

TRIBUNAL DE ARBITRAJE

YORDELA VEGA GIRALDO

Contra

**CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA
MÓNICA V.I.S. PROPIEDAD
HORIZONTAL**

LAUDO ARBITRAL

Santiago de Cali, 27 de abril de 2022



TABLA DE CONTENIDO

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



12.3. Capacidad..... 13

12.4. Nulidades sustanciales..... 13

SEGUNDA PARTE. CONSIDERACIONES..... 13

I. CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS, SU NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS. 14

II. CONTRATO DE MANDATO, SUS CARACTERÍSTICAS Y LA RELACIÓN CON LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS 16

III. FUNCIONAMIENTO DE LOS ÓRGANOS ADMINISTRATIVOS DE LOS CONJUNTOS RESIDENCIALES Y SU RELACIÓN CON LA VINCULACIÓN DEL O LA ADMINISTRADOR(A). 17

IV. PRÓRROGA Y RENOVACIÓN DEL CONTRATO..... 18

V. LA CONDUCTA DE LAS PARTES Y SUS CONSECUENCIAS JURÍDICAS..... 18

VI. EL CASO CONCRETO. 19

VII. DE LAS EXCEPCIONES.....22

1. Falta de causa para demandar.22

2. Falsa motivación de los hechos y fundamentos de derecho expuestos en la demanda.22

3. El contrato fue terminado por la causal de vencimiento del término o “expiración del término”.....23

4. El contrato no contiene cláusula de renovación automática ni de pre-aviso para expresar la decisión de no renovación.24

5. La parte demandante tenía pleno conocimiento sobre el vencimiento del contrato y su consecuente terminación al cumplirse el mismo.....25

6. La cláusula penal contempla la indemnización por todos los daños, que incluye el emergente y lucro cesante, y no procede ningún tipo de indemnización adicional.....26

VIII. CONCLUSIONES26

TERCERA PARTE. DECISION27

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



www.ccc.org.co



SC648-1



TRIBUNAL DE ARBITRAJE

YORDELA VEGA GIRALDO

Contra

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MÓNICA V.I.S. PROPIEDAD
HORIZONTAL

LAUDO ARBITRAL

Santiago de Cali, veintisiete (27) de abril de 2022.

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

PRIMERA PARTE. ANTECEDENTES.

I. EL CONTRATO ORIGEN DE LAS CONTROVERSIAS.

Las diferencias sometidas a conocimiento y decisión de este tribunal se derivan del Contrato de Prestación de Servicios Administración en Propiedad Horizontal, de fecha quince (15) de mayo de 2018, suscrito entre las partes, cuyo objeto fue:

*“PRMERA. OBJETO- EL CONTRATISTA se obliga con EL CONTRATANTE a prestar los servicios de administración de los bienes de uso común del Conjunto y en especial: a) Cumplir todas las funciones que le asigne el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Santa Mónica V.I.S, B) a celebrar todos los contratos necesarios para la buena marcha de la administración y obtener el cumplimiento de los mismos, entre ellos los de la vigilancia y aseo del conjunto. **Parágrafo.** – **El CONTRATISTA** contratara los servicios a prestar en el conjunto a través de compañías especializadas y legalmente constituidas, previa consulta y autorización del consejo de administración, siendo de su exclusiva responsabilidad que se cumpla con el servicio; además solicitará garantías que requieren esta clase de servicios. (...).”*

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


www.ccc.org.co



SC648-1



II. PARTES DEL PROCESO ARBITRAL.

2.1. Demandante.

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

2.1.1. Apoderado judicial.

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

2.2. Demandada.

La parte Convocada la compone **CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MONICA V.I.S. PROPIEDAD HORIZONTAL**, representada legalmente por BLAIR ANDREA MARQUEZ FLOREZ, identificado con Cédula de ciudadanía No 66.927.039 de Cali, según consta en el respectivo certificado de existencia y representación que reposa en el expediente.

2.2.1. Apoderado judicial.

La parte Convocada la representa la abogada **NINA AMPARO CUATIN PEÑA**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 31.579.170 y tarjeta profesional No. 244.411 del Consejo Superior de la Judicatura, conforme al poder otorgado por la señora BLAIR ANDREA MARQUEZ FLOREZ, representante legal del CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MÓNICA V.I.S. PROPIEDAD HORIZONTAL que reposa en el expediente².

III. EL PACTO ARBITRAL.

El pacto arbitral con base en el cual se convocó a este Tribunal de Arbitraje es la cláusula compromisoria que obra en cláusula OCTAVA. – CONTROVERSIAS DEL CONTRATO, del Contrato de Prestación de Servicios Administración en

¹ Cuaderno No. 1 Principal, Archivo digital 2.1. (Poder especial Convocante).

² Cuaderno No. 2 Actuaciones del Centro, Archivo digital 21.1. (Poder especial Convocada).



Propiedad Horizontal, de fecha quince (15) de mayo de 2018, la cual consagra lo siguiente:

“OCTAVA. – CONTROVERSIAS DEL CONTRATO. Las diferencias que se presenten entre los contratantes, en el transcurso del mismo y que no se arreglen directamente, serán sometidas a un Tribunal de Arbitramento así: un árbitro nombrado por EL CONTRATANTE a uno por EL CONTRATISTA. Y un tercero que será nombrado por los árbitros al momento de posesionarse éstos. Los árbitros fallarán en conciencia y quedarán facultados para transar las opuestas pretensiones, de lo contrario se acudirá a la Justicia Ordinaria.”

El mencionado pacto arbitral fue modificado por las partes en reunión de designación de árbitros de fecha doce (12) de octubre de 2021, donde se modificó el número de árbitros a integrar el tribunal de tres (3) a un (1) sólo árbitro.

IV. PRETENSIONES DE LA DEMANDA.

Demanda Arbitral:

El día dos (2) de junio de dos mil veintiuno (2021) la señora **YORDELA VEGA GIRALDO**, a través de apoderado judicial, presentó demanda arbitral para resolver las diferencias surgidas con el **CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MÓNICA V.I.S. PROPIEDAD HORIZONTAL**³, que persigue el pronunciamiento respecto de las siguientes pretensiones:

“ 1. PRIMERA: Que se declare el incumplimiento por parte del Conjunto Residencial Santa Mónica V.I.S. -Propiedad Horizontal-, persona jurídica, legalmente constituida de acuerdo con la Resolución No. 1966 del veinticuatro (24) de febrero de 2006, expedida por la Secretaria de Gobierno, Convivencia y Seguridad de la Alcaldía de Santiago de Cali en el negocio jurídico denominado: “Contrato de prestación de servicios administración en propiedad horizontal”, suscrito con la Señora Yordela Vega Giraldo.

