

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO
CENTRO DE CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE CALI
"EQUIACABADOS LTDA."
CONTRA
"CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE ALICANTE – PROPIEDAD HORIZONTAL –"

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO

PROCESO ARBITRAL

"EQUIACABADOS LTDA."

CONTRA

**"CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE ALICANTE –
PROPIEDAD HORIZONTAL."**

REFERENCIA: LAUDO ARBITRAL.-

Santiago de Cali, treinta y uno (31) de marzo del dos mil ocho (2.008)

Agotado el trámite legal y estando dentro de la oportunidad temporal y procesal para hacerlo, procede el Tribunal de Arbitramento a dictar el Laudo Arbitral que pone fin al proceso arbitral entre la sociedad comercial "**EQUIACABADOS LTDA.**" de una parte, y de la otra, el "**CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE ALICANTE – PROPIEDAD HORIZONTAL**".

I. ANTECEDENTES

1. La sociedad comercial "**EQUIACABADOS LTDA.**", solicitó por conducto de apoderado judicial especial, la convocatoria de un Tribunal de Arbitramento al Centro de Conciliación y Arbitraje

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO
CENTRO DE CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE CALI
"EQUIACABADOS LTDA."
CONTRA
"CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE ALICANTE – PROPIEDAD HORIZONTAL –"

de la Cámara de Comercio de esta ciudad de Santiago de Cali (Valle del Cauca) y al efecto presentó su demanda contra el **"CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE ALICANTE – PROPIEDAD HORIZONTAL"**, con fundamento en la cláusula compromisoria del **"CONTRATO OBRA"**, celebrado entre la dicha sociedad comercial **"EQUIACABADOS LTDA."** y el **"CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE ALICANTE – PROPIEDAD HORIZONTAL"**, contenida en la cláusula décima segunda (visible a folio 17 del cuaderno principal), en los siguientes términos:

**"[...] CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA.-
ARBITRAMENTO: Toda controversia o
diferencia relativa a este contrato, su
ejecución y liquidación, se resolverá por un
Tribunal de arbitramento designado por la
cámara de comercio de CALI, mediante los
árbitros inscritos en las listas del centro de
arbitraje y conciliación mercantil de dicha
cámara u otro centro de conciliación
autorizado para la solución de conflictos y
demás normas concordantes de acuerdo a la
ley. [...]"**

2. El centro de arbitraje designó por el conducto regular al árbitro único, doctor **LUIS FELIPE GONZÁLEZ GUZMÁN**, quien aceptó su encargo, oportunamente instaló el Tribunal designándose como **PRESIDENTE** del mismo y nombrando como **SECRETARIA** a la doctora **MARIA DEL PILAR SALAZAR**

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO
CENTRO DE CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE CALI
"EQUIACABADOS LTDA."
CONTRA
"CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE ALICANTE – PROPIEDAD HORIZONTAL –"

SÁNCHEZ, quien a su vez aceptó también su nombramiento. El árbitro procedió previo estudio del cumplimiento de las formalidades de la demanda, a ordenar su admisión y a correr respectivo traslado de la misma al representante legal de la entidad **CONVOCADA "CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE ALICANTE – PROPIEDAD HORIZONTAL"**, quien por intermedio de apoderada especial la contestó dentro del término legal previsto y propuso excepciones de mérito. De éstas se corrió traslado a la parte **CONVOCANTE**, quien a su vez las contestó oportunamente.

3. El día tres (03) del mes de Septiembre del año dos mil siete (2.007), a las dos y treinta de la tarde (2:30 p.m.), previa citación a las partes, se llevó a cabo la audiencia de conciliación dentro del proceso, en el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio —que resultó fallida— por lo cual se dispuso continuar el trámite arbitral.

4. En la misma audiencia el árbitro señaló las sumas de honorarios de los miembros del Tribunal, así como la partida de gastos de funcionamiento del mismo y se fijó como sede de dicho Tribunal el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Santiago de Cali (Valle del Cauca). Oportunamente las partes consignaron las sumas correspondientes a honorarios y a gastos del Tribunal.

5. El día veinte (20) del mes de septiembre del año dos mil siete (2.007) se inició la primera Audiencia de Trámite (Acta

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO
CENTRO DE CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE CALI
"EQUIACABADOS LTDA."
CONTRA
"CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE ALICANTE – PROPIEDAD HORIZONTAL –"

número 5, a folios 13 a 19 del cuaderno número tres (3) o de actas, en la que se leyó la cláusula compromisoria del contrato que dio origen al proceso arbitral. Seguidamente el Tribunal asumió competencia para conocer y fallar en derecho las pretensiones formuladas por la parte demandante en los términos de su demanda presentada en contra del **"CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE ALICANTE – PROPIEDAD HORIZONTAL."**

6. La primera audiencia de trámite se terminó el mismo día, veinte (20) del mes de septiembre del año dos mil siete (2.007), cuando el Tribunal profirió el decreto de pruebas.

7. El término de duración del proceso arbitral es de seis (6) meses, contados a partir de la finalización de la primera audiencia de trámite según lo disponen las normas pertinentes.

8. El día doce (12) de diciembre de 2.007, los apoderados de las partes, teniendo en cuenta las fechas de festividades de fin de año, solicitaron conjuntamente la suspensión del Trámite Arbitral, a lo cual accedió el Tribunal (Acta número 12, a folios 44 y 45 del cuaderno número tres (3) de actas, suspendiéndose entonces el respectivo término desde el día veintiocho (28) del mes de diciembre del año dos mil siete (2.007) hasta el día catorce (14) del mes de enero del año dos mil ocho (2.008), inclusive.

Por lo anterior, es evidente que el Tribunal se halla dentro del término legal previsto para proferir el presente Laudo.

9. El Tribunal sesionó durante el trámite del proceso en quince (15) audiencias y practicó las pruebas decretadas mediante Audiencia de fecha Septiembre 20 de 2.007 (Acta número 5, a folios 13 al 19 del cuaderno principal).

Agotada la instrucción, en la audiencia del día doce (12) del mes de febrero del año dos mil ocho (2.008), los apoderados de las partes presentaron sus alegatos de conclusión.

II. HECHOS

Para una mejor comprensión del tema del debate planteado ante el Tribunal, se procede a continuación a hacer un resumen de los hechos presentados por la sociedad CONVOCANTE:

Entre el "**CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE ALICANTE - PROPIEDAD HORIZONTAL**" actuando en calidad de **CONTRATANTE** y la sociedad comercial "**EQUICABADOS LTDA.**" actuando en calidad de **CONTRATISTA**, se suscribió un **CONTRATO DE OBRA** el día diez (10) del mes de enero del año dos mil seis (2.006), con el objeto de efectuar el

"[...] suministro, colocación y aplicación de todos los materiales necesarios, así como los andamios y herramienta necesaria para la aplicación del acabado final sobre muros exteriores en superboard, el cual será del tipo esgrafiado GRANIPLAST o similar, lo mismo que el acabado

interno de los muros consistente en ESTUCO Y VINILO TIPO A, el REPINTE DE MUROS EXISTENTES con sus correspondientes resanes en estuco y vinilo tipo A, y todo los demás ITEMS descritos en el formulario de precio y cantidades, el cual hace parte integral del presente contrato.[...]"

En la cláusula segunda del contrato se estableció el valor del contrato en la suma de **CIENTO CINCUENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL PESOS M/C (\$156.394.000,00)**, según presupuesto inicial y cotizaciones del contratista y las especificaciones técnicas para el desarrollo de la obra. Igualmente se determinó la forma de pago, estableciendo que se entregaba al Contratista un anticipo equivalente al cincuenta por ciento (50%) del valor del contrato, es decir, la suma de **SETENTA Y OCHO MILLONES CIENTO NOVENTA Y SIETE PESOS M/C (\$78.197.000,00)** una vez perfeccionado y legalizado el Contrato y el saldo del contrato se cancelaría mediante **ACTAS DE OBRA EJECUTADA**, medida y aprobada en sus cantidades y en sus precios por la interventoría de la obra y los arquitectos residentes.

Se estipuló además en el Contrato una Cláusula Penal por el incumplimiento que equivalía a la suma de dos (2) Salarios Mínimos Legales Vigentes mensuales, contenida en la cláusula Décima Sexta (16^a) del mismo.

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO
CENTRO DE CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE CALI
"EQUIACABADOS LTDA."
CONTRA
"CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE ALICANTE – PROPIEDAD HORIZONTAL –"

En los hechos la parte actora menciona que como quiera que se ha presentado un conflicto de intereses, la parte **CONTRATISTA** acude al mecanismo del Arbitramento, para la solución del conflicto.

Afirma en los hechos la parte **CONVOCANTE** que de acuerdo al Contrato, el total de las obras inicialmente tenía un valor de **CIENTO SESENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS TRES MIL SETECIENTOS TREINTA Y SIETE (\$166.203.737,00)**, pero que el valor al final del contrato, de acuerdo al cuadro presentado por los Interventores tuvo un valor de **CIENTO OCHENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y DOS MIL OCHENTA Y SIETE PESOS M/C (\$189.592.087,00)**, según cuadro que se presentó como prueba "**ANEXO 2**", elaborado por los arquitectos interventores y al cual la sociedad contratante no le ha dado credibilidad, ya que al ser aprobado el trabajo final y revisadas las obras por los interventores, la contratante debería de proceder a pagar el saldo que resultare a su cargo, lo cual no ha hecho todavía, y que existe una diferencia a favor del contratista por la suma de **VEINTIDÓS MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS M/C (\$22.773.887,00)**.

Finalmente, el apoderado de la parte **CONVOCANTE** manifiesta en su libelo que efectuados los cobros sobre el saldo pendiente, la Contratante mediante comunicación de fecha Agosto diecisiete (17) del año dos mil seis (2.006), informa que el Consejo de Administración en su reunión del día dieciséis (16)

del mes de Agosto del año dos mil seis (2.006) determinó someter el contrato de la referencia a una Auditoria y que este sistema no fue acordado entre las partes, además que el Auditor nombrado por la Contratante no cumplió su trabajo. Además, que la Representante Legal de la parte Contratante, les manifestó mediante comunicación, que cualquier cobro realizado por fuera de lo contractual por trabajo que no hayan sido autorizados por ellos (Consejo de Administración ó la Administración), será sometido a Arbitramento.

