



**Cámara de
Comercio de
Cali**

**Centro de Conciliación,
Arbitraje y Amigable
Composición**

TRIBUNAL DE ARBITRAJE

YORDELA VEGA GIRALDO

contra

**CONJUNTO RESIDENCIAL PALMAS DE
MALLORCA PROPIEDAD HORIZONTAL**

LAUDO ARBITRAL

Santiago de Cali, 27 de mayo de 2020

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co


www.ccc.org.co



VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho



TABLA DE CONTENIDO

PRIMERA PARTE. ANTECEDENTES.	4
I. EL CONTRATO ORIGEN DE LAS CONTROVERSIAS.	4
II. PARTES DEL PROCESO ARBITRAL.	4
2.1. Demandante.	4
2.1.1. Apoderado judicial.	4
2.2. Demandada.	5
2.2.1. Apoderado judicial.	5
III. EL PACTO ARBITRAL.	5
IV. PRETENSIONES DE LA DEMANDA.	5
V. HECHOS DE LA DEMANDA.	6
VI. DESIGNACIÓN DEL ÁRBITRO ÚNICO.	7
VII. ACTUACIÓN PROCESAL.	7
7.1. Instalación del Tribunal Arbitral.	7
7.2. Admisión de la Demanda y Notificación.	8
7.3. Medidas Cautelares en el Proceso Arbitral.	8
7.4. Contestación de la demanda.	9
7.5. Excepciones de Mérito formuladas por la Parte Demandada.	9
7.6. Traslado de las Excepciones de Mérito.	9
7.7. Audiencia de Conciliación y Fijación de fecha Primera Audiencia de Trámite.	9
7.8. Primera Audiencia de Trámite.	10
VIII. INSTRUCCIÓN DEL PROCESO ARBITRAL.	10
8.1. Pruebas Documentales.	10
8.2. Testimoniales.	11
8.3. Interrogatorios de Parte.	11
8.4. Declaración de Parte.	11
8.5. Exhibición de Documentos.	12
IX. CIERRE DE LA ETAPA PROBATORIA.	12
X. ALEGATOS DE CONCLUSIÓN.	12
XI. TÉRMINO DE DURACIÓN DEL PROCESO ARBITRAL.	12
XII. PRESUPUESTOS PROCESALES.	12
12.1. Demanda en forma.	13
12.2. Competencia.	13
12.3. Capacidad.	13
12.4. Nulidades sustanciales.	13

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co


www.ccc.org.co



VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho



SEGUNDA PARTE. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL	13
I. OBJETO DE LITIGIO.....	13
II. CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS ADMINISTRACION EN PROPIEDAD HORIZONTAL.....	14
III. AVISO DE TERMINACIÓN UNILATERAL.....	15
IV. MOTIVO DE TERMINACIÓN UNILATERAL.....	19
V. TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ADMINISTRACION.....	22
VI. INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL.....	22
VII. SANCIÓN POR INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL.....	23
VIII. INTERESES MORATORIOS Y CLAUSULA PENAL.....	23
IX. PERJUICIO MORAL Y PERJUICIO A LA VIDA DE RELACIÓN. .	24
X. INTERPRETACIÓN CONTRA PROFERENTE.....	26
XI. TACHA DEL TESTIGO MARIA FABIOLA ACOSTA DE MOLANO. 27	
XII. CONDICIÓN RESOLUTORIA TÁCITA.....	27
XIII. CONCLUSIÓN DEL TRIBUNAL.....	27
XIV. COSTAS Y CONDUCTA DE LAS PARTES.....	28
TERCERA PARTE. DECISIÓN	28

Sede Principal

Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co



www.ccc.org.co



VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho



TRIBUNAL DE ARBITRAJE

YORDELA VEGA GIRALDO

contra

CONJUNTO RESIDENCIAL PALMAS DE MALLORCA
PROPIEDAD HORIZONTAL

LAUDO ARBITRAL

Santiago de Cali, veintisiete (27) de mayo de 2020

Cumplido el trámite legal y dentro de la oportunidad para hacerlo, procede este Tribunal de Arbitraje, en la fecha señalada para tal fin, a proferir el Laudo Arbitral en derecho que pone fin al proceso arbitral entre YORDELA VEGA GIRALDO, como parte CONVOCANTE, y el CONJUNTO RESIDENCIAL PALMAS DE MALLORCA PROPIEDAD HORIZONTAL como parte CONVOCADA, previa la narración sobre los antecedentes y demás aspectos preliminares del proceso.

PRIMERA PARTE. ANTECEDENTES.

I. EL CONTRATO ORIGEN DE LAS CONTROVERSIAS.

Las diferencias sometidas a conocimiento y decisión de este tribunal se derivan del Contrato de Prestación de Servicios Administración en Propiedad Horizontal, de fecha dos (2) de enero de 2017, suscrito entre las partes, cuyo objeto fue:

“PRMERA. OBJETO- EL CONTRATISTA se obliga con EL CONTRATANTE a prestar los servicios de administración de los bienes de uso común del Conjunto y en especial; a) Cumplir todas las funciones que le asigne el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Palmas de Mallorca, a velar por la seguridad y el bienestar de las zonas comunes, tendrá bajo su dominio y control el manejo de la piscina, el kiosco social, horario y control en el parque infantil, como también las normas que sean necesarias en las zonas comunales y las que estipule el manual de convivencia. B) a celebrar todos los contratos necesarios para la buena marcha de la administración y obtener el cumplimiento de los mismos, entre ellos los de la vigilancia y aseo del conjunto. (...).”

II. PARTES DEL PROCESO ARBITRAL.

2.1. Demandante.

La parte Convocante la compone **YORDELA VEGA GIRALDO**, persona natural, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 31.981.714 expedida en Cali.

2.1.1. Apoderado judicial.

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co



VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

La parte Convocante la representa el abogado **CARLOS EDUARDO PAZ GÓMEZ**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.107.079.077 y tarjeta profesional No. 276.854 del Consejo Superior de la Judicatura, conforme al poder otorgado por la señora YORDELA VEGA GIRALDO que reposa en el expediente¹.

2.2. Demandada.

La parte Convocada la compone **CONJUNTO RESIDENCIAL PALMAS DE MALLORCA PROPIEDAD HORIZONTAL**, representada legalmente por WILLIAM GONZALEZ CAÑAS, identificado con Cédula de ciudadanía No 16.767.849 de Cali, según consta en el respectivo certificado de existencia y representación que reposa en el expediente.

2.2.1. Apoderado judicial.

La parte Convocada la representa el abogado **GUSTAVO ADOLFO MARTÍNEZ ROJAS**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 94.416.967 y tarjeta profesional No. 132.022 del Consejo Superior de la Judicatura, conforme al poder otorgado por la señora WILLIAM GONZALEZ CAÑAS, representante legal del CONJUNTO RESIDENCIAL PALMAS DE MALLORCA PROPIEDAD HORIZONTAL que reposa en el expediente².

III. EL PACTO ARBITRAL.

El pacto arbitral con base en el cual se convocó a este Tribunal de Arbitraje es la cláusula compromisoria que obra en cláusula OCTAVA. – CONTROVERSIAS DEL CONTRATO, del Contrato de Prestación de Servicios Administración en Propiedad Horizontal, de fecha dos (2) de enero de 2017, la cual fue modificada por las partes de común acuerdo mediante escrito radicado en el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Cali, de fecha doce (12) de diciembre de 2019³. La mencionada cláusula compromisoria consagra lo siguiente:

“OCTAVA. – CONTROVERSIAS DEL CONTRATO. Las partes del presente contrato expresamente renuncian a la jurisdicción Ordinaria, y someten cualquier tipo de conflicto, ya sea de interpretación, ejecución o liquidación del presente contrato a un Tribunal Arbitral, el cual estará conformado por un (1) solo árbitro el cual será el Doctor Francesco Zappalá, quien hace parte de las listas de Árbitros del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali, donde funcionara el Tribunal. El arbitraje se proferirá en Derecho. Y deberá proferir laudo en seis (6) meses.”

IV. PRETENSIONES DE LA DEMANDA.

Demanda Arbitral:

¹ Cuaderno No. 1 Principal – Folios 9 a 9 (reverso).

² Cuaderno No. 2 Actuaciones del Centro – Folios 122 a 122 (reverso).

³ Cuaderno No. 2 Actuaciones del Centro – Folios 119 a 120.

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co


www.ccc.org.co



VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho



El día diez (10) de mayo de dos mil diecinueve (2019) la señora **YORDELA VEGA GIRALDO**, a través de apoderado judicial, presentó demanda arbitral para resolver las diferencias surgidas con el **CONJUNTO RESIDENCIAL PALMAS DE MALLORCA PROPIEDAD HORIZONTAL**⁴, que persigue el pronunciamiento respecto de las siguientes pretensiones:

“1. PRIMERA: Que se declare el incumplimiento por parte del Conjunto Residencial Palmas de Mallorca –Propiedad Horizontal-, en el negocio jurídico denominado: “Contrato de prestación de servicios administración en propiedad horizontal”, suscrito con la Señora Yordela Vega Giraldo.

2. SEGUNDA: Que se declare la terminación del “Contrato de prestación de servicios administración en propiedad horizontal”, por el incumplimiento por parte del Conjunto Residencial Palmas de Mallorca –Propiedad Horizontal-, suscrito con la Señora Yordela Vega Giraldo.

3. TERCERA: Que se condene al pago de la sanción estipulada en la cláusula novena (9) del contrato de prestación de servicios administración en propiedad horizontal celebrado el día (2) de enero de 2017, discriminado en el Juramento Estimatorio.