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

³ Cuaderno No. 1 Principal, Archivo digital 1. (Demanda arbitral) – Folios 3 y 4.



3. *TERCERA: Que se condene al pago de los honorarios pactados de los meses mayo 2021 a mayo 2022 determinados en la cláusula sexta del contrato de prestación de servicios administración en propiedad horizontal celebrado el día quince (15) de mayo del año 2018.*

4. *CUARTA: Que se condene al pago de la sanción estipulada en la cláusula novena (9) del contrato de prestación de servicios administración en propiedad horizontal celebrado el día quince (15) de mayo del año 2018, discriminado en el Juramento Estimatorio.*

5. *QUINTA: Que se condene al pago de los intereses moratorios a la tasa máxima legal, sobre la suma anterior, a partir de su fecha de exigibilidad, es decir, a partir del día trece (13) de mayo de 2018, y hasta que se satisfaga el pago.*

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

V. HECHOS DE LA DEMANDA.

Las pretensiones de la demanda arbitral se sustentan con el apoyo narrativo de cinco (5) hechos⁴ los cuales serán citados a continuación:

“1. El día quince (15) de mayo del año 2018, entre la señora Yordela Vega Giraldo y el Conjunto Residencial Santa Mónica Residencial -Propiedad Horizontal-, celebraron contrato de prestación de servicios, tal y como se acredita con el contrato que se aporta al presente escrito.

2. El contrato de prestación de servicios celebrado el día quince (15) de mayo del año 2018 entre las partes de este Litigio Arbitral, de conformidad la cláusula primera (1) tiene por objeto: “(...) prestar los servicios de administración de los bienes de uso como del Conjunto...”

3. El contrato de prestación de servicios, anteriormente determinado, de conformidad a la cláusula novena (9) tiene una duración de doce (12) meses a partir del quince (15) de mayo del año 2018 y se prórroga automáticamente cumplida la fecha.

⁴ Cuaderno No. 1 Principal, Archivo digital 1. (Demanda arbitral) – Folios 2 y 3.



4. En ese orden, el día quince (15) de mayo del año 2020, se prorrogó el contrato determinado en el hecho primero (1) de la demanda, sin embargo, el día trece (13) de mayo del año 2021 el demandado presentó a mi prohijada el siguiente escrito:

“(…) El Consejo de Administración decidió dar por TERMINADO el CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS DE ADMINISTRACION EN PORPIEDAD HORIZONTAL (…) La fecha para la entrega de la administración será el 18 de mayo de 2021.

5. Conforme a lo anterior, el demandado incumplió el contrato, por cuanto, incumplió el contrato, particularmente en lo determinado en la cláusula novena (9) del contrato de prestación de servicios determinado en el hecho primero (1) de la demanda, que indica: *“(…) para dar término a este contrato antes de la fecha estipulada se debe dar aviso por escrito con una anticipación no menor a sesenta (60) días calendario, justificado la causal de la terminación del mismo antes de la fecha, el no hacerlo acarrea una sanción penal POR EL VALOR TOTAL del contrato.”*

VI. DESIGNACIÓN DEL ÁRBITRO ÚNICO.

Mediante Oficio de fecha veinte (20) de agosto de dos mil veintiuno (2021) emitido por el Juzgado Diecinueve Civil del Circuito de Cali se informó la designación de los árbitros correspondientes, en razón a que las partes no lograron designar los árbitros de común acuerdo de acuerdo a lo dispuesto en el pacto arbitral y la ley. En este sentido, el Centro de Arbitraje procedió con la remisión de la designación a los árbitros nombrados, recibiendo la aceptación de la doctora **RUTH PATRICIA BONILLA VARGAS**.

Teniendo en cuenta lo anterior, se adelantó reunión en fecha doce (12) de octubre de 2021 con el fin de confirmar la designación de la árbitro mencionada, para lo cual las partes procedieron con la modificación de la cláusula respecto de número de árbitro a un (1) sólo árbitro y ratificaron la designación como árbitro de la doctora **RUTH PATRICIA BONILLA VARGAS** a integrar este Tribunal Arbitral, de lo cual fue informado por el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Cali.

En la oportunidad legal establecida, se corrió traslado a las partes de la aceptación y deber de información de la Árbitro Único designada, en

Sede Principal

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



www.ccc.org.co



SC648-1



cumplimiento del artículo 15 del Estatuto de Arbitraje Nacional e Internacional⁵, sin que existiera pronunciamiento alguno de las mismas.

VII. ACTUACIÓN PROCESAL.

7.1. Instalación del Tribunal Arbitral.

Previas citaciones surtidas de conformidad con lo establecido en la ley, el Tribunal Arbitral se instaló el día dieciséis (16) de noviembre del 2021 en audiencia realizada de manera virtual a través del aplicativo Zoom administrado por el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Cali, donde se fijó su sede⁶. En la misma audiencia se admitió la demanda y se designó como secretario al abogado FELIPE EDUARDO GARCÍA GUEVARA, en su calidad de funcionario del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Cali.

7.2. Admisión de la Demanda y Notificación.

La demanda arbitral se admitió mediante Auto No. 2 de fecha dieciséis (16) de noviembre de 2021 y confirmado mediante Auto No. 3 de la misma fecha, por medio del cual se resolvió el recurso de reposición al auto admisorio de la demanda interpuesto por la parte demandada. El secretario designado, una vez posesionado ante el Tribunal Arbitral surtió la notificación personal a la parte demandada el mismo día dieciséis (16) de noviembre de 2021, quien recibió en debida forma copia de la Demanda Arbitral con todos sus anexos.

7.3. Contestación de la demanda.

En fecha catorce (14) de diciembre de 2021, la entidad Convocada contestó en el término previstos en la ley la Demanda Arbitral, se opuso a la totalidad de las Pretensiones de la misma, y formuló Excepciones de fondo y solicitó el decreto y práctica de pruebas⁷.

7.5. Excepciones de Mérito formuladas por la Parte Demandada.

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

⁵ Ley 1563 de 2012.

⁶ Acta No. 1 Cuaderno No. 2 Actuaciones del Centro, Archivo Digital 27. Acta No. 1 Instalación Tribunal 16.11.21.

