



**Cámara de  
Comercio de  
Cali**

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

**CÁMARA DE COMERCIO DE CALI**

**CENTRO DE CONCILIACIÓN,  
ARBITRAJE Y AMIGABLE  
COMPOSICIÓN**

**LAUDO ARBITRAL**

**IH ADMINISTRACIONES  
Y SEGUROS S.A.S.  
VS.  
EDWIN RODRÍGUEZ GIRALDO**

**A-20211122/0841**

**Sede Principal**

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



[www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co)



SC648-1

## TABLA DE CONTENIDO

<b>PRIMERA PARTE: ANTECEDENTES</b> .....	<b>4</b>
<b>1.1. EL CONTRATO ORIGEN DE LA CONTROVERSIA</b> .....	<b>4</b>
<b>1.2. PARTES DEL PROCESO ARBITRAL</b> .....	<b>5</b>
1.2.1. La demandante.....	5
1.2.2. El demandado. ....	5
<b>1.3. EL PACTO ARBITRAL</b> .....	<b>5</b>
<b>1.4. PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA ARBITRAL</b> .....	<b>5</b>
<b>1.5. PRETENSIONES DE LA DEMANDA</b> .....	<b>6</b>
<b>1.6. HECHOS EN QUE SE FUNDAMENTA LA DEMANDA.</b> .....	<b>6</b>
<b>1.7. INTEGRACIÓN DEL TRIBUNAL DE ARBITRAJE.</b> .....	<b>7</b>
<b>1.8. INSTALACIÓN, DESIGNACIÓN DEL SECRETARIO Y ADMISIÓN DE LA DEMANDA.</b> .....	<b>7</b>
<b>1.9. NOTIFICACIÓN DEL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA.</b> .....	<b>7</b>
<b>1.10. AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN, FIJACIÓN DE GASTOS Y DE HONORARIOS.</b> .....	<b>8</b>
<b>1.11. PRIMERA AUDIENCIA DE TRÁMITE.</b> .....	<b>8</b>
<b>1.12. INSTRUCCIÓN DEL PROCESO.</b> .....	<b>8</b>
1.12.1. Prueba documental .....	8
1.12.2. Interrogatorios de parte. ....	8
1.12.3. Cierre etapa probatoria.....	9
<b>1.13. ALEGATOS DE CONCLUSIÓN.</b> .....	<b>9</b>
<b>1.14. TÉRMINO DE DURACIÓN DEL PROCESO.</b> .....	<b>9</b>
<b>SEGUNDA PARTE: CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL</b> .....	<b>9</b>
<b>2.1. PRESUPUESTOS PROCESALES.</b> .....	<b>9</b>
2.1.1. Demanda presentada en debida forma.....	10
2.1.2. Competencia. ....	10
2.1.3. Capacidad .....	10
<b>2.2. TESIS DE LA DEMANDA.</b> .....	<b>10</b>
<b>2.3. PROBLEMAS JURÍDICOS.</b> .....	<b>11</b>
<b>2.4. NORMAS QUE REGULAN EL TEMA.</b> .....	<b>11</b>
<b>2.5. CONTRATO BASE DE LA ACCIÓN.</b> .....	<b>12</b>
<b>2.6. ANÁLISIS DE LAS PRUEBAS SOLICITADAS POR LA PARTE DEMANDANTE Y LAS QUE DE OFICIO DECRETÓ EL TRIBUNAL</b> .....	<b>14</b>
2.6.1. Pruebas aportadas y solicitadas por la parte demandante. ....	15
2.6.2. Pruebas decretadas de oficio por el Tribunal.....	18
<b>2.7. ANÁLISIS DE LAS OBLIGACIONES ADQUIRIDAS POR CADA UNA DE LAS PARTES Y SU CUMPLIMIENTO</b> .....	<b>19</b>

**Sede Principal**

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



[www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co)



SC648-1



<b>2.8. SOLUCIÓN DEL PROBLEMA JURÍDICO PLANTEADO. ....</b>	<b>20</b>
<b>2.9. LAS EXCEPCIONES DE MÉRITO PROPUESTAS POR EDWIN RODRIGUEZ GIRALDO. ....</b>	<b>23</b>
<b>2.10. JURAMENTO ESTIMATORIO.....</b>	<b>23</b>
<b>2.11. COSTAS.....</b>	<b>24</b>
<b>TERCERA PARTE: DECISIÓN .....</b>	<b>26</b>

**Sede Principal**

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



[www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co)



SC648-1

TRIBUNAL DE ARBITRAJE  
A-20211122/0841

IH ADMINISTRACIONES Y SEGUROS S.A.S.  
Vs.  
EDWIN RODRÍGUEZ GIRALDO

LAUDO ARBITRAL

Santiago de Cali, 12 de octubre de 2022.

Agotadas la totalidad de las actuaciones procesales previstas en la Ley 1563 de 2012 para la debida instrucción del trámite arbitral y encontrándose dentro de la oportunidad para hacerlo, procede el Tribunal a proferir el Laudo que en derecho corresponde y que pone fin al proceso arbitral entre **IH ADMINISTRACIONES Y SEGUROS S.A.S.**, como parte demandante, y **EDWIN RODRÍGUEZ GIRALDO**, como parte demandada, respecto de las controversias derivadas del “**CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DE UN INMUEBLE**” suscrito por las partes el pasado 01 de octubre de 2014, previo recuento sobre los antecedentes y demás aspectos preliminares del trámite.

PRIMERA PARTE: ANTECEDENTES

**1.1. EL CONTRATO ORIGEN DE LA CONTROVERSIA**

Las diferencias sometidas a conocimiento y decisión de este Tribunal se derivan del “**CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DE UN INMUEBLE**” suscrito por las partes el pasado 01 de octubre de 2014, cuyo objeto fue:

*“(…) EL MANDANTE confiere PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE al ADMINISTRADOR, para administrar y dar en arrendamiento el (los) inmueble (s) de mi exclusiva propiedad y que se detalla al final de este documento. En ejercicio de este mandato, EL ADMINISTRADOR tendrá la facultad para conseguir arrendatarios, firmar contratos con ellos, estableciendo sus bases de acuerdo con EL MANDANTE, exigir el cumplimiento de dichos contratos por sí mismo ó por medio de apoderados con facultades para transigir, desistir, sustituir, reasumir y conciliar, efectuar el cobro y recibir el pago de los cánones de arrendamiento, expidiendo los correspondientes recibos y deducir de dichos arrendamientos su comisión y demás gastos de administración, entregando al MANDANTE o a quien él autorice, el saldo que quede a su favor en la forma indicada más adelante (..)”*

----- espacio en blanco dejado de manera intencional -----

## 1.2. PARTES DEL PROCESO ARBITRAL

### 1.2.1. La demandante.

La demandante es **IH ADMINISTRACIONES Y SEGUROS S.A.S.** (en adelante **IH**), persona jurídica de naturaleza comercial, constituida legalmente bajo las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal Santiago de Cali, Valle del Cauca, e identificada con el NIT. 900.411.477-8, representada legalmente por **JORGE JUNIOR HERRERA GIRALDO**, tal y como consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Cali que obra en el expediente.

En este proceso la sociedad **IH** actuó a través de su representante legal, esto en atención a la cuantía de las pretensiones consignadas en el escrito de subsanación de la demanda arbitral.

### 1.2.2. El demandado.

La parte demandada es **EDWIN RODRÍGUEZ GIRALDO** (en adelante **RODRÍGUEZ GIRALDO**), persona natural con domicilio en Santiago de Cali, Valle del Cauca, e identificada con la cédula de ciudadanía 94.317.667.

En este proceso **RODRÍGUEZ GIRALDO** actuó a través de apoderado judicial, a quien en forma oportuna se le reconoció personería para actuar con fundamento en el poder que obra en el expediente.