4. CUARTA: Que se condene al pago de los intereses moratorios a la tasa máxima legal, sobre la suma anterior, a partir de su fecha de exigibilidad, es decir, a partir del cuatro (4) de mayo de 2017, y hasta que se satisfaga el pago.

5. QUINTA: Que se condene al pago del perjuicio moral causado por el incumplimiento, en la suma de diez (10) SMLMV, indexados a la fecha que se verifique el pago efectivo.

6. SEXTA: Que se condene al pago del perjuicio de vida relación causado por el incumplimiento, en la suma de cinco (5) SMLMV, indexados a la fecha que se verifique el pago efectivo.”

V. HECHOS DE LA DEMANDA.

Las pretensiones de la demanda arbitral se sustentan con el apoyo narrativo de cinco (5) hechos⁵ los cuales serán citados a continuación:

“1. El día dos (2) de enero de 2017, entre la señora Yordela Vega Giraldo y el Conjunto Residencial Palmas de Mallorca –Propiedad Horizontal-, celebraron contrato de prestación de servicios, tal y como se acredita con el contrato que se aporta al presente escrito.

2. El contrato de prestación de servicios celebrado el día dos (2) de enero de año 2017 entre las partes de este Litigio Arbitral, de conformidad con la cláusula primera (1) tiene por objeto: “(...) prestar los servicios de administración de los bienes de uso como del Conjunto...”

⁴ Cuaderno No. 1 Principal – Folios 1 a 13.

⁵ Cuaderno No. 1 Principal – Folios 2 a 3.

Sede Principal

Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co


www.ccc.org.co



VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho



3. El contrato de prestación de servicios anteriormente determinado, de conformidad a la cláusula novena (9) tiene una duración de doce (12) meses a partir del dos (2) de enero del año 2017 y se renueva automáticamente cumplida la fecha.

4. En ese orden, el día dos (2) de enero de 2019, se renovó el contrato determinado en el hecho primero (1) de la demanda, sin embargo, el día cuatro (4) de mayo del año 2019 el demandado presentó a mí prohijada el siguiente escrito:

“(...) se decidió revocar su nombramiento como administradora y representante legal de la copropiedad, conforme al artículo 93 del actual reglamento de propiedad horizontal.

La asamblea también decidió que la cesación del cargo debe ser en forma inmediata, por lo cual nombró como representante legal de la propiedad al señor WILLIAM GONZALEZ CAÑAS...”

5. Así las cosas, el demandado incumplió el contrato, por cuanto, desconoció la cláusula novena (9) del contrato de prestación de servicios determinado en el hecho primero (1) de la demanda, que indica: *“(...) para dar término a este contrato antes de la fecha estipulada se debe dar aviso por escrito con una antelación no menor de sesenta (60) días calendario, justificado la causal de la terminación del mismo antes de la fecha, el no hacerlo acarrea una sanción penal POR EL VALOR TOTAL del contrato, la cual será de estricto cumplimiento y no negociable.”*

VI. DESIGNACIÓN DEL ÁRBITRO ÚNICO.

Mediante escrito suscrito y radicado por las partes de manera conjunta de fecha doce (12) de diciembre de 2019⁶, se designó de común acuerdo al abogado **FRANCESCO ZAPPALÁ SASTOQUE** como árbitro único para integrar este Tribunal Arbitral, de lo cual fue informado por el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Cali, ante quien manifestó oportunamente la aceptación de su cargo.

En la oportunidad legal establecida, se corrió traslado a las partes de la aceptación y deber de información del Árbitro Único designado, en cumplimiento del artículo 15 del Estatuto de Arbitraje Nacional e Internacional⁷, sin que existiera pronunciamiento alguno de las mismas.

VII. ACTUACIÓN PROCESAL.

7.1. Instalación del Tribunal Arbitral.

Previas citaciones surtidas de conformidad con lo establecido en la ley, el Tribunal Arbitral se instaló el día quince (15) de enero del 2020 en audiencia realizada en las instalaciones del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable

⁶ Cuaderno No. 2 Actuaciones del Centro – Folios 119 a 120.

⁷ Ley 1563 de 2012.

Composición de la Cámara de Comercio de Cali, donde se fijó su sede⁸. En la misma audiencia se admitió la demanda y se designó como secretario al abogado FELIPE EDUARDO GARCÍA GUEVARA, en su calidad de funcionario del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Cali.

7.2. Admisión de la Demanda y Notificación.

La demanda arbitral se admitió mediante Auto No. 2 de fecha quince (15) de enero de 2020 y confirmado mediante Auto No. 3 de la misma fecha, por medio del cual se resolvió el recurso de reposición al auto admisorio de la demanda interpuesto por la parte demandada. El secretario designado, una vez posesionado ante el Tribunal Arbitral surtió la notificación personal a la parte demandada el mismo día quince (15) de enero de 2020, quien recibió en debida forma copia de la Demanda Arbitral con todos sus anexos.

7.3. Medidas Cautelares en el Proceso Arbitral.

En Audiencia de Instalación del Tribunal Arbitral de fecha quince (15) de enero de 2020, la parte demandante solicitó al Árbitro Único el decreto de la medida cautelar innominada bajo el siguiente tenor: *“Que se decrete la orden a la Propiedad Horizontal que en la Asamblea Ordinaria que se realice en el mes de febrero o marzo del año en curso, sacar la partida presupuestal necesaria correspondiente a la contingencia de este proceso arbitral”*⁹.

En fecha veintidós (22) de enero de 2020, el Tribunal Arbitral mediante Auto motivado de la misma fecha¹⁰, decidió abstenerse de decretar la medida cautelar innominada solicitada por la parte demandante. No obstante lo anterior, y mediante la misma providencia, el Árbitro Único resolvió proferir de oficio medida cautelar innominada en el sentido de *“REQUERIR al Representante Legal de la CONJUNTO RESIDENCIAL PALMAS DE MALLORCA PROPIEDAD HORIZONTAL para que advierta inmediatamente por medio escrito con certificación de recibido a todos los copropietarios, arrendatarios y en general tenedores de los bienes inmuebles del CONJUNTO RESIDENCIAL PALMAS DE MALLORCA PROPIEDAD HORIZONTAL, que se hace expresa prohibición de efectuar pagos por cualquier concepto derivado del cumplimiento de las obligaciones legales con el CONJUNTO RESIDENCIAL PALMAS DE MALLORCA PROPIEDAD HORIZONTAL, en efectivo o en cuentas bancarias que no tengan como titular al CONJUNTO RESIDENCIAL PALMAS DE MALLORCA PROPIEDAD HORIZONTAL.”*

Proferida y notificada por secretaría la providencia mencionada en párrafo anterior, se confirma la decisión respecto de la medida cautelar innominada decretada de oficio por el Tribunal Arbitral; mediante Auto No. 8 de fecha cuatro (4) de febrero de 2020¹¹, por medio del cual se resolvió el Recurso de

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co


www.ccc.org.co



VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

⁸ Acta No. 2 Cuaderno No. 2 Actuaciones del Centro – Folios 141 a 146.

⁹ Cuaderno No. 2 Actuaciones del Centro – Folio 144.

¹⁰ Cuaderno No. 2 Actuaciones del Centro – Acta No. 4.

¹¹ Cuaderno No. 2 Actuaciones del Centro – Acta No. 5.

Reposición¹² contra la providencia que decretó dicha medida el cual fue interpuesto por la parte demandada.

Dando alcance a la medida cautelar innominada decretada, la parte demandada en escrito radicado en la sede del Tribunal Arbitral en fecha dieciocho (18) de febrero de 2020¹³, acredita el cumplimiento de dicha medida aportando los escritos con certificación de recibo dirigido a los copropietarios del CONJUNTO RESIDENCIAL PALMAS DE MALLORCA PROPIEDAD HORIZONTAL, en los términos indicados en la providencia correspondiente.

7.4. Contestación de la demanda.

En fecha dieciocho (18) de febrero de 2020, la entidad Convocada contestó en el término previstos en la ley la Demanda Arbitral, se opuso a la totalidad de las Pretensiones de la misma, y formuló Excepciones de fondo y solicitó el decreto y práctica de pruebas¹⁴.

7.5. Excepciones de Mérito formuladas por la Parte Demandada.

La entidad Demandada junto con la contestación de la demanda formuló las siguientes excepciones de mérito:

- I. Cumplimiento del contrato de prestación de servicios por parte del Conjunto Residencial Palmas de Mallorca e incumplimiento contractual por parte de la señora Yordela Vega Giraldo.
- II. Carencia de elementos para incoar la condición resolutoria tácita.
- III. Incompatibilidad entre pena e indemnización de perjuicios.
- IV. Cláusula penal enorme.
- V. Inexistencia y perjuicios y cláusula penal.

7.6. Traslado de las Excepciones de Mérito.

En fecha veinticuatro (24) de febrero de 2020, por secretaría se corrió traslado de las Excepciones de Mérito contenidas en la Contestación de la Demanda Arbitral. La parte Demandante, a través de su apoderado judicial, recorrió dentro del término previsto este traslado en fecha veinticuatro (24) de febrero de 2020¹⁵.

7.7. Audiencia de Conciliación y Fijación de fecha Primera Audiencia de Trámite.

El día once (11) de marzo de 2020, se celebró la audiencia de conciliación en la cual las partes, luego de manifestar sus argumentos, no llegaron a acuerdo conciliatorio alguno; por tal razón, el Tribunal Arbitral procedió a fijar fecha y hora para la celebración de la Primera Audiencia de Trámite, toda vez que conforme a los preceptos del artículo 117 del Estatuto de Arbitraje Nacional e Internacional¹⁶,

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co


www.ccc.org.co



VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

¹² Cuaderno No. 2 Actuaciones del Centro – Folios 164 a 166.