III. PRETENSIONES

La **CONVOCANTE**, a través de su apoderado judicial y en su demanda, solicita que mediante Laudo Arbitral que haga tránsito a cosa juzgada se profieran las siguientes declaraciones y condenas:

"[...] a) Que se declare que la empresa Contratante CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE ALICANTE, PROPIEDAD HORIZONTAL incumplió con la empresa CONTRATISTA al abstenerse de pagar la obra ejecutada y aprobada por el Interventor que en principio tasó en la suma de \$22.773.887.=

b) Que como consecuencia de lo anterior, se declare el incumplimiento por parte de la sociedad contratante y se condene a la sociedad convocada al pago de la suma que resulte probada en el peritazgo que ha de efectuarse de acuerdo a la

solicitud de pruebas.

c) Que como consecuencia de la declaratoria del incumplimiento se condene a la empresa al pago de la cláusula penal por la suma de dos (2) salarios mínimos mensuales desde la fecha en que ha debido efectuar el pago, julio de 2.006, hasta el día de la solución ó pago total de la obligación, valor en que por las partes se fijó el valor de los perjuicios por el incumplimiento de cualquiera de las partes.

d) Que se condene a la empresa demandada al pago de las costas del proceso arbitral incluyendo las agencias en derecho. [...]"

IV. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA Y EXCEPCIONES

La apoderada de la parte convocada doctora **OLGA LUCIA BOTERO** presenta la contestación dada a la demanda en el término de ley y se refiere en su escrito a cada uno de los hechos de la demanda, haciendo especial énfasis en que

"[...] en ningún momento se informó por parte de la interventoría de aprobación de obras adicionales y por ello no existe programación presentada por el CONTRATISTA a la convocada.[...]"

Además, presentó las siguientes excepciones de fondo: INNOMINADA O GENÉRICA, CUMPLIMIENTO PERFECTO DEL CONTRATO POR PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE

ALICANTE- PROPIEDAD HORIZONTAL, ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA Y COBRO DE LO NO DEBIDO.

V. PRUEBAS DECRETADAS Y PRACTICADAS

En la primera audiencia de trámite el Tribunal decretó las pruebas a instancia de las partes. El Tribunal considera útil, para el sustento de la decisión que adoptará en esta providencia, relacionar los medios de prueba allegados al proceso y que se incorporaron al expediente, los cuales fueron todos analizados para definir el asunto sometido a su consideración, así:

A. DOCUMENTALES:

Se aportaron por la **CONVOCANTE**, todos y cada uno de los documentos relacionados en la demanda.

La **CONVOCADA**, acompañó la totalidad de los documentos aportados con la contestación de la demanda.

2. DECLARACIONES DE TERCEROS: Rindieron testimonio las siguientes personas:

2.1. DIEGO FERNANDEZ CARVAJAL, testigo presentado por el apoderado de la parte **CONVOCANTE**, y que depuso en la audiencia celebrada el día dieciséis (16) del mes de Octubre del año dos mil siete (2.007), quien declaró en esencia y entre otras cosas, lo siguiente:

"[...] Yo no fui Ingeniero Interventor, como consta en mi contrato con el Conjunto Residencial Torres de Alicante. Mi contrato con la Propiedad Horizontal Torres de Alicante, fue de dirección técnica del proyecto y cobro ante la Compañía de Seguros del siniestro causado por el sismo. Dejo constancia de que yo no fui Interventor en la obra.

El Arquitecto Edgar Andrade, que era el encargado de medirle la parte a la pintura, concretamente a Equiacabados, él se reunía con los representantes de Equiacabados, medían cantidades de obra y liquidaban a precios pactados [...].

[...] Empezó durante el desarrollo de la obra pues un fenómeno, como les repito ese tipo de obra es bastante compleja, porque las Compañías de Seguros pagan lo siniestrado; entonces dentro de un proyecto arquitectónico que habían presentado los arquitectos pues iba a quedar una parte del edificio sin pintar y otra parte pintada como nueva. La Compañía de Seguros con toda su razón y su argumento dice, señores eso no se siniestró; como cuando a usted le chocan una puerta de un carro, yo le pago la puerta del carro pero ahí para allá, no le hago más. Entonces, empezamos a tratar de negociar con la Compañía de Seguros una serie de capítulos que [...], pero no fue posible que los pagaran. Por ejemplo, el Edificio Alicante tiene un muro de cerramiento que no sufrió absolutamente ninguna avería, pero ese muro era gris, gris con blanco; el edificio tenía la parte que quedó sin demoler tenía unos colores

vinotinto y blanco, y el proyecto estaba para que el edificio quedara completamente blanco. Lógicamente había que entrar a unificar el edificio y se empezaron a presentar una serie de pinturas adicionales como la de ese muro [...]. Hubo por ejemplo detalles donde en pisos superiores no se presentaban sino grietas, y al hacer el repinte de la fachada, ese mortero quedaba negro y el edificio pues no iba a quedar como debía ser, ya que se había hecho un buen diseño arquitectónico por parte de los arquitectos. Entonces, considero factible que hayan salido cantidades de obras adicionales; fuera de eso, hay aspectos técnicos por ejemplo que se presentaron con el superboard. Superboard, es el elemento que entró a reemplazar los muros de fachada que se tuvieron que demoler; esos muros en superboard pueden ser una superficie completamente continua porque su conformación y su estructura metálica pues implica una serie de dilataciones para que el material en un futuro no se vaya a partir [...]. El Arquitecto Edgar (Andrade) hacía sus mediciones de obra para liquidar a los precios unitarios pactados, y de pronto las cantidades de obra podían subir o bajar o capítulos que no se ejecutaban, entonces hasta llegar a una liquidación final. Esa liquidación final lo que recuerdo es que dio mayor que el contrato inicialmente pactado.

En las reuniones técnicas a ellos se les comentaba todo esto, lo que iba pasando en el desarrollo de la obra; yo era el vocero ante ellos de lo que estaba sucediendo con cada uno de los contratos,

al fin y al cabo mi función era coordinar todos los proyectos en Alicante, y ellos en ningún momento ponían objeción.[...]”.

2.2. EDGARD EDUARDO ANDRADE RODAS, testigo presentado por el apoderado de la parte **CONVOCANTE**, en audiencia del día dieciséis (16) del mes de Octubre del año dos mil siete (2.007), quien declaró entre otras cosas:

“[...] casi todos los martes, una vez a la semana había reuniones, reuniones de Consejo, en el cual se exponían todo, no solamente, como ya dije anteriormente, no solamente lo del contrato de Equiacabados sino de todos los contratos; allí pues se exponían todas las dudas, todas las inquietudes, se exponían pues todos los trabajos que tenían que hacerse demás, y se aprobaban y de una forma verbal eso era transmitido a nosotros por medio del Ingeniero Diego Fernández, o en muy pocas, en muy pocas veces, también con la señora Consuelo Soto, la Administradora del Conjunto [...] con los muros perimetrados, los muros de cerramiento de la Unidad, eso fue algo que tanto como los Miembros del Consejo Administrativo como por la Administradora, por ello resultó la idea, digamos así de hacer estos muros, porque nosotros al comienzo era solamente hacer un repinte que era conservar el mismo color que había de la Unidad antes del sismo. Como la Unidad se cambió de apariencia totalmente y se cambió de color, entonces surge la idea, surge la necesidad por

parte de ellos, digamos así de cambiarle el color también a los muros perimetrales, porque o si no serían unos colores totalmente diferentes a los..., con los que iba a quedar el edificio, las dos torres de unidades; entonces prácticamente que no se plantea por parte de la Dirección de Obra sino por la Junta Administrativa de pintar estos muros perimetrales, los cuales no estaban dentro de la medición que se pasó para el contrato, para lo contractual. Era un adicional [...] El repello con que se reparó las fisuras quedaban a la vista después de la pigmentación, por eso surgió la necesidad de reemplazar todo lo existente con graniplast, de reemplazar, no, perdón, de digamos de recubrir otra vez con este material las fachadas existentes [...] Pues como ya había dicho, las órdenes a nosotros nos daban las órdenes el Ingeniero Diego Fernández, que era el Director de Obra; pero como es una Unidad pequeña y uno como arquitecto residente allí se hizo amigo de todos los residentes y más aún de la Junta Administrativa, sí sé que ellos fueron los que aprobaron y los que querían que esto cambiara, se planteara como se planteó el [...], digamos así aplicar este material en los pisos del 7º, hacia arriba."

2.3. MARIA PIEDAD GONZALEZ HERRERA, testigo presentado por la apoderada de la parte convocada, en audiencia del día dieciséis (16) del mes de Octubre del año dos mil siete (2.007), quien declaró entre otras cosas:

"[...] El Consejo (de Administración) sí se reunía, pero el seguimiento de los trabajos no, no lo hacía el Consejo; lo hacía directamente el ingeniero con los dos arquitectos que tenía a su cargo [...] lógicamente había que repintar la parte de arriba porque los colores sí cambiaban, esa fue la idea, conservar lo existente, además por economía ¿no?, como no se tumbaron los muros pues tampoco se iba a cambiar el tipo de acabado porque así era más costoso el contrato. Entonces, eso fue lo que se trató en el Consejo [...] entonces de lógica que del 7º (piso) para arriba había que repintarlo, eso sí pues; lo que se pusiera para abajo del mismo color había que poner para arriba, el repinte era obvio, no tenía cuestionamiento de ninguna clase [...] No, no hubo interventor de obra, y esa fue una de mis batallas perdidas porque yo siempre solicité y comenté que necesitamos un interventor, necesitamos un interventor; pero se argumentaba de parte del ingeniero (Diego Fernández), que Colpatria no pagaba el interventor, entonces que nos tocaría sacar plata cada uno de los copropietarios, y finalmente nunca [...]. yo llevé dos personas para que cotizaran, personas que podían pues no cobrarnos la tarifa exacta de una interventoria; pero no, nunca se aprobaron [...] Entonces, pues él (Diego Fernández) supervisaba el contrato, pero en términos generales; porque los que realmente verificaban medidas y cosas, eran los dos arquitectos que él tenía. En términos generales, él les supervisaba a ellos; y al final, él

fue el que hizo toda la liquidación del contrato de Equiacabados [...]".