## 1.3. EL PACTO ARBITRAL

El pacto arbitral en el cual se basó la convocatoria de este Tribunal de Arbitraje es la Cláusula Compromisoria que obra en el “**CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DE UN INMUEBLE**” suscrito por las partes el pasado 01 de octubre de 2014, que expresamente establece:

*“Cláusula compromisoria.- Tribunal de Arbitramento. En caso de conflicto entre las partes de este contrato de **ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLE (S)** relativa a este contrato, su ejecución y liquidación, deberá agotarse una diligencia de conciliación ante cualquier autoridad autorizada para efectuarla, si esta fracasa, se llevará las diferencias ante un Tribunal de Arbitramento del domicilio del **PROPONENTE** o donde se encuentre el bien ofrecido en venta/arrendamiento, el cual será pagado por partes iguales.”*

## 1.4. PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA ARBITRAL

La demanda arbitral con la que se dio inicio al trámite fue presentada por el representante legal de **IH** ante el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Cali el día 22 de noviembre de 2021, a través de medios electrónicos.

#### Sede Principal

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



[www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co)



SC648-1

## 1.5. PRETENSIONES DE LA DEMANDA

La demanda arbitral subsanada presentada por la demandante persigue el acogimiento de las siguientes pretensiones:

*“1. Que se declare que el señor EDWIN RODRIGUEZ GIRALDO, identificado con Cedula de Ciudadanía No. 94.317.667 de Palmira (V) incumplió con el contrato de mandato celebrado el día 14 de octubre de 2014, con IH ADMINISTRACIONES Y SEGUROS S.A.S. desde el día 01 de abril de 2018.*

*2. Que se condene al demandado al pago de indemnización por los perjuicios causados a título de daño emergente y lucro cesante, por incumplimiento a las obligaciones legalmente adquiridas en el contrato de mandato; a una suma equivalente a Dieciocho millones seiscientos cincuenta y seis mil setecientos noventa y un pesos con sesenta y seis centavos moneda corriente (\$ 18.656.791.66)*

*3. Que se condene en costas a la parte demandada”.*

## 1.6. HECHOS EN QUE SE FUNDAMENTA LA DEMANDA.

Las pretensiones transcritas en el numeral anterior encuentran su génesis en 19 hechos, los cuales se sintetizan de la siguiente manera:

**1.6.1.** El 01 de octubre de 2014 la demandante suscribió con **RODRÍGUEZ GIRALDO** el documento denominado como “**CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DE UN INMUEBLE**”, estableciendo como término de duración del mismo un plazo de un (1) año, prorrogable anualmente de forma automática por un periodo de tiempo igual al inicialmente pactado, prorroga que se presentó hasta el año 2021.

**1.6.2.** Con el mencionado contrato, **RODRÍGUEZ GIRALDO** entregó a **IH** la administración, promoción comercial, publicitaria y la facultad de dar en arrendamiento los cuatro (4) locales ubicados en la Calle 71 # 1 A 4 – 05, apartamento 101, bloque 256, Urbanización Los Alcázares II Etapa.

**1.6.3.** Afirma **IH** que aun conociendo los alcances del negocio jurídico celebrado y el cumplimiento de las obligaciones que se encontraban a su cargo, para el año 2018, **RODRÍGUEZ GIRALDO** actuó en contravía de lo acordado y de forma unilateral empezó a entregar en arrendamiento los locales administrados por **IH** a terceras personas.

**1.6.4.** Sostiene **IH** que el actuar de **RODRÍGUEZ GIRALDO** fue documentado en las diferentes visitas que se realizaron a los locales, incluso en compañía de un subintendente de la Policía Nacional, y que en repetidas ocasiones y diferentes instancias procuró llegar a una solución directa de las diferencias, sin que ello llegase a ser posible.

### Sede Principal

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



[www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co)



SC648-1

**1.6.5.** Concluye **IH** indicando que las conductas desplegadas por **RODRÍGUEZ GIRALDO**, documentadas en los diferentes medios de prueba allegados al proceso, suponen el incumplimiento del negocio jurídico celebrado y unos perjuicios que deben ser objeto de indemnización.

#### **1.7. INTEGRACIÓN DEL TRIBUNAL DE ARBITRAJE.**

Tal como consta en el Acta de fecha tres (3) de febrero de 2022, el Juzgado Décimo (10º) Civil del Circuito de Cali nombró al abogado JULIO CESAR MUÑOZ VEIRA como árbitro único para integrar este Tribunal de Arbitraje, de lo cual fue informado. Como suplente el juzgado nombró a la abogada MAYRA ALEJANDRA GÓMEZ MORENO.

Surtido el trámite correspondiente por parte del Centro de Arbitraje, el Tribunal quedó integrado por el abogado **JULIO CÉSAR MUÑOZ VEIRA**.

#### **1.8. INSTALACIÓN, DESIGNACIÓN DEL SECRETARIO Y ADMISIÓN DE LA DEMANDA.**

El Tribunal de Arbitraje, previo envío de las correspondientes citaciones de conformidad con lo establecido en la ley y el reglamento del Centro, se instaló el nueve (9) de marzo de 2022 en audiencia realizada virtualmente por el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Cali, lugar determinado como su sede. En la misma audiencia se inadmitió la demanda y se designó como secretario del Tribunal al abogado **JUAN JOSÉ BERNAL GIRALDO**, quien aceptó su designación dentro del término legal y en audiencia posterior tomó posesión de su cargo.

El 10 de marzo de 2022, **IH**, actuando a través de su representante legal, subsanó la demanda arbitral de conformidad con lo ordenado por el Tribunal, quien, mediante Auto No. 03 de fecha 22 de marzo de la misma anualidad, la admitió, ordenó su notificación y correspondiente traslado a **RODRÍGUEZ GIRALDO**.

#### **1.9. NOTIFICACIÓN DEL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA.**

El 23 de marzo de 2022, el secretario del Tribunal notificó personalmente y mediante correo electrónico a **RODRÍGUEZ GIRALDO** el auto admisorio de la demanda.

El término de traslado para que el demandado contestará la demanda arbitral corrió los días 24, 25, 28, 29, 30 y 31 de marzo, y 1, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 18, 19, 20, 21, 22, 25 y 26 de abril de 2022, incluyendo los dos (2) días adicionales de que trataba el parágrafo único del artículo noveno (9º) del Decreto Legislativo 806 de 2020, norma vigente para ese momento, vencido el cual **RODRÍGUEZ GIRALDO** guardó silencio.

----- espacio en blanco dejado de manera intencional -----

#### **Sede Principal**

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



[www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co)



SC648-1

## **1.10. AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN, FIJACIÓN DE GASTOS Y DE HONORARIOS.**

El 10 de mayo de 2022 se celebró la audiencia de conciliación en la cual no fue posible llegar a un acuerdo en razón de la inasistencia de **RODRÍGUEZ GIRALDO**, declarándose fracasada. En consecuencia, el Tribunal fijó las sumas correspondientes a honorarios y gastos que fueron oportuna e íntegramente pagadas por **IH**, tal como consta en el informe rendido por el presidente del Tribunal en audiencia privada de fecha siete (7) de junio de 2022 (Acta No. 5).

## **1.11. PRIMERA AUDIENCIA DE TRÁMITE.**

La primera audiencia de trámite de que trata el artículo 30 del estatuto de arbitraje nacional - *Ley 1563 de 2012* - se surtió el 11 de julio de 2022, dando cumplimiento a las formalidades previstas. En ella el Tribunal de Arbitraje asumió competencia para conocer y decidir en derecho las controversias surgidas entre **IH**, como parte demandante, y **RODRÍGUEZ GIRALDO**, como parte demandada, originadas en el "**CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DE UN INMUEBLE**" suscrito por las partes el pasado 01 de octubre de 2014, con fundamento en la cláusula compromisoria contenida en el mismo.