¹³ Cuaderno No. 3 Medidas Cautelares – Folios 1 al 100.

¹⁴ Cuaderno No. 2 Actuaciones del Centro – Tomo II, Folios 1 a 16.

¹⁵ Cuaderno No. 2 Actuaciones del Centro – Tomo II, Folios 149 a 152.

¹⁶ Ley 1563 de 2012.

el presente Proceso Arbitral cumple con los presupuestos para determinarse como un Arbitraje Social.

Frente al Auto No. 11 de fecha once (11) de marzo de 2020 por medio del cual se fijó fecha y hora para la celebración de la Primera Audiencia de Trámite, la parte Demandada interpuso Recurso de Reposición respecto de la abstención de fijación de honorarios y gastos del Tribunal Arbitral. Por su parte, mediante providencia de la misma fecha¹⁷, el Árbitro Único resolvió el recurso incoado manteniendo su decisión.

7.8. Primera Audiencia de Trámite.

En fecha veinticinco (25) de marzo de 2020, se surtió la Primera Audiencia de Trámite, en la que se dio cumplimiento a las formalidades previstas en el artículo 30 de la Ley 1563 de 2012. En ella, el Tribunal Arbitral asumió competencia para conocer y decidir en derecho las controversias surgidas entre YORDELA VEGA GIRALDO, de una parte, y el CONJUNTO RESIDENCIAL PALMAS DE MALLORCA PROPIEDAD HORIZONTAL, de la otra; respecto de las controversias derivadas del Contrato de Prestación de Servicios Administración en Propiedad Horizontal, de fecha dos (2) de enero de 2017, con fundamento en la Cláusula Compromisoria contenida en el mismo, la cual fue objeto de modificación por las parte de manera conjunta.

En la misma audiencia, el Tribunal Arbitral fijó el término de duración del proceso arbitral en seis (6) meses conforme lo dispuesto en el Pacto Arbitral, profiriendo a continuación el Auto de decreto de pruebas, por medio del cual se señaló las fechas para la práctica de las diligencias, y así mismo, declaró finalizada la Primera Audiencia de Trámite. Dichas decisiones se notificaron a las partes en estrados.

Frente al Auto de asunción de competencia, la parte Demandada interpuso Recurso de Reposición contra dicha providencia, la cual se dejó en firme en decisión posterior por parte del Árbitro Único. Con relación al Auto de decreto de pruebas, si bien no fue recurrido, las pruebas solicitadas por la parte Demandada y decretadas por el Tribunal Arbitral, fueron objeto de *solicitud de ilegalidad* formulada por la parte Demandante, a través de su apoderado judicial. Sobre dicha solicitud, el Árbitro Único conforme a los argumentos esbozados da respuesta a dicha solicitud, y mantiene su decisión respecto de la práctica de la totalidad de las pruebas decretadas.

VIII. INSTRUCCIÓN DEL PROCESO ARBITRAL.

El Tribunal Arbitral practicó las pruebas solicitadas por ambas partes que fueron decretadas y no desistidas.

8.1. Pruebas Documentales.

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co


www.ccc.org.co



VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

¹⁷ Cuaderno No. 2 Actuaciones del Centro – Tomo II, Folios 163 a 164.

Con el valor legal que la ley les confiere, fueron agregados al expediente los documentos aportados por las partes al proceso que se relacionan en la Demanda y en su Contestación, y que obran a folios 10 al 12 del Cuaderno No. 1 Principal, y 17 al 143 del Cuaderno No 2 Actuaciones del Centro, Tomo II.

8.2. Testimoniales.

Fueron practicados los testimonios decretados y no desistidos de las siguientes personas:

- MARIA FABIOLA ACOSTA DE MOLANO (Acta No. 9 - 15 de abril de 2020).
- WILSON CRUZ TREJOS (Acta No. 9 - 15 de abril de 2020).
- PUBLIO EVIS OREJUELA VANEGAS (Acta No. 9 - 15 de abril de 2020).
- JOSÉ GUSTAVO ALVAREZ RAMIREZ (Acta No. 9 - 15 de abril de 2020).

Las anteriores declaraciones se recibieron mediante sistema de grabación (aplicativo Zoom administrado por el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Cali), cuya grabación obra en el expediente.

Respecto de la declaración de la señora MARIA FABIOLA ACOSTA DE MOLANO, el apoderado judicial de la parte Convocante presentó, dentro de la oportunidad procesal respectiva, tacha de imparcialidad respecto del testimonio mencionado.

Fueron limitados por el Tribunal Arbitral los siguientes testimonios decretados, por cuanto que ya se encontraron esclarecidos los hechos esbozados:

- LUZ HELENA GARCÉS
- MIREYA PINZÓN ORTÍZ

8.3. Interrogatorios de Parte.

Fueron practicados los interrogatorios de la señora YORDELA VEGA GIRALDO y del Representante Legal del CONJUNTO RESIDENCIAL PALMAS DE MALLORCA PROPIEDAD HORIZONTAL, William González Cañas (Acta No. 9 - 15 de abril de 2020). Sus preguntas se recibieron mediante sistema de grabación (aplicativo Zoom administrado por el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Cali), cuya grabación obra en el expediente.

8.4. Declaración de Parte.

Fue practicada la declaración de la señora YORDELA VEGA GIRALDO (Acta No. 9 - 15 de abril de 2020). Su declaración se recibió mediante sistema de grabación (aplicativo Zoom administrado por el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Cali), cuya grabación obra en el expediente.

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co


www.ccc.org.co



VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

8.5. Exhibición de Documentos.

EL CONJUNTO RESIDENCIAL PALMAS DE MALLORCA PROPIEDAD HORIZONTAL, entidad Demandada, mediante correo electrónico remitido al Tribunal Arbitral en fecha dieciséis (16) de abril de 2020, allegó al proceso los documentos que le habían sido requeridos mediante Auto No. 17. De dichos documentos se corrió traslado a la Demandante a través de correo electrónico por secretaría el mismo día dieciséis (16) de abril de 2020.

IX. CIERRE DE LA ETAPA PROBATORIA.

Por haberse practicado la totalidad de las pruebas, se cerró la etapa probatoria mediante Auto No. 20 de fecha veinticuatro (24) de abril de 2020 (Acta No. 9), confirmando la fecha fijada para surtir la audiencia de alegatos de conclusión, la cual fijó mediante Auto No. 19 de fecha quince (15) de abril de 2020 (Acta No. 10).

X. ALEGATOS DE CONCLUSIÓN.

Recaudado el acervo probatorio, el Tribunal Arbitral en sesión de fecha seis (6) de mayo de 2020 realizó la audiencia de alegaciones finales. En ella, los apoderados de las partes Demandante y Demandada formularon sus planteamientos de manera verbal, presentando el apoderado judicial de la parte Demandante escrito con sus alegatos. Dichos alegatos fueron grabados mediante sistema de grabación del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Cali, los cuales obran en el expediente (Acta No. 11 de fecha seis (6) de mayo de 2020).

XI. TÉRMINO DE DURACIÓN DEL PROCESO ARBITRAL.

Conforme lo dispuso por el Tribunal Arbitral al asumir competencia, el término de duración de este proceso es de seis (6) meses contados a partir de la fecha de finalización de la primera audiencia de trámite, según lo dispone el artículo 10 de la Ley 1563 de 2012. No obstante, lo anterior, con relación al Estado de Emergencia Sanitaria presente en el país a consecuencia del COVID-19, y conforme lo dispuesto por el Gobierno Nacional en el Decreto Legislativo 491 de 2020¹⁸, el término de ampliación del proceso de amplió a ocho (8) meses (Acta No. 9 de fecha quince (15) de abril de 2020).

La Primera Audiencia de Trámite inició y finalizó en fecha veinticinco (25) de marzo de 2020 (Acta No. 8). El Proceso Arbitral no tuvo suspensiones, razón por la cual el término de duración del trámite se cumple el día el veinticinco (25) de noviembre de 2020, encontrándose en oportunidad legal el Tribunal Arbitral para proferir en el Laudo Arbitral en la fecha.

XII. PRESUPUESTOS PROCESALES.

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co


www.ccc.org.co



VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

¹⁸ Decreto Legislativo 491 de 2020, artículo 10.

El Tribunal Arbitral encuentra cumplidos los requisitos indispensables para la validez del proceso arbitral y que las actuaciones procesales se desarrollaron con observancia de las previsiones legales; no se advierte causal alguna de nulidad y, por ello, puede dictar laudo de mérito, el cual se profiere en derecho. En efecto, de los documentos aportados al proceso y examinados por el Tribunal Arbitral se estableció:

12.1. Demanda en forma. La Demanda Arbitral cumple los requisitos formales exigidos. Por ello, en su oportunidad, el Tribunal la sometió a trámite.

12.2. Competencia. Conforme se declaró mediante Auto No. 13 del veinticinco (25) de marzo de 2020, proferido en la Primera Audiencia de Trámite, el Tribunal Arbitral asumió competencia para conocer y decidir en derecho las controversias surgidas entre las partes de este arbitraje.

12.3. Capacidad. Tanto la parte Convocante como la parte Convocada, son sujetos plenamente capaces para ser parte y para comparecer al proceso.

