DE LA OSSA, JUAN BEETAR DOW**, de sus testimonios rendidos ante Notario, los cuales fueron aportados al momento de descorrer el termino de contestación de la demanda, para efectos de garantizar el principio de contradicción.

### **DESARROLLO DEL DEBATE PROBATORIO.**

Dando cumplimiento a lo dispuesto por el Tribunal, se cumplieron las siguientes pruebas:

INSPECCION JUDICIAL CON LA ASISTENCIA DE PERITO ARQUITECTO AVALUADOR EN EL EDIFICIO LOS MORROS CONDOMINIO DEL MAR Y EN LAS OFICINAS DE ADMINISTRACION DE ADMINISTRACION DE LA CIUDAD DE CARTAGENA DE INDIAS.- El 10 de Agosto del presente año el Tribunal se trasladó al EDIFICIO LOS MORROS CONDOMINIO DEL MAR para llevar a cabo la Inspección Judicial decretada en el auto de fecha 1 de Junio del 2004. La diligencia se adelantó con el auxilio del Perito Arquitecto Avaluador al Arquitecto Señor HUMBERTO BANONA PANIZA.

El apoderado de EL EDIFICIO LOS MORROS CONDOMINIO DEL MAR presentó los puntos sobre los cuales quiso que se refiriera el perito arquitecto avaluador.





El apoderado de la parte Convocada presentó en su escrito de contestación de demanda los puntos a los cuales se debe referir el perito arquitecto evaluador.

DECLARACION DE JUAN ALFONSO PUPO MORA. En Cartagena el 4 de Agosto de 2004.

DECLARACION DE ALVARO CRIALES BETANCOUR.- En Cartagena el 4 de Agosto de 2004.

DECLARACION DE JUAN GOMEZ MANEY.- En Cartagena el 9 de Agosto de 2004.

RATIFICACION DE DECLARACION RENDIDA ANTE NOTARIO DE INGRID BERNARDA GARCIA MORALES.- En Cartagena el 9 de agosto de 2004.

RATIFICACION DE DECLARACION RENDIDA ANTE NOTARIO DE ANIBAL AMADOR DE LA OSSA.- En Cartagena el 9 de Agosto de 2004.

DECLARACION DE XENIA CECILIA GOMEZ BUSTAMANTE.- En Cartagena el 9 de Agosto de 2004.

INTERROGATORIO DE PARTE AL SEÑOR ROMULO LUCAS BETANCUR SALAZAR En Cartagena el 4 de Agosto de 2004.

En audiencia de fecha 3 de Agosto de 2004, el apoderado de la parte Convocada sustituye el poder a el conferido al Doctor JORGE ALVAREZ ARROYAVE a quien se le reconoce personería para actuar.

En la misma audiencia el apoderado de la parte Convocante, desistió de los interrogatorios de parte de las señoras HERMILDA BETANCOUR SALAZAR Y GLADYS HELENA BETANCOUR SALAZAR.

El apoderado de la parte Convocante aporó en audiencia EXPERTICIO PRIVADO presentado por los señores JULIO C. ZUÑIGA RICARDO Y JOSE MANUEL ABELLO MORENO "CONCEPTO SOBRE EL ESTADO DE LAS ZONAS COMUNES EN EL EDIFICIO LOS MORROS EN LA CIUDAD DE CARTAGENA EL M, 3 DE FEBRERO DE 2004.

En desarrollo de las pruebas decretadas se ordenó oficiar a la Oficiosa a la Administración de la Copropiedad EDIFICIO LOS MORROS CONDOMINIO DEL MAR y a la Alcaldía Mayor del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.

En audiencia celebrada en sede del Tribunal el día 23 de Septiembre de 2004, con la asistencia de las partes, el Tribunal dispuso no sancionar a los testigos que no comparecieron a la citación y limitar a los testimonios recepcionados y no decretar mas de conformidad a lo dispuesto 109 del C. de P.C., las partes guardaron silencio y no formularon recurso alguno.

#### **PERITAZGO DEL PERITO ARQUITECTO AVALUADOR AL ARQUITECTO SEÑOR HUMBERTO BANONA PANIZA.**

Este perito rindió su dictamen en audiencia del 23 de Septiembre del presente año y del mismo se dio traslado a las partes por el término de tres (3) días).

Las partes presentaron escritos solicitando aclaración y complementación la cual fue atendida mediante escrito de aclaración y complementación al dictamen pericial y de esta respuesta se dio traslado a las partes por el termino de tres días.

Con lo anterior quedan decretadas y practicadas la totalidad de las pruebas solicitadas por las partes.



Se señaló para el 25 de Noviembre de 2003 a las 2:30 p.m. en la cual las partes presentaron alegatos de conclusión.

### ALEGATOS DE CONCLUSION

Dentro de la oportunidad legal, las partes en audiencia de fecha Noviembre 25 de 2003 presentaron ante el Tribunal, verbalmente, un resumen de sus respectivos alegatos de conclusión y luego hicieron entrega de los mismos en documentos.

#### ALEGATO DE CONCLUSION EDIFICIO LOS MORROS CONDOMINIO DEL MAR.

El apoderado judicial de la parte Convocante en audiencia presentó su alegato de conclusión que se resume de la siguiente manera:

La parte convocada, tal cual como consta en la primera audiencia de trámite (folio No. 343 Tomo I) y en la contestación de la demanda (Folio No.311 Tomo I), reduce su posición frente a las pretensiones a:

"1) Se atiende a lo probado en el curso del proceso"...

"2) Nos atenemos a lo resuelto para el Tribunal, lo que respecta a costas y agencias en derecho, para la parte vencida.

Así mismo advierte que: " la parte convocante manifiesta que mis representados no tiene autorización para realizar las obras civiles en el apartamento 108 de su propiedad, lo cual es falso porque ello si cuentan con tal autorización, tal y como lo demostrare en desarrollo de este proceso y con las pruebas que aporte."

Solicita que: "se tome en cuenta la escritura pública 793 del 2.003... 10 cual no puede ser, pues 105 hechos en discusión ocurrieron en el periodo comprendido entre finales del mes de abril del 2.002..." (Folios No.311 y 311 Tomo I)

Además, como pretensión especial pide se le reconozca perjuicios morales y materiales causados a sus representados con ocasión de la presentación de la demanda y por los actos que supuestamente violentaron los derechos de sus poderdantes, emanados de la copropiedad. Incluido los gastos en los que incurrieron, (Folios No.318 y 344 Tomo I).

Así mismo se pronuncia sobre los hechos de la demanda, se limita a declarar que no son ciertos y a insistir en que sus poderdantes actuaron de acuerdo con el Reglamento de la Copropiedad y autorización de la administración, negando que se hubiera alterado la fachada y/o cambiado la destinación de la terraza de la propiedad común y de uso de exclusivo de ese apartamento. Sostiene, además, después de conceptualizar sobre varios tópicos relacionadas con las diferencias surgidas entre su poderdante y la administración que la obras adelantadas "no requerían de licencia", "no modifica en nada su sustancia y uso" "ni ningún tipo de modificación de la llamada pérgola de madera, la cual es en realidad un cubierta o techo de madera que crea un área de sombra..." (Folios No.312 y 314 Tomo I).