⁷ Cuaderno No. 1 Principal, Archivo digital 10.1. Memorial contestación demanda – Folio 26 y 27.



- I. Falta de causa para demandar.
- II. Falsa motivación en los hechos y los fundamentos de derecho expuestos en la demanda.
- III. El contrato fue terminado por la causal de vencimiento del término o “expiración del término”.
- IV. El contrato no contiene cláusula de renovación automática ni de pre-aviso para expresar la decisión de no renovación.
- V. La parte demandante tenía pleno conocimiento sobre el vencimiento del contrato y su consecuente terminación al cumplirse el mismo.
- VI. La cláusula penal contempla la indemnización por todos los daños, que incluye el emergente y lucro cesante, y no procede ningún de indemnización adicional.

7.6. Traslado de las Excepciones de Mérito.

Conforme a lo dispuesto en el Decreto 806 de 2022, se corrió traslado de las Excepciones de Mérito contenidas en la Contestación de la Demanda Arbitral. La parte Demandante, a través de su apoderado judicial, recorrió dentro del término previsto este traslado en fecha veinte (20) de diciembre de 2021⁸.

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

El día dos (2) de febrero de 2022, se celebró la audiencia de conciliación en la cual las partes, luego de manifestar sus argumentos, no llegaron a acuerdo conciliatorio alguno; por tal razón, el Tribunal Arbitral procedió a fijar fecha y hora para la celebración de la Primera Audiencia de Trámite, toda vez que conforme a los preceptos del artículo 117 del Estatuto de Arbitraje Nacional e Internacional⁹, el presente Proceso Arbitral cumple con los presupuestos para determinarse como un Arbitraje Social. Frente al auto proferido no se interpuso recurso alguno por las partes.

7.8. Primera Audiencia de Trámite.

En fecha veinticuatro (24) de febrero de 2022, se surtió la Primera Audiencia de Trámite, en la que se dio cumplimiento a las formalidades previstas en el artículo 30 de la Ley 1563 de 2012. En ella, el Tribunal Arbitral asumió competencia para

⁸ Cuaderno No. 1 Principal, Archivo digital 12.1. Descorro Yordela Vs Santa Mónica.

⁹ Ley 1563 de 2012.



conocer y decidir en derecho las controversias surgidas entre YORDELA VEGA GIRALDO, de una parte, y el CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MÓNICA V.I.S. PROPIEDAD HORIZONTAL, de la otra; respecto de las controversias derivadas del Contrato de Prestación de Servicios Administración en Propiedad Horizontal, de fecha quince (15) de mayo de 2018, con fundamento en la Cláusula Compromisoria contenida en el mismo, la cual fue objeto de modificación por las parte de manera conjunta.

En la misma audiencia, el Tribunal Arbitral fijó el término de duración del proceso arbitral en ocho (8) meses conforme lo dispuesto en el artículo 10 del Decreto 491 de 2020, profiriendo a continuación el Auto de decreto de pruebas, por medio del cual se señaló la fecha para la práctica de las diligencias, y así mismo, declaró finalizada la Primera Audiencia de Trámite. Dichas decisiones se notificaron a las partes en estrados.

VIII. INSTRUCCIÓN DEL PROCESO ARBITRAL.

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

8.1. Pruebas Documentales.

Con el valor legal que la ley les confiere, fueron agregados al expediente los documentos aportados por las partes al proceso que se relacionan en la Demanda y en su Contestación, y que obran los archivos digitales del Cuaderno No. 1 Principal.

8.2. Testimoniales.

Fueron practicados en fecha diez (10) de marzo de 2022 los testimonios decretados y no desistidos de las siguientes personas:

- YANETH CAICEDO PÉREZ
- NANCY MENDEZ PARRA
- LILYAN PILAR ARCE CAMACHO
- CLAUDIA YANETH MARTINEZ MARÍN

Las anteriores declaraciones se recibieron de manera presencial y se grabaron a través del sistema de grabación del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Cali), cuya grabación obra en el expediente.



Respecto de la declaración de la señora CLAUDIA YANETH MARTINEZ MARÍN, el apoderado judicial de la parte Convocante presentó, dentro de la oportunidad procesal respectiva, tacha de imparcialidad respecto del testimonio mencionado.

8.3. Declaración de Parte.

Fue practicada la declaración de la señora YORDELA VEGA GIRALDO (Acta No. 6 - 10 de marzo de 2022). Su declaración se recibió de manera presencial y se grabaron a través del sistema de grabación del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Cali), cuya grabación obra en el expediente.

IX. CIERRE DE LA ETAPA PROBATORIA.

Por haberse practicado la totalidad de las pruebas, se cerró la etapa probatoria mediante Auto No. 11 de fecha diez (10) de marzo de 2022 (Acta No. 6), confirmando la fecha fijada para surtir la audiencia de alegatos de conclusión, la cual fijó mediante Auto No. 11 de fecha diez (10) de marzo de 2022 (Acta No. 6).

X. ALEGATOS DE CONCLUSIÓN.

Recaudado el acervo probatorio, el Tribunal Arbitral en sesión de fecha veintidós (22) de marzo de 2022 realizó la audiencia de alegaciones finales. En ella, los apoderados de las partes Demandante y Demandada formularon sus planteamientos de manera verbal, presentando el apoderado judicial de la parte Demandante escrito correspondiente a Laudo arbitral emitido en fecha veintisiete (27) de mayo de 2020 dentro del proceso arbitral de radicado A-20190510/0747, trámite adelantado ante el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Cali. Dichos alegatos fueron grabados mediante sistema de grabación del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Cali, los cuales obran en el expediente (Acta No. 7 de fecha veintidós (22) de marzo de 2022).

XI. TÉRMINO DE DURACIÓN DEL PROCESO ARBITRAL.

Conforme lo dispuso por el Tribunal Arbitral al asumir competencia, el término de duración de este proceso es de ocho (8) meses contados a partir de la fecha de finalización de la primera audiencia de trámite, según lo dispone el artículo 10 del Decreto 491 de 2020, con relación al Estado de Emergencia Sanitaria presente en el país a consecuencia del COVID-19.

Sede Principal

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



www.ccc.org.co



SC648-1



La Primera Audiencia de Trámite inició y finalizó en fecha veinticuatro (24) de febrero de 2022 (Acta No. 5). El Proceso Arbitral no tuvo suspensiones, razón por la cual el término de duración del trámite se cumple el día el veinticuatro (24) de octubre de 2022, encontrándose en oportunidad legal el Tribunal Arbitral para proferir en el Laudo Arbitral en la fecha.