12.4. Nulidades sustanciales. El Tribunal Arbitral tampoco observa la existencia de alguna causal de invalidez para decretar la nulidad del “*Contrato de Prestación de Servicios Administración en Propiedad Horizontal*”, de fecha dos (2) de enero de 2017.

La audiencia de Laudo, conforme a lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 1563 de 2012, se fijó mediante Auto No. 21 proferido en la audiencia del día seis (6) de mayo de 2020, para el día miércoles, veintisiete (27) de mayo del mismo año.

SEGUNDA PARTE. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

I. OBJETO DE LITIGIO.

La problemática planteada por la CONVOCANTE, la señora Yordela Vega Giraldo en calidad de Administradora del Conjunto Residencial Palmas de Mallorca Propiedad Horizontal, con la presentación de la demanda arbitral, radica esencialmente en establecer si la CONVOCADA, el mismo Conjunto Residencial Palmas de Mallorca Propiedad Horizontal, en calidad de Contratante, incumplió el Contrato de Prestación de Servicios Administración en Propiedad Horizontal firmado por las partes en conflicto el 2 de enero de 2017.

La violación contractual aducida por la CONVOCANTE consiste en que la CONVOCADA manifestó la terminación unilateral de los servicios de administración de propiedad horizontal, lo que equivale a revocar la condición de Administradora de Propiedad Horizontal, sin el cumplimiento de la forma establecida en el parágrafo de la cláusula novena del Contrato de Prestación de Servicios Administración en Propiedad Horizontal especificado anteriormente; y por el contrario la contraparte CONVOCADA alega haberlo hecho debidamente de acuerdo con el mismo contrato.

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co


www.ccc.org.co



VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho



Específicamente la parte CONVOCANTE afirma que el parágrafo de la cláusula novena del contrato mencionado establece que para terminarlo unilateralmente, la parte CONVOCADA debió haber avisado esta situación por escrito con antelación no menor a 60 días y justificando la causal de terminación, aduciendo que su incumplimiento tiene como consecuencia que la parte CONVOCADA debe pagar a la parte CONVOCANTE el valor de la sanción penal. La parte CONVOCADA afirma que lo que efectivamente hizo es correcto y en armonía con el parágrafo de la misma cláusula novena, es decir, haberle notificado el 4 de mayo de 2019 la revocatoria o terminación unilateral del Contrato de Prestación de Servicios Administración en Propiedad Horizontal de manera inmediata, reconociendo el valor proporcional de 60 días del mismo contrato.

II. CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS ADMINISTRACION EN PROPIEDAD HORIZONTAL.

Si bien cierto el Contrato de Prestación de Servicios Administración en Propiedad Horizontal objeto de la controversia arbitral tiene regulación legislativa en el Capítulo IX del Título XXV y en el Título XXVIII del Libro Cuarto del Código Civil, además que en la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal con numeración 675 del año 2001, esta regulación correspondiente al contrato es supletiva e integrativa de la voluntad contractual; por tanto, el parágrafo de la cláusula novena del Contrato de Prestación de Servicios Administración en Propiedad Horizontal firmado por las partes el 2 de enero de 2017 es la fuente suficiente y primaria para la solución de la controversia arbitral, lo cual es confirmado por la acción y la omisión de otras fuentes jurídicas en la argumentación de los apoderados de ambas partes.

Se resalta que el artículo 93 del Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Palmas de Mallorca Propiedad Horizontal establece la cesación en el cargo de administrador, el cual debe ser interpretado de manera supletiva y armónica, pero sobre todo complementaria, pero nunca contradictoria con el Contrato de Prestación de Servicios Administración en Propiedad Horizontal objeto de la controversia arbitral.

Para la interpretación del Contrato de Prestación de Servicios Administración en Propiedad Horizontal suscrito entre las partes el 2 de enero de 2017 se aplicará el artículo 1618 del Código Civil que enseña que conocida con claridad la intención literal de los contratantes, los mismos contratantes y cualquier operador jurídico deben someterse al mismo Contrato plurimencionado.

Del análisis derivado de la interpretación meramente exegética del Contrato de Prestación de Servicios Administración en Propiedad Horizontal se colige en el parágrafo de su cláusula novena que cualquiera de las partes lo podría haber terminado antes de la fecha estipulada, o de sus prorrogas, dando aviso por escrito con una antelación no menor de 60 días calendario y justificando el motivo.

Lo anterior es una conclusión axiomática y sin discusión, porque no es posible darle otro significado a lo reportado y convenido en el parágrafo de la cláusula

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co


www.ccc.org.co



VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

novena del Contrato de Prestación de Servicios Administración en Propiedad Horizontal que reza concretamente.

“(…) Para dar termino a este contrato antes de la fecha estipulada se debe dar aviso por escrito con una anticipación no menor de sesenta días (60) días calendario, justificando la causal de terminación de mismo antes de la fecha (…)”

La consecuencia jurídica de carácter económico en caso de violación de lo anterior está indicada en el párrafo de la misma cláusula en donde se enuncia que la sanción penal es la totalidad del valor del contrato, para lo cual se transcribe la continuación del párrafo citado.

“ (…), el no hacerlo acarrea una sanción penal POR EL VALOR TOTAL del contrato, la cual será de estricto cumplimiento y no negociable. ”

Sea lo primero resaltar que el documento aportado denominado Contrato de Prestación de Servicios Administración en Propiedad Horizontal, nunca fue objeto de discusión en lo referente a su existencia, validez o licitud, durante el proceso arbitral. El día mismo de la audiencia de alegatos de conclusión del proceso arbitral, el apoderado de la parte CONVOCADA anuncia que se impetró una denuncia penal respecto a la situación contractual, sobre lo cual el ultimo inciso del artículo 11 del Estatuto Arbitral colombiano, Ley 1563 de 2012, es enfático en la imperatividad de la inoperancia de la prejudicialidad, por tanto, el Contrato de Prestación de Servicios Administración en Propiedad Horizontal firmado por las partes el 2 de enero de 2017, al momento de la ocurrencia de los hechos generadores de la controversia, es decir, el 4 de mayo de 2019, estaba plenamente vigente en razón de sus validas prorrogas automáticas en armonía con el contenido de la primera parte de la cláusula novena del mismo contrato, así como al momento de dictarse el laudo del proceso arbitral.

Se repite que de la simple interpretación gramatical y consecuentemente jurídica del párrafo de la cláusula novena del Contrato de Prestación de Servicios Administración en Propiedad Horizontal se desprende que cualquiera de las partes podría haberlo terminado unilateralmente, que para el caso objeto de examen fáctico fue la parte CONVOCADA, debiendo proceder con la observancia de dos requisitos o elementos o requerimientos. Uno, haber dado por escrito el aviso de terminación con antelación no menor de 60 días calendario; y dos, justificar el motivo o causal de la misma terminación.

III. AVISO DE TERMINACIÓN UNILATERAL.

Del medio probatorio documental comunicación de fecha 4 de mayo de 2019 es diáfano y sin ninguna posibilidad de objeción, que a la parte CONVOCADA, es decir, el Conjunto Residencial Palmas de Mallorca Propiedad Horizontal no le avisó a la CONVOCANTE señora Yordela Vega Giraldo, en calidad de administradora del Conjunto Residencial Palmas de Mallorca Propiedad Horizontal, con antelación de 60 días la revocación de su nombramiento como administradora, es decir, la terminación unilateral del contrato mencionado, lo

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co


www.ccc.org.co



VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho



cual es confirmadísimo por todos los medios probatorios testimoniales, además, y sobre todo porque es un elemento fáctico sobre lo cual no existe controversia entre los escritos de representación judicial de ambos apoderados.

El argumento que presenta la parte CONVOCADA Conjunto Residencial Palmas de Mallorca Propiedad Horizontal es que la indicación contractual de los 60 días representa la forma de remunerar o retribuir o pagar o compensar la terminación unilateral tempestiva e inmediata.

Este argumento es contradictorio con la simple literalidad, por no tener ninguna posibilidad jurídica de aceptación armónica o coherente con el párrafo de la cláusula novena del Contrato de Administración, porque de ninguna manera es posible concluir que los 60 días representan una forma de compensación o resarcimiento o indemnización por terminación unilateral, por la sencilla pero poderosa razón de que el párrafo de la cláusula novena del Contrato de Administración establece que los 60 días son exclusivamente un término temporal mínimo que debe existir entre la comunicación de la decisión de revocación del nombramiento de administradora, que significa la misma decisión de terminación unilateral del Contrato de Administración, hasta la efectividad de la decisión, pero nunca, se repite, es posible concluir que es un término para compensar o resarcir o indemnizar la terminación unilateral.

Lo anterior es una conclusión axiomática y sin discusión, porque no es posible darle otro significado a lo reportado y convenido en el párrafo de la cláusula novena del Contrato de Prestación de Servicios Administración en Propiedad Horizontal que reza concretamente.

“(…) Para dar termino a este contrato antes de la fecha estipulada se debe dar aviso por escrito con una anticipación no menor de sesenta días (60) días calendario, justificando la causal de terminación de mismo antes de la fecha (…)”

La única forma razonable y jurídicamente correcta de interpretar la voluntad contractual común, plasmada en el párrafo de la cláusula novena del Contrato de Administración, respecto a los 60 días, es la antelación del aviso de la decisión.