2.4. JAIRO VICENTE FONSECA MEDINA, testigo presentado por la apoderada de la parte convocada, en audiencia del día diecisiete (17) del mes de Octubre del año dos mil siete (2.007), quien declaró entre otras cosas:

"[...] estuve interesado en la pintura pues también revisé esas cantidades y las encontré que estaban reales a los informes de ellos (Equiacabados) antes de contratar. Entonces, supongo que por lo menos lo que pasó conmigo, que lo que se contrató fue lo que dio los resultados que dieron esos informes, esas cantidades fueron las que se contrataron. Y encontré más bien que las cantidades que estos profesionales habían calculado estaban ligeramente por encima de lo real, de lo que realmente se ejecutó, y debido a eso varios de los contratos que se realizaron, entre ellos el que yo ejecuté, en la liquidación final salieron menos cantidades, que nos pagaron menos cantidades, a mí me pagaron menos cantidad porque realmente salió un poco por debajo de las que ellos habían calculado. Entonces, mi confusión en ese aspecto, es que habían estado bien calculadas y lo que uno hace, en estos casos de presupuestos, es más bien ir con una holgura por encima y más bien que sobre y no que falte. Entonces, en aspecto lo vi bien [...] No, no fueron canceladas esas mayores cantidades porque pues no son reales, no se

ejecutaron. Por el contrario, lo que dije anteriormente, cuando se hizo por ejemplo la liquidación final de otros contratos, dieron por debajo y se pagó lo que es, lo que realmente [...], no hay motivo para pagar lo que no se hizo; entonces yo veo que esas cantidades de obra que se cobran demás, no son reales porque yo conozco digamos la liquidación o los cálculos mejor llamémoslos, conozco los cálculos reales que se hicieron sobre planos. Además, yo soy residente allí y conozco muy bien la construcción porque pues yo vivo viviendo allí hace como 7 u 8 años, y anteriormente había ejecutado obras entonces yo siempre estaba permanentemente en la cuestión de medir y ver la situación de la construcción, el estado de la misma, entonces yo conozco más o menos ese tipo de actividades ahí en esa Unidad, porque pues soy llamémoslo entre comillas doliente ¿sí?; y como les comenté también, siempre actúe como asesor digamos del Consejo (de Administración), unas veces siendo miembro y otras veces no siendo miembro, siempre me llamaban para mirar las averías que había que reparar y etc [...] los precios de pintura como de todas las actividades o de todos los contratos que se celebraron allí, comprendía la totalidad de la Unidad, de la Unidad Residencial (Torres de Alicante) desde el primer piso hasta el último piso incluyendo locales, incluyendo toda la Unidad como un conjunto; porque digamos que una de las condiciones de la intervención a esa Unidad que puso la Aseguradora, es que para pagar el siniestro y para llegar a un reaseguro de

la Unidad Residencial, había que someter esa construcción al código sismorresistente del año 98 que no estaba inicialmente incluido. Técnicamente quiere decir que eso tenía una flexibilidad mayor de la que permite el código y de la que realmente debe tener una estructura para que no sufra en un terremoto; entonces el seguro dijo para que nosotros procedamos a pagar el siniestro y volver a tomarles un reaseguro a ustedes que lo necesitan, entonces tienen que someterse al código sismorresistente del año 98. ¿En qué consistía eso?, consistía que había que vigorizar la estructura, las dos torres, mediante pantallas de concreto y mediante riostras metálicas, y eso había que hacerlo en todas las estructuras desde el sótano, desde los sótanos hasta el último piso, y eso implicó demoler muros desde el sótano hasta el último piso y reponerlo desde el sótano hasta el último piso, no todos, del 7º piso en adelante fueron menos muros, pero sí se demolieron muros para la [...], sometimiento al nuevo código [...] Pero tengo entendido, que allí en Torres de Alicante se comprometieron a que la Unidad disponía de los equipos, la Unidad facilitaba los andamios, por una sencilla razón, de que nosotros como, yo como constructor de las pantallas yo tuve que instalar unos andamios a mi costa ¿sí?, andamios que se colgaban de las terrazas y los cuales iban subiendo y bajando para acceder a cada piso, eso tuvo un costo, entonces yo los iba a desmontar para entregarlos, entonces allá me dijeron si usted los va desmontar y trasladarlos y volverlos a traer y todas estas

cosas que nos acarrea unos mayores gastos, porque no los deja y mejor la Unidad continuamos con el alquilar, pagando el alquiler y nos encargamos de entregarlos y se los descontamos al contratista; eso ya fue un arreglo que hicieron con él, con el contratista. Pero, según vi la liquidación, estos andamios debían de haberlos descontados del precio unitario, porque en el precio unitario se reflejan todos esos costos y no lo descontaron, entonces hubo doble pago. Se le pagó al contratista dentro de sus análisis unitarios y Alicante los pagó a la persona que los alquiló para dejarlos en el sitio hasta que terminó la obra [...] Bueno, no se nombró en ningún momento interventor porque el proceso de reclamación, o mejor, la Aseguradora no reconocía pago por ese concepto de interventoría. Entonces se nombró un director que era el Ingeniero Fernández, pero él verdaderamente asumió funciones de interventor y se desempeñó así, porque el interventor es el que controla, es el que determina, es el que aprueba y ordena pagos; y esa actividad, esas funciones, las desarrolló él de tiempo completo y del comienzo hasta el final [...] Pues hasta donde yo tengo entendido, hasta donde conozco y lo que me he informado (consulta de obras adicionales), pues ante el Ingeniero Fernández; porque en ningún momento se llevó a un consenso de varias personas ni al Consejo de Administración, ni a personas que tuvieran representatividad dentro de todo el contexto de la obra. De pronto comentaron con algunas personas que no tienen nada que ver,

como tantas cosas que de pronto se comentan y se escucha, pero que no tienen poder decisorio, porque el poder decisorio lo tenían el Consejo y si existió el comité de obra, pues el comité de obra, pero allá nunca fueron esos temas [...]"

2.5. SERVIO OCTAVIO SANCHEZ SANCHEZ, testigo presentado por la apoderada de la parte convocada, en audiencia del día diecisiete (17) del mes de Octubre del año dos mil siete (2.007), quien declaró entre otras cosas:

"[...] excepto en el caso de acabados de una adición, de un adicional de que se habló de un repinte de unos muros que inclusive en mi presencia se autorizaron algo así como \$9 millones de pesos, que se reconocieron y se autorizaron; en eso no hubo discusión. O sea, se reconoció plenamente esa situación, de resto no. De resto no, porque los subcontratos habían hecho [...], siempre los contratos yo entiendo y especialmente los de obra, siempre consideran dentro de su contratación imprevistos de tal forma que los contratos siempre están, digo yo con un colchón, con una holgura necesaria para el contratista, de tal manera de que no sufra al final pérdidas por efectos de obra no contratada [...] En mi calidad de Revisor Fiscal, no necesariamente tenía que estar en todas las reuniones ni era parte del Concejo; pero por solicitud expresa del Concejo, me pidieron que los acompañara en todas las reuniones. Puedo decir que estuve por lo menos en el 95% de todas las reuniones que se

hicieron sobre todo que tenían que ver con la revisión, avance y control técnico y presupuestal de la obra [...] No tengo conocimiento de que se hayan aprobado en ningún momento esos adicionales. Tengo entendido que estaban contenidos dentro del contrato"[...]

3. DECLARACIONES DE PARTE: Rindieron declaración de parte ante el Tribunal:

3.1. La señora **CONSUELO SOTO VILLEGAS**, representante legal del "**CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE ALICANTE – PROPIEDAD HORIZONTAL**", en audiencia del día veintidós (22) del mes octubre del año dos mil siete (2.007), quien declaró entre otras cosas:

"[...] los andamios los iba a pagar el Conjunto, pero el contratista nunca cambió los precios unitarios que ya estaban pactados, incluyendo los honorarios, los andamios, perdón [...] los andamios los utilizaron efectivamente todos los contratistas, pero ninguno lo tenía incluido dentro de sus precios unitarios porque no era exigencia del contrato. Lo contrario a Equiacabados, que dentro de las condiciones para los precios unitarios debían incluirse y está pactado dentro del contrato [...] En ningún momento se firmó un Otrosí por ninguna obra adicional en ninguno de los contratos [...] en una reunión de Consejo de Administración el Ingeniero Diego Fernández manifestó que Equiacabados solicitaba un reajuste de \$2.000 pesos en la aplicación del

pigmento graniplast del 8º piso hasta el 12avo, porque no le daba el color igual al del 1º al 7º, porque el color era blanco. Nosotros aceptamos ese pago, y se le hizo, fueron \$9.600.000 más o menos, \$9.600.000 pesos. Aunque siempre manifesté mi inconformidad de ello porque creo que si yo voy a cotizar una pintura de un edificio, yo lo primero que hago es ir a mirar la obra que voy a hacer, máxime cuando nosotros le vamos a quitar el color al edificio totalmente, el edificio era gris y vino tinto [...] Con respecto a la pintura del edificio, vuelvo y repito, no se puede pretender que yo voy a pintar un edificio, le voy a cambiar el color a un edificio y simplemente mande a que me cotice la pintura del 1º al 7º porque fue lo que siniestró, y del 8º para arriba no, porque hay muros levantados todavía y no se siniestraron, no, porque la idea era cambiar el color al edificio y exactamente muros perimetrales, locales, fachadas, halls de zonas comunes, halls de ascensores, absolutamente todo se incluyó dentro de las medidas que se entregaron inicialmente para que el señor Rodríguez cotizara. Aquí quiero hacer énfasis de que en ningún momento el contratista se hizo presente en el condominio para mirar qué era lo que iba a cotizar. Él simplemente se basó en las medidas que le mandó el Ingeniero Diego Fernández [...] Haber, no se nombró interventor porque Ajustadores de Occidente y el Ingeniero Diego Fernández, siempre nos manifestaron que el interventor no lo cubría la Compañía de Seguros. Entonces con la idea de que nos alcanzara, simplemente nosotros mismos