Formula dentro de sus alegatos un punto que denomina análisis y conclusiones de la instrucción en el cual establece.

Concluida la instrucción del proceso, se prueba o evidencia en autos, en cuanto a los hechos:

Que las señoras **GLADYS HELENA Y HERMILDA BETANCOURT SALAZAR**, son las propietarias del apto. 108 del Edificio Los Morros Condominio del Mar – Propiedad Horizontal, como consta en el folio de matricula inmobiliaria, que obra en el folio No.165, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Circulo de Cartagena y, que el señor **LUCAS BETANCOURT SALAZAR**, hermano de las propietarias, ocupa ese apartamento, obrando como poseedor del mismo y responsable de las obras y construcciones, que en forma ilegal e ilícita, se adelantaron sobre la terraza de propiedad común de uso exclusivo del apto.108 y en el área privada del apartamento mismo.

Obras que dieron lugar a la convocatoria de este Tribunal y, a las pretensiones de la demanda.



Manifiesta además que en el expediente aparece abundante prueba documental, incorporada en forma legal, que muestran al señor **LUCAS BETANCOURT**, como tenedor del apto. dirimiente, oponiéndose y simulando para evitar, frente a la administración, la solución al conflicto surgido, en razón de las obras adelantadas, contrariando la ley y el reglamento de la propiedad horizontal. (Folios No. 197 al 239 y 240 al 277 Tomo I).

Del contenido de los documentos o pruebas aportadas al proceso, en los folios señalados, se desprende la demostración histórica de que el señor **LUCAS BETANCOURT**, ha actuado, actúa como tenedor y/o responsable del apartamento. Hecho este que en su sentido jurídico puede ser percibido y colegido de las pruebas documentales señaladas, las que reflejan su conducta, los sucesos y acontecimientos de los cuales fue autor y protagonista, en las circunstancias de tiempo, modo y lugar y, que perfectamente permiten calificar su responsabilidad por los cargos que se formulan en la demanda. Igual a las señoras **GLADYS HELENA Y HERMILDA BETANCOURT SALAZAR**, en su calidad de propietarias.

Que las propietarias y/o el tenedor del apto. 108, adelantaron construcciones y obras civiles, sobre una terraza de propiedad común de uso exclusivo del apto. 108, efectuando alteraciones que le cambiaron su naturaleza y destinación.

El Tribunal, conforme al procedimiento arbitral, decreta para los efectos de probar el hecho señalado, ordenar la practica de una inspección judicial, con la intervención de un perito arquitecto, que permitiera entre otros cargos o hechos, establecer, si con las obras que se construyeron se afectó la fachada del edificio.

Pese, a que la inspección judicial decretada se adelantó con la presencia del Tribunal y de las partes, según el acta de inspección (folio No. 86 1.11), esta solo se limitó a describir la visita a las obras y modificaciones arquitectónicas hechas por los propietarios y/o tenedor, a las terrazas y al área privada del apto No.108, el recorrido que se hizo por los predios el Edificio Los Morros Condominio del Mar, y, la diligencia que se dio en la oficina de administración del mismo, en la que el perito observe, detallo y acopio los antecedentes administrativos relacionados con el caso del apto. No.108. Así mismo, en forma extraña a las alegaciones de la demanda y su contestación, por solicitud impertinente de la parte convocada, a la que accedió el Tribunal, también observo y acopio los antecedentes sobre otros conflictos que se adelantan en los aptos. No. 103, 107, 110,112 y 706 (Folios No. 86-88 Tomo 11).

Concluye que, la inspección judicial le permitió a los H. Magistrados la oportunidad de apreciar con profunda convicción, los hechos de la demanda, por lo que observaron a través de sus sentidos. No hay equívocos, los propietarios del apto No. 108, efectivamente alteraron la fachada del edificio y construyeron obras que modificaron la naturaleza y destinación de la terraza de propiedad común de uso exclusivo.

Las propietarias y/o tenedor de apto. No. 108, modificaron los componentes arquitectónicos de la parte de la fachada que corresponde al apto. 108, colindante con la terraza de propiedad común y de uso exclusivo del mismo, situación que es consecuencia del cerramiento que sobre una amplia área de la terraza se hizo, con construcciones de hormigón y concreto cerradas mediante puertas que implicaron, la privatización de la misma, al convertirla en el área social del apto. También, en forma abusiva e ilegal corrió los límites de su propiedad privada, apropiándose de parte del área de la terraza de propiedad común de la copropiedad.

Mediante pruebas documentales, el dictamen pericial registra la totalidad de las obras construidas, frente a las que existían antes de las acometidas por el señor **LUCAS BETANCOURT**, concluyéndose a todas luces que las construcciones fueron irregulares "violando normas internas de la copropiedad" y fueron cambiadas por completo las que antes existían, por lo precede el perito a recomendar, en los términos que lo hace, restituir las áreas comunes de las que se han apropiado los copropietarios del apto. No. 108 y devolverle su destinación y naturaleza original a la terraza.



La conservación de la fachada y su protección radica en la necesidad de mantener y preservar los componentes arquitectónicos, que con el espacio abierto garantizan su estado físico original, el cual constituye a su vez, las Manifestaciones del diseño de la construcción y artísticas del inmueble.

Ese modelo arquitectónico, debe protegerse en especialmente en edificios que como Los Morros, tiene una representación arquitectónica y urbanística para la sociedad y, además definen un modelo arquitectónico apreciable y apreciado, del que depende en gran parte su valoración arquitectónica y económica.

Un examen sobre los documentos contentivos de los antecedentes que acompañaron la conducta y las obras civiles adelantadas por los copropietarios y el señor LUCAS BETANCOURT, muestran la violación expresa, directa, intencional y manifiesta de las normas sustanciales y procedimentales a las que debían sujetarse, para adelantar las obras civiles y remodelaciones que hicieron.

La advertencia de los vecinos, de que subrepticamente se estaba construyendo un muro para la ventanearía con la que pretendía incorporar el espacio abierto de su balcón al área privada, obligó a la administración, a oficiarle y amonestarle, advirtiéndole que no podía modificar la fachada que esta en frente de la piscina del edificio.

En declaración de parte, el señor LUCAS, que obra a folios No. 139 y 140, insiste en la ocultación de la verdad. Sostiene que el cumplió con lo manifestado en la solicitud del permiso, que obtuvo el permiso de la administración e incluso el de la autoridad competente. Sobre lo primero, manifiesta que solo hizo mantenimiento en la terraza y reformas al interior de su apartamento y que en la terraza quite una fuente que pesaba mucho y construyo un "espejito" de 20 cms. De agua... agrega "eso fue todo".