Para el Tribunal Arbitral resulta asombroso que el Representante Legal de la parte CONVOCADA y todos los testimonios, que son o fueron consejeros del Consejo de Administración, así como también copropietarios, ofrecen un testimonio exactamente idéntico pero claramente e indudablemente equivocado en relación con la interpretación literal y sencilla de la antelación de 60 días para terminar o revocar el Contrato de Administración de Propiedad Horizontal con la CONVOCANTE; lo cual no es posible aceptar en razón de la especificidad de los cargos que tuvieron y algunos tienen en la administración de la persona jurídica de la CONVOCADA. El grave error por ser común, en vez de justificarlo, es demostración de la gravedad en relación con la impericia y el desconocimiento del Contrato de Administración de Propiedad Horizontal por parte del Representante Legal, consejeros y en general copropietarios.

Sede Principal

Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co


www.ccc.org.co



VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

Lo anterior es más que indefectible, evidente y determinadamente probado, sin ninguna posibilidad de duda, por la gravísima indolencia e imprudencia que denota irresponsabilidad de la señora María Fabiola Acosta de Molano, quien claramente en el medio probatorio testimonial, acepta y declara no haber leído el documento del Contrato de Administración en Propiedad Horizontal que firma en calidad de representante de la CONVOCADA persona jurídica Conjunto Residencial Palmas de Mallorca Propiedad Horizontal con la parte CONVOCANTE.

Lo anterior es también confirmado por la afirmación del señor José Gustavo Álvarez Ramírez que en calidad de testimonio se refiere a la señora Acosta ‘... la señora Fabiola es una persona muy querida, muy respetable, pero que de pronto no tenía ni el conocimiento, ni la idoneidad, ni la preparación para desarrollar y para firmar ese contrato.’

El Tribunal Arbitral considera lo anterior una grave situación contractual, no para la señora Acosta, sino para la persona jurídica de la CONVOCADA, por haber obrado y haber elegido a alguien que actuó con la más alta irresponsabilidad que un representante puede tener, que es no leer el documento que firma obligando a la persona jurídica que representa. Es decir, el Tribunal Arbitral endilga una culpa contractual a la parte CONVOCADA por profunda y comprometedora irresponsabilidad de su representante en la actuación de la suscripción del Contrato de Administración en Propiedad Horizontal con la CONVOCANTE.

Es verosímil que, por lo anterior, algunos consejeros, copropietarios e incluso el actual Representante Legal de la parte CONVOCADA, desconozcan el contenido del Contrato de Administración en Propiedad Horizontal, y por tanto, tengan una comprensión o entendimiento equivocado; sin excluir que el error común sea derivado por otro motivo. Lo importante es que la concepción jurídica que tienen del instrumento contractual contraviene la literalidad del parágrafo de la cláusula novena del contrato mencionado que es clara y sin términos técnicos.

De los medios probatorios testimoniales se denota la gravedad del error común considerando que todos a excepción de la señora María Fabiola Acosta de Molano, vale decir, los señores Wilson Cruz Trejos, Publio Evis Orejuela Vanegas y José Gustavo Álvarez Ramírez expresan su convencimiento que ofrecerle 60 días de pago a la Administradora sin el cumplimiento de la antelación, era y sigue siendo la forma correcta de terminar o revocar el Contrato de Administración de Propiedad Horizontal con la CONVOCANTE, lo cual es evidentemente contrario a la voluntad contractual entre las partes.

El señor Wilson Cruz Trejos manifiesta que ‘a la señora los sesenta días se le cancelaron en debida forma’, también que ‘le dimos cumplimiento en cuanto al pago de los sesenta días’, o que ‘frente a la cláusula penal había que pagarle sesenta días se autorizó el pago de los sesenta días’, e incluso al final de su testimonio afirma ‘En mi criterio sí’, respondiendo la pregunta respecto a la forma correcta como se terminó el Contrato de Administración con la CONVOCANTE por parte de la CONVOCADA..

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co


www.ccc.org.co



VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho



El señor Publio Evis Orejuela Vanegas responde claramente que 'En ese momento, sí señor' a la pregunta si la Asamblea dio por terminado el Contrato de Administración durante sus deliberaciones del 4 de mayo de 2019, afirmando que el error de concepción sobre la forma de terminación o revocatoria del contrato mencionado fue colectiva de la Asamblea al decir que 'Eso lo hablamos en la asamblea de pagarle los sesenta días que supuestamente debía avisársele con anticipación', con lo cual podría entenderse que sí había conciencia de la necesidad de avisarle con 60 días de antelación, pero que el órgano máximo decisorio de la parte CONVOCADA decidió más bien pagarlos, en neta contradicción con el párrafo de la cláusula novena del Contrato de Administración.

El señor José Gustavo Álvarez Ramírez confirma con mayor detalle que la CONVOCADA decide de manera voluntaria y consciente desconocer la literalidad del Contrato de Administración de Propiedad Horizontal con la CONVOCANTE, desde su máximo órgano social. Manifiesta el testimonio que 'No estaba de acuerdo en que siguiera laborando dos meses más, la Asamblea tomó la decisión de que había que desvincularla de manera inmediata', y continúa con una afirmación muy delicada, en términos de responsabilidad de la administración, expresando que 'Bueno, primero se le notifica con dos meses, la carta dice que tendrá dos meses como indemnización eso significa que le estamos informando que ya no va a seguir trabajando con nosotros ¿De dónde sale la formula? Es un consenso de la administración, la administración decide eso.'; en seguida manifiesta que '... en el pleno de la Asamblea se le notifica que no va a trabajar más ...'; al final de su testimonio con una clara respuesta puede hacer entender que la equivocación tiene como finalidad cumplir con la voluntad de la Asamblea, que se repite es el órgano social de máxima decisión de la persona jurídica de la CONVOCADA cuando expresa '... es claro que la señora a partir de la fecha queda notificada que durante los próximos sesenta días Usted no va a trabajar más ..., pero nosotros lo interpretamos de la otra manera porque no queríamos que ella siguiera vinculada'.

De lo anterior el Tribunal Arbitral infiere que la Asamblea, como órgano máximo decisorio de la persona jurídica de la CONVOCADA toma la decisión de desvincularla inmediatamente, lo cual es confirmación y demostración del incumplimiento contractual de la CONVOCADA respecto a lo convenido contractualmente, que exige una antelación de 60 días.

Aunque para efectos de la decisión de desvinculación de la parte CONVOCANTE de la administración de la parte CONVOCADA, el actual administrador y representante legal William González Cañas, era un copropietario más, durante el medio probatorio interrogatorio de parte confirma que la CONVOCADA obró en contravía e incumpliendo el párrafo de la cláusula novena del Contrato de Administración de Propiedad Horizontal, no otorgándole a la CONVOCANTE el periodo de 60 días para la terminación y revocatoria del mencionado contrato.

Afortunadamente todo lo anterior es reconfirmado y homologada la decisión de la persona jurídica Conjunto Residencial Palmas de Mallorca Propiedad Horizontal con el medio probatorio documental comunicación de fecha 4 de mayo de 2019

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co


www.ccc.org.co



VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

en la cual se expresa, en nombre de la persona jurídica de la CONVOCADA, la decisión de su máximo órgano social.

Considerando que no existe discrepancia respecto a que la parte CONVOCADA Conjunto Residencial Palmas de Mallorca Propiedad Horizontal omitió avisar con 60 días de antelación la terminación del Contrato de Administración, lo cual equivale a revocar el nombramiento de la CONVOCANTE Administradora Yordela Vega Giraldo, el Tribunal Arbitral concluye sin mayor esfuerzo que la parte CONVOCADA incumplió el requisito jurídico convenido de común acuerdo de antelación de 60 días para dar aviso de la decisión.

IV. MOTIVO DE TERMINACIÓN UNILATERAL.

Exclusivamente de los medios probatorios testimoniales se desprende la sensación de un descontento generalizado y explicitado por los órganos sociales y también por los copropietarios de la persona jurídica CONVOCADA, respecto a la actuación y desempeño de la parte CONVOCANTE en atención con sus funciones y actitud como Administradora del Conjunto Residencial Palmas de Mallorca Propiedad Horizontal.

En el párrafo de la cláusula novena del Contrato de Prestación de Servicios Administración en Propiedad Horizontal se enuncia diáfananamente.

“(…) Para dar termino a este contrato antes de la fecha estipulada se debe dar aviso por escrito con una anticipación no menor de sesenta días (60) días calendario, justificando la causal de terminación de mismo antes de la fecha (…)”

El párrafo de la cláusula novena del Contrato de Prestación de Servicios Administración en Propiedad Horizontal no exige la comprobación o verificación del motivo, sino meramente expresarlo, lo cual acontece y se cumple según se puede observar fácilmente del medio probatorio documental comunicación de fecha 4 de mayo de 2019 y del documento magnetofónico grabación de asamblea de copropietarios, así como de las declaraciones de los testimonios.

Vale decir, que la parte CONVOCADA cumple con el segundo requisito de anunciar el motivo por el cual se toma la decisión unilateral de revocación o terminación unilateral del Contrato de Prestación de Servicios Administración en Propiedad Horizontal entre las partes del proceso arbitral, por tanto, para efectos meramente del segundo elemento no se puede endilgar incumplimiento por parte de la CONVOCADA, sino su cumplimiento.

Pero, de lo anterior no se puede concluir que el motivo, o más bien los motivos, aducidos por la parte CONVOCADA como generadores de la decisión de revocación o terminación unilateral del Contrato de Administración sean de tanta gravedad o magnitud para justificar la acreditada y comprobada omisión de antelación de aviso de 60 días.