hicimos como veedores de los contratos; pero en ningún momento, el Ingeniero Fernández como director de la obra, debía llevarnos a las reuniones a las que él asistía de Consejo de Administración que asistía, a todas absolutamente a todas, cualquier novedad que se presentara en el desarrollo del contrato, y en ningún momento el Ingeniero Fernández nos dijo va a haber obras adicionales, sino sólo hasta el final de la obra cuando ya íbamos a hacer el último pago. Cuando ya se hizo el último pago, un día me llegó una factura por \$20 y pico millones de pesos, y viendo que se salía de lo contratado, entonces simplemente yo paré el pago, dije que no pagaba hasta tanto no se me aclarara a qué obedecía esas obras adicionales o a qué obedecía esa factura, perdón, entonces el Consejo de Administración determinó citar al Ingeniero Fernández con los arquitectos residentes, y de allí fue donde salieron los ítems que ustedes y nosotros presentamos en unos cuadros que allegamos a la demanda. Pero en ningún momento a nosotros se nos manifestó de obras adicionales, porque vuelvo y le repito, es más, nosotros enchapamos en los halls de ascensores los enchapamos en mármol y esas medidas estaban dentro de los precios unitarios que nosotros le dimos, dentro de las medidas que nosotros le dimos a Equiacabados para que lo cotizara como precios unitarios [...]"

3.2. La señora **SANDRA PATRICIA GUIJARRO CHÁVEZ**, representante legal de "**EQUIACABADOS LTDA.**", en audiencia

del día veintidós (22) del mes de octubre del año dos mil siete (2.007), declaró entre otras cosas:

"[...] La cotización es realizada por el señor Carlos Rodríguez con base en la información que él retoma, expuesta por el doctor Diego Fernández. En la parte técnica, en la fijación de medidas y todo eso, no tengo nada que ver yo [...]. Si bien es cierto que el contrato lo dice, también es cierto que nunca cotizamos los andamios incluidos, ni tampoco fueron incluidos en los costos directos ni indirectos [...]. Recibimos un Otrosí conforme lo acordado entre el señor Carlos Rodríguez, que es la persona que se encarga de la obras de la parte técnica y el doctor Diego Fernández, acerca de unas modificaciones que habían que realizar. Ustedes, el Conjunto Residencial Alicante, me envían un Otrosí que yo firmo, lo devuelvo para que sea firmado y me sea devuelto una copia, nunca me lo devolvieron, pero en cambio tramitamos las pólizas para que quedara veracidad, para que todo quedara bien, pero nunca nos devolvieron la copia firmada. De esta manera quedaron registradas las modificaciones a las que se sometió el contrato; por ejemplo una de las modificaciones que fue acerca del graniplast. La del graniplast quedó escrita en el Otrosí. Pero también hay una carta donde se sugiere que no se pueden hacer los trabajos conforme se habían expresado inicialmente porque iban a quedar con una calidad que no favorecía al Conjunto Residencial [...]"

4. PRUEBA PERICIAL:

Se decretó la práctica de dictamen pericial a cargo de un Perito Experto, para que estableciera entre otras la cantidad de obra ejecutada por el contratista, la cantidad de obra pagada, la cantidad de obra no pagada, etc., haciendo para ello las mediciones respectivas y valorizándolas de acuerdo a lo establecido en el contrato, dictamen éste que finalmente fue presentado por el Ingeniero Civil **ALBERTO CUBILLOS GONZALEZ**, el día treinta (30) del mes de Noviembre del año dos mil siete (2.007), en el cual contestó uno a uno los siete (7) puntos objeto del dictamen, informando entre otras cosas, luego de la solicitud de aclaración a su dictamen, que la cantidad de obra efectivamente realizada por "**EQUIACABADOS LTDA.**" y finalmente impagada por el "**CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE ALICANTE - PROPIEDAD HORIZONTAL**", equivalía a la suma total de **VEINTISIETE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS PESOS M/C (\$27´257.700,00)**. Determina el Perito que una vez examinados los documentos del libro de Actas del Consejo de Administración del Edificio, a los que pudo tener acceso, no existen indicios que el Consejo de Administración tuviera conocimiento de las obras adicionales, las cuales, parece eran autorizadas directamente por el Interventor, sin dejar documento alguno de legalización. Actuaba como Interventor -dice él- el Arquitecto Edgar Andrade. Finalmente determina el señor Perito que al tratarse de mayores cantidades de áreas a cubrir con las pinturas y graniplast, y algunos materiales indispensables para el

mejor acabado y enlucimiento de las fachadas de los Edificios, dichas obras eran necesarias e ineludibles para concluir en forma satisfactoria las obras objeto del contrato.

La apoderada de la parte convocada dentro del término de Ley, solicito como ya se anotó, la oportuna aclaración del dictamen pericial, la cual fue presentada por el señor perito el día veintisiete (27) del mes de diciembre del año dos mil siete (2.007).

VI. PRESUPUESTOS PROCESALES

Antes de entrar a decidir sobre las diferencias surgidas entre las partes, el Tribunal procede a examinar si se reúnen los presupuestos procesales, que son los requisitos necesarios para la validez del proceso y el ejercicio de la facultad de administrar justicia.

Las partes son personas jurídicas constituidas de acuerdo con la ley y están debidamente representadas por sus representantes legales.

El Tribunal fue integrado de acuerdo con lo pactado en la cláusula compromisoria y se encuentra debidamente instalado.

Las partes han consignado oportunamente el valor de los honorarios y gastos que oportunamente entregado al Presidente del Tribunal.

Las controversias objeto de este proceso tienen un contenido patrimonial y son susceptibles de transacción, y las partes son plenamente capaces para transigir.

El Tribunal examinó la demanda y concluyó que ella reúne los requisitos formales establecidos en la ley procesal.

Teniendo en consideración los anteriores presupuestos el Tribunal asumió la competencia para conocer y decidir este proceso en la primera audiencia de trámite.

VII. CONSIDERACIONES

El Tribunal hace las siguientes consideraciones sobre la controversia objeto del presente proceso.

1. JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA

Las pretensiones contenidas en la demanda se refieren en general a la declaración de incumplimiento de algunas de las obligaciones de la parte demandada o **CONVOCADA**, conocida

como **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE ALICANTE – PROPIEDAD HORIZONTAL**, obligaciones éstas derivadas de la celebración del contrato de obra suscrito ente las partes a los diez (10) días del mes de enero del año dos mil seis (2.006) y a la consecuente condena de pagar los perjuicios ocasionados por el incumplimiento, que la **CONVOCANTE** estima en una suma igual a la suma que fue objeto de la liquidación adicional de la obra, así como de la cláusula penal correspondiente.

La acción que se ejerce a través de las pretensiones anteriores es a todas luces declarativa, lo cual implica un proceso de conocimiento para evaluar y decidir si hay o no un incumplimiento contractual y si de este se deriva o no un perjuicio económico para indemnizar el daño causado.

En últimas, se buscará establecer si existe o no responsabilidad contractual de la parte **CONVOCADA** frente a la parte **CONVOCANTE** que merezca ser declarada.

Ello indica que este Tribunal si tiene claras tanto la Jurisdicción, como la Competencia, necesarias ambas, para dirimir el presente conflicto, lo cual ya había sido manifestado al inicio del trámite arbitral, pero que el Tribunal considera necesario reafirmar luego de haber escuchado prudentemente a cada una de las partes.

2. LOS CONTRATOS DE OBRA

2.1. El Contrato de Obra Material

Por medio de documento privado de enero (10) del dos mil seis (2.006), el **"CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE ALICANTE – PROPIEDAD HORIZONTAL"**, en su calidad de contratante, y la sociedad comercial **"EQUIACABADOS LTDA."** celebraron un Contrato de Obra.

El objeto del Contrato fue en esencia y al tenor contractual, el siguiente:

"[...] el suministro, colocación y aplicación de todos los materiales necesarios, así como los andamios y herramienta necesaria para la aplicación del acabado final sobre muros exteriores en superboard, el cual será del tipo esgrafiado GRANIPLAST o similar, lo mismo que el acabado interno de los muros consistente en ESTUCO Y VINILO TIPO A, el REPINTE DE MUROS EXISTENTES con sus correspondientes resanes en estuco y vinilo tipo A, y todo (sic) los demás ITEMS descritos en el formulario de precios y cantidades, el cual hace parte integral del presente contrato. [...]". (Cláusula Primera).

Se acordó igualmente y para determinar la modalidad del contrato, que

"[...] El presente contrato se manejará por la modalidad de PRECIOS UNITARIOS FIJOS, sin cláusula de reajuste, y en caso de presentarse obras

adicionales estas deberán ser aprobadas por la interventoría al menos con una semana de anticipación y deben incluirse en la programación presentada por el CONTRATISTA. [...]".

Conviene entonces para adentrarnos en el análisis de las diferencias contractuales surgidas entre las partes, explicar detenidamente lo que se ha entendido siempre por la doctrina y por la costumbre, por **CONTRATO CON PRECIOS UNITARIOS FIJOS**, determinar cuales son sus modalidades y en que consisten ellas, **para entender e interpretar debidamente cual fue la real voluntad contractual de las partes.** Finalmente, comparar tales definiciones frente a la modalidad del **CONTRATO A PRECIO GLOBAL FIJO**. Ello nos permitirá determinar si hay acaso un entendimiento de la modalidad contractual convenida, que sea errado para alguna de las partes.

2.1.1. CONTRATOS A PRECIOS UNITARIOS FIJOS:

Son aquellos en que se pacta el precio por unidades y cantidades de obra y el valor total del contrato es la suma de los productos que resulten de multiplicar las cantidades de obra ejecutadas por el precio de cada una de ellas, precios que se mantendrán durante la ejecución del contrato.

Dentro de la modalidad a precios unitarios fijos, se presentan usual y corrientemente las siguientes variaciones:

A. Precio Unitario Fijo con cantidades de obras establecidas:

La entidad contratante suministra las cantidades de obra a realizar para cada ítem específico del contrato.

B. Precio Unitario Fijo con Índices representativos:

La entidad contratante no suministra las cantidades de obra pero establece los ítems que conforman cada índice representativo con unidad de medida requerida. Para esta modalidad se tienen identificados los ítems de obra que se pueden ejecutar en desarrollo del contrato. A estos ítems se les determinará un coeficiente de acuerdo con su importancia en las obras que se van a ejecutar. El Contratista dentro de su propuesta establecerá un valor unitario para cada uno de los ítems, los cuales son la base para determinar el valor del contrato al multiplicarlos por las cantidades de obra ejecutadas.

2.1.2. CONTRATOS A PRECIOS UNITARIOS CON FÓRMULA DE REAJUSTE:

Son aquellos en que se pacta el precio por unidades y cantidades de obra y el valor total del contrato es la suma de los productos que resulten de multiplicar las cantidades de obra ejecutadas por el precio de cada una de ellas, y en el que se pactarán formulas de reajuste teniendo en cuenta las variaciones

que se puedan presentar en los ítems más representativos dentro de la ejecución del contrato.

Cuando se presenten circunstancias sobrevinientes al perfeccionamiento del contrato, imprevistas y no imputables a quien resulte afectado y que generen una pérdida económica en relación con las condiciones originales pactadas, las partes adoptarán medidas para su restablecimiento.

2.1.3. CONTRATOS A PRECIO GLOBAL FIJO:

Son aquellos en que el Contratista, a cambio de las obligaciones o prestaciones a que se compromete, obtiene como remuneración una suma global fija, en la cual están incluidos honorarios, utilidad, vinculación de personal, subcontratos, obtención de materiales, impuestos, costos que implica el manejo del componente social y ambiental y en general todos los gastos requeridos para el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.

Pues bien, analizados los anteriores conceptos, claro es que el contrato que unió a las partes tuvo como modalidad tal y como en él se determinó con absoluta claridad, **la de precio unitario fijo sin cláusula de reajuste**, lo cual indica que se pactó el precio por unidades y cantidades de obra y el valor total del contrato sería al final, la sumatoria de los productos que resultaran de multiplicar las cantidades de obra ejecutadas por el precio de cada una de ellas, precios fijos que en efecto **EL CONTRATISTA**

mantuvo sin variación durante la ejecución del contrato, pues a eso era a lo cual en esencia se había obligado con **LA CONTRATANTE**.

Adicionalmente, aquello que ha originado la presente controversia, es una obra adicional cuyo valor no implica en términos generales discusión, pues el ítem respectivo estaba en cuanto a su valor se refiere, determinado ya en el contrato desde su inicio.

Ocupará entonces la atención fundamental del Tribunal, determinar si la labor realizada en forma adicional por la parte contratista, debe o no ser cancelada por la parte contratante, conforme a los valores y en general a los lineamientos contractuales previstos por las partes al momento en el cual celebraron el contrato de obra anotado.

Para ello conviene desde ahora también, determinar si el contrato tenía como se insinuó en múltiples ocasiones por la parte **CONVOCADA**, a través de su apoderada, un precio fijo o no. Dijo la distinguida profesional en un aparte de su contestación al hecho tercero de la demanda, por ejemplo, que:

"[...] Ahora bien, es cierto, de acuerdo a lo consagrado en la cláusula segunda que el valor del contrato fue la suma de \$ 156.394.000.00, de acuerdo con las especificaciones para obras de pintura, que se acompañó al contrato, el cual dicho sea de paso, no coincide con el documento

que se anexo al contrato suscrito por los contratistas el 10 de Enero de 2006.[...]"

En su contestación al hecho cuarto y concretamente en el inciso tercero dijo:

"[...] El reconocimiento del incremento al valor del contrato por la suma de \$ 9.206.600.00 por concepto de pigmento graniplast fue aprobado por Consejo de Administración, quedando entonces el valor del contrato en la suma de \$ 165.600.600.00 [...]"

En su contestación al hecho séptimo de la demanda, luego de desglosar el presupuesto inicialmente presentado por el **CONTRATISTA**, en términos generales se refirió a los metros cuadrados que señaló dicho **CONTRATISTA**, como aquellos que iban a ser ejecutados, queriendo indicar con ello finalmente al Tribunal que a su entender los metros indicados en el presupuesto que hacia parte integral del contrato **no podían ser cambiados o específicamente aumentados sin autorización de la CONTRATANTE.**

Tal concepción de las estipulaciones contractuales tenidas por la apoderada de la parte **CONVOCADA** frente al contrato bajo revisión del Tribunal, es errada, toda vez que para el juzgador el contrato debe ser siempre y permanentemente analizado e interpretado integralmente bajo la óptica conceptual de ser un contrato celebrado bajo la modalidad de **PRECIOS UNITARIOS**

FIJOS SIN CLÁUSULA DE REAJUSTE; de donde se determina con claridad y de conformidad con la definición que de dicha modalidad contractual se dio en párrafo anterior que el presupuesto inicialmente dado por la contratista era una simple aproximación, pero no la definición última de los metros cuadrados involucrados en cada ítem de su presupuesto. De hecho la exactitud en los metros cuadrados ejecutados provendría de las mediciones que quedaran consignadas en las **ACTAS DE OBRA EJECUTADA** que contendría la medida exacta y aprobada en sus cantidades y en sus precios por la interventoría de la obra y los arquitectos residentes al tenor de lo dispuesto en el numeral segundo (2º) del párrafo contenido en la cláusula segunda (2ª) del contrato. En otras palabras, el hecho de que la susodicha cláusula segunda (2ª) del contrato de obra manifestara un valor específico para el contrato, no quería decir que dicho valor fuera exacto e inexpugnable, toda vez que las mismas partes en una cláusula posterior y específica, relativa a la modalidad contractual, determinaron que el contrato como ya se dijo, sería de **PRECIOS UNITARIOS FIJOS SIN CLÁUSULA DE REAJUSTE**.

Entender que el contrato tenía un valor fijo y determinado como sugiere la apoderada de la parte **CONVOCADA**, y sus testigos, significaría a su vez, entender que el contrato bajo observación fuera un **CONTRATO A PRECIO GLOBAL FIJO Y DETERMINADO** cuya definición quedó claramente expuesta en párrafo anterior y con ello se estaría variando sin que esa fuera la voluntad de las partes claramente determinada en el contrato, la modalidad contractual del mismo.

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO
CENTRO DE CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE CALI
"EQUIACABADOS LTDA."
CONTRA
"CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE ALICANTE – PROPIEDAD HORIZONTAL –"

El Tribunal hace claro énfasis en esta distinción, porque estima que de ella deviene con claridad suficiente la solución al presente conflicto.

Es así como que la variación de metros cuadrados en cualquiera de los ítems del presupuesto contractual no puede significar para el caso del contrato sub-estudio una variación contractual entendible como ejecución de obras adicionales.

En cambio, la ejecución de ítems no contenidos en el presupuesto inicial, si deberán ser entendidos en cambio como obras adicionales.

De los dos anteriores párrafos deviene, que aquellos ítems contenidos en el presupuesto inicial cuya variación en metros cuadrados aumentó a la liquidación del contrato, siendo el área ejecutada, mayor a la presupuestada, tratándose de contratos bajo modalidad de precio unitario fijo sin cláusula de reajuste cuyas medidas fueran aprobadas en sus cantidades y en sus precios por la interventoría de la obra y sus arquitectos residentes, no estaría sometida a ningún tipo de discusión. Para efectos meramente contractuales, dichos órganos (interventoría y arquitectos residentes), llevaban la representación de la parte **CONVOCADA** pues a ellos había sido deferida tanto en la cláusula segunda (2ª), párrafo, numeral segundo (2º); como en la cláusula tercera (3ª) del contrato de obra.

Quiere decir lo anterior que las variaciones provenientes de mayor cantidad de obra, en ítems contenidos en el presupuesto inicial que en efecto fueron ejecutados, según dictamen pericial obtenido, deben ser atendidas y canceladas por la **CONVOCANTE**, pues simplemente provienen de la liquidación final del contrato que como ya se manifestó, no era un contrato con precio global determinado. Ello nos conduce a desatender las razones esbozadas por la **CONVOCADA** a través de su apoderada para evitar el pago de los mayores valores que por tales conceptos pretende la **CONVOCANTE**. Es así como las diferencias de área que a favor de la **CONVOCANTE** y al tenor del dictamen pericial existen en el pigmento graniplast, en el estuco hall ascensores, en el repinte muros mampostería comunes, en el estuco y pintura de cielos y en la pintura carteras, deben ser en efecto atendidos y pagados en los términos y valores que adelante se determinaran, a favor de la **CONVOCANTE** y a cargo de la **CONVOCADA**.

De la anterior manera, resta al Tribunal determinar como debe procederse conforme a la ley y al contrato, **con los ítems no contenidos en el presupuesto inicial** y que en si mismos constituyen obras adicionales; que no son mayores áreas a las presupuestadas, como si lo constituían los ítems descritos en el párrafo anterior.

En cuanto se refiere al ítem Otrosí Graniplast no hay discusión alguna entre las partes pues aunque dicho Otrosí no fue firmado

por la **CONVOCADA**, ella aceptó su existencia y en efecto lo pagó.

En cuanto se refiere a la pasta acrílica de relleno, al relleno de estrías en fachadas y zonas comunes y a la pintura de carteras de ventanas, entra el Tribunal con base en lo dispuesto en la cláusula tercera del contrato de obra analizado a determinar si ellas fueron o no aprobadas por la interventoría. Reitera el Tribunal que para dicho acto de aprobación estaba facultado por la **CONVOCADA**, el interventor, toda vez que así quedó establecido en el acuerdo de voluntades.

La pregunta que asalta ahora al Tribunal es si en efecto y conforme a la realidad de los hechos existía esa interventoría o no. Siempre se sostuvo por la **CONVOCADA** que interventoría como tal no había existido en virtud que el presupuesto no lo permitía. Sin embargo la cláusula séptima (7ª) del contrato en cuestión a la letra dice:

"[...] VIGILANCIA DEL CONTRATO. La vigilancia de este contrato y su dirección técnica será efectuada por el Ingeniero Interventor de Obra, DIEGO FERNÁNDEZ CARVAJAL, quien vigilara los hechos y omisiones que le fueran imputables al contratista y que le causen daños y perjuicios al contratante, derivados de la ejecución del contrato.[...]"

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO
CENTRO DE CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE CALI
"EQUIACABADOS LTDA."
CONTRA
"CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE ALICANTE – PROPIEDAD HORIZONTAL –"

Además de estas puntuales obligaciones aquí transcritas, la cláusula segunda (2ª), parágrafo, numeral segundo (2º) y la cláusula tercera (3ª) le conferían las facultades de aprobar medidas y precios de obra ejecutada conjuntamente con los arquitectos residentes; así como aprobar las obras adicionales.

El Ingeniero **DIEGO FERNÁNDEZ CARVAJAL** en su declaración testimonial, brindada al Tribunal y a las partes, el día dieciséis (16) del mes de octubre del año dos mil siete (2.007) manifestó expresamente no haber sido Ingeniero Interventor, según consta en su contrato profesional celebrado con la **CONVOCADA**, que en cambio fue de dirección técnica del proyecto. ¿Como interpretar el Tribunal, en recta lógica, las manifestaciones contractuales frente a la manifestación testimonial del Ingeniero **DIEGO FERNÁNDEZ CARVAJAL**? Esto es, la declaración contractual de la existencia de Interventoría de Obra; la designación como Ingeniero Interventor del anotado Ingeniero y la firma de este último en el contrato que como tal lo designaba.

No queda camino distinto para este Tribunal que entender que el espíritu contractual, mas aún con la aceptación del señor Fernández Carvajal, era la de darle tales facultades de interventoría que él mismo además de la dirección técnica que en efecto ejecutaba, debió desarrollar.

Recuérdese que el Código Civil, en su artículo 1.620 anota que:

"[...] El sentido en que una cláusula puede producir algún efecto deberá preferirse a aquel en que no sea capaz de producir efecto alguno. [...]"

Debe derivarse de tal regla de interpretación contractual que al señor Fernández Carvajal se le debe tener como interventor del contrato y para el contrato, toda vez que lo contrario significaría no poderle dar aplicación a la cláusula segunda (2ª), ni tercera (3ª) del contrato de obra examinado y por lo tanto sería imposible liquidar el contrato y/o autorizar obras adicionales que fueran necesarias y además beneficiosas para la **CONVOCADA**.

En otras palabras, para el Tribunal, el señor Fernández Carvajal obró dentro de la ejecución del contrato examinado, como interventor mientras simultáneamente se desempeñaba como director técnico de la obra.

De su testimonio conviene resaltar sus manifestaciones siguientes:

"[...] Hubo por ejemplo detalles donde en pisos superiores no se presentaban sino grietas y al hacer el repinte de la fachada, ese mortero quedaba negro y el edificio no iba a quedar como debía ser, ya que se había hecho un buen diseño arquitectónico por parte de los arquitectos [...] fuera de eso, hay aspectos técnicos por ejemplo que se presentaron con el superboard [...] esos muros en superboard no pueden ser una superficie completamente continua porque su

conformación y su estructura metálica pues implica una serie de dilataciones para que el material en un futuro no se vaya a partir. El edificio ya preconcebido en su parte final donde no hubo que demoler, pues parte de muros que tenían un diseño en estrías, el nuevo diseño tenía otra, entonces se unificaron los diseños arquitectónicos del edificio para que quedaran tal cual como se habían concebido el proyecto.[...]. Cabe anotar que allí no hubo otrosí, no hubo otrosí que dijera bueno el contrato va a subir o va a bajar en tanto, porque como les decía anteriormente es muy difícil entrar a evaluar en un tipo de obras supremamente compleja que teníamos que unificar y que no; el hecho fue que el detrimento del edificio no podíamos dejarlo así, se pintó yo digo que el 100% de las fachadas y los muros exteriores, los muros perimetrales, todo eso fue pintado totalmente [...]"

Luego y mas importante aún, manifiesta que la necesidad de realizar obras adicionales fueron hechos conocidos por él y además por el Consejo de Administración.

Al respecto dice:

"[...] en las reuniones técnicas a ellos se les comentaba todo esto, lo que iba pasando en el desarrollo de la obra, yo era el vocero ante ellos de lo que estaba sucediendo con cada uno de los contratos, al fin y al cabo mi función era coordinar

todos los proyectos en Alicante, y ellos en ningún momento ponían objeción [...]”.

Es así, como en general de toda su declaración el Tribunal concluye dos asuntos fundamentales. El primero de ellos, que el Ingeniero Fernández como interventor de la obra de Equiacabados Ltda. comunicaba y consultaba todo lo que ocurría con el Consejo de Administración y el segundo, que él mismo consideraba absolutamente necesario e importante para el resultado final de la obra que las estrías de las fachadas, las carteras de las ventanas y el pigmento del graniplast, se hubiesen llevado a cabo fundamentalmente entre los pisos séptimo (7º) y último o doceavo (12º), para unificar la fachada del edificio de los pisos primero (1º) al último sin perjudicar su imagen.

En muy parecido sentido, se pronuncia uno de los arquitectos residentes que rindió declaración ante el Tribunal de Arbitramento, concretamente el Doctor **EDGAR EDUARDO ANDRADE ROJAS**. De lo anterior, resulta claro para el Tribunal que estas obras adicionales fueron aprobadas por quien hizo las veces de interventor en el contrato y por los arquitectos residentes; lo cual para efectos contractuales era suficientemente válido para entender que la **CONVOCADA** debía atender los valores derivados de dichas obras adicionales, a la **CONVOCANTE**.

Sin embargo, para el Tribunal también es claro que el Consejo de Administración hubo de haber sabido siempre que se estaban haciendo obras adicionales cuyos mayores valores salieron en

general de las obras efectuadas entre los pisos séptimo (7º) y último o doceavo (12º), pues sería inconcebible pensar que no se hubieran dado cuenta de ello, y mas aún, pensar que de dichas obras no se estaban beneficiando directamente, como para pretender no reconocer sus valores ahora.

Y se concluye además que fuera de lo anterior, lo conocían definitivamente porque los testimonios del Ingeniero que hizo las veces de Interventor, y de uno de los arquitectos residentes dejaron claro para el Tribunal que además de que tales obras adicionales eran necesarias, fueron ellas también conocidas por el Consejo de Administración y por la Administradora, sin que se opusieran a las mismas, con lo cual tácitamente las aceptaron.

Y es que el Tribunal da plena credibilidad a estos dos últimos testimonios por cuanto los demás, son copropietarios de la **CONVOCADA**, mientras que éstos en particular no tienen ahora vínculo alguno con ninguna de las partes involucradas en el litigio.

Lo que entiende el Tribunal ahora, es que la **CONVOCADA** siempre ha entendido erradamente que el contrato era un contrato con precio global fijo y determinado de donde surge la gran diferencia, toda vez que el contrato como ya se determinó, lo era a precio unitario fijo sin reajuste. Por ello es que la **CONVOCADA** insiste en que no concibe como la **CONVOCANTE** pudo haber tenido un desfase tan amplio que hubiera generado una diferencia al final del contrato como la que ahora se debate. Pero como ya se dijo y el Tribunal reitera, la diferencia tuvo dos

fuentes centrales: Una, derivada de la mayor área en algunos ítems presupuestados inicialmente a título de aproximación, lo cual fue aceptado cuando se suscribió el contrato a precio unitario fijo. La otra, derivada de los ítems adicionales a los inicialmente convenidos, los cuales fueron aceptados en cuanto a su ejecución cuando además de haber sido aceptados por el Interventor o quien hacía sus veces contractualmente y por los arquitectos residentes, así como según ellos por el Consejo de Administración. Es que era imposible concebir que tales obras ejecutadas en varios pisos superiores a los afectados directamente con el sismo, no hubieran sido detenidas oportunamente por el Consejo de Administración sino las compartían, con lo que tácitamente las aceptaron, siendo ellas evidentes.

Y nunca se olvide que tal y como ordena el artículo 1.618 del Código Civil:

"[...] conocida claramente la intención de los contratantes debe estarse a ella mas que a lo literal de las palabras. [...]" .

Y como entender que no era intención de la **CONVOCANTE** realizar las obras adicionales a las que se ha venido haciendo mención; si tal y como se ha dicho su ejecución era evidente y realizada paso a paso, y mientras su ejecución se realizaba la copropiedad nunca ordenó detener la obra, de donde se desprende que su intención como se acaba de anotar, era permitirlo y aprobar la obra adicional tácitamente por lo que

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO
CENTRO DE CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE CALI
"EQUIACABADOS LTDA."
CONTRA
"CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE ALICANTE – PROPIEDAD HORIZONTAL –"

ahora es claro que debe atender su pago pues a nadie le es permitido beneficiarse a expensas de otro cuando de contratos onerosos se trata.

Inclusive, si las partes quisieran obligarse mutuamente por cierto lazo jurídico, ese consentimiento no puede depender exclusivamente de las palabras empleadas para manifestarlo, que es cosa adjetiva. Es preciso interpretar los contratos de manera que produzcan efectos equivalentes para ambas partes y hay que suponer siempre la buena fe en los contratantes, mientras no aparezca lo contrario. ¿Como entonces entender que no produjo efectos económicos la realización de una serie de obras adicionales realizadas en el edificio, permitidas y además medidas y liquidadas por el interventor o por quien hizo sus veces y los arquitectos residentes?.

Es que es necesario además de todo lo anterior, integrar el contrato cuando el texto adolece de defectos, o porque las partes no previeron determinada situación que se produce después, que para el caso que nos ocupa la constituyó la necesidad imprevista de ejecutar obras adicionales que permitieran terminar en debida forma y como las reglas técnicas indicaban las obras iniciadas por Equiacabados Ltda.

Y es que en los casos de integración como éste, corresponde al intérprete rectificar las faltas del contrato resultantes de la deficiente expresión del querer de las partes y colmar las lagunas u omisiones que hubieren quedado en ésta, sin contradecir ni

desfigurar con ello el contenido del pensamiento manifestado en la declaración. Este verdadero propósito latente de las partes lo desentrañan el intérprete con la ayuda de las máximas de las experiencias, de las circunstancias que acompañan el negocio, de los usos del tráfico, de las enseñanzas de la vida consultando en cada ocasión concreta los intereses de ambas partes a fin de determinar lo que es oportuno, equitativo y justo.

Oportuno, equitativo y justo es declarar en el presente caso, que así como la **CONVOCADA** ha satisfecho sus necesidades y expectativas en la reconstrucción de su inmueble; la **CONVOCANTE** debe percibir mediante un pago justo, el equivalente a su esfuerzo y dedicación en la ejecución de su labor.

Entendido entonces que para el Tribunal la **CONVOCADA** debe ser condenada a satisfacer conforme a las pretensiones de la demanda la labor efectivamente realizada por la **CONVOCANTE**, para con ello respetar el principio de la congruencia, según el cual no podrá darse al demandante mas que lo efectivamente pedido, conviene examinar detenidamente en éstas consideraciones el dictamen pericial rendido el día treinta (30) del mes de noviembre del año dos mil siete (2.007) por el Perito Ingeniero **ALBERTO CUBILLOS GONZALEZ, junto con su aclaración**, toda vez que dicho dictamen guiará al fallador en la labor de determinación de los valores adicionales que deberá cancelar la **CONVOCADA** a la **CONVOCANTE**, siempre y cuando la suma de ellos no sea superior al valor total pretendido en sus pretensiones por el

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO
CENTRO DE CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE CALI
"EQUIACABADOS LTDA."
CONTRA
"CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE ALICANTE – PROPIEDAD HORIZONTAL –"

apoderado de la parte **CONVOCANTE** pues sólo hasta tal valor podrá llegar la condena del Tribunal para que el Laudo Arbitral sea congruente con dichas pretensiones.

El anotado dictamen pericial satisface plenamente las expectativas del Tribunal que por lo tanto observará sus conclusiones y valores para la cuantificación de la condena a la **CONVOCADA**, previas aclaraciones que sobre el mismo hará el Tribunal como sigue.

Concluye el dictamen pericial luego de la aclaración oportuna y convenientemente solicitada por la apoderada de la **CONVOCADA** que el valor adicional total, entre los ítems contenidos en el presupuesto inicial pero cuyo valor ejecutado resultó ser mayor que el presupuestado y los ítems que resultaron ser obras adicionales, fue de **VEINTISIETE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS PESOS M/C (\$27.257.700.00)**. Sin embargo, el Tribunal ha entendido que de dicha cifra, la suma de **NUEVE MILLONES DOSCIENTOS SEIS MIL PESOS M/C (\$9.206.000.00)** ya fueron cancelados por la **CONVOCADA** cuando aunque no firmara el otrosí para el adicional de graniplast de todos modos pagó su valor según se desprende de la prueba documental que obra a folio veintinueve (29) del cuaderno número dos (2). Así las cosas, a la **CONVOCADA** le restaría cancelar **previas retenciones en la fuente y retenciones para el impuesto de industria y comercio**, la suma total de **DIECIOCHO MILLONES CINCUENTA Y UN MIL SETECIENTOS PESOS M/C**

(\$18.051.700.00). Esta cifra será indexada según ordena la ley, aunque el apoderado de la parte **CONVOCANTE** no lo haya solicitado expresamente, al tenor del artículo 16 de la Ley 446 de 1.998.

Con respecto a los intereses moratorios y teniendo en cuenta que el apoderado de la parte **CONVOCANTE** no los incluyó en sus pretensiones, deberá abstenerse el Tribunal de tomar alguna decisión a ese respecto. Adicionalmente, debe examinarse con detenimiento la cláusula decimasexta (16ª) del Contrato de Obra analizado que consagra la cláusula penal establecida por las partes que a la letra dice:

"[...] En caso de incumplimiento de las partes sobre obligaciones previstas en este contrato, dara derecho a las partes afectadas a cancelarle la suma equivalente a dos salarios minimos legales vigentes mensuales para lo cual presta merito ejecutivo el PRESENTE CONTRATO[...]".

De su tenor literal al cual debe allanarse el Tribunal a pesar de estar deficientemente redactada y concebida, surge claro que debe darse aplicación al artículo 1.600 de Código Civil que menciona que

"[...] no podrá pedirse a la vez la pena y la indemnización de perjuicios, a menos de haberse estipulado así expresamente; pero siempre estará al arbitrio del acreedor pedir la indemnización o la pena.[...]".

Quiere esto decir que aunque la **CONVOCANTE** hubiese solicitado el reconocimiento de los intereses (la pena) que en obligaciones monetarias como en la presente constituirían la indemnización de los perjuicios, hubiera sido de todos modos imposible para el Tribunal acceder a su reconocimiento bajo el entendido que no podría haber concedido al tiempo la cláusula penal y la indemnización de perjuicios (los intereses) porque así no quedó pactado en la cláusula respectiva.

Igualmente, consagra el artículo 1.594 del Código Civil lo siguiente:

"[...] Antes de constituirse el deudor en mora no puede el acreedor demandar a su arbitrio la obligación principal o la pena, sino solo la obligación principal; ni constituido el deudor en mora, puede el acreedor pedir a un tiempo el cumplimiento de la obligación principal y la pena, sino cualquiera de las dos cosas a su arbitrio, a menos que aparezca haberse estipulado la pena por el simple retardo o a menos que se haya estipulado que por el pago de la pena no se entienda extinguida la obligación principal.[...]"

Así las cosas, y bajo el entendido que la cláusula que consagra la pena en el contrato no posibilita el cobro de la obligación principal y a su misma vez el de la pena (intereses), deberá entrar el Tribunal a determinar de acuerdo al orden de las pretensiones de la demanda que lo principalmente querido por la **CONVOCANTE** es el pago de la suma que resultare probada de

conformidad a la prueba pericial a la que ya se hizo referencia, de donde se desprende que la pretensión contenida en el literal "c" de dicho acápite es improcedente ya que la cláusula penal quedó mal redactada.

Con respecto al valor de los andamios, quedó simplemente claro para el Tribunal según se dedujo del testimonio del señor **JAIRO VICENTE FONSECA** y del testimonio del señor **DIEGO FERNANDEZ CARVAJAL** que el valor de los andamios no fue asumido por la **CONVOCADA**, sino que su costo y suministro lo atendió el asegurador. Adicionalmente, del interrogatorio de parte realizado a la representante legal de "**EQUIACABADOS LTDA.**", se desprendió que el costo de los andamios no fue incluido por ellos para sacar los costos unitarios fijos que regularon el contrato ni como costos directos, ni como costos indirectos y que tampoco fueron incluidos en la cotización respectiva.

Se rescata del testimonio del señor **DIEGO FERNANDEZ CARVAJAL**, a quien hemos tenido como interventor para efectos del contrato discutido, pero que además fue el director técnico general de obra, la siguiente expresa manifestación:

"[...] Entonces, qué empezamos a hacer, dije yo bueno, vamos a empezar a causar A.I.U. para el edificio; dentro de eso vino un capítulo por ejemplo que era el retiro de escombros, andamios, si mal no recuerdo la Compañía de Seguros pagó cerca de \$17 millones de pesos en andamios metálicos y colgantes. ¿Qué sucedía si

eso se cargaba en los contratos de cada uno?, pues el edificio dejaba de ganarse un 25%, porque ya estaban allí; entonces se le hizo la propuesta a la Compañía de Seguros de que ellos pagaran como capítulo aparte los andamios, y esos andamios se rotaban para los que hacían el superboard, para los que hacían las fachadas, para los que pintaban, para todo el mundo. Pero finalmente, en favorecimiento del edificio. Eso se planteó en el Consejo, yo se los planteé, les expliqué con números como iban a perder ese A.I.U., y por supuesto que estuvieron de acuerdo. La Compañía de Seguros, si nosotros miramos el presupuesto de Alicante, allá aparece muy claro andamios, colgantes, una partida considerable, y con eso logramos que el edificio se ganara el A.I.U. Entonces, se les anunció a los contratistas, no solamente al de pintura, a los que hicieron fachadas de Armotec, de Equiacabados, los de las estructuras metálicas, que los andamios eran por cuenta de la obra.[...]"

Adicionalmente, expresó que:

"[...] Infortunadamente cuando la parte jurídica revisó ese contrato, esos contratos eran revisados por la parte jurídica del edificio, pasaron por alto esa modificación y quedó consignado allí. En alguna reunión de Consejo creo que se les planteó como funcionaba lo de los andamios y eso debe estar en alguna acta de Consejo de Administración, cómo fue el manejo de los andamios. [...]"

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO
CENTRO DE CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE CALI
"EQUIACABADOS LTDA."
CONTRA
"CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE ALICANTE – PROPIEDAD HORIZONTAL –"

Para corroborar lo anotado, el Tribunal encontró en la prueba documental presentada por la apoderada de la parte convocada, concretamente a folio veintisiete (27) vuelto del cuaderno número dos (2) que en desarrollo de una de las reuniones del Consejo de Administración, particularmente la llevada a cabo el día diez (10) del mes de febrero del año Dos Mil Seis (2.006), se dijo:

"[...] Se determina como fecha límite para la terminación del las obras de panel yeso y superboard, el día 28 de febrero, comprometiéndose el Ing. Fernandez a suministrar los andamios, hacer repellos, muretes y demás para el desarrollo normal de la obra y poder terminar en esa fecha. El Ingeniero informa que afortunadamente el problema de andamios se ha ido solucionado en la medida en que los de la pintura los han desocupado. Los miembros del Consejo manifiestan su inquietud por el retraso en estas obras, pues esto influye en los costos indirectos. El Ingeniero Fernandez dice que además tenemos que tener en cuenta que por no ser una obra nueva en la medida en que se avanza se encuentran condiciones diferentes.[...]"