En la misma audiencia, el Tribunal reiteró que el término de duración del proceso arbitral era de ocho (8) meses de conformidad con lo reglado en el Decreto Legislativo 491 de 2020, en concordancia con el artículo 11 de la Ley 1563 de 2012, profiriendo a continuación el auto de decreto de pruebas, señaló fechas para la práctica de las diligencias, realizó un control de legalidad y así mismo declaró finalizada la primera audiencia de trámite. Dichas decisiones se notificaron a las partes en estrados y contra ellas no se formularon recursos.

## **1.12. INSTRUCCIÓN DEL PROCESO.**

El Tribunal de Arbitraje practicó las pruebas solicitadas por las partes, que fueron decretadas y no desistidas, así como aquellas que consideró necesario decretar de oficio.

### **1.12.1. Prueba documental**

Se tuvieron como tales y por ende se ordenó la incorporación de cada uno de los documentos aportados por **IH** con la demanda arbitral subsanada.

### **1.12.2. Interrogatorios de parte.**

De oficio el Tribunal decretó los Interrogatorios de Parte del representante legal de **IH** y del señor **RODRÍGUEZ GIRALDO**, los cuales se llevaron a cabo el día 15 de julio de 2022, dejando constancia de los mismos en el sistema de grabación de la plataforma ZOOM, administrada por el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Cali y que fue incorporada en el expediente, tal como consta en el Acta No. 08.

#### **Sede Principal**

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



SC648-1

### 1.12.3. Cierre etapa probatoria.

Por haberse practicado la totalidad de las pruebas, se cerró la etapa probatoria el día 16 de agosto de 2022.

### 1.13. ALEGATOS DE CONCLUSIÓN.

Recaudado así el acervo probatorio, el Tribunal, en sesión del 31 de agosto de 2022, realizó la audiencia de alegaciones finales. En ella ambas partes formularon sus planteamientos de manera verbal.

La audiencia para la lectura de la parte resolutive del Laudo se fijó mediante Auto No. 13 de fecha 31 de agosto de 2022, notificado a las partes en estrados, señalando para ello el día 29 de septiembre de 2022, a las 3:00 p.m.

Posteriormente, y mediante Auto No. 14 de fecha 27 de septiembre de 2022 notificado a las partes por medios electrónicos, el Tribunal modificó la fecha de la audiencia, estableciendo para ello el día 12 de octubre de 2022, a las 4:00 p.m.

### 1.14. TÉRMINO DE DURACIÓN DEL PROCESO.

Conforme lo dispuso el Tribunal al asumir competencia, el término de duración de este proceso es de ocho (8) meses contados a partir de la finalización de la primera audiencia de trámite, como así se ordenó en el Auto No. 10 de fecha 11 de julio de 2022. Así las cosas, se tiene que:

1. La primera audiencia de trámite finalizó el día 11 de julio de 2022.
2. El trámite arbitral no se encontró suspendido en ningún momento.

En conclusión, el término de duración del trámite se cumple el día el **11 de marzo de 2023**, encontrándose en oportunidad legal el Tribunal para proferir el Laudo en esta fecha.

## **SEGUNDA PARTE: CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL**

Para su decisión en derecho, el Tribunal examinará los presupuestos procesales, el mérito del proceso, las pretensiones, el juramento estimatorio y las costas.

### 2.1. PRESUPUESTOS PROCESALES.

El Tribunal encuentra cumplidos los requisitos necesarios para la validez del proceso y que las actuaciones procesales se han desarrollado con observancia de las previsiones legales; no se advierte causal alguna de nulidad y por ello puede dictar laudo de mérito, el cual de acuerdo con lo previsto en la cláusula compromisoria se profiere en derecho.

#### Sede Principal

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



SC648-1

Así mismo el Tribunal se instaló en debida forma, asumió competencia, decretó y practicó pruebas, garantizó el debido proceso a todas las partes en igualdad de condiciones, en las audiencias de los días diez (10) de mayo de 2022 (Acta No. 4), 11 de julio de 2022 (Acta No. 7) y 31 de agosto de 2022 (Acta No. 10) se le concedió la palabra a las partes para que pusieran de presente posibles vicios o nulidades que pudieran afectar el proceso y si se ha respetado el derecho de defensa, frente a lo cual manifestaron no tener reparos en el trámite.

En efecto, se acreditó:

### **2.1.1. Demanda presentada en debida forma.**

En su oportunidad se verificó que el escrito de demanda, una vez subsanada, cumplía las exigencias del artículo 82 y siguientes del Código General del Proceso y por ello el Tribunal la sometió a trámite.

### **2.1.2. Competencia.**

Los asuntos materia de este proceso son controversias legalmente disponibles, susceptibles de transacción, de naturaleza patrimonial por concernir a asuntos litigiosos derivados de la celebración y ejecución del contrato objeto de la cláusula compromisoria, sobre las cuales el Tribunal es competente para juzgar en derecho en los términos y con el alcance que se señala en este Laudo.

### **2.1.3. Capacidad**

Del estudio de los documentos que obran en el expediente, se observa que la parte demandante, **IH**, y la demandada, **RODRÍGUEZ GIRALDO**, son sujetos plenamente capaces para comparecer al proceso; su existencia y representación legal están debidamente acreditadas y tienen capacidad para transigir, por cuanto de la documentación estudiada no se encuentra restricción alguna y, además, por tratarse de un arbitraje en derecho, han comparecido al proceso por medio de sus representantes legales o apoderados debidamente constituidos.

## **2.2. TESIS DE LA DEMANDA.**

El contrato de mandato suscrito entre **IH ADMINISTRACIONES Y SEGUROS S.A.S.**, y el señor **EDWIN RODRIGUEZ GIRALDO**, fue incumplido por la parte demandada, habida consideración que ha entregado de manera directa en arrendamiento el bien inmueble objeto del contrato a terceras personas, a sabiendas de la existencia del contrato de administración. Esta circunstancia ha generado unos perjuicios materiales por valor de Dieciocho millones seiscientos cincuenta y seis mil setecientos noventa y un pesos con sesenta y seis centavos moneda corriente (\$ 18.656.791.66), discriminados así: la suma de Doce millones novecientos cuatro mil ochocientos sesenta pesos moneda corriente (\$ 12.904.860) por concepto de daño emergente y la suma de Cinco millones setecientos cincuenta y un mil novecientos treinta y un pesos con sesenta y seis centavos (\$ 5.751.931.66).

#### **Sede Principal**

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



[www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co)



SC648-1

Se itera que la parte demandada dentro del término del traslado de la demanda guardo silencio.

### 2.3. PROBLEMAS JURÍDICOS.

1. Establecer el incumplimiento que se enrostra a la parte demandada del contrato que tiene por objeto en la administración, promoción comercial publicitaria, y la facultad de dar en arrendamiento los cuatro locales ubicados en la Calle 71 # 1A 4 – 05 APARTAMENTO 101 bloque 256 URBANIZACION LOS ALCAZARES II ETAPA. Inmueble distinguido con Matricula Inmobiliaria N° 370- 136348 ubicado en la ciudad de Cali.
2. Probado el incumplimiento, ¿es procedente declarar el pago de los perjuicios materiales solicitados por la parte demandante, por valor de Dieciocho millones seiscientos cincuenta y seis mil setecientos noventa y un pesos con sesenta y seis centavos moneda corriente (\$ 18.656.791.66)?

### 2.4. NORMAS QUE REGULAN EL TEMA.

El Tribunal encuentra que ambas partes reconocen la existencia y validez del contrato, sin embargo, con fundamento en el artículo 1502 analizará lo concerniente a los elementos de validez en todo contrato a la luz de nuestro ordenamiento jurídico, como son la capacidad, el consentimiento libre de vicios, el objeto lícito y la causa lícita.

Capacidad legal del Contratante: Se trata de una persona jurídica legalmente constituida, con capacidad de goce y de ejercicio a través de su representante legal debidamente facultado y obrando dentro de la órbita del objeto social de la Demandante. El contrato es firmado por el señor **JORGE JUNIOR HERRERA GIRALDO** y la cuantía no supera el límite autorizado al representante legal suplente quien de acuerdo con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Cali tiene amplias facultades.

Capacidad legal del Contratista: Se trata de una natural con capacidad de goce y de ejercicio, la cual actúo en nombre propio.

Consentimiento libre de vicios: El consentimiento es la concurrencia de dos voluntades en un sólo querer, consentimiento acreditado y no cuestionado en el presente proceso toda vez que no se alega error, ni fuerza ni dolo en dicho consentimiento.

Objeto y Causa Lícita: La prestación contractual es posible, es lícita, es determinada y es susceptible de ser evaluada en dinero. Estas últimas dos características son relevantes para el estudio del caso, primero porque la determinación del objeto impide de una parte que el acreedor pueda exigir caprichosamente una prestación cualquiera y de otra que el deudor se libere de sus obligaciones, con una prestación cualquiera. Estando determinadas las obligaciones, a ellas deben ceñirse las partes y respecto de ellas el Tribunal hará los respectivos análisis para resolver.

#### Sede Principal

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



SC648-1

En cuanto a la causa, observa el Tribunal que la liberalidad de las partes es el motivo que origina el contrato; que dicha causa no está prohibida en la ley, no es contraria a las buenas costumbres ni al orden público, siendo en consecuencia lícita.

Responsabilidad Contractual: La responsabilidad contractual, está regulada en los artículos 1602<sup>1</sup> y siguientes del Código Civil, en armonía con el artículo 871 del Código de Comercio y como es bien sabido, los contratos legalmente celebrados son ley para las partes, deben celebrarse y ejecutarse de buena fe y, en consecuencia, obligarán no sólo a lo pactado expresamente en ellos, sino a todo lo que corresponda a la naturaleza de los mismos.

El artículo 1609 del Código Civil que consagra que *en los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempos debido.*

Corresponderá también al Tribunal validar si hubo un daño resarcible con ocasión al incumplimiento contractual y la relación de causalidad, para establecer la obligación indemnizatoria. Cabe precisar que ni la existencia, ni la cuantía de los daños se presumen, y corresponde al acreedor la carga de la prueba del daño, con indicación precisa de conceptos, efectos y cuantía.

## 2.5. CONTRATO BASE DE LA ACCIÓN.

La partes de manera libre, voluntaria y consciente suscribieron un contrato de mandato celebrado desde el día 01 de octubre del año 2014.

El mandado es un contrato en virtud del cual una parte llamada mandante, encarga a otra llamada mandataria, la gestión de uno o más negocios, por cuenta y riesgo de la primera. El mandante también es conocido con el nombre de comitente o poderdante, y el mandatario, con el nombre de procurador o apoderado.

El contrato de mandato tiene las siguientes características:

a. Consensual.

Por regla general basta el acuerdo expreso o tacita sobre la gestión que se encarga entre el mandante y mandatario, para que este se perfeccione. Tal como lo dispone el artículo 2149 del código civil el cual establece:

“ARTICULO 2149.El encargo que es objeto del mandato puede hacerse por escritura pública o privada, por cartas, verbalmente o de cualquier otro modo inteligible, y aún por la aquiescencia tácita de una persona a la gestión de sus negocios por otra”.

<sup>1</sup> ART. 1602. —Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.

**Sede Principal**

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



[www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co)



SC648-1

En casos excepcionales se requiere de una determinada solemnidad:

- a. Matrimonio mediante poder especial ante notario público.
- b. Mandato general.

b. Bilateral.

Se entiende que el mandato es bilateral, ya que al momento de surgir válidamente el acto jurídico, nace una obligación también esencial y concomitante para el mandate: pagar la prestación pagada.

c. Conmutativo.

Cuando el mandato es remunerado, por regla general es conmutativo, por cuanto el mandatario conoce al celebrarlo, cual es el valor de su remuneración, o sea, que de antemano sabe que su utilidad o pérdida va a tener en la realización del mandato.

d. Principal.

No requiere de otro contrato para existir. Tiene vigencia propia.

e. Nominado.

Tiene su calificación, denominación y desarrollo en la legislación civil.

El contrato de mandato tiene como elementos necesarios para su formación, los elementos comunes a todos los contratos, esto es, i) consentimiento; ii) capacidad; iii) objeto lícito; y iv) causa lícita.

En líneas anteriores se hizo referencia a estos elementos, sin embargo para este Tribunal, es menester, realizar una mención especial respecto del consentimiento, que no es otra cosa que las declaraciones recíprocas de voluntad de los contratantes.

Así el mandante, puede expresar su voluntad en forma expresa o tácita, porque así lo establece el artículo 2149 del código civil cuando permite que la declaración del mandante pueda ser bien recogida en escritura pública o privada, por cartas, verbalmente o por cualquier otro medio de comunicación, que, en síntesis, constituya un consentimiento expreso.

El mandatario, está revestido bajo la forma de aceptación, bien expresa, bien tácita. La aceptación expresa consiste en la voluntad exteriorizada de manera inequívoca de realizar la gestión encargada por el mandate. Y será tácita, cuando se aprecia cuando hay un acto en ejecución del mandato<sup>2</sup>.

La aceptación expresa o tácita vincula a las partes contractualmente, por cuanto se entiende que el mandato se reputa perfecto. De ahí que el inciso final del artículo 2150 del Código Civil, disponga: "Aceptado el mandato no podrá disolverse el contrato sino por mutua voluntad de las partes".

<sup>2</sup> ARTICULO 2150. El contrato de mandato se reputa perfecto por la aceptación del mandatario. La aceptación puede ser expresa o tácita.

Al producirse la manifestación de voluntad del mandante y mandatario, surge para ambos el cumplimiento de las obligaciones establecidas dentro del contrato.

En el caso del mandatario, la principal obligación es cumplir la gestión encomendada, de no hacerlo genera de forma automática incumplimiento del contrato y si de este se derivan perjuicios podrá el mandante solicitar que se resarzan de conformidad con el artículo 2180 del código civil.

El incumplimiento de las obligaciones del mandante daría lugar al reconocimiento de la indemnización establecida dentro del numeral 5) del artículo 2184. Así como también a la renuncia del mandante<sup>3</sup> y el derecho de retención en favor del mandatario<sup>4</sup>.

El contrato de mandato termina fuera de las formas ordinarias de extinción de los contratos, bajo las causales establecidas dentro del artículo 2189 del Código Civil, a saber:

El mandato termina:

1. Por el desempeño del negocio para que fue constituido.
2. Por la expiración del término o por el evento de la condición prefijados para la terminación del mandato.
3. Por la revocación del mandante.
4. Por la renuncia del mandatario.
5. Por la muerte del mandante o del mandatario.
6. Por la quiebra o insolvencia del uno o del otro.
7. Por la interdicción del uno o del otro. Notas del Editor
8. Por las cesaciones de las funciones del mandante, si el mandato ha sido dado en ejercicio de ellas.

## **2.6. ANÁLISIS DE LAS PRUEBAS SOLICITADAS POR LA PARTE DEMANDANTE Y LAS QUE DE OFICIO DECRETÓ EL TRIBUNAL.**

Con base en los fundamentos jurídicos y jurisprudenciales que se han dejado plasmados con anterioridad, procede el Tribunal en primer término a analizar las pruebas que oportunamente fueron solicitadas y practicadas a instancia de cada una de las partes y las que de oficio consideró necesarias para el esclarecimiento de los hechos fundamento de la demanda, su contestación y las excepciones de mérito propuestas, lo mismo que el llamamiento en garantía propuesto por la parte demandante, anotándose que todas fueron incorporadas al plenario en su oportunidad, practicadas y sometidas al principio de contradicción, cumpliendo de esta manera el debido proceso para ser tenidas en cuenta a fin de desatar el conflicto suscitado entre las partes.

----- espacio en blanco dejado de manera intencional -----

<sup>3</sup> ARTICULO 2185. Código Civil.

<sup>4</sup> ARTICULO 2185. Código Civil.

### 2.6.1. Pruebas aportadas y solicitadas por la parte demandante.

#### DOCUMENTALES:

1. Contrato de mandato suscrito entre IH ADMINISTRACIONES Y SEGUROS S.A.S. y el señor EDWIN RODRIGUEZ GIRALDO.
2. Fotocopia contrato de arrendamiento celebrado entre el señor EDWIN RODRIGUEZ GIRALDO Y RED COLOMBIANA DE SERVICIOS S.A. el día 18 de abril de 2018. -
3. Acta de diligencia de inspección realizada por JORGE HERRERA GIRALDO, en presencia del Sub Intendente del cuadrante 66 de la Base Floralia el día 08 de julio de 2020 hora 06:50 p.m. -
4. Convocatoria realizada al señor RODRIGUEZ GIRALDO, programada para el día 29 de julio de 2020 a las 9:00 a.m., con la finalidad de llegar a un acuerdo directo con el mandante.
5. Fotografías tomadas el día 11 de julio de 2020 en los cuatro locales comerciales.
6. Citación a audiencia de conciliación dirigida al señor JOSÉ WILSON CORTES LEÓN, para asistir a audiencia de conciliación el día 31 de julio de 2020 ante el Juez de Paz MILTON LOZANO OREJUELA.
7. Constancia de audiencia pública de conciliación fracasada proceso N° 1-620-20 llevada a cabo el día 12 de agosto 2020 ante el Juez de Paz.
8. Sentencia en equidad N° 1JPC4-53-20. Proferida por el Juez de Paz Dr. MILTON LOZANO OREJUELA con fecha del 25 de agosto de 2020.
9. Acta de recibo del local comercial el cual ocupaba el señor JOSÉ WILSON CORTES LEON, con fecha de 19 de noviembre 2020.

#### PRUEBAS DOCUMENTALES DEL DAÑO EMERGENTE:

10. Cuenta de cobro N° 1 con su recibo correspondiente, expedida por el profesional del derecho. Dr. Alfonso Palacios Mosquera. Fecha: 15 de octubre de 2014
11. Cuenta de cobro del señor Andrés Martínez Vargas con su respectivo recibo de caja. Fecha: 15 de octubre de 2014.
12. Cuenta de cobro del señor Andrés Martínez Vargas con su respectivo recibo de caja. Fecha: 01 de noviembre de 2014.
13. Cuenta de cobro del señor Andrés Martínez Vargas con su respectivo recibo de caja. Fecha: 01 de diciembre de 2014.

#### Sede Principal

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



[www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co)



SC648-1

14. Cuenta de cobro del señor Andrés Martínez Vargas con su respectivo recibo de caja. Fecha: 10 de enero de 2015.
15. Cuenta de cobro con su respectivo recibo de caja, de la señora María Elizabeth Quiñones Castillo. Fecha: 15 de enero de 2015
16. Cuenta de cobro del señor Andrés Martínez Vargas con su respectivo recibo de caja. Fecha: 10 de febrero de 2015.
17. Cuenta de cobro con su respectivo recibo de caja, de la señora María Elizabeth Quiñones Castillo. Fecha: 1 de abril de 2015.
18. Cuenta de cobro con su respectivo recibo de caja, de la señora María Elizabeth Quiñones Castillo. Fecha: 1 de julio de 2015.
19. Cuenta de cobro con su respectivo recibo de caja, de la señora María Elizabeth Quiñones Castillo. Fecha: 1 de octubre de 2015.
20. Cuenta de cobro con su respectivo recibo de caja, de la señora María Elizabeth Quiñones Castillo. Fecha: 15 de enero de 2016.
21. Cuenta de cobro con su respectivo recibo de caja, de la señora María Elizabeth Quiñones Castillo. Fecha: 1 de abril de 2016.
22. Cuenta de cobro con su respectivo recibo de caja, de la señora María Elizabeth Quiñones Castillo. Fecha: 1 de julio de 2016.
23. Cuenta de cobro con su respectivo recibo de caja, de la señora María Elizabeth Quiñones Castillo. Fecha: 1 de octubre de 2016.
24. Cuenta de cobro con su respectivo recibo de caja, de la señora María Elizabeth Quiñones Castillo. Fecha: 15 de enero de 2017.
25. Cuenta de cobro con su respectivo recibo de caja, de la señora María Elizabeth Quiñones Castillo. Fecha: 1 de abril de 2017.
26. Cuenta de cobro con su respectivo recibo de caja, de la señora María Elizabeth Quiñones Castillo. Fecha: 1 de julio de 2017.
27. Cuenta de cobro con su respectivo recibo de caja, de la señora María Elizabeth Quiñones Castillo. Fecha: 1 de octubre de 2017.
28. Cuenta de cobro del señor Andrés Martínez Vargas con su respectivo recibo de caja. Fecha: 11 de enero de 2018.
29. Cuenta de cobro con su respectivo recibo de caja, de la señora María Elizabeth Quiñones Castillo. Fecha: 15 de enero de 2018.

**Sede Principal**

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



SC648-1

30. Cuenta de cobro del señor Andrés Martínez Vargas con su respectivo recibo de caja. Fecha: 11 de febrero de 2018.
31. Cuenta de cobro con su respectivo recibo de caja, de la señora María Elizabeth Quiñones Castillo. Fecha: 1 de abril de 2018.
32. Cuenta de cobro del señor Andrés Martínez Vargas con su respectivo recibo de caja. Fecha: 01 de junio de 2018.
33. Cuenta de cobro del señor Andrés Martínez Vargas con su respectivo recibo de caja. Fecha 01 de julio de 2018.
34. Cuenta de cobro con su respectivo recibo de caja, de la señora María Elizabeth Quiñones Castillo. Fecha: 1 de julio de 2018.
35. Cuenta de cobro con su respectivo recibo de caja, de la señora María Elizabeth Quiñones Castillo. Fecha: 1 de octubre de 2018.
36. Cuenta de cobro con su respectivo recibo de caja, de la señora María Elizabeth Quiñones Castillo. Fecha: 15 de enero de 2019.
37. Cuenta de cobro con su respectivo recibo de caja, de la señora María Elizabeth Quiñones Castillo. Fecha: 1 de abril de 2019.
38. Cuenta de cobro con su respectivo recibo de caja, de la señora María Elizabeth Quiñones Castillo. Fecha: 1 de julio de 2019.
39. Cuenta de cobro con su respectivo recibo de caja, de la señora María Elizabeth Quiñones Castillo. Fecha: 1 de octubre de 2019.
40. Cuenta de cobro con su respectivo recibo de caja, de la señora María Elizabeth Quiñones Castillo. Fecha: 15 de enero de 2020.
41. Cuenta de cobro con su respectivo recibo de caja, de la señora María Elizabeth Quiñones Castillo. Fecha: 1 de abril de 2020.
42. Cuenta de cobro N° 3 con su recibo correspondiente, expedida por el profesional del derecho. Dr. Alfonso Palacios Mosquera. Fecha: 03 de junio de 2020.
43. Cuenta de cobro con su respectivo recibo de caja, de la señora María Elizabeth Quiñones Castillo. Fecha: 1 de julio de 2020.
44. Cuenta de cobro del 08 de julio de 2020 con su respectivo recibo de caja, emitida por el señor Jorge Junior Herrera Giraldo.
45. Cuenta de cobro del 31 de julio de 2020 con su respectivo recibo de caja, emitida por el señor Jorge Junior Herrera Giraldo.

**Sede Principal**

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



SC648-1

46. Cuenta de cobro del 12 de agosto de 2020 con su respectivo recibo de caja, emitida por el señor Jorge Junior Herrera Giraldo.

47. Cuenta de cobro con su respectivo recibo de caja, de la señora María Elizabeth Quiñones Castillo. Fecha: 1 de octubre de 2020.

48. Cuenta de cobro del 19 de noviembre de 2020 con su respectivo recibo de caja, emitida por el señor Jorge Junior Herrera Giraldo.

#### **REGISTRO FILMICO:**

49. Video tomado el día 08 de julio de 2020 en el que se practicó diligencia de inspección a los locales.

Los documentos antes referidos fueron aportados con el libelo de la demanda, es menester recordar que el extremo pasivo guardo absoluto silencio frente a las mismas, razón por la cual se tiene que estos no fueron tachados o desconocidos por la parte contra quien se oponen, por ello se presumen auténticos y hacen fe de su contenido y autoría y por ello se les asigna pleno valor probatorio. (Artículo 244 del C.G.P.).

#### **2.6.2. Pruebas decretadas de oficio por el Tribunal.**

El Tribunal con la finalidad de esclarecer los hechos motivo de litigio decretó la práctica de interrogatorio de parte de los extremos procesales.

#### **Interrogatorio de parte del representante legal de IH ADMINISTRACIONES Y SEGUROS S.A.S.**

En audiencia celebrada el 15 de julio de 2022 se escuchó en interrogatorio de parte al señor **JORGE JUNIOR HERRERA GIRALDO**, en calidad de representante legal de la sociedad **IH ADMINISTRACIONES Y SEGUROS S.A.S.**

Esta prueba de interrogatorio de parte da cuenta de la celebración del contrato, lugar y ubicación del bien inmueble objeto del contrato, los aspectos incumplidos por parte del demandado, las gestiones realizadas por este para la administración y publicidad del bien inmueble, las visitas (inspecciones) realizadas y las gestiones que adelantó ante el Juez de Paz.

Al ser contrainterrogado manifestó no deber suma de dinero a la parte demandada por cánones de arrendamiento.

#### **Interrogatorio de parte del Sr EDWIN RODRÍGUEZ GIRALDO.**

En audiencia celebrada el 15 de julio de 2022 se escuchó en interrogatorio de parte al señor **Sr EDWIN RODRÍGUEZ GIRALDO**.

Esta prueba de interrogatorio de parte da cuenta de la celebración del contrato, lugar y ubicación del bien inmueble objeto del contrato, reconoce haber firmado

#### **Sede Principal**

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



[www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co)



SC648-1

directamente el contrato de administración del bien inmueble con la parte demandante reconoce haber arrendado el “Local 02” al establecimiento de comercio denominado “URBAN PIZZA” y conocer al Señor José Wilson Cortés León.

## **2.7. ANÁLISIS DE LAS OBLIGACIONES ADQUIRIDAS POR CADA UNA DE LAS PARTES Y SU CUMPLIMIENTO.**

La parte demandada – mandante de manera expresa autorizó a la parte demandante – mandatario, a lo siguiente:

*“EL MANDANTE confiere PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE AL ADMINISTRADOR para administrar y dar en arrendamiento el (los) inmueble(s) de mi exclusiva propiedad y que se detalla al final del documento. En ejercicio de este mandato, EL ADMINISTRADOR tendrá la facultad para conseguir arrendatarios, firmar contratos con ellos, estableciendo sus bases de acuerdo con EL MANDANTE, exigir el cumplimiento de dichos contratos por si mismo o por medio de apoderados con facultades para transigir, desistir, sustituir, reasumir, conciliar, efectuar el cobro y recibir el pago de los cánones de arrendamiento su comisión y demás gastos de administración....”*

También se autorizó de manera expresa a:

*“EL MANDANTE autoriza los clasificados que sean necesarios para el alquiler del (los) inmueble(s)...”.*

*EL MANDANTE pagara al ADMINISTRADOR una comisión del diez por ciento (10%) mensual liquidada sobre el valor de los arrendamientos que reciba.*

Por su parte la parte demandante – mandatario se obligó para con la parte demandada – mandante, a lo siguiente:

*“EL ADMINISTRADOR, se obliga a atener por cuenta del MANDANTE, las reparaciones locativas, que se presenten en el inmueble o inmuebles materia del presente contrato, previa consulta con él a excepción de las que se presenten con carácter de urgentes y por lo mismo no den tiempo para efectuar dicha consulta. También colaborara EL ADMINISTRADOR con EL MANDANTE en la consecución de los empleados tales como porteros, vigilantes, etc que se necesiten para la atención del inmueble o inmuebles cuando este o estos lo requieran...”*

También se obligó de manera expresa a:

*Sobre los arrendamientos que reciba y los gastos que efectúe rendirá EL ADMINISTRADOR cuentas AL MANDANTE dentro de los diez (10) días siguientes al mes que pagaren anticipado, consignado a favor de este ultimo los saldos que así resulten de la siguiente forma*

*Consignar*

*Institución Bancaria: BANCO DE BOGOTA*

### **Sede Principal**

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



[www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co)



SC648-1

Propietario de la cuenta: EDWIN RODRIGUEZ GIRALDO

Número de cuenta: 226377281

Tipo de cuenta: x Ahorros Corriente”.

De manera recíproca las partes pactaron la forma de terminación del contrato y reunirse para tratar asuntos relacionados con la labor encomendada y en caso de no poder hacerlo personalmente se tramitara por escrito.

## 2.8. SOLUCIÓN DEL PROBLEMA JURÍDICO PLANTEADO.

**2.8.1. Establecer el incumplimiento que se enrostra a la parte demandada del contrato que tiene por objeto en la administración, promoción comercial publicitaria, y la facultad de dar en arrendamiento los cuatro locales ubicados en la Calle 71 # 1A 4 – 05 APARTAMENTO 101 bloque 256 URBANIZACION LOS ALCAZARES II ETAPA. Inmueble distinguido con Matricula Inmobiliaria N° 370- 136348 ubicado en la ciudad de Cali.**

Analizadas las pruebas aportadas, decretas y practicadas dentro del presente litigio, en su conjunto de acuerdo con las reglas de la sana crítica en cumplimiento del artículo 176 del C.G.P., fácilmente se infiere sin hesitación alguna que las obligaciones pactadas por parte del Mandante no fueron cumplidas.

Es menester recordar, que dentro del derrotero procesal la parte demandada guardo silencio dentro del término del traslado de la demanda. Lo cual apareja las consecuencias jurídicas establecidas dentro del Artículo 97 del Código General del Proceso, aunado a la imposibilidad de presentar excepciones de mérito que enerven las pretensiones de la demanda y la oposición a los medios de prueba presentados por la parte demandante.

Se resalta la práctica del interrogatorio de parte surtido a la parte demandada, al ser interrogado respecto de la existencia del contrato y su cláusula, manifestó: **“yo lo firme personalmente” – “correcto”<sup>5</sup>.**

Igualmente al ser interrogado acerca del hecho de hacer entrega de manera directa a terceros la tenencia o el arrendamiento de esos locales o inmuebles a sabiendas del contrato de mandato con IH ADMINISTRACIONES SEGUROS SAS, manifestó: **“de un local desocupado me estaba viendo perjudicado económicamente ni aviso tenía eso y se lo alquile al señor de la pizza”<sup>6</sup>.**

A pesar de que el demandado manifiesta que de esta circunstancia fue enterada la parte demandante y esta no realizó oposición alguna, los medios de prueba que reposan dentro del expediente refutan su dicho.