Es inaceptable el argumento, en el sentido de que se omite voluntariamente cumplir con la antelación de 60 días para dar por terminado el Contrato de

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co


www.ccc.org.co



VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

Administración unilateralmente porque los motivos son trascendentales o grandiosos, porque la parte CONVOCADA no lo demostró plenamente en el proceso arbitral como oposición a las pretensiones y ni lo pretendió en demanda de reconvencción o en proceso arbitral o judicial anterior. Es decir, los parámetros y directrices legales, al igual que la jurisprudencia sobre el tema, del Contrato de Arrendamiento de Prestación de Servicios y del Contrato de Mandato, permiten potencialmente terminar unilateralmente sin necesidad de aviso previo, es decir, de forma inmediata como lo hizo la parte CONVOCADA con la parte CONVOCANTE, pero con la demostración jurídica y probatoria necesaria y al menos suficiente de que existen motivos de peso para que la CONVOCANTE no continuara desempeñando el cargo de Administradora de Propiedad Horizontal.

Para la parte CONVOCADA es infortunada la situación probatoria y procesal en merito a la demostración de motivos, o al menos de un motivo, suficientemente importante, grave, destacado profundo, serio o al menos peligroso para justificar la necesidad de revocar o terminar unilateralmente de manera inmediata, es decir, sin antelación, el Contrato de Administración.

Como no se demostró ningún motivo importante, grave, destacado profundo, serio o al menos peligroso para justificar la necesidad de revocar o terminar unilateralmente de manera inmediata, la persona jurídica de la CONVOCADA debió haberse sometido a lo que literalmente y claramente se estipula en el párrafo de la cláusula novena del Contrato de Administración.

De los medios probatorios testimoniales, si bien cierto, como se expuso anteriormente, se desprende una contundente insatisfacción sobre las capacidades y formas de desempeño de las funciones de administración de la parte CONVOCANTE, igualmente se colige que no existieron motivos suficientemente importantes, graves, destacados, profundos, serios o al menos peligrosos para justificar la necesidad de revocar o terminar unilateralmente de manera inmediata, es decir, sin el aviso previo obligatorio establecido en el Contrato de Administración.

Lo anterior justifica seguramente el motivo por el cual la parte CONVOCADA no presentó acciones legales antes del proceso arbitral o relacionadas con el proceso arbitral, en contra de la parte CONVOCANTE, para demostrar al menos un motivo que sea desencadenante y justificativo de la omisión de aviso con la obligatoria antelación de 60 días.

Si se hubiese deseado argumentar la necesidad de omitir la antelación de 60 días por motivos suficientemente importantes, graves, destacados, profundos, serios o al menos peligrosos, que justificaren el desprendimiento inmediato de toda función y actividad de la parte CONVOCANTE como Administradora del Conjunto Residencial Palmas de Mallorca Propiedad Horizontal, la parte CONVOCADA debió haberlos argumentado y demostrado. Situación que no sucedió en el proceso arbitral.

Del plenario probatorio al máximo es posible concluir que existió una mera sensación de insatisfacción en merito a las funciones de la CONVOCANTE como Administradora, sin ser posible concluir una demostración probatoria fehaciente e

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co


www.ccc.org.co



VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho



inobjetable de la verificación de al menos un solo motivo lo suficientemente peligroso o comprometedor o grave, para justificar que la CONVOCANTE debía desprenderse inmediatamente o tempestivamente de toda actividad como Administradora de la CONVOCADA.

En la contestación de la demanda arbitral se expone la noción de confianza en materia de contratos de administración, exponiendo fuente jurisprudencial y legal, la cual es válida y hubiera sido aplicable al caso del proceso arbitral para justificar la desvinculación tempestiva e inmediata de la CONVOCANTE como Administradora de la CONVOCADA, sin permitir la antelación de 60 días claramente establecida en el instrumento contractual que ata a las partes en conflicto, si de la actividad probatoria se hubiese logrado la demostración de la pérdida de confianza en materia de administración o mandato.

Del medio probatorio testimonial practicado a la señora María Fabiola Acosta de Molano, especialmente frente a la pregunta del Árbitro sobre la pérdida de confianza hacia la parte CONVOCANTE, no solo no responde manifestando pérdida de confianza lo suficientemente grave para la desvinculación o terminación del Contrato de Administración, sino que ni siquiera expone un motivo para la desvinculación de la CONVOCANTE como Administradora.

Del medio probatorio testimonial practicado al señor Wilson Cruz Trejos se confirman una serie de motivos para la terminación y revocatoria del Contrato de Administración, pero nunca su gravedad, seriedad o peligrosidad necesarias para la revocación o terminación unilateral sin previo aviso a la CONVOCANTE.

Los señores Publio Evis Orejuela Vanegas y José Gustavo Álvarez Ramírez exponen la falta de confianza en el desempeño de la CONVOCANTE como Administradora, pero se limita a ello, es decir, no exponen ni siquiera un motivo, exponen muchos, pero ninguno de índole grave, serie o peligroso necesario para la revocación o terminación unilateral sin previo aviso a la CONVOCANTE, es decir, hablan de razones y motivos pero ninguno con profundidad y detalle que permitan inferir la necesidad de una desvinculación inmediata como Administradora de la CONVOCADA.

Es más, el señor Orejuela manifiesta como respuesta a la pregunta sobre el motivo por el cual el Conjunto Residencial Palmas de Mallorca Propiedad Horizontal no demandó a la señora Administradora por su desempeño que 'La Revisora el informe que nos dio a nosotros es que todo estaba soportado', sobre lo cual el Árbitro solicitó el mencionado documento del cual no puede desprenderse un motivo grave o peligroso o de otra característica similar para la revocación o terminación unilateral sin previo aviso a la CONVOCANTE como Administradora de la CONVOCADA.

La confirmación de la ausencia de un motivo exorbitante o al menos grave o peligroso para que la CONVOCANTE no continuara como Administradora del Conjunto Residencial Palmas de Mallorca Propiedad Horizontal es la última respuesta del señor Álvarez, en la cual se indica y se deduce lo contrario, es decir, no existió un motivo importante, grave, destacado, profundo, serio o al menos peligroso considerando que nunca se inició acción o instancia judicial con

Sede Principal

Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co


www.ccc.org.co



VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

la pretensión en el sentido mencionado; porque seguramente un motivo con esas características hubiese sido de mayor peso o relevancia que la buena convivencia.

También se aprecia que existe una ausencia total de argumentación jurídica o de discusión probatoria sobre al menos un motivo concreto y detallado de incumplimiento grave de alguna de las funciones como administradora derivadas del Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Palmas de Mallorca, ni del Contrato de Administración firmado el 2 de enero de 2017, ni de las regulaciones sobre la materia en la Ley 675 de 2001, ni de la normativa de las relaciones contractuales de Prestación de Servicios ni del Mandato.

La voluntad contractual plasmada en el Contrato de Administración de Propiedad Horizontal, específicamente, en el varias veces mencionado párrafo de la cláusula novena, no exige la demostración del motivo de terminación o revocatoria unilateral de la Administradora sino meramente su manifestación a la CONVOCANTE, pero acompañada de la antelación de 60 días.

Se desprende del material probatorio que se justificaron los motivos para la revocación y terminación unilateral de la parte CONVOCANTE como Administradora del Conjunto Residencial Palmas de Mallorca Propiedad Horizontal, especialmente en el medio probatorio documental comunicación de fecha 4 de mayo de 2019.

Por lo tanto, en el proceso arbitral está demostrado que la parte CONVOCADA cumplió con el segundo elemento del párrafo de la cláusula novena del Contrato de Administración de Propiedad Horizontal, específicamente justificar la terminación y revocación de la calidad de Administradora.

Pero, del mismo proceso arbitral se demuestra que ninguno de los motivos aducidos o surgidos tienen la característica de exorbitante o grave o peligrosos o de similar índole para enmendar o corregir la ausencia de la obligatoria antelación de 60 días que la parte CONVOCADA debió haber dado a la parte CONVOCANTE, lo cual confirma el incumplimiento contractual de la parte CONVOCADA respecto al primer elemento del párrafo de la cláusula novena del Contrato de Administración de Propiedad Horizontal.

V. TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ADMINISTRACION.

Es para el Tribunal Arbitral palmario que el Contrato de Prestación de Servicios Administración en Propiedad Horizontal objeto de la controversia arbitral suscrito por la CONVOCANTE Yordela Vega Giraldo en calidad de Administradora y por la CONVOCADA Conjunto Residencial Palmas de Mallorca Propiedad Horizontal en calidad de Contratista el 2 de enero de 2017, terminó el 4 de mayo de 2019 por voluntad unilateral de la parte CONVOCADA según medio probatorio documental de la misma fecha, confirmado por todos los demás medios probatorios del proceso arbitral.

VI. INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL.

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co


www.ccc.org.co



VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

De los medios probatorios testimoniales se confirma el contenido del medio probatorio documental del 4 de mayo de 2019, en el sentido de que la parte CONVOCADA Conjunto Residencial Palmas de Mallorca Propiedad Horizontal incumplió el Contrato de Administración de Propiedad Horizontal suscrito con la señora Yordela Vega Giraldo como CONVOCANTE, por la clara intención y acción de imposibilitar la antelación de 60 días estipulada en el parágrafo de la cláusula novena del mismo Contrato de Administración.

VII. SANCIÓN POR INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL.

La parte CONVOCANTE en su libelo petitorio no reclama el valor restante del Contrato de Administración desde el momento de la terminación unilateral, por tanto, el Tribunal Arbitral procederá a la consideración respecto de la primera pretensión de condena que hace la parte CONVOCANTE, que se centra en la denominada Sanción Penal.