Sostiene el apoderado en su alegato, "No tiene pudor alguno, el señor LUCAS, en mentirle al Tribunal en su declaración, cuando dice tener permiso de Control Urbano. Obra en el expediente a folio No. 213, una respuesta a la solicitud presentada a la administración, sesgada, parcial y de oídas, firmada por el Gerente Comunero de la zona Norte, en la que sostiene que el desplazamiento de la ventana del apto No. 108, hacia delante "no viola ninguna norma urbanísticas" y remite a la administración a que las diferencias con la copropiedad, se resuelven de acuerdo con la ley 75 de 2.001. El funcionario, no se ocupa de las normas que regulan la propiedad horizontal y solo como se puede advertir en el documento, emite un concepto con fundamento a lo dicho por XENIA GOMEZ BUSTAMANTE. No es este, un documento que faculte o conceda permiso para adelantar las obras.

A folio No. 135 Tomo 11, XENIA GOMEZ BUSTAMANTE, sostiene que cuando hizo la visita "se había rodado un poquito la ventana y se estaban haciendo cambios en una cubierta", agregando que a Control Urbano "la parte que nos acoge es la violación de las normas urbanísticas" y, que "en ese momento lo que se estaba haciendo no requería licencia de construcción porque eran unas reparaciones locativas..."; declaraciones todas ellas, que conducen a concluir que la funcionaria fue víctima por parte del señor LUCAS BETANCOURT, o formo parte de la maniobra engañosa y falta a la verdad o autenticidad, a la que acudieron los copropietarios para ocultarle a la administración, sus verdaderas intenciones.

Es de precisar, que las obras que se adelantaban no se alcanzaban a percibir, porque el señor LUCAS BETANCOURT, las cubrió con una malla hasta su culminación.

Afirma el apoderado convocado, debo llamar la atención sobre el testimonio sospechoso y plagado de falsedades, del señor arquitecto y copropietario, ANIBAL AMADOR, (folio No. 131 Tomo 11), como lo admite este mismo señor, tiene recurrentes problemas con la administración, por pretender adelantar obras contrariando los problemas con la administración, por pretender adelantar obras contrariando el reglamento de la copropiedad. Sospechoso, porque fue el arquitecto que dirigió y construyo las obras, como obra en autos; porque su apartamento tiene problemas al apropiarse



de áreas comunes y sobre el que se adelanta un trámite administrativo para su recuperación; y porque a sabiendas, no puede alegar que desconoce la ley y los lineamientos de la copropiedad, miente como se prueba documentalmente, cuando afirma que las obras se adelantaron con el visto bueno de la administración. Su testimonio, es el fondo una declaración interesada de parte, que en esta ocasión, pretende confundir a la justicia.

Esta aprobado en autos, la forma diligente y preocupante con que actuó la administración, en la abundante documentación que obra en el proceso.

Además de los documentos citados con fecha: 30 de junio de 2.002, la administración advierte al señor LUCAS, la orden de la Junta Directiva a acudir a Control Urbano; el 30 de julio de 2.002, se dirige a Control Urbano; el 12 de agosto de 2.002, reclama al señor LUCAS, que por fuera del horario establecido, se adelanta obras; el 21 de agosto de 2.002, le advierte que la junta directiva ha discutido sobre las obras que adelanta, sin la debida autorización violando la fachada del edificio y, se le conmina a suspender en forma inmediata las obras, hasta tanto no tenga los permisos ordenados por la Ley y el Reglamento de la Propiedad Horizontal; el 21 de agosto nuevamente se le requiere los permisos y se le advierte que las obras que esta realizando comprometen la fachada del edificio; con fecha 23 de agosto de 2002, la curaduría urbana, certifica que el señor LUCAS, no tiene permiso ni licencia de construcción; con fecha de 26 de agosto de 2.002, la administración envía fotocopia del plano a la arquitecta XENIA GOMEZ, de la terraza del apto. No. 108; el 28 de agosto de 2.002, se emite el concepto de oídas del gerente comunero de la Zona Norte, en el que solo se refiere al desplazamiento de la ventana e ignora el resto de las obras que se adelantan; de fecha 7 de octubre de 2.002, se le comunica al señor LUCAS, que la Junta Directiva a ordenado acudir a la justicia mediante apoderado judicial por persistir pese a los múltiples requerimientos verbales y por escrito de la junta de no adelantar las obras sin los permisos correspondientes.

Después de su extenso análisis normativo concluye el apoderado Convocante que con fundamento en las consideraciones, y las pruebas que obran en el proceso, se acceda a las suplicas de la demanda.

**ALEGATO DE CONCLUSION DE ROMULO LUCAS BETANCOURT SALAZAR, HERMILDA BETANCOURT SALAZAR Y GLADYS HELENA BETANCOURT SALAZAR.**

El apoderado sustituto de la parte Convocada en audiencia presentó su alegato de conclusión que se resume de la siguiente manera:

En la demanda inicial del Dr. Morales y en la posterior reforma presentada por el Dr. Varela, apoderado sustituto de la parte convocante; se solicita al honorable tribunal proceder a ordenar a la parte convocada, la demolición y retiro, de las construcciones, y/o modificaciones de cualquier índole que se hayan ejecutado en el área privada y en la terraza del apartamento 108, a restituir el bien a su estado natural, así como el reconocimiento de posibles perjuicios de orden material causados a la copropiedad, basadas estas peticiones en los supuestos de:

La parte convocada carecía del permiso de la administración para realizar dichas obras, en especial un área de sombra.

Se violó el reglamento de copropiedad, consagrado en las escrituras públicas 4243 de 1996, modificada por la 793 del 2003, así como también el Reglamento Interno.

Se cambió el destino y uso del bien común de uso exclusivo y se apropiaron del mismo mediante un cerramiento, se alteró la fachada de la copropiedad, se causaron filtraciones, humedades y se afectó la estructura, se disminuyó el valor comercial de la propiedad.





En la respectiva contestación de la demanda se enunciaron los hechos pertinentes desvirtuando las afirmaciones y pretensiones de la parte convocante, y sacando a la luz los intereses oscuros y mal intencionados de algunos copropietarios, que llevaron al inicio de este proceso. Así mismo se expusieron a consideración de los honorables árbitros, actuaciones que más adelante y surtido el periodo probatorio configurarían excepciones perentorias, a las pretensiones y hechos que sustentan este proceso para la parte convocante; tal y como se describen a continuación:

Manifiesta el apoderado convocado, en lo referente al permiso por parte de la administración, para la realización de las obras civiles adelantadas y a la existencia o no del área de sombra; los documentos aportados y que debidamente reposan en el expediente, en especial:

El Acta de la Junta Directiva de los Morros No. 040 del 16 de Abril del 2002, se solicita el permiso para adelantar las obras en discusión.

Carta del 18 de Abril del 2002 dirigida al señor Lucas Betancur solicitando información de las obras a realizar.

Carta del 30 de Abril del 2002, dirigida por parte de la administración al señor Lucas Betancur, otorgándole el permiso, solicitándole el horario de trabajo e informándole que el señor Wilfred Larrea, supervisor de mantenimiento quedaría encargado en lo referente a materiales y escombros.

Carta del 28 de Abril del 2003, dirigida al Edificio Los Morros, suscrita por el Arquitecto Sergio Londoño.

Así como en los testimonios dados por los testigos nuestros y en especial de la parte convocante, como el del Presidente de la Junta Directiva de aquel momento, el señor Juan Pupo Mora propietario apartamento 107 (fotos 29 y 30 del peritazgo); demuestran y queda claramente probado, sin lugar a dudas, que si existió permiso por parte de la Junta Directiva y la administración para la realización de las obras civiles, que tanto cuestiona la contraparte; que el área de sombra si existía en la terraza común de uso exclusivo (contrario a lo expresado por el Dr. Varela en su reforma y al testigo Juan Gómez V., actual presidente del Consejo de Administración) antes de la adquisición del inmueble por parte de mis poderdantes (adquirientes de Buena Fé) y que además, le fue entregada al primer propietario del apartamento 108 (familia Beetar), por parte del constructor, y, así mismo era diseño aprobado del arquitecto Sergio Londoño (propietario intelectual) diseñador del Edificio Los Morros. Y por todo esto como lo manifestó el señor Pupo, y ratificaron otros testigos, este proceso esta dirigido, no más que al desarrollo de motivaciones egoístas, envidiosas y personales de algunos copropietarios (ver especialmente testimonios Aníbal Amador e Ingrid Morales); proceso este, en que antes de iniciado y en el desarrollo del mismo, se ha notado la mala fe, expresada algunas veces, en una manipulación de pruebas, interpretaciones amañadas de las mismas, que buscan incurrir en error, a los árbitros y a la parte contraria; ejemplo de esto la insistencia de mi contraparte, en que el perito se expresara, y resolviera preguntas en Derecho, basado en documentos acomodados por ellos mismos y sin considerar que ese peritazgo, debía ser técnico, so pena de incurrir en error grave, y por tanto ser objetado; esos asuntos de Derecho eran precisamente, los puntos en discusión de este trámite arbitral.

Existía para la época de los hechos), se establece como DESTINO para ese tipo de bienes, precisamente el de ser de uso exclusivo para el inmueble privado al que acceden. (Ley 675 del 2001, 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 puedan disfrutarlos).



Ahora bien el USO es otra cosa, en la Copropiedad Edificio los Morros, ese uso, NO se encuentra reglamentado; quiere esto decir, que para el tema en cuestión, el uso de la terraza, de uso exclusivo del apartamento 108, es el que ha dado desde el inicio de la copropiedad o mejor desde la entrega del bien común de uso exclusivo, al primer propietario (familia Beetar) por parte del Constructor; y el cual SI se ha probado debidamente en este proceso (testimonios, documentos, registros fotográficos, inspección ocular), y sin que haya sido probada otra cosa por la parte convocante; es el de servir de área social y de recreación (salas, comedores, parrillas, fuentes de agua, jacuzzi) anexa al apartamento 108, mediante la utilización de un área de sombra o cubierta, y del mobiliario destinado para tal fin.

Así mismo, ese derecho adquirido por parte del primer propietario y transmitido a mis representados, por medio de una compra-venta (justo título), para darle ese uso a dicha terraza, permite que mis poderdantes a voluntad y sin norma sustancial (ley o reglamento o de copropiedad) que lo prohíba, decidan no tener dentro de su inmueble privado-área de salón social y comedor-, por cuanto, para tal fin cuentan con el área de uso exclusiva anexa a su inmueble.

En lo referente al Cerramiento (con ventanas plegables) se demostró mediante la inspección ocular, que el mismo es sobre el área de sombra a manera de protección, contra el agua lluvia y otros elementos, y que por necesidad, por su mismo destino y comodidad (circulación de la brisa del mar) permanecen abiertas la mayoría del tiempo y para las cuales mi contraparte no demostró que hubiera prohibición legal o reglamentaria alguna (principio del derecho "Lo que no está prohibido está permitido"); y así mismo, quedo demostrado que NO está sobre la totalidad del área de la terraza de uso exclusivo. Como había sido presentado en el cuerpo de la demanda.

En lo que respecta a la alteración de fachada, como ya lo dijimos las visitas realizadas por la Autoridad Distrital Competente, Curaduría Urbana y la Gerencia Comunera desde el momento mismo de la realización de las obras, y el Peritazgo (realizado en el periodo probatorio) demostraron que no hubo alteración de la fachada en perjuicio de la copropiedad.

En cuanto a que se causaron filtraciones y humedades. El vínculo directo, entre las humedades que se presentan en la zona de parqueaderos, debajo del inmueble 108 y su terraza de uso exclusivo, con las obras adelantadas por la parte convocada, NO se Probo, y por el contrario en el peritazgo y la inspección realizada (ver registro fotográfico-fotos de la 39 a la 42) se pudo PROBAR que TODAS LAS TERRAZAS del Edificio Los Morros, presentan agrietamiento y problemas de filtraciones, humedades, asentamientos, y esto posiblemente como consecuencia de una indebida impermeabilización por parte del Constructor. Además es de conocimiento que dichos problemas no son nuevos para tal fin aporte copia del Acta de Asamblea Ordinaria de Copropietarios del 04 de Marzo del 2000, donde se mencionan ese tipo de humedades en todas las terrazas.

Para este tema, debe además considerarse, que hay dos tipos de mantenimiento, a realizarse en las áreas comunes, incluyendo las de uso exclusivo, y de quien están a cargo.

A la afirmación, que se disminuyó el valor comercial de la propiedad, por diferentes motivos expuestos en el cuerpo de la demanda.

Continua afirmando el apoderado que no se probó por la parte convocante, y por el contrario en el peritazgo, el señor perito, quien es además, experto Perito evaluador inscrito en la lonja de propiedad raíz, constato que el precio de toda la copropiedad se encuentra actualmente en su mejor momento y es más alto que el precio de compra, lo que implica una valorización del inmueble, y directamente con las obras adelantadas, conceptúa la buen estética de las mismas.



Si los anteriores argumentos, No fueren suficientes para convencer al Honorable Tribunal, de lo infundada y temeraria que es la presente demanda, a manera de síntesis y resumen, se esboza las siguientes ideas con las cuales se pretende demostrar, sin temor a equivocarnos que esta demanda esta basada en la mala fe de unos y la permisibilidad de otros, y que además, entre otras razones legales, existió falta de causa para pedir.

El apoderado demandante en forma irresponsable, dentro del escrito de demanda, manifiesta que el demandado a ejecutado modificaciones a la fachada del edificio, no contando además con autorización de la copropiedad, concretamente se afirma que se efectuó la construcción de un área de sombra (Lo cual es más que falso, y era de su conocimiento, como miembro antiguo de la junta de administración; la cual ya existía en dicha terraza, y fue entregada por el constructor al propietario anterior a mis representados; existencia que fue confirmada por todos los testigos por ellos presentados, y por los propios, claro con la única excepción, del testimonio mal intencionado, presentado por el señor Juan Gómez V.) Además se discute, una modificación a la misma, poniendo ventanas de vidrio corredizas, supuestamente, apropiándose así del área común de uso exclusivo de la copropiedad y aparentemente (a pesar de todas las pruebas anteriores a este proceso) modificando la fachada y corriendo una ventana hacia el balcón (sin hacer la claridad, que dicho balcón es del inmueble privado y no de la terraza de uso exclusivo), lo cual como ampliamente se demostró en el proceso, a través de la prueba pericial y testimonial, **NO ES ASI**, ya que por un lado, mi cliente no ha modificado las fachadas del edificio y las mejoras o adecuaciones realizadas, contaron con la autorización para ello; nótese como en el escrito original de demanda elaborado por el Dr. Morales, la misma parte convocante reconoce que dicha área de sombra, existía desde siempre, sobre la cual una vez efectuada esta confesión, no sería admisible discusión alguna, puesto que se admite por parte de la demandante, que la misma prácticamente fue construida simultáneamente con el apartamento 108, por el constructor y con el visto bueno del diseño por parte del arquitecto Sergio Londoño, y permisibilidad de los demás propietarios iniciales; lo que inclusive se prueba con los memoriales emitidos, por el señor Londoño, dirigidos a la Asamblea general de propietarios y Junta Administradora; y mucho más relevante aun, la nota aprobando, con firma, puesta sobre el plano de las adecuaciones realizadas en dicha terraza (reposa en el expediente), así como los documentos públicos emitidos por las autoridades Distritales competentes, Control Urbano y la Gerencia Comunal; todos estos aportados en la contestación de la demanda y que reposan en el expediente, los cuales a su vez conocía, toda la parte convocante, desde antes de instaurarse este proceso.

También es importante recordar, que la inspección ocular realizada sobre la terraza y el área de sombra, permitieron demostrar bajo el sentido común, que efectivamente los vidrios de protección, llámense puertas o vidrios plegables (de acuerdo a cada percepción individual) que se encuentran instalados para cerrar el área de sombra; simplemente (no buscan otro fin) que ser elementos de protección prácticamente imperceptibles a la vista, que protegen dicha área, dan seguridad en caso necesario a mis representados, a su familia, y a sus posesiones, de la intemperie, el sol, brisa, lluvia, vientos, humedad, etc.; inclusive, esta función es respaldada en la misma constitución nacional, la cual consagra como derecho fundamental el derecho a la vida digna, a la seguridad, protección de la propiedad, y a no verse expuesto a condiciones de vida indecorosas y tratos inhumanos; actitud que debería estar bajo el velo protector de la administración de la copropiedad, pues, es también, su deber y obligación velar porque mis representados, (que parece ser, se les ha olvidado esa obligación, pues también son copropietarios), puedan hacer efectivo el destino y uso, consagrado en un derecho real sobre el bien común, para el cual les ha sido asignada dicha área de uso exclusivo. Además se esta protegiendo la misma estructura de la copropiedad, puesto que al impedir, que parte de la terraza se inunde, si se están evitando, filtraciones de agua, humedades y hechos graves, como ocurren en otras terrazas de la copropiedad, hacia los parqueaderos ubicados inmediatamente debajo de la misma terraza.

En el escrito de reforma de la demanda, afirmo el apoderado, que mi cliente construyo "piscinas", no una, si no para colmo varias, y un jacuzzi..., los cuales comprometían la estructura del edificio; hechos totalmente mal intencionados, temerarios y falsos, que quedaron completamente desvirtuados, puesto que dentro de la inspección judicial, en compañía de los honorables Arbitros, se pudo determinar que en el Inmueble de propiedad de mis mandantes, no se



encuentra construida ninguna piscina, si no, una fuente moderna, reemplazando una anterior, construida en piedra maciza, y puntualmente más pesada, existente dentro del mobiliario adquirido por mis representados a los antiguos propietarios; y por otro lado, el "famoso" jacuzzi se demostró que también existía en el mismo sitio y es el mismo jacuzzi, entregado por el constructor a la familia Beetar. Por el contrario la parte convocante, no pudo probar, que la fuente de agua moderna, ornamental y decorativa; que no altera en nada la fachada del edificio, presente o cause directamente, problemas para la estructura del Edificio, y ni que pudiera ser diferentes, a las que se presentan en todas las otras terrazas con o sin fuente (ej: apartamentos 107, 103 el cual tiene jacuzzi y estructuras en concreto no madera.....? y el 110 ); pues además, debemos considerar como mínimo, basados en el sentido común y la lógica, que ya han transcurrido Dos años largos y nunca se ha presentado problema de ningún tipo, sobre dicha estructura. Para dar por terminado este tema es mi deber aclarar, que los concepto existente sobre tema, especialmente emitido (Abril del 2004) por el ingeniero calculista del proyecto Los Morros, el señor Arnoldo Berrocal Tatis, y el cual fue leído mañosamente y expuesto ante la Asamblea de propietarios y el Consejo de Administración por mi contraparte Dr. Varela, en su calidad de miembro de dicho Consejo, y entre otros documentos, que buscaban, se aprobara dar inicio a este proceso arbitral en contra de mis representados; se refiere a un estudio específico de la placa o terraza del apartamento 108; así mismo aportó concepto del señor Jorge Rocha Rodríguez, de mayo de este año, el cual fue solicitado por la administración a raíz de unas fisuras y asentamientos, en muros, vidrios y ventanearías y en el tanque de agua, especialmente en el lado norte denominado Morros del Horizonte, donde en resumen, afirma que los hechos ocurridos hasta la fecha, son efecto normal del asentamiento con los años del edificio.

Aclaro de nuevo, de todo Edificio, no la terraza de mis representados ubicada en el lado sur denominado Morros del Viento, y mucho más, para un proyecto aprobado de 6 pisos de apartamentos, 1 altílo, y que realmente se construyeron 7 pisos de apartamentos (véase licencia de Construcción, Resolución 367 de 1994, la cual se encuentra en el expediente.

Lo manifestado aquí, fue ratificado por el perito, en pregunta directa que presente en la solicitud de aclaración y complementación del peritazgo, punto 10.

Entendemos que dentro de la demanda se pretende restituir el bien de uso exclusivo y las obras realizadas, supuestamente a su estado natural y destinación, por que se han incorporado al inmueble 108, pretensión que a nuestro juicio es infundada, de mala fe y Contraria a Derecho, puesto que, se ha demostrado que jurídicamente, al bien se le ha dado una destinación correcta, la cual es acceder (derecho que se le da al propietario de la cosa principal sobre la accesoria) al inmueble 108 para su uso de manera exclusiva, es importante recalcar el hecho de que a través de la prueba testimonial, se logro establecer y determinar que inclusive los propietarios de las terrazas de uso exclusivo y en nuestro caso los antiguos propietarios del inmueble, que hoy, es de propiedad de mis clientes, le pagaron a los constructores una suma inicial de dinero por tener, derecho al usufructo permanente de la terraza, reconocido este derecho en todas las escrituras 4243 y 793; y lo más grave es, que dentro de dicho reglamento inicial de propiedad horizontal (redactado por los constructores), ni en el actual (redactado por la actual administración, accionante de este proceso), ni en la misma ley 675 del 2001, NO se reglamento o aclaro, la debida forma en que se consistiría, desarrollaría o limitaría dicho USO, razón por la cual, como ya lo exprese al inicio de estos alegatos y basado en los principio generales del Derecho y de las normas de interpretación de contratos, en las cuales se esgrime que: Toda cláusula o disposición confusa contenida en un contrato, se interpretara a favor de quien no lo redactó; no quiero dar a entender con lo anterior que mi cliente pueda abusar de su derecho, simplemente se debe reconocer un derecho adquirido, y mientras no exista norma sustancial concreta que limite, forma, tipo, características, diseño único (el cual, al contrario de lo que ha manifestado mi contraparte, aún no ha sido adoptado) etc., y siempre que no se ponga en riesgo o peligro la seguridad de la estructura del Edificio, se puedan adelantar las obras civiles de adecuaciones y mejoras necesarias (ornamentales, decorativas, lujosas etc) a la terraza y su área de sombra, que la vida moderna permiten, conllevan y exigen, para desarrollar ese goce y disfrute, de un bien, ubicado por más en un Edificio estrato 6.



El pago por el derecho a usufructuar la terraza por el primer propietario del apto. 108 (familia Beetar) y que al momento de hacerlo, no se le establecieran por parte del constructor, limitaciones claras, expresas; le permitieron por más de 6 años, usar la terraza y el área de sombra ubicada en ella, día a día, en actividades propias de la vida doméstica, tales como comer, para lo cual necesita una mesa y una silla, -recibir sol, y especialmente vivir de acuerdo a su estrato social, para lo cual necesitaba decoración y lujo como una fuente de agua, jacuzzi, un BBQ para asados; DESTINO USO y mobiliarios permitidos por el constructor, la administración y demás vecinos, los cuales llevaron, a que mis representados se vieran interesados en adquirir el inmueble en mención, junto con los derechos reales sobre la terraza de uso exclusivo; con el único fin de poder desarrollar.

Para complementar lo dicho anteriormente y en relación a la petición de la parte convocante, de ordenar la restitución, de espacios ocupados o utilizados por las obras adelantadas, además de lo ya expresado, se debe considerar; que esa petición es un adefesio jurídico, que desvirtúa la razón de ser del bien común de uso exclusivo y desconoce el derecho real de uso y goce, el cual esta constituido como un usufructo, en la escritura publica contentiva del reglamento de copropiedad, y el cual accede, el bien común de uso exclusivo, al inmueble privado de mis representados; permitiéndoles así adelantar todas las obras necesarias para el adecuado goce, uso y disfrute de dicho bien exclusivo (lo cual, hasta la fecha No tiene norma sustancial que lo regule;) obviamente, que esa falta de normatividad, no permite, se destruya la independencia de cada uno de los predios indiviso, derribando la totalidad de los muros e incorporando sus áreas, en uno solo, destruyendo la existencia misma de un predio en otro, para este caso en concreto, se da cuando se destruyen la totalidad de los muros divisorios o medianeros y ambos predios quedan confundidos en uno solo y delimitados de otros, con un muro único lindero para ambos, lo cual tal y como lo demuestra la inspección ocular no es así, por cuanto los muros medianeros persisten y solo hay dos formas de acceder a la terraza de uso exclusivo.

Así jurídicamente, la restitución solo operaría, cuando se pueda retirar ese uso y goce exclusivo a favor del inmueble privado, es decir al extinguirse o terminarse el usufructo sobre el bien de uso exclusivo, y esto sólo ocurre en el momento mismo, en que el nudo propietario (entiéndase la copropiedad misma) recupera de nuevo su tenencia del bien, y esto es al momento de Destruirse o Extinguirse la Propiedad Horizontal Capítulo III, artículo 9 y subsiguientes de la Ley 675 del 2001.

No podrá condenarse al demandado por cantidad superior o por objeto distinto del pretendido en la demanda, ni por causa diferente a la invocada en ésta.

En la sentencia se tendrá en cuenta cualquier hecho modificativo o extintivo del derecho sustancial sobre el cual verse el litigio, ocurrido después de haberse propuesto la demanda, siempre que aparezca probado y que haya sido alegado por la parte interesada a más tardar en su alegato de conclusión, y cuando éste no proceda, antes de que entre el expediente al despacho para sentencia, o que la ley permita considerarlo de oficio.

Por lo expuesto anteriormente, solicito Honorables Arbitros, se dicte laudo arbitral, declarando de oficio las excepciones perentorias o una cualquiera de ellas, anteriormente enunciadas, o en su defecto solicito se declaren de oficio las demás excepciones innominadas que hubiesen sido probadas; obviamente al prosperar una sola de ellas se tendría, de acuerdo a los fundamentos de derecho sustancial vigente presentados, dar por terminado el proceso absolviendo a mi mandante de todas y cada una de las pretensiones de esta demanda "sin pies ni cabeza".

Finaliza su alegato el apoderado convocando, manifestando que en consideración a los hechos demostrados y probados con fundamento en las pruebas aportadas que desvirtuaron las pretensiones de la parte convocante, solicito se dicte Laudo Arbitral en derecho a favor de mis representados, negando las pretensiones de la parte Convocante.



### CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

Definidos como han quedado los extremos de la controversia, luego de haber examinado cuidadosamente el trámite del proceso arbitral, presentados por escrito y expuestos de igual modo verbalmente en audiencia los alegatos de conclusión, así como también analizado el acervo probatorio y encontrado que no hay lugar a declarar nulidades de oficio.

Procede el Tribunal hacer las siguientes consideraciones:

La primera consideración que hace el Tribunal se refiere a la autorización o falta de ella, otorgada por autoridad competente, para las remodelaciones adelantadas por los Convocados señores **ROMULO LUCAS BETANCOURT SALAZAR, HERMILDA BETANCOURT SALAZAR Y GLADIS ELENA BETANCOURT SALAZAR**, dentro de su unidad privada conocida como Apartamento 108 del Edificio Los Morros Condominio del Mar y se encuentran los siguientes aspectos:

Aplicación de la Ley 675 de 2001. Las obras adelantadas por los propietarios del apartamento 108 del Edificio Los Morros Condominio del Mar, se inician en los días finales del mes de Abril de 2002 y culminan a finales del mes de Julio del mismo año.

El Edificio Los Morros Condominio del Mar, reforma su reglamento de copropiedad el 30 de Abril de 2003, conforme se dice en la Escritura Pública No. 793 otorgada el 30 de Abril de 2003, conforme se dice en la Escritura Pública No. 793 otorgada el 30 de Abril de 2003 en la Notaría 1ª de Cartagena, anexa al expediente- no obstante que, de acuerdo con el artículo 86 de la Ley 675, los edificios sometidos a las leyes anteriores disponían de un (1) año para hacer la transición, contados a partir del 3 de Agosto de 2001 según lo dispone el segundo inciso de dicho artículo, a partir de Agosto de 2002, es decir después de haberse concluido las obras en la unidad 108 del edificio, quedaron incorporadas las disposiciones de esta ley a los reglamentos existentes hasta esa fecha. Concordada esta situación fáctica con las normas de vigencia de las leyes, encontramos que no es aplicable la Ley 675 de 2001, en este caso específico, a los procedimientos establecidos para autorización de obras en el edificio, por el principio de la no retroactividad de las leyes y por ende, la normatividad aplicable es la que se contiene en la escritura pública No. 4243 otorgada el 123 de Diciembre de 1996 en la Notaría Primera de Cartagena, específicamente en el artículo décimo sexto de dichos estatutos que establece lo siguiente: "Para introducir modificaciones en las unidades privadas es necesario conforme a lo dispuesto por el artículo 7º, de la ley 182 de 1948, cumplir con los siguientes requisitos: 1. Que la obra proyectada no comprometa la seguridad, solidez o la salubridad del edificio, que no afecte los servicios comunes, ni altere la fachada. 2. Que el propietario tenga previa autorización escrita del administrador, quien podrá negarla si la obra contraviene los requisitos anteriores. 3. Que el propietario obtenga del Distrito o autoridad competente la correspondiente licencia, si ella fuere necesaria".

De conformidad con lo anterior, se observa que no se encuentra en los documentos aportados por las partes una autorización clara y expresa para acometer las obras, pero si existe, además de las declaraciones de testigos, como el del señor Juan Pupo Mora, quien fuera presidente de la Junta Asesora, una carta suscrita por la administración de la copropiedad donde manifiesta al convocado que debe someterse al horario autorizado para las labores, lo que nos conduce a la existencia de una autorización, al menos tácita.

De otra parte a folios 211 aparece certificación expedida por la Curaduría Urbana No.2, que dice no encontrar solicitud alguna de licencia y da traslado de la solicitud incoada por la señora Carmen Cardozo de Tono, a la Oficina de Control Urbano de la Secretaría de Planeación Distrital para lo de su competencia; Al folio 213 se encuentra oficio suscrito por el Gerente Comunal de la Zona Norte dirigido a la señora Carmen Cardozo de Tono, Administradora de la Copropiedad,





en respuesta a solicitud suscrita el 30 de Julio de 2002, visible a folio 205, en la cual indica: que a través de la funcionaria comisionada en Control Urbano, Arquitecta Xenia Gómez Bustamante, realizó inspección ocular al Edificio Los Morros, Apartamento 108 y observó que el desplazamiento de la ventana hacia adelante, no viola ninguna norma urbanística, además no afecta la fachada del edificio, ya que esta se construye con los mismos materiales que se encontraban (vidrios). Esta certificación no hace mención alguna al requerimiento de una licencia previa. Pero, a folio 335 aparece informe de visita Zona Norte donde manifiesta que la obra examinada era el cambio de una cubierta en elementos de madera (caña) por una cubierta en madera. Advierte la funcionaria que, el cambio de cubierta no amerita licencia de construcción que consultó con la administradora del Edificio y ésta manifestó que el propietario del apartamento 108, contaba con su aceptación para realizar dichos trabajos.

En este estado, encontramos que, efectivamente la administración conocía y había autorizado los trabajos de cambio de cubierta de la terraza de sombra del apartamento 108 y que su acometida no requería de una licencia por parte de Control Urbano.

Lo anteriormente expuesto nos lleva al análisis pormenorizado de las obras que dieron origen a esta litis, comenzando por el desplazamiento de una ventana sobre un balcón de propiedad privada del apartamento 108, sobre la cual se pronunció la Gerencia Comunera, determinando que no había, con esa obra, alteración de la fachada, ni aprovechamiento de áreas comunes o de propiedad de terceros.

Realizada una visita por el perito arquitecto, doctor Humberto Barona Panizza, dice, en relación con el desplazamiento de la ventana: "Es de mi parecer que aquí no se altera la fachada ni se acrecienta el área privada del apartamento 108". Concepto que es concordante con lo dictaminado por la Gerencia Comunera, lo que nos llevara necesariamente a negar las peticiones de la demanda con relación a esta parte de las obras.

En relación con la Terraza, se hace necesario definir que son bienes de uso exclusivo pero con el carácter de bienes comunes.

El artículo 22 de la Ley 675 de 2001, los define así: "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 pueda disfrutarlos".

Esta disposición es una innovación en la ley de la propiedad horizontal en Colombia, pues si bien se venía presentando la situación, no estaba reglamentada y quedaba al arbitrio del constructor incluir en el reglamento inicial, contribuciones que debía soportar el usuario o de la asamblea de copropietarios.

Entonces tenemos que, dentro del contexto del uso exclusivo, sin que pueda el condómino cambiar la destinación del bien, puede servirse de él a su arbitrio, siempre y cuando el servicio no cause daños a la edificación u otras unidades privadas.

Las obras adelantadas por el convocado, que de manera clara se ha establecido que en su mayoría existían desde antes de acceder a la condición de copropietario, habían sido avaladas por la copropiedad, especialmente lo que es el área de sombra establecida mediante una pérgola de madera y su techamiento. Es así que en el Acta No.10 de Asamblea Ordinaria, celebrada el día 22 de Marzo de 2003, se aprecia un concepto emitido por el Arquitecto Sergio Londoño, que textualmente dice: "cuando se hizo el diseño del Edificio, el cual incluyó en su momento un área de sombra en el patio común interior en el Apartamento 108 en esa época de propiedad dec (sic) señor Juan Beetar, se elaboró un diseño acorde con la estructura arquitectónica del Edificio.



Visto lo anterior es mi concepto que para utilizar el patio interior de uso privado del Apartamento 110 y de los demás debe seguirse ese patrón de diseño, pues, es el que va acorde con la armonía que debe tener el Edificio". Posteriormente en el mismo documento, se dice: "Se aprueba la construcción de un área de sombra en el apartamento 110..."

Entonces, lo que aparece probado, es que el área de sombra del apartamento 108, fue diseñada y erigida desde la construcción misma del edificio Los Morros, Condominio del Mar, pues así se registra en una acta de la Asamblea de Copropietarios y ratifica en los testimonios recibidos, especialmente el del Arquitecto Anibal Amador de la Ossa, quien claramente expresa que ya la zona de sombra existía, diseñada por el arquitecto original de Edificio, en el apartamento 108 y por tanto, no puede afirmarse que se trate de una nueva obra.

Procede entonces el Tribunal a dilucidar si, el cerramiento del área de sombra cambia o no su esencia de ser un área común de uso exclusivo del apartamento 108 o no. Y encontramos que conforme a los elementos de juicio que hemos tenido a disposición que, sigue siendo del aprovechamiento exclusivo por parte del apartamento 108 sobre la terraza adyacente sin que se pierda el carácter de bien común.

Sin embargo se ha comprobado la incorporación al área privada del apartamento 108 de áreas comunes, del baño y vestier que sirve la alcoba y en la construcción de un baño social hacia exterior donde se encontraba a la alcoba numero tres que deberán restituir a la copropiedad para devolver al apartamento 108 a su estado original. Todo esto de conformidad al dictamen pericial elaborado por el perito HUMBERTO BARONA PANIZZA, quien en su informe y respondiendo a la pregunta "¿Con las obras que se construyeron se altero la fachada o no? Responde "que la fachada SI SE ENCUENTRA ALTERADA para el caso del apartamento 108 de la propiedad del señor Lucas Betancur, estas alteraciones que son varias, consisten en encerramiento de la terraza exterior de la sala comedor original, ampliación hacia las áreas comunes del baño vestier que sirve de la alcoba principal y construcción de un baño social hacia el exterior de donde se encontraba la alcoba No. 3, eliminada y convertida en zona de servicio." Continúa el experto asegurado que "Estas modificaciones de la fachada tienen como consecuencia, entre otras, la ampliación hacia zonas comunes del área original del apartamento que era de 162,00 metros cuadrados y paso a tener 171,25, lo cual nos arroja **una ampliación del área privada de 9.25 metros cuadrados**, esta ampliación también trae como consecuencia la alteración de la fachada."

Ante la contundencia de esta prueba, sumada a la cotejación del plano original del apartamento 108 (folio 192) , que muestra un apartamento con un área privada de 162,00 metros cuadrados, con el plano (folio 193) que se realizó de acuerdo con lo que se encontró el día de la inspección ocular el 10 de agosto de 2004 y que muestra un apartamento con una ampliación (sin cumplir con los requisitos exigidos) del área privada (9,25 metros cuadrados), los cuales deberán ser restituidos.

En cuanto ala instalación de unidades de aire acondicionado del usuario exclusivo de la terraza y le jacuzzi, es parte del uso que a su arbitrio puede hacer el propietario del predio adyacente al cual accede el uso de la terraza. Lo mismo puede decirse de una especie de fuente o corriente de agua, siempre y cuando no compromete las estructuras del edificio.

Dentro de la escritura pública que contiene el reglamento de la Copropiedad, inicial, es decir la escritura pública 4243 otorgada el 12 de Diciembre de 1996 en la Notaria Primera de Cartagena, se observa que, las autorizaciones conferidas por la Oficina competente del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, al constructor del Edificio los Morros Condominio del Mar, fueron para la construcción de seis plantas, un altillo y 99 Apartamentos, lo que en realidad se convirtió en siete plantas y 108 apartamentos, lo que concuerda con las consideraciones expresadas por los señores





Ingenieros Berrocal y Rocha, referentes a la suspensión de obras y cargas adicionales y a la revisión de las cimentaciones, por sobre peso en las estructuras del edificio y no propiamente derivadas de la zona de aguas en la terraza del apartamento 108. Las probanzas, especialmente de la inspección judicial con asistencia de perito, muestran que el fenómeno de las filtraciones es recurrente en diferentes puntos del edificio y no son específicamente de la terraza del apartamento 108 o de su zona de agua, por lo que el tribunal se abstendrá de ordenar su remoción.

Con relación a los perjuicios el tribunal observa que en el peritaje no se señalaron tales perjuicios, ni la cuantificación de los mismos, por lo tanto no le es dable al tribunal resolver sobre este tipo de condenas, y así se señalara en la parte resolutive de este laudo.

Por ultimo este Tribunal entra a considerar lo relacionada con el pago de las costas y gastos del Tribunal, incluyendo las agencias en derecho, para lo cual se debe tener en cuenta no sólo la actitud de las partes ausente de temeridad o mala fe, sino también a que el asunto sometido a la decisión arbitral no ha sido de recibo en la mayoría de las peticiones, igualmente se abstendrá de condenar a ellas.

Expuesto lo anterior, el Tribunal de Arbitramento en ejercicio de sus funciones jurisdiccionales transitorias consagradas en el artículo 116 de la Constitución Nacional ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,

#### **RESUELVE**

**PRIMERO.-** ORDENÁSE A LOS CONVOCADOS ROMULO LUCAS BETANCOURT SALAZAR, HERMILDA BETANCOURT SALAZAR Y GLADIS ELENA BETANCOURT- SALAZAR A SUS COSTAS DEMOLER LO CONSTRUIDO Y RESTITUIR DENTRO DE LOS TREINTA DÍAS CALENDARIOS SUBSIGUIENTES A LA EJECUTORIA DEL PRESENTE LAUDO A LA COPROPIEDAD EDIFICIO LOS MORROS CONDOMINIO DEL MAR LAS AREAS COMUNES APROPIADAS Y ANEXADAS AL APARTAMENTO 108 CORRESPONDIENTES AL BAÑO VESTIER DE LA ALCOBA ORIGINAL CONFORME LOS PLANOS DEL EDIFICIO LOS MORROS CONDOMINIO DEL MAR.

**SEGUNDO.-** NO SE ACCEDE A LAS DEMAS PRETENCIONES DE CONFORMIDAD CON LO EXPRESADO EN LA PARTE MOTIVA.

**TERCERO.-** NO ACCEDER A DECRETAR CONDENA EN COSTAS POR LAS RAZONES INDICADAS EN LA PARTE MOTIVA DE ESTE LAUDO.

**CUARTO.-** ORDÉNASE LA PROTOCOLIZACIÓN DEL EXPEDIENTE EN UNA NOTARÍA DEL CIRCULO DE CARTAGENA.

#### **NOTIFÍQUESE Y CÍMPLASE**

El presente laudo y las resoluciones en él contenidas, se notifican a las partes en estrados, para todos los efectos legales.

**ROBERTO VELEZ CABRALES**  
Presidente

**RODRIGO VICENTE MARTINEZ TORRES**  
Árbitro

**RICARDO VELEZ PAREJA**  
Árbitro

**CARLOS EDUARDO PAREJA EMILIANI**  
Secretario