En efecto la parte demandada aporta documentos donde realiza las gestiones realizadas ante la jurisdicción de paz, donde pretendió que el Sr. JOSE WILSON

<sup>5</sup> Audiencia de Práctica de Pruebas. Interrogatorio Edwin Rodríguez Giraldo. Minuto 46 y ss.

<sup>6</sup> Audiencia de Práctica de Pruebas. Interrogatorio Edwin Rodríguez Giraldo. Minuto 47 y ss.

CORTES LEON suscribirá un contrato de arrendamiento con este en su calidad de Mandatario.

Así como también otros medios de prueba documentales, tales como fotografías y un video que da cuenta de la oposición que realizó el mandatario respecto del contrato de arrendamiento celebrado de manera directa por el demandado.

Por tanto, la parte demandada sí incumplió las obligaciones derivadas del mandato suscrito entre las partes, como quiera que el demandado desconoció lo dispuesto dentro del inciso final del artículo 2150 del código civil, el cual dispone: “Aceptado el mandato no podrá disolverse el contrato sino por mutua voluntad de las partes”.

Generándose entonces el incumplimiento por parte del demandado – mandante, encontrándose dentro de lo previsto en el artículo 2184 del código civil, en particular los numerales 3º y 5º que establecen:

“ARTICULO 2184. El mandante es obligado:

1. A proveer al mandatario de lo necesario para la ejecución del mandato. 2. A reembolsarle los gastos razonables causados por la ejecución del mandato.

**3. A pagarle la remuneración estipulada o usual.**

4. A pagarle las anticipaciones de dinero con los intereses corrientes.

**5. A indemnizarle de las pérdidas en que haya incurrido sin culpa, o por causa del mandato.**

No podrá el mandante disculparse de cumplir estas obligaciones, alegando que el negocio encomendado al mandatario no ha tenido buen éxito o que pudo desempeñarse a menos costo; salvo que le pruebe culpa”.

Abriéndose paso al resarcimiento de los perjuicios por parte de la parte demandada a la parte demandante.

**2.8.2. Probado el incumplimiento, ¿es procedente declarar el pago de los perjuicios materiales solicitados por la parte demandante, por valor de Dieciocho millones seiscientos cincuenta y seis mil setecientos noventa y un pesos con sesenta y seis centavos moneda corriente (\$ 18.656.791.66)?**

La responsabilidad civil es la obligación de reparar el perjuicio ocasionado a otro. La responsabilidad contractual, presupone la existencia de un contrato valido, y el incumplimiento de la obligación contractual.

Descendiendo al caso concreto, se tiene que la parte demandada incumplió con el contrato de mandato suscrito entre las partes, generando entonces una responsabilidad patrimonial a su cargo, al tenor de lo dispuesto dentro de los artículos 1613 y 1614 del código civil, así:

----- espacio en blanco dejado de manera intencional -----

**Sede Principal**

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



SC648-1

ARTICULO 1613. La indemnización de perjuicios comprende el daño emergente y lucro cesante, ya provenga de no haberse cumplido la obligación, o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado el cumplimiento.

Exceptúense los casos en que la ley la limita expresamente al daño emergente.

ARTICULO 1614. Entiéndese por daño emergente el perjuicio o la pérdida que proviene de no haberse cumplido la obligación o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado su cumplimiento; y por lucro cesante, la ganancia o provecho que deja de reportarse a consecuencia de no haberse cumplido la obligación, o cumplido imperfectamente, o retardado su cumplimiento.

Por lo que dentro del presente asunto habrá lugar al pago de la indemnización de perjuicios a cargo de la parte demandada, únicamente por el concepto de Lucro Cesante, por las siguientes razones.

El artículo 164 del código general del proceso, establece: “Toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso. Las pruebas obtenidas con violación del debido proceso son nulas de pleno derecho”, en conjunción con lo dispuesto dentro del inciso primero artículo 167 del mismo estatuto el cual dispone: “Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”.

Una de las características del daño es la certeza “la materialidad de la lesión, puesto que es la real y efectiva conculcación del derecho, interés o valor protegido jurídicamente”, quiere ello decir que aparezca plenamente probado su existencia<sup>7</sup>.

Descendiendo al caso concreto se tiene que los documentos que soportan la pretensión de daño emergente, no tiene prueba alguna que acredite su existencia, es decir, que la parte demandante los haya cancelado o pagado, en efecto, únicamente aparecen cuentas de cobro y recibos de caja, pero sin el respectivo soporte de pago que acredite la lesión patrimonial sufrida por el demandante.

Por tal razón, se negará el reconocimiento del daño emergente como quiera que no existe prueba que acredite el pago de las sumas de dinero allí relacionadas.

En cambio no puede predicarse la misma circunstancia respecto de la petición de indemnización de lucro cesante solicitada por la parte actora, la cual se acreditó dentro del proceso y la cual no fue objeto de censura por parte del extremo pasivo, de la cual se reconocerá la respectiva indemnización.

- - - - - espacio en blanco dejado de manera intencional - - - - -

<sup>7</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, Sentencia 1101310302620020035801, ene. 21/13, M. P. Fernando Giraldo Gutiérrez

## **2.9. LAS EXCEPCIONES DE MÉRITO PROPUESTAS POR EDWIN RODRIGUEZ GIRALDO.**

Se itera que la parte demandada no contestó la demanda, no interpuso excepciones de mérito que pretendan enervar las pretensiones de la parte actora y tampoco objeto el juramento estimatorio.

## **2.10. JURAMENTO ESTIMATORIO.**

El artículo 206 del código general del proceso establece lo siguiente:

*“Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación.*

*Formulada la objeción el juez concederá el término de cinco (5) días a la parte que hizo la estimación, para que aporte o solicite las pruebas pertinentes.*

*Aun cuando no se presente objeción de parte, si el juez advierte que la estimación es notoriamente injusta, ilegal o sospeche que haya fraude, colusión o cualquier otra situación similar, deberá decretar de oficio las pruebas que considere necesarias para tasar el valor pretendido.*

*Si la cantidad estimada excediere en el cincuenta por ciento (50%) a la que resulte probada, se condenará a quien hizo el juramento estimatorio a pagar al Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, una suma equivalente al diez por ciento (10%) de la diferencia entre la cantidad estimada y la probada”.*

Del juramento estimatorio, debe decirse que cuando sea necesario por la vía de su estimación razonada, es uno de los requisitos de la demanda, al tenor de lo previsto en el artículo 82, numerales 7 y 9, del Código General del Proceso. Este requisito no es un mero formalismo, pues guarda relación con un medio de prueba y, en todo caso, es necesario para determinar la competencia o el trámite. Por lo tanto, señalar la cuantía no es un requisito prescindible o caprichoso, sino un presupuesto necesario para el trámite del proceso<sup>8</sup>.

De esta prueba, el Tribunal teniendo en cuenta las decisiones que preceden, tomara como valor de lucro cesante la suma de capital referida dentro de la demanda, esto es, la suma de CINCO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA

<sup>8</sup> Corte Constitucional. Sentencia C-157 de 2013.

Y UN MIL NOVECIENTOS TREINTA Y UN PESOS CON SESENTA Y SEIS CENTAVOS (\$5.751.931.66), los que este Tribunal actualizará hasta la fecha en que se debe cumplir la condena que se ha de decretar en la parte resolutive de este laudo y que arroja el siguiente resultado:

#### **LOCAL 1.**

$$VAP = (IPCt / IPCt-j)$$

VAP: valor de peso del período t-j, t

IPCt: índice de precios al consumidor del mes t (IPC actual)

IPCt-j: índice de precios al consumidor del mes t – j (IPC inicial)

$$\$ 2.074.409 \times (10,08\% / 2,75\%) = \$ 7.603.651$$

#### **LOCAL 2.**

$$VAP = (IPCt / IPCt-j)$$

VAP: valor de peso del período t-j, t

IPCt: índice de precios al consumidor del mes t (IPC actual)

IPCt-j: índice de precios al consumidor del mes t – j (IPC inicial)

$$\$ 2.886.666,66 \times (10,08\% / 3,31\%) = \$ 8.790.815$$

#### **LOCAL 3.**

$$VAP = (IPCt / IPCt-j)$$

VAP: valor de peso del período t-j, t

IPCt: índice de precios al consumidor del mes t (IPC actual)

IPCt-j: índice de precios al consumidor del mes t – j (IPC inicial)

$$\$ 1.041.833,33 \times (10,08\% / 2,19\%) = \$ 4.795.287$$

#### **LOCAL 4.**

$$VAP = (IPCt / IPCt-j)$$

VAP: valor de peso del período t-j, t

IPCt: índice de precios al consumidor del mes t (IPC actual)

IPCt-j: índice de precios al consumidor del mes t – j (IPC inicial)

$$\$ 790.856 \times (10,08\% / 1,49\%) = \$ 5.732.379.$$

**TOTAL LUCRO CESANTE: VEINTICUATRO MILLONES CIENTO TRECE MIL SETECIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS MCTE (\$24.113.768).**

#### **2.11. COSTAS.**

El artículo 365 del Código General del Proceso en lo pertinente a esta actuación dispone:

#### **Sede Principal**

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



SC648-1

*“Artículo 365. Condena en costas.*

*En los procesos y en las actuaciones posteriores a aquellos en que haya controversia la condena en costas se sujetará a las siguientes reglas:*

*1. Se condenará en costas a la parte vencida en el proceso, o a quien se le resuelva desfavorablemente el recurso de apelación, casación, queja, súplica, anulación o revisión que haya propuesto. Además, en los casos especiales previstos en este código.*

*Además, se condenará en costas a quien se le resuelva de manera desfavorable un incidente, la formulación de excepciones previas, una solicitud de nulidad o de amparo de pobreza, sin perjuicio de lo dispuesto en relación con la temeridad o mala fe.*

*2. La condena se hará en sentencia o auto que resuelva la actuación que dio lugar a aquella.*

*3. En la providencia del superior que confirme en todas sus partes la de primera instancia se condenará al recurrente en las costas de la segunda (...)*

*8. Solo habrá lugar a costas cuando en el expediente aparezca que se causaron y en la medida de su comprobación. (...).”*

Al respecto, resulta pertinente recordar que las costas se encuentran compuestas por **(i)** las expensas, es decir, aquellos gastos judiciales en que las partes incurrieron para la tramitación del proceso; y **(ii)** las agencias en derecho, últimas que corresponden a los gastos de defensa judicial en los que incurrió la parte favorecida con la decisión y que se encuentran a cargo de la parte vencida. Ambos rubros deberán ser tenidos en cuenta por el administrador de justicia para calcular la respectiva condena.

Frente a las agencias en derecho, éstas deberán fijarse de conformidad con el numeral 4º del artículo 366 del Código General del Proceso y el artículo 2º del Acuerdo No. PSAA 1610554 del 5 de agosto de 2016, atendiendo la naturaleza, calidad y duración de la gestión realizada por las partes, así como la cuantía del proceso y demás circunstancias relacionadas con dicha actividad.

Se establecen como agencias en derecho un total de **UN MILLON PESOS M/CTE. (\$1.000.000,00)** a cargo de **EDWIN RODRÍGUEZ GIRALDO** y a favor de la demandante.

Dicho valor se señala teniendo en la cuenta la naturaleza, la calidad y la duración de la gestión realizada por el apoderado y la cuantía del proceso.

En este orden de ideas, el Tribunal procede a liquidar la condena en costas a cargo de la parte demandada, así:

**Sede Principal**

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



[www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co)



SC648-1



Concepto	Valor
Honorarios del árbitro	\$ 909.518,59
Honorarios del Secretario	\$ 454.759,30
Gastos Centro de Arbitraje (incluido IVA)	\$ 541.163,56
Agencias en derecho	\$ 1.000.000,00
<b>TOTAL:</b>	<b>\$ 2.905.441,45</b>

El valor total de las costas corresponde a la suma de **\$2.905.441,45**

### TERCERA PARTE: DECISIÓN

En mérito de los antecedentes y consideraciones antes expuestos, el Tribunal Arbitral instalado para decidir en derecho las diferencias surgidas entre **IH ADMINISTRACIONES Y SEGUROS S.A.S.** y **EDWIN RODRÍGUEZ GIRALDO**, administrando justicia por habilitación de las partes, en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley

#### RESUELVE

**PRIMERO.** Declarar el incumplimiento del contrato de mandato suscrito entre la sociedad **IH ADMINISTRACIONES Y SEGUROS SAS** y señor **EDWIN RODRIGUEZ GIRALDO**, por parte de este último en su condición de mandante.

**SEGUNDO.** En consecuencia, **CONDENAR** a la parte demandada **EDWIN RODRIGUEZ GIRALDO** al pago de los perjuicios ocasionados por su incumplimiento en favor de la sociedad demandante **IH ADMINISTRACIONES Y SEGUROS SAS.**, cuantificados en la suma de **VEINTICUATRO MILLONES CIENTO TRECE MIL SETECIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS MCTE (\$24.113.768,00)** por concepto de indemnización por concepto de lucro cesante, dentro de los diez días hábiles siguientes a la ejecutoria de esta decisión.

**TERCERO. CONDENAR** en costas y agencias en derecho a la parte demandada **EDWIN RODRIGUEZ GIRALDO** en favor de la sociedad demandante **IH ADMINISTRACIONES Y SEGUROS SAS.** y que de acuerdo con la liquidación realizada en el capítulo correspondiente de este Laudo equivalen a la suma de **DOS MILLONES NOVECIENTOS CINCO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y UN PESOS CON CUARENTA Y CINCO CENTAVOS M/CTE. (\$2.905.441,45)**, los que se deberán pagar dentro de los diez hábiles días siguientes a la ejecutoria de esta decisión.

**CUARTO. DECLARAR** causado el saldo de los honorarios de los árbitros y del Secretario, por lo que se ordena realizar los pagos correspondientes, de conformidad con lo previsto en el artículo 28 de la Ley 1563 de 2012 y teniendo en cuenta la contribución especial arbitral establecida en el artículo 22 de la Ley 1743 de 2014, modificado por el artículo 362 de la Ley 1819 de 2016. En la

#### Sede Principal

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



[www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co)



SC648-1

oportunidad legal, el presidente del Tribunal hará la liquidación final de gastos y devolverá el saldo.

**QUINTO. ORDENAR** la expedición de copias auténticas de este Laudo, con las constancias de ley y con destino a cada una de las partes.

**SEXTO. DISPONER** que en firme esta providencia, el expediente se entregue para su archivo al Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Cali, de conformidad con lo reglado por el artículo 47 de la Ley 1563 de 2012.

**CÚMPLASE.**

El presente laudo fue notificado a las partes en estrados y presta mérito ejecutivo de conformidad a lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 42 de la ley 1563 de 2012.

El presidente y árbitro único,

  
**JULIO CÉSAR MUÑOZ VEIRA**  
Aprobado por medios electrónicos

**Sede Principal**

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



[www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co)



SC648-1