En el parágrafo de la cláusula novena del Contrato de Prestación de Servicios Administración en Propiedad Horizontal objeto de la controversia arbitral firmado por las partes el 2 de enero de 2017 se colige sin mayor esfuerzo de lectura que se establece una Sanción Penal por el valor total del contrato en caso de incumplimiento.

En la cláusula sexta del mismo Contrato de Administración fue voluntad común contractual establecer que el valor del contrato sea unitario por valor de \$14.800.000 CATORCE MILLONES OCHOCIENTOS MIL pesos colombianos para el año 2017.

La misma cláusula enuncia que el valor total será incrementado según lo establecido y autorizado por la Asamblea de Copropietarios del Conjunto Residencial Palmas de Mallorca Propiedad Horizontal, lo cual según se expone en la demanda arbitral por la parte CONVOCANTE sin objeción de la parte CONVOCADA, en el año 2019, en el cual la relación contractual terminó, el valor del Contrato de Administración de Propiedad Horizontal tenía un valor de \$16.703.395 DIECISÉIS MILLONES SETECIENTOS TRES MIL TRECIENTOS NOVENTA Y CINCO pesos colombianos.

De la comparación entre la cláusula sexta y el parágrafo de la cláusula novena del Contrato de Administración de Propiedad Horizontal se entiende que el Valor del Contrato tiene el mismo valor de la Sanción Penal, por tanto, no tiene aplicación el artículo 1601 del Código Civil que argumenta la parte CONVOCADA para obtener la sanción legal por Lesión Enorme de la Sanción o Clausula Penal.

VIII. INTERESES MORATORIOS Y CLAUSULA PENAL.

La parte CONVOCANTE pretende, en su segunda petición de condena, intereses moratorios sobre el valor de la Sanción Penal desde el día 4 de mayo de 2017.

Sobre el asunto sea lo primero indicar que la fecha es incorrecta o la petición entera desacertada porque la fecha de terminación del Contrato de

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co


www.ccc.org.co



VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

Administración de Propiedad Horizontal entre la CONVOCANTE Y CONVOCADA es el 4 de mayo de 2019.

Pero más allá de lo anterior, el Tribunal Arbitral califica la incompatibilidad entre las dos primeras pretensiones de condena de la Demanda Arbitral, es decir, la Sanción o Clausula Penal de los Intereses Moratorios son excluyentes por idéntica finalidad, considerando que tienen como axiología común sancionar al incumplido, lo cual es profuso y pacífico en la doctrina de Derecho Privado.

La Sanción Penal se ha considerado como la tasación anticipada de perjuicios por incumplimiento y a la vez los Intereses Moratorios, especialmente cuando no son contractualmente establecidos, representan una erogación a favor del cumplido como compensación de incumplimiento de su contraparte o como lo ha expresado la Corte Constitucional son aquellos que se pagan para el resarcimiento tarifado o indemnización de los perjuicios que padece el cumplido por incumplimiento de la contraparte contractual.

Para el Tribunal Arbitral resulta incompatible la existencia simultánea de Cláusula Penal e Intereses Moratorios, según la interpretación sistemática del Título XI y del sucesivo Título XII del Libro Cuarto del Código Civil, por cuanto ello constituiría la aplicación para el mismo caso de dos figuras que tienen idéntica finalidad y, por lo tanto, se estaría condenando al incumplido dos veces por una misma obligación. Esto implicaría una violación al principio que prohíbe el enriquecimiento sin justa causa, establecido en la legislación colombiana.

IX. PERJUICIO MORAL Y PERJUICIO A LA VIDA DE RELACIÓN.

La parte CONVOCANTE pretende en las dos últimas pretensiones las condenas por perjuicios morales y por perjuicios a la vida de relación generados por el incumplimiento contractual de la parte CONVOCADA derivado del demostrado incumplimiento del Contrato de Administración.

Los perjuicios morales son definidos como el dolor, la angustia, la tristeza o la congoja que siente una persona. Este sufrimiento se puede presentar por distintas causas, tales como la pérdida de un ser querido, la invalidez, la humillación o difamación pública, la privación injusta de la libertad, el desplazamiento forzado, las lesiones corporales temporales o permanentes e, incluso y aunque haya sido objeto de debates jurisprudenciales, la pérdida de bienes materiales o el incumplimiento de obligaciones contractuales.

La reclamación de indemnización por Perjuicios Morales requiere ocurrencia del perjuicio y que se logre probar en un proceso judicial, que para el caso objeto de examen en el proceso arbitral no se consiguió. En la práctica, esto se traduce en una cuestión probatoria. Si se prueba que existió sufrimiento y dolor, hay lugar a solicitar indemnización. La Corte Suprema de Justicia ha aclarado que el daño moral debe ser de entidad y trascendencia, pues no se puede indemnizar una simple molestia, disgusto o perturbación. Al respecto, la misma Corte Suprema de Justicia ha expresado que el daño debe ser de grave entidad o trascendencia, lo que significa que no debe ser insustancial o fútil, pues no es una simple molestia la que constituye el objeto de la tutela civil.

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co


www.ccc.org.co



VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho



En Colombia, la ley no define una prueba exclusiva para acreditar estos perjuicios. Al respecto, la misma Corte Suprema de Justicia ha considerado que el perjuicio moral no es susceptible de demostración a través de pruebas científicas, técnicas o directas, porque su esencia originaria y puramente espiritual impide su constatación mediante el saber instrumental.

Sin embargo, en la práctica, los medios probatorios más comunes, para estos propósitos, son el dictamen pericial de un médico especialista en psiquiatría o de un psicólogo. También, podría ser útil la historia clínica en que se plasme una consulta de la víctima por depresión o ansiedad, siempre y cuando se deriven del hecho de la contraparte.

En concepto del Tribunal Arbitral, no se pudo por ningún medio probatorio ni siquiera documentar o extraer sufrimiento, dolor, angustia, tristeza o congoja de la señora Yordela Vega Giraldo.

Ni tampoco que eventual sufrimiento, dolor, angustia, tristeza o congoja de la señora Yordela Vega Giraldo proviniera de la actuación u omisión de la parte CONVOCADA. Es decir, no sobra precisar que no basta acreditar el dolor o sufrimiento, sino también que este se derivó del hecho del demandado o contraparte.

La Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia precisó, con base en varios precedentes jurisprudenciales, que el daño a la vida de relación es un perjuicio de naturaleza extrapatrimonial, distinta del perjuicio moral, toda vez que tiene carácter especial y con una entidad jurídica propia.

Lo anterior por cuanto no se refiere propiamente al dolor físico y moral que experimentan las personas por desmedros producidos en su salud o por lesión o ausencia de los seres queridos, sino a la afectación emocional que genera la pérdida de acciones que hacen más agradable la existencia de los seres humanos, como las actividades placenteras, lúdicas, recreativas, deportivas, pero también laborales y profesionales.

Se resalta que esta afectación emocional se genera como consecuencia del daño sufrido en el cuerpo, la salud o en otros bienes intangibles de la personalidad o derechos fundamentales y son causados a la víctima, de manera directa o a terceras personas allegadas a la misma.

No obstante, la Corte Suprema de Justicia haya reconocido que la declaración del perjuicio a la vida de relación es propio del prudente arbitrio del juez, acorde con las circunstancias particulares de cada evento, en todo caso, la reflexión ponderada alrededor de ese estimativo requiere de una plataforma fáctico-probatoria que permita ver la realidad ontológica del daño y su grado de afección a la persona involucrada.

Las manifestaciones que la señora Yordela Vega Giraldo realiza como medio probatorio testimonial respondiendo las preguntas de su apoderado son insuficientes para demostrar un daño moral o perjuicio a la vida de relación, no solo

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co


www.ccc.org.co



VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

porque según el Tribunal Arbitral las manifestaciones no representan un sufrimiento, dolor, angustia, tristeza o congoja de tal entidad o magnitud que la Corte Suprema de Justicia ha establecido por vía jurisprudencial para su declaración; sino que además no es probado que provengan del incumplimiento de la CONVOCADA; y sobre todo, porque no son confirmadas por otros medios probatorios que no provengan de la misma persona, visto que los perjuicios morales y a la vida de relación también se hubieran podido acreditar a través de testimonios, es decir, declaraciones de terceros que hayan observado el sufrimiento y dolor de la señora Yordela Vega Giraldo.

Por último, el Tribunal Arbitral señala que la abstención por parte de la CONVOCADA en emitir las denominadas referencias profesionales no puede ser motivo para declarar perjuicios morales o a la vida de relación.

En suma, existe insuficiencia probatoria y argumentativa para que el Tribunal Arbitral declare condena por perjuicios morales o por perjuicios a la vida de relación a favor de la parte CONVOCANTE como consecuencia del incumplimiento de la CONVOCADA derivado del Contrato de Administración de Propiedad Horizontal suscrito entre las partes el 2 de enero de 2017.

X. INTERPRETACIÓN CONTRA PROFERENTE.

La parte CONVOCADA indica que debe aplicarse el segundo inciso del artículo 1624 del Código Civil en razón que la parte CONVOCANTE fue quien redactó y presentó a la parte CONVOCADA el documento Contrato de Administración de Propiedad Horizontal suscrito entre las partes.

El Tribunal Arbitral se abstendrá de aplicar la denominada Interpretación contra Preferente, que consiste en interpretar un contrato a favor de la parte que no redactó o propuso el contenido del contrato, por cuanto ésta se aplica, según disposición legal, cuando se verifiquen y para las cláusulas ambiguas.