XII. PRESUPUESTOS PROCESALES.

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

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

12.2. Competencia. Conforme se declaró mediante Auto No. 8 del veinticuatro (24) de febrero de 2022, proferido en la Primera Audiencia de Trámite, el Tribunal Arbitral asumió competencia para conocer y decidir en conciencia las controversias surgidas entre las partes de este arbitraje.

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

12.4. Nulidades sustanciales. El Tribunal Arbitral tampoco observa la existencia de alguna causal de invalidez para decretar la nulidad del “*Contrato de Prestación de Servicios Administración en Propiedad Horizontal*”, de fecha quince (15) de mayo de 2018.

La audiencia de Laudo, conforme a lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 1563 de 2012, se fijó mediante Auto No. 12 proferido en la audiencia del día veintidós (22) de marzo de 2022, para el día miércoles, veintisiete (27) de abril del mismo año.

SEGUNDA PARTE. CONSIDERACIONES.

De acuerdo con los hechos planteados en la demanda y en su contestación, el presente conflicto gravita con relación a la terminación del contrato de prestación



de servicios suscrito por el conjunto residencial Santa Mónica Residencial V.I.S., y la señora Yordela Vega Giraldo, con la finalidad de desarrollar las actividades propias de la administración del inmueble sujeto a la normatividad de la propiedad horizontal.

El incumplimiento del contrato de acuerdo con la parte convocante, se da frente a lo acordado en la cláusula novena, que estipula que *“para dar término al contrato antes de la fecha estipulada se debe dar aviso con una anticipación no menor a sesenta (60) días calendario (...)”*.

El problema jurídico a resolver radica en establecer si dada la redacción del clausulado del contrato de prestación de servicios y los hechos que se desarrollaron en la ejecución del mismo, es posible entender que el contrato que vinculó a las partes, se terminó por el hecho de la expiración de su término o si surgió ante el silencio de las partes la renovación del mismo, o más aún si puede predicarse una prórroga automática.

Para responder la pregunta, debemos precisar algunos conceptos necesarios:

- Contrato de prestación de servicios, su naturaleza y características
- Contrato de mandato sus características y la relación con la prestación de servicios
- Funcionamiento de los órganos administrativos de los conjuntos residenciales y su relación con la vinculación del o la administrador(a)
- Prórroga y renovación del contrato
-
- La conducta de las partes y sus consecuencias jurídicas

I. **CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS, SU NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS.**

No siendo un contrato nominado en nuestra legislación, la normatividad aplicable es la contenida en el Código Civil que más se acerca a su objeto, ya que en el ámbito jurídico por la frecuencia con que se recurre a este tipo de contrato y es a través de la jurisprudencia y la doctrina que se ha determinado sus características y su naturaleza, en tanto que se asemeja a otras especies de contrato que si cuentan con alguna reglamentación a través de la cual se encuentran las soluciones a las controversias que suscita.

El Código Civil en su artículo 2063, se ocupa del contrato de arrendamiento de servicios inmateriales, lo que puede considerarse como el antecedente del contrato de prestación de servicios y también de lo que hoy conocemos como

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

www.ccc.org.co



SC648-1



contratos de trabajo, actividad en la que predomina el intelecto de la persona y su actividad personal, que puede consistir en un solo acto con el cual se cumpla el objetivo del servicio, o en una serie de actos, para los cuales las partes acuerdan una remuneración que puede ser total o periódica.

Se trata entonces del desempeño de actividades que se deben ejecutar personalmente en favor del contratante, pero que se diferencia del contrato laboral de acuerdo con el artículo 34 del Código Sustantivo del Trabajo en cuanto al objeto de la obra, el acuerdo de pago, ya que para el de prestación de servicios no surge la obligación del reconocimiento de las prestaciones sociales ni la subordinación propia, necesaria y característica del contrato de trabajo.

El contratista cuenta con autonomía para manejar el tiempo y la forma en la que ha de cumplir sus actividades, incluso la facultad de contratar a quienes requiera para el desarrollo de la actividad contratada. Dentro del marco del objeto del contrato, lo realiza con criterio propio, define sus planes y programas, valiéndose de sus propios recursos o de los que le hayan sido entregados para el cumplimiento del contrato.

El objeto del contrato puede consistir en una sola labor o actividad o de actividades que deben cumplirse de forma periódica, por lo tanto, la terminación del mismo surge en el primer caso por el cumplimiento del objeto, en tanto que en el segundo debe acordarse las causales o el término para su terminación, como se desprende del artículo 2066 del Código Civil.

El contrato de prestación de servicios permite un amplio margen de libertad de convenio entre las partes, por eso es apropiado para la vinculación de profesionales en áreas que requieren conocimientos y actitudes requeridos para una actividad en específico tales como profesionales en derecho, contaduría o administración. La remuneración se define en honorarios, que se acuerdan libremente entre las partes y dependen del conocimiento y la exigencia que la actividad requiere.

Tenemos que el contrato de prestación de servicios puede ser civil o comercial según la profesionalización del contratista en el ejercicio de la actividad, la ley no ha establecido solemnidades para su validez, primando el acuerdo de las partes, pero si requiere claridad en cuanto al objeto, las obligaciones de las partes y la forma de terminación.

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



www.ccc.org.co



SC648-1



II. CONTRATO DE MANDATO, SUS CARACTERÍSTICAS Y LA RELACIÓN CON LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS

Por su parte el contrato de mandato ha sido definido y regulado tanto en el código Civil como en el Código de Comercio, en el primero a partir del artículo 2142, Capítulo 1 del Título XXVIII, definiéndolo como “(...) *un contrato en que una persona confía la gestión de uno o más negocio a otra, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera (...)*”.

De acuerdo con el artículo 2144 “Los servicios de las profesiones y carreras que suponen largos estudios, o a que está unida la facultad de representar y obligar a otra persona, respecto de terceros, se sujetan a las reglas del mandato”.

El mandato puede ser consensual o solemne según el objeto del encargo y aún el acuerdo puede darse de forma tácita cuando opera la aquiescencia de una persona en la gestión de sus negocios por otra (2149), se perfecciona con la aceptación del mandatario que también puede darse de forma expresa o tácita (2151).

El mandato también puede ser especial o general, este último corresponde a la administración de todos los negocios del mandante en los términos del artículo 2158 del mismo Código Civil, como es el caso de la administración de la propiedad horizontal.

Las causales de terminación del mandato están dadas en el artículo 2189 ibídem, de las que destacamos los numerales 2 a 4; expiración del término, revocación del mandante o renuncia del mandatario.

Por otra parte, el mandato comercial, según el artículo 1262 del Código de Comercio: “(...) *es un contrato por el cual una parte ase obliga a celebrar o ejecutar uno o más actos de comercio por cuenta de otra.*”

Esta síntesis de las disposiciones que regulan el contrato de mandato, nos permite relacionarlo con el contrato de prestación de servicios para destacar sus similitudes y diferencias, pues en ambos casos encontramos que se trata de contratar un servicio consistente en una actividad de una persona en beneficio de la otra, que requiere de unos conocimientos específicos y cuyo objeto debe redundar en beneficio de la otra.

El contrato de mandato tiene una característica especial y es el contenido específico que es la administración o gestión de negocios por parte del

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


www.ccc.org.co



SC648-1



mandatario en beneficio del mandante, es decir no es simplemente la realización de una tarea la ejecución de una labor profesional, científica o artística, sino un encargo administrativo relacionado con el patrimonio del mandante cuya responsabilidad asume el mandatario.

Podemos decir que el mandato puede estar contenido o ser parte del contrato de prestación de servicios y éste comprender no solo el mandato sino otras obligaciones de naturaleza afín, que pueden ser de apoyo o colaboración.

III. FUNCIONAMIENTO DE LOS ÓRGANOS ADMINISTRATIVOS DE LOS CONJUNTOS RESIDENCIALES Y SU RELACIÓN CON LA VINCULACIÓN DEL O LA ADMINISTRADOR(A).

Las unidades o conjuntos residenciales, son constituidas como personas jurídicas en razón de la copropiedad que surge para cada una de las personas que adquiere un derecho en el inmueble, derecho que tiene dos dimensiones, un derecho individualizado sobre una unidad privada y un derecho compartido sobre espacios comunes que requieren de unos compromisos compartidos por todos los copropietarios.

La normatividad que rige los bienes denominados en propiedad horizontal, entiende la necesidad de contar con unos órganos de administración en los que se delega por todos los titulares del derecho (asamblea) y que normalmente se conocen como consejo de administración o junta administradora, integrada por un número razonable de copropietarios y a quienes corresponde asumir la toma de decisiones necesarias para la conservación y buen funcionamiento de la unidad residencial.

Pero el Consejo de Administración o junta administradora no asume directamente el ejercicio de las actividades ejecutoras de las decisiones y el cumplimiento de todas las actividades que implican el buen mantenimiento del bien común, por ello se requiere de un administrador, que es la persona que asume de forma directa el cumplimiento de las decisiones de la asamblea y del consejo de administración, para satisfacer las necesidades comunes y procurar su mejoramiento.

La designación del administrador puede surgir de una decisión de la asamblea (Artículo 38-1 de la Ley 675/2001) o puede estar delegada en el consejo de administración (Artículo 50 Ley 675/2001). Es decir que la escogencia del administrador estará a cargo del órgano de administración según las necesidades y características de la copropiedad, sus funciones las contempla la



norma y el término de vinculación puede estar definido en el reglamento de propiedad horizontal o en otra disposición.

En cuanto al tipo de contrato o forma de vinculación a través del cual se realice su contratación no establece la norma precisión, lo que indica que puede decidirse por un contrato laboral, o un contrato de prestación de servicios, y los términos quedarán a decisión del órgano de administración si no están contenidos en el reglamento de propiedad horizontal.

IV. PRÓRROGA Y RENOVACIÓN DEL CONTRATO.

Se discute por las partes la existencia o inexistencia de una prórroga o una renovación del contrato, por lo cual se hace conveniente hacer claridad sobre la diferencia de las dos figuras.

La prórroga del contrato implica su continuación, la extensión del término para el que estaba previsto que bien puede ser por un término acordado por las partes o por el término ya establecido en el mismo contrato. Lo importante de resaltar es que las condiciones del contrato no se modifican, salvo en lo que las partes establezcan como por ejemplo ajuste en la contraprestación.

La renovación por su parte, consiste en la celebración de un nuevo contrato, iniciar de nuevo, novar el contrato anterior con nuevas condiciones conservando su naturaleza o clase. No solamente se puede pactar un nuevo valor sino variar sus obligaciones o duración.

De allí que la prórroga pueda establecerse en forma automática o por virtud de la ley así se disponga ante ciertas circunstancias, en tanto que la renovación concede la facultad de hacer variación en diferentes aspectos bajo el principio de la libertad contractual.

V. LA CONDUCTA DE LAS PARTES Y SUS CONSECUENCIAS JURÍDICAS.

La doctrina y la jurisprudencia han venido desarrollando una figura jurídica conocida como la teoría de los actos propios, que ha sido acogida no solo en los pronunciamientos de carácter civil y laboral sino también en la jurisdicción administrativa.

Basada en el principio de la buena fe que debe darse en las relaciones contractuales tanto en su celebración como en su ejecución, implica que la conducta de las partes, bajo determinadas condiciones, tiene la capacidad de

Sede Principal

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



www.ccc.org.co



SC648-1



generar en el otro un convencimiento o una confianza legítima capaz de producir efectos jurídicos vinculantes

“(…) la buena fe se concreta, no sólo en la convicción interna de encontrarse la persona en una situación jurídica regular, aun cuando, a la postre, así no acontezca, como sucede en la posesión, sino también, como un criterio de hermenéutica de los vínculos contractuales, amén que constituye un paradigma de conducta relativo a la forma como deben formalizarse y cumplirse las obligaciones”.¹⁰

Quiere decir lo anterior, que existiendo ambigüedades o vacíos en el literal de los contratos, la conducta que asumen las partes puede conducir al convencimiento de las partes o una de ellas sobre la interpretación que debe darse, basado en la buena fe y en la confianza generada por el comportamiento de su contratante.

VI. EL CASO CONCRETO.

El 15 de mayo de 2018, entre el Conjunto Residencial Santa Mónica V.I.S. Propiedad Horizontal y la señora Vega Giraldo, se suscribió el contrato de prestación de servicios mediante el cual la accionante se comprometió a prestar los servicios de administración de los bienes de uso común del Conjunto comprendiendo todas las funciones propias del cargo de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, y la Ley 675 de 2001. Como contraprestación el contratante se comprometió en la cláusula sexta a remunerar los servicios con un valor mensual de \$800.000, siendo el valor total del contrato \$9.600.000, y previéndose en la cláusula séptima un incremento anual en la proporción del incremento del salario mínimo legal vigente según aprobación presupuestal de la Asamblea y con retroactividad al primero de enero de cada año.

La Cláusula novena del contrato establece una duración de doce (12) meses a partir del día 15 de Mayo de 2018 agregando que *“podrá ser renovado por el Consejo de Administración por los periodos que se determinen. Para dar término a este contrato antes de la fecha estipulada se debe dar aviso por escrito con una anticipación no menor de sesenta días (60) días calendario, previa aceptación o revocatoria del mandato del Consejo de Administración, justificando la causa, el no hacerlo acarrea una sanción penal de: el pago total del valor del contrato”*

¹⁰ Sentencia No. 5372 del 9 de agosto de 2000 M.P. Jorge Castillo Rugeles.



La simple lectura de la cláusula hace relevante en su puntuación, pues bien al no separarse las distintas circunstancias en que puede darse por terminado el contrato, solo queda interpretarla en el sentido de exigirse, para la terminación en la fecha estipulada, aviso con 60 días de anticipación. No existe separación que explique diversos eventos en los que unos exijan el preaviso y otros no, más aún cuando se exige la expresión de una justa causa, no se especifica si esa causa es para la revocatoria del mandato o la terminación del contrato, por lo tanto puede considerarse como otra exigencia de la cláusula, y la consecuencia es la prevista en esa misma cláusula.

De acuerdo con los hechos planteados en la demanda el contrato se “prorrogó” hasta el 15 de mayo de 2021, siendo terminado por decisión unilateral del Consejo de Administración el 13 de mayo de 2021. Veremos si la prueba recaudada respalda esa afirmación o si por el contrario es desvirtuada.

Se escuchó en declaración a la señora Nancy Méndez, integrante del consejo de administración de tiempo atrás, quien dice que para el año 2019, a raíz del ingreso de nuevas consejeras que revisaron el contrato, se habló con la demandante para expresarle la necesidad de firmar un otrosí, lo que no fue aceptado por la señora Vega, procedieron a evaluar la labor de la administradora y decidieron seguir trabajando con ella. Como la testigo continuó siendo consejera relata que al año siguiente, por razón de la situación de emergencia sanitaria no se discutió el tema ya que las medidas adoptadas por el gobierno nacional no permitían tomar una decisión respecto de la desvinculación de ninguna persona, por lo tanto continuó como administradora la señora Vega.

Coincide la testigo Lilian Pilar Arce Camacho, también miembro del consejo de administración, en el sentido de haber evaluado el consejo la labor de la administradora sin inconformidad, sabían del vencimiento en el mes de mayo, pero continuaron trabajando con ella sin firmar ningún documento de renovación hasta la fecha en que se desempeñó como consejera. No le consta lo sucedido con relación a la terminación del contrato ya que estuvo en esas funciones hasta abril de 2021,

Se escuchó también a la señora Claudia Janet Martínez Marín, cuyo testimonio fue tachado por el apoderado de la demandante en razón a que en el mismo refiere a hechos de los que puede derivarse una enemistad con la demandante, lo que puede generar falta de objetividad. No obstante, su declaración coincide con lo manifestado por las otras testigos, en el sentido de haber ingresado en el año 2019 al consejo de administración, propuso firmar un otrosí al contrato en

Sede Principal

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



www.ccc.org.co



SC648-1



ese año según dice por consulta a un abogado, tal otrosí no contó con la aceptación de la administradora, y se continuó con los servicios de la señora Vega Giraldo. En lo demás, frente a los hechos que interesan a este proceso, no tiene trascendencia su declaración pues se refiere a una especie de rivalidad que en últimas pudo determinar la terminación del contrato, sin embargo no fue la causal expresada en el documento donde se comunica tal decisión, ni ha sido expuesta por el demandado en este proceso. Razón por la cual no hay necesidad de excluir esta prueba del proceso.

Sobre la terminación del contrato, se aportó la carta mediante la cual se comunica la decisión adoptada por el Consejo de Administración el día 13 de mayo de 2021, invocando como causal “*VENCIMIENTO DE TERMINO DEL CONTRATO*” y no existir intención de renovación, basándose en que hubo renovación el 15 de mayo de 2020 por doce meses, e invocando el artículo 829 del Código de Comercio.

La apoderada del demandado aporta copia del reglamento de propiedad horizontal, contenido en la Escritura No. 124 de enero 20 de 2005, de la Notaría 12 de Cali, en cuyo artículo 66 se contempla como una de las funciones de la Asamblea “*A. NOMBRAR Y REMOVER LIBREMENTE AL ADMINISTRADOR Y A SUS SUPLENTE*.”, sin embargo, no se aportó el acta de Asamblea donde se tomó la decisión de remover al administrador como tampoco se mencionó que la decisión proviniera de la Asamblea. En todo caso, establecidos términos contractuales entre el conjunto residencial y la administradora, la decisión que tomara la Asamblea debía tener en consideración los términos contractuales para respetar los acuerdos contraídos, que resultarían norma especial frente al reglamento de propiedad horizontal.

Hasta aquí, la conclusión a la que se llega es que efectivamente, a pesar que no está contemplada en el contrato la prórroga del mismo, como si lo está la renovación que es una figura diferente que permite discusión de las condiciones para la nueva etapa, la conducta de las partes no deja duda que lo que ocurrió entre las partes fue una prórroga tácita, pues perduraron las mismas condiciones del contrato bajo el silencio de ambas partes.

Ahora bien, a la luz de la cláusula novena del contrato se requería del aviso con antelación de los 60 días para que se entendiera que la decisión de la parte contratante era la de dar aplicación a su terminación por cumplimiento de la duración acordada, tal como la misma cláusula lo exige, es decir expresando la causa.

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



www.ccc.org.co



SC648-1



El contrato entonces fue terminado unilateralmente por el demandado el 15 de mayo de 2021 sin el cumplimiento del aviso con 60 días de anticipación, con lo que se hace aplicable la consecuencia prevista en la cláusula misma, que es la aplicación de la cláusula penal.

Por otra parte a la terminación del contrato se puso fin a la prestación de los servicios por parte de la demandante, quien aceptó ese hecho he hizo entrega del cargo, con lo que no se generan a partir de esa fecha el pago de los honorarios que se causan como contraprestación del servicio de administración.

VII. DE LAS EXCEPCIONES

Se plantearon por la parte demandada las siguientes:

1. Falta de causa para demandar.

Sustenta esta excepción la apoderada en no precisar el libelo el motivo que generó el incumplimiento del contrato, sus pretensiones carecen de fundamento fáctico y legal y no se soportan legal ni jurisprudencialmente. Y en segundo lugar la demandante carece de causa para demandar.

La causa, entendida como el interés que le asiste a la demandante para elevar el reclamo, su titularidad en las pretensiones, no puede discutirse en razón a que es parte del contrato, allí se estableció en su favor una remuneración como contraprestación al servicio que debía cumplir. Pero al observar los argumentos en que reposa la excepción nos remitimos a la demanda, concretamente el hecho 5 de la misma, donde se precisa que el incumplimiento del demandado y por ello la razón de la demanda, consistió en no dar el aviso por escrito con anticipación no menor a 60 días como lo establece la cláusula novena del contrato, por lo tanto no se encuentra llamada a prosperar esta excepción.

2. Falsa motivación de los hechos y fundamentos de derecho expuestos en la demanda.

Esta excepción se enfoca en dos temas, el primero el no haberse hecho transcripción completa de las clausulas contractuales en la demanda se observa incompleta, y afirmarse que hubo prórroga automática del contrato, Considera entonces la apoderada que se configura un acto sin justificación fáctica ni jurídica.

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


www.ccc.org.co



SC648-1





En la segunda parte la apoderada observa que en la demanda se citan disposiciones pero no se indican los motivos por los cuales son aplicables al caso por lo que solicita se declare falta de fundamento y se nieguen por ese hecho las pretensiones.

Es cierto como observa la excepcionaste que no se realizó transcripción de las cláusulas de contrato en su totalidad, sin embargo tal exigencia no afecta la pretensión elevada, ya que el documento que contiene el clausulado se aportó con la demanda, con lo cual se hace innecesaria esa transcripción, de la misma manera la cita de las normas que sirven de fundamento aunque es conveniente que sea más explicativa, no exime del estudio y decisión del caso.

Por lo demás esta excepción no enerva las pretensiones en su contenido.

3. El contrato fue terminado por la causal de vencimiento del término o “expiración del término”.

Esta excepción se sustenta en lo expuesto en la oposición a los hechos con relación a las cláusulas contractuales, sosteniendo que se trata de un contrato de mandato regulado en el Código Civil de los artículo 2142 a 2199, siendo una de sus causales de terminación la expiración del término o por el evento de la condición prefijada como terminación del mandato, que además se contempla en el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto residencial Santa Mónica V.I.S., en sus artículos 73 y 75.

Esta causal se establece en la cláusula novena del contrato, donde se fija su duración quedando facultado el Consejo de Administración para renovarlo o no, sin que se contemple la renovación ni prórroga automática ni pacto sobre preaviso para evitar la renovación automática, siendo esa la causal que se invocó en la comunicación remitida el 13 de mayo de 2021.

Este Tribunal considera que le asiste razón a la apoderada en cuanto que la causal invocada fue la expiración del término del contrato, así está probado con el documento donde se le comunica a la contratista, y es una causal válida a la luz de las disposiciones de nuestro Código Civil, pero siendo cierto que no se pactó renovación ni prórroga automática tampoco se hizo expreso que no podría realizarse. Es así que el mismo consejo de administración para los años 2019 y 2020 no hizo pronunciamiento al respecto y el contrato continuó bajo la figura de la prórroga, pues no se expresó intención de darlo por terminado ni de modificar su clausulado para dar lugar a una renovación.

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


www.ccc.org.co



SC648-1



En cuanto a que se encuentre contemplada en el reglamento de propiedad horizontal una cláusula que disponga la forma como se resuelve el vacío contractual, es preciso decir que no fue probado en este proceso.

Por esta razón el silencio del contratante fue suplido con su comportamiento generando el derecho para la contratista a que una terminación fuera anunciada con los 60 días que el contrato estableció, de donde no surge prosperidad para esta excepción.

4. El contrato no contiene cláusula de renovación automática ni de pre-aviso para expresar la decisión de no renovación.

De acuerdo con la apoderada, de la lectura de la cláusula novena del contrato se verifica claramente que no tiene cláusula de renovación ni prórroga automática; la voluntad de renovar el contrato debe ser expresada a su vencimiento por parte del Consejo de Administración, y el preaviso de sesenta días (60) solo procede en los casos de “revocatoria del mandato” es decir en los eventos que el Consejo de Administración durante el transcurso de los dos meses adopte la decisión de revocar el mandato (causal de terminación contemplada en el numeral 3 del artículo 2189 del Código Civil), situación diferente a la terminación por expiración del término.

El contrato debe interpretarse conforme sus cláusulas y la ley (Art. 1602 y 1603), prevaleciendo la buena fe, razón por la cual no puede otorgarle interpretación diferente a la indicada. Se remite el memorialista a contratos celebrados por la misma demandante con otros conjuntos residenciales.

Recaba que la Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia concluye que la inexistencia de cláusula de renovación automática conlleva que, al vencimiento del término fijado por las partes, el contrato se da por terminado de ipso facto si las partes no manifiestan expresamente su deseo de efectuar su renovación.

Concluye que el contrato no fue renovado automáticamente el 15 de mayo de 2021, al no existir tal previsión en el contrato y el Consejo de Administración informó sobre su terminación por vencimiento del término de doce (12) meses, terminación que ocurrió el 15 de mayo de 2021, a través de la carta de terminación notificada a la Sra. Yordela Vega el 13 de mayo de 2021 en el que se manifestó dicha causal y la intención de no renovación del contrato.



Frente a esta excepción, el Tribunal se remite al mismo análisis que se realizó para dar respuesta a la anterior excepción. Si bien el contrato no contiene de forma expresa la prórroga automática ni la renovación, de hecho el consejo de administración en los dos periodos anteriores lo prorrogó realizó sin dejar manifestación expresa, generando su conducta las consecuencias jurídicas que se han observado ya, y es que se prorrogó el acuerdo contractual.

A la luz de la literalidad del contrato y la jurisprudencia que cita la apoderada, el contrato terminó el 15 de mayo de 2019, pues tal como argumenta, esa terminación se da ipso facto. Acogiendo esa interpretación, surgió un nuevo contrato el 15 de mayo de 2019, que no quedó plasmado en documento alguno, pero ese contrato siguió teniendo como válidas las mismas obligaciones entre las partes y se ejecutó sin reparo alguno.

En cuanto a que el preaviso de los 60 días solo proceda en el caso de la revocatoria del mandato, la misma lectura de la cláusula deja claro que el deber de anunciar la terminación del contrato con 60 días de anticipación con la manifestación de la causa, se aplica a todas las circunstancias que se decida poner fin al contrato, por lo que el contratante debió atender lo establecido en el acuerdo.

5. La parte demandante tenía pleno conocimiento sobre el vencimiento del contrato y su consecuente terminación al cumplirse el mismo.

Sostiene que la señora Yordela Vega tenía pleno conocimiento de los efectos jurídicos de la cláusula novena, frente a la terminación del contrato al vencimiento de su término, así lo manifestó y sugirió el procedimiento que debía seguir el conjunto para dar por terminado el contrato, como se prueba con el Acta No. 002 del Consejo de Administración y el audio de la Reunión, transcripción que inicia en el minuto 20:12 y la manifestación de la Sra. Yordela inicia en el minuto 26:30. Se remite la abogada a lo expuesto en los numerales 3.2 a 3.5 y 4.1 a 4.4 de su memorial, donde se controvirtieron con razones de hecho y derecho las situaciones expuestas por la parte demandante.

Este Tribunal observa que la propia demandante acepta haber sido informada el 13 de mayo de 2021 en la sesión del consejo de administración y luego se formalizara la decisión por escrito. Ese conocimiento no implica que hubiere renunciado a su derecho a ser avisada o que la falta de aviso

Sede Principal

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


www.ccc.org.co



SC648-1



oportuno hubiere sido suplida por la comunicación verbal y escrita, por lo tanto tampoco a esta excepción se concede prosperidad.

6. La cláusula penal contempla la indemnización por todos los daños, que incluye el emergente y lucro cesante, y no procede ningún tipo de indemnización adicional.

No obstante argumentar en las excepciones anteriores que no existe lugar al pago de la cláusula penal ni de ninguna otra indemnización por perjuicios materiales o morales, en el evento que la Honorable Arbitro considere que existe lugar al pago o reconocimiento de sanciones a favor de la Sra. Yordela Vega esta no puede exceder del valor pactado en la cláusula penal “de: el pago total del valor del contrato” cuyo objetivo es resarcir cualquier tipo de daño emergente o lucro cesante (en caso de revocación).

Adiciona que en el ejercicio de la Administración de los Conjuntos, todos los administradores tienen previsto que sus contratos pueden terminar una vez celebrada la Asamblea de Copropietarios de acuerdo con las decisiones que adopte la misma conforme el análisis de su gestión, sin que exista lugar al pago de ninguna indemnización o resarcimiento de ningún tipo, de donde no puede predicarse la existencia de daño emergente ni lucro cesante y mucho menos la causación de intereses ni perjuicios morales en favor de la Sra. Yordela Vega. Se remite a los fundamentos expuestos en los numerales 3.3 y 4.3 a 4.6 para controvertir los hechos de la demanda.

Atendiendo al enunciado que contiene la excepción, este Tribunal encuentra que la excepción está llamada a prosperar, precisamente porque la razón de ser de la cláusula penal en los contratos, es la de suplir cualquier daño o perjuicio que se genere por el incumplimiento o la demora en la ejecución del contrato. Es así que el artículo 1600 del Código Civil permite el cobro de la pena con la indemnización de perjuicios solo en el caso de haberse pactado expresamente por las partes su compatibilidad, lo que no se observa en este caso, o la renuncia a la cláusula penal para proceder al cobro de las indemnizaciones.

VIII. CONCLUSIONES

El análisis del caso y las pruebas allegadas al proceso, nos llevan a concluir que efectivamente el convocado incumplió la cláusula novena del contrato de prestación de servicios, que fijó un término de sesenta (60) días previos a la terminación del contrato para hacer conocer la decisión a la convocante,

Sede Principal

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



www.ccc.org.co



SC648-1



incumplimiento que genera el reconocimiento de la cláusula penal en los términos de las pretensiones y el valor expresado en el juramento estimatorio, siendo entonces llamadas a prosperar las pretensiones primera, segunda y cuarta.

No obstante no habrá lugar al reconocimiento de intereses moratorios como lo peticiona en el punto quinto la demanda, toda vez que a ellos no hay lugar en tanto no se encuentre en mora del pago de la indemnización el convocado y esta indemnización no se hace exigible sino a partir de su reconocimiento.

En cuanto a la tercera pretensión, esta es el pago de honorarios por el período de mayo 2021 a mayo 2022, no encuentra este tribunal causa para tal reconocimiento, ya que los honorarios fueron pactados como contraprestación al servicio prestado por la convocante, servicio que concluyó con la terminación del contrato.

La excepción sexta, tal como se expresó en el aparte correspondiente, se encuentra llamada a prosperar y como consecuencia de ello se negará la sexta pretensión, ella es el reconocimiento de indemnizaciones por perjuicios morales, que son incompatibles con el cobro de la cláusula penal, como quedó allí dicho.

TERCERA PARTE. DECISION

Con base en lo expuesto, el Tribunal Arbitral integrado por la árbitro única RUTH PATRICIA BONILLA VARGAS, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley

RESUELVE

PRIMERO. DECLÁRENSE no probadas las excepciones de mérito propuestas por el demandado CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MONICA RESIDENCIAL V.I.S. PROPIEDAD HORIZONTAL denominadas: (1) Falta de causa para demandar, (2) Falsa motivación en los hechos y los fundamentos de derecho expuestos en la demanda, (3) El contrato fue terminado por la causal de vencimiento del término o “expiración del término”, (4) El contrato no contiene cláusula de renovación automática ni de pre-aviso para expresar la decisión de no renovación, y (5) La parte demandante tenía pleno conocimiento sobre el vencimiento del contrato y su consecuente terminación al cumplirse el mismo.

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



www.ccc.org.co



SC648-1



SEGUNDO: DECLARAR probada la excepción denominada: (6) La cláusula penal contempla la indemnización por todos los daños, que incluye el emergente y lucro cesante, y no procede ninguna de indemnización adicional.

TERCERO: DECLARAR la terminación del contrato de prestación de servicios entre CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