El análisis conjunto de estas pruebas permiten al Tribunal concluir que la **CONVOCADA** no puede trasladar un costo que no fue propio y que tampoco asumió directamente, a la **CONVOCANTE** y mucho menos aún cuando también quedó determinado que dichos andamios fueron utilizados por

contratistas diferentes a "**EQUIACABADOS LTDA.**". Es la realidad de los hechos y no las formas contractuales simples las que deben iluminar al fallador y en el caso que nos ocupa no puede el Tribunal entender y aceptar que porque en la cláusula primera (1ª) del Contrato de Obra se dijo que "**EQUIACABADOS LTDA.**" pondría los andamios, deba tal empresa asumir el costo que en realidad asumió una persona jurídica distinta a la **CONVOCADA** y que además usufructuaron otros contratistas diferentes a la **CONVOCANTE**.

3. EXCEPCIONES DE MÉRITO

1. LA INNOMINADA O GENÉRICA.

Analizado como ha quedado el libelo demandatorio, su contestación y las pruebas recaudadas a lo largo del trámite arbitral, es claro para este Tribunal que no existen excepciones que puedan ser declaradas como existentes aunque no hubiesen sido formuladas expresamente por la convocada, razón por la cual la presente excepción no podrá prosperar.

2. CUMPLIMIENTO PERFECTO DEL CONTRATO POR PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE ALICANTE – PROPIEDAD HORIZONTAL.

Tal y como ha quedado expresado a lo largo de las consideraciones del presente Laudo arbitral, ha sido claro para este Tribunal que la convocada incumplió el contrato y que por lo tanto deberá pagar debidamente indexada la suma de dinero que allá se determinó y que en el Resuelve de esta providencia, se precisará.

Por lo anterior, el Tribunal no considera procedente el citado medio de defensa y reitera, que se remite a todas las consideraciones contenidas en el presente Laudo.

3. ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA Y COBRO DE LO NO DEBIDO.

Esta excepción de mérito tampoco podrá prosperar en virtud que la **CONVOCANTE** pretendía lo que al sentir de este Tribunal era apenas justo y pertinente y que además resultó probado, desvirtuándose así cualquier enriquecimiento sin causa para ella, pues lo que se pretendió por la **CONVOCANTE** fue en términos generales el pago de aquello que la **CONVOCADA** consintió y permitió, tal y como quedó expresado en las consideraciones que fundamentan el presente Laudo arbitral.

VIII. PERJUICIOS

Conforme a lo expuesto en este Laudo Arbitral, corresponde determinar el valor de la condena a favor de la sociedad comercial **"EQUIACABADOS LTDA."** y a cargo del **"CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE ALICANTE – PROPIEDAD HORIZONTAL."**, para lo cual se tendrá en cuenta lo siguiente:

El daño sufrido resulta ser el valor de la suma no cancelada hasta la fecha por parte de la **CONVOCADA**, como pago del trabajo realizado por la **CONVOCANTE**, equivalente al valor o suma total de **DIECIOCHO MILLONES CINCUENTA Y UN MIL SETECIENTOS PESOS M/C (\$18.051.700.00)** como daño emergente, suma ésta que deberá ser actualizada.

Los **DIECIOCHO MILLONES CINCUENTA Y UN MIL SETECIENTOS PESOS M/C (\$18.051.700.00)** debieron ser pagados por **LA CONVOCADA** a más tardar el día diecisiete (17) del mes de julio del año dos mil seis (2.006), fecha ésta en la cual el Consejo de Administración determinó que trabajos realizados por fuera de lo contractual, sería sometido a Arbitramento.

Para tal efecto, se realiza la siguiente liquidación, con base en la siguiente fórmula de actualización atada al Índice de Precios al Consumidor, certificado por el **DANE**, así:

$$VP = S \times \frac{\text{Índice Final (Mes de liquidación)}}{\text{Índice Inicial (Mes del daño)}}$$

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

"EQUIACABADOS LTDA."
CONTRA
"CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE ALICANTE – PROPIEDAD HORIZONTAL –"

Donde:

VP = Valor presente (El que se busca al momento de la actualización).

S = Suma que va a actualizarse.

Índices = Tanto de la fecha del daño, como de la fecha final, que informa el DANE.-

Esos índices son:

A) El de la fecha del daño: 173,527593.

AÑO	MES	CIUDAD	ESTRATO	GRUPO	Valor Índice	Variación Mes	Variación Acumulada	Variación 12 meses
2007	07	Cali	A nivel total	A nivel total	173,527593	-,19	3,94	5,21

B) El de la fecha final: 179,588694.

AÑO	MES	CIUDAD	ESTRATO	GRUPO	Valor Índice	Variación Mes	Variación Acumulada	Variación 12 meses
2008	02	Cali	A nivel total	A nivel total	179,588694	1,66	2,45	5,89

Entonces:

179.588694

VP = 18´051.700,00 X -----

173.527593

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO
CENTRO DE CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE CALI
"EQUIACABADOS LTDA."
CONTRA
"CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE ALICANTE – PROPIEDAD HORIZONTAL –"

Por lo que:

Valor Presente es igual a **\$18´593.251,00**.

Esto significa entonces, que el valor actualizado a cancelar en los cinco (5) días siguientes a la fecha de ejecutoria del presente Laudo Arbitral por parte del **"CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE ALICANTE – PROPIEDAD HORIZONTAL."** a favor de la sociedad comercial **"EQUIACABADOS LTDA."** es equivalente a la suma total de **DIECIOCHO MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS M/C (\$18´593.251,00)**.

IX. COSTAS

El Tribunal, con fundamento en lo previsto por el artículo 154 del Decreto 1.818 de 1.998, liquida las costas del proceso así:

El Tribunal fija el valor de las agencias en derecho en una suma equivalente **DOS MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL PESOS M/C (\$2´789.000,00)**.

En relación con las costas del proceso, éstas se liquidan por el Tribunal como sigue:

a) Por concepto del valor total pagado por la sociedad **CONVOCANTE** por concepto de honorarios del árbitro, de la secretaria, gastos de funcionamiento del Tribunal, honorarios periciales y costos de administración de la cámara de comercio, la suma total y única de **TRES MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS SETENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$3´663.370,00)** Moneda Corriente, discriminado así:

1.- La suma de Quinientos Ochenta y Cuatro Mil Sesenta Pesos (\$584.060,00) M/Cte., por el valor del cincuenta por ciento (50%) de los honorarios del Arbitro incluido el IVA.

2.- La suma de Doscientos Noventa y Dos Mil Treinta Pesos (\$292.030,00) M/Cte., por el valor del cincuenta por ciento (50%) de los honorarios de la Secretaria incluido el IVA.

3.- La suma de Trescientos Cincuenta y Siete mil Doscientos Ochenta pesos (\$357.280,00) M/Cte., por el valor del cincuenta por ciento (50%) de los gastos de Administración a la Cámara de Comercio de Cali incluido el IVA.

4.- La suma de Setecientos Ochenta Mil Pesos (\$780.000,00) M/Cte., por concepto de los gastos solicitados por el Perito para la realización de la diligencia solicitada.

5.- La suma de Novecientos Mil Pesos (\$900.000,00) M/Cte., por concepto de los honorarios señalados al Perito por la labor desempeñada.

6.- La suma de Setecientos Cincuenta Mil pesos (\$750.000,00) por el valor del cincuenta por ciento (50%) de los gastos de funcionamiento del Tribunal de Arbitramento.

b) Por agencias en derecho estimadas por el Tribunal, la suma total y única de **DOS MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL PESOS M/C (\$2´789.000,00)**.

DECISIÓN

Como consecuencia de las anteriores consideraciones, el Tribunal de Arbitramento constituido para decidir en derecho las diferencias surgidas entre "**EQUIACABADOS LTDA.**" y el "**CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE ALICANTE – PROPIEDAD HORIZONTAL**", mediante decisión unánime, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

1. Declarar que **"CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE ALICANTE – PROPIEDAD HORIZONTAL"**, incumplió el Contrato de Obra celebrado el día diez (10) del mes de enero del año dos mil seis (2.006), con la sociedad comercial **"EQUIACABADOS LTDA."**, conforme a las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

2. Condenar al **"CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE ALICANTE – PROPIEDAD HORIZONTAL"**, a pagar a la **CONVOCANTE** sociedad comercial **"EQUIACABADOS LTDA."**, los valores dejados de pagar por mayores áreas de ítems contemplados en el contrato y por obras adicionales que se estimaron consentidas, a pagar debidamente la suma total y única de **Dieciocho millones quinientos noventa y tres mil doscientos cincuenta y un pesos M/C (\$18´593.251,00)** que a la fecha del presente Laudo, se encuentra debidamente actualizada, suma ésta que deberá pagarse dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de este Laudo.

3. Declarar no probadas las excepciones propuestas por la **CONVOCADA**.

4. Condenar al **"CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE ALICANTE – PROPIEDAD HORIZONTAL"** a pagar a la demandante, **"EQUIACABADOS LTDA."**, las costas causadas en el proceso, incluidas las agencias en derecho, que según la liquidación efectuada ascienden a la suma total de **SEIS**

**MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL
TRESCIENTOS SETENTA PESOS M/C (\$6 ´ 452.370,00).**

5. Expídase por secretaría copia auténtica de este Laudo a cada una de las partes.

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

Notifíquese y cúmplase.

EL PRESIDENTE DEL TRIBUNAL,

LUIS FELIPE GONZALEZ GUZMAN.

LA SECRETARIA,

MARIA DEL PILAR SALAZAR SANCHEZ.

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

"EQUIACABADOS LTDA."
CONTRA
"CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE ALICANTE – PROPIEDAD HORIZONTAL –"

LA SUSCRITA SECRETARIA DEL TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO

C E R T I F I C A :

Que el presente documento es COPIA AUTENTICA tomada de su original. Consta de sesenta y un (61) hojas.

Cali, 31 de Marzo de 2.008.

LA SECRETARIA,

MARIA DEL PILAR SALAZAR SANCHEZ.