El Tribunal Arbitral, según se expuso anteriormente, para la interpretación del Contrato de Prestación de Servicios Administración en Propiedad Horizontal suscrito entre las partes el 2 de enero de 2017 aplicará el artículo 1618 del Código Civil que enseña que conocida con claridad la intención literal de los contratantes, los mismos contratantes y cualquier operador jurídico deben someterse al mismo Contrato plurimencionado.

Del análisis derivado de la interpretación meramente exegética del Contrato de Prestación de Servicios Administración en Propiedad Horizontal se colige, sin ambigüedad sino con impecable claridad, del parágrafo de su cláusula novena que cualquiera de las partes lo podría haber terminado antes de la fecha estipulada, o de sus prorrogas, dando aviso por escrito con una antelación no menor de 60 días calendario y justificando el motivo.

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co


www.ccc.org.co



VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

XI. TACHA DEL TESTIGO MARIA FABIOLA ACOSTA DE MOLANO.

El apoderado de la parte CONVOCANTE presentó durante la audiencia de medios probatorios testimoniales tacha en relación con el medio probatorio testimonial practicando a la señora María Fabiola Acosta de Molano.

La tacha es una figura que pretende que todo testigo se encuentre en las condiciones adecuadas para rendir el medio probatorio testimonial, siendo su axiología la coherencia y espontaneidad del relato y versión de los hechos objeto de controversia procesal.

El Tribunal Arbitral en atención con la sana crítica, en consideración al contexto y condiciones del medio probatorio testimonial practicado a la señora María Fabiola Acosta de Molano, no obstante, no haber respondido la casi totalidad de las preguntas alegando no recordar, no declara su tacha, por no contemplar la presencia de factores extremos de inhabilidad, alteración, incoherencia o falta de espontaneidad de su relato.

XII. CONDICIÓN RESOLUTORIA TÁCITA.

La Condición Resolutoria Tácita enmarcada el artículo 1546 del Código Civil, que es referida por la parte CONVOCADA para alegar la carencia de sus elementos, representa una oposición discontinua porque la parte CONVOCANTE no alga la Condición Resolutoria Tacita, sino el fenómeno jurídico simple de la Terminación del Contrato de Administración de Propiedad Horizontal.

La Condición Resolutoria Tacita no puede aplicarse al tipo contractual objeto de la controversia arbitral porque en el género de los contratos de prestación de servicios personales, como lo es el Contrato de Administración de Propiedad Horizontal suscrito entre la parte CONVOCANTE y CONVOCADA, no es fenomenológicamente posible devolver la situación a como estaba antes de la celebración del contrato, lo cual es la finalidad de la Resolución Contractual, visto que la prestación del servicio no es un acto o prestación que se pueda devolver.

XIII. CONCLUSIÓN DEL TRIBUNAL.

Por todo lo anterior, el Tribunal Arbitral concluye que el CONJUNTO RESIDENCIAL PALMAS DE MALLORCA PROPIEDAD HORIZONTAL, en su calidad de CONVOCADA, incumplió el Contrato de Administración de Prestación de Servicios de Administración en Propiedad Horizontal suscrito el día 2 de enero de 2017 con la señora YORDELA VEGA GIRALDO, en su calidad de CONVOCANTE, por la omisión y acción de no permitir la obligatoria antelación de 60 días previa al aviso, según clara estipulación contenida en el parágrafo de la cláusula novena del contrato mencionado. Lo cual resulta incuestionable, por la equivocada interpretación, y contraria incluso a la literalidad, que el máximo órgano social de la CONVOCADA le otorgó a la cláusula indicada en relación con el tiempo de 60 días; y por la falta de demostración de motivos lo suficientemente poderosos o peligrosos o relevantes que impidieran a la CONVOCANTE continuar ejerciendo sus funciones como administradora los 60 días estipulados como antelación previa a la terminación del contrato.

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co


www.ccc.org.co



VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho



Por lo tanto, el Tribunal Arbitral procederá a declarar las primeras tres pretensiones, es decir, el incumplimiento y consecuente terminación del Contrato de Administración de Propiedad Horizontal, así como la condena por el valor de la Sanción Penal; absteniéndose respecto de las últimas tres pretensiones de condena presentadas.

Como consecuencia de lo expuesto con anterioridad el Tribunal Arbitral declarará no probadas las excepciones de mérito 'Cumplimiento del Contrato de Prestación de Servicios por Parte del Conjunto Residencial Palmas de Mallorca e Incumplimiento Contractual por Parte de la Señora Yordela Vega Giraldo', tampoco 'Carencia de Elementos para Incoar la Condición Resolutoria Tacita', así como la denominada 'Clausula Penal Enorme'. El Tribunal Arbitral declarará las excepciones de mérito 'Incompatibilidad entre Pena e Indemnización de Perjuicios' e 'Inexistencia de Perjuicios y Clausula Penal'

XIV. COSTAS Y CONDUCTA DE LAS PARTES.

El artículo 365 del Código General del Proceso dispone las reglas para la condena en costas, para lo cual se transcribe el numeral de interés para el caso objeto del examen.

“Artículo 365. Condena en Costas. En los procesos y en las actuaciones posteriores a aquellos en que haya controversia, la condenación en costas se sujetará a las siguientes reglas:

(...)

- 5. En caso de que prospere parcialmente la demanda, el juez podrá abstenerse de condenar en costas o pronunciar condena parcial, expresando los fundamentos de su decisión.*

(...)”

En atención con el aspecto de las costas procesales debe expresarse que ambas partes del proceso arbitral tuvieron una buena y aceptable conducta procesal, incluso en la etapa anterior a la instalación del Tribunal Arbitral; a lo anterior se agrega la consideración de que prosperaron parcialmente las pretensiones de la demanda, para que el Tribunal Arbitral considere suficiente para determinar y declarar lo expresado por el numeral 5 del artículo 365 del Código General del Proceso para el caso objeto de decisión.

TERCERA PARTE. DECISIÓN

En mérito de las consideraciones que anteceden, el Tribunal Arbitral constituido para dirimir las controversias suscitadas entre, YORDELA VEGA GIRALDO, como parte CONVOCANTE, y el CONJUNTO RESIDENCIAL PALMAS DE MALLORCA PROPIEDAD HORIZONTAL, como parte CONVOCADA, administrando justicia en nombre de la República de Colombia, por autoridad de la ley y habilitación de las Partes presenta la parte resolutoria del laudo arbitral.

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co


www.ccc.org.co



VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho



RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR el incumplimiento por parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL PALMAS DE MALLORCA PROPIEDAD HORIZONTAL** del Contrato de Administración de Prestación de Servicios de Administración en Propiedad Horizontal suscrito el día 2 de enero de 2017 en calidad de CONTRATANTE, con la señora **YORDELA VEGA GIRALDO** en calidad de ADMINISTRADORA, por los motivos expuestos en la parte de Consideraciones del Laudo Arbitral.

SEGUNDO: DECLARAR la terminación del Contrato de Administración de Prestación de Servicios de Administración en Propiedad Horizontal suscrito el día 2 de enero de 2017 entre el **CONJUNTO RESIDENCIAL PALMAS DE MALLORCA PROPIEDAD HORIZONTAL** en calidad de CONTRATANTE, y la señora **YORDELA VEGA GIRALDO** en calidad de ADMINISTRADORA, desde el 4 de mayo de 2019, por los motivos expuestos en la parte de Consideraciones del Laudo Arbitral.

TERCERO: CONDENAR al **CONJUNTO RESIDENCIAL PALMAS DE MALLORCA PROPIEDAD HORIZONTAL** a pagar a la señora **YORDELA VEGA GIRALDO** por concepto de Sanción Penal, la suma de dinero correspondiente al Valor del Contrato de Administración de Prestación de Servicios de Administración en Propiedad Horizontal por \$16.703.395 DIECISÉIS MILLONES SETECIENTOS TRES MIL TRECIENTOS NOVENTA Y CINCO pesos colombianos.

CUARTO: ABSTENERSE de condenar al **CONJUNTO RESIDENCIAL PALMAS DE MALLORCA PROPIEDAD HORIZONTAL** a pagar suma alguna por concepto de Intereses Moratorios, Perjuicio Moral y Perjuicio a la Vida de Relación.

QUINTO: DECLARAR NO probadas las excepciones de mérito denominadas y presentadas por el **CONJUNTO RESIDENCIAL PALMAS DE MALLORCA PROPIEDAD HORIZONTAL** como 'Cumplimiento del Contrato de Prestación de Servicios por Parte del Conjunto Residencial Palmas de Mallorca e Incumplimiento Contractual por Parte de la Señora Yordela Vega Giraldo', 'Carencia de Elementos para Incoar la Condición Resolutoria Tacita', y 'Clausula Penal Enorme'.

SEXTO: DECLARAR probadas las excepciones de mérito denominadas y presentadas por el **CONJUNTO RESIDENCIAL PALMAS DE MALLORCA PROPIEDAD HORIZONTAL** como 'Incompatibilidad entre Pena e Indemnización de Perjuicios' e 'Inexistencia de Perjuicios y Clausula Penal'.

SÉPTIMO: DISPONER que, por Secretaría del Tribunal Arbitral, se expidan copias auténticas del Laudo Arbitral con destino a cada una de las partes y copia simple para el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Cali.

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co


www.ccc.org.co



VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho



OCTAVO: DISPONER que en firme esta providencia, el expediente se entregue para su archivo al Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Cali en cumplimiento del artículo 47 de la Ley 1563 de 2012.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

La anterior providencia fue notificada en estrados.

FRANCESCO ZAPPALÁ SASTOQUE
Árbitro Único

FELIPE EDUARDO GARCÍA GUEVARA
Secretario

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co


www.ccc.org.co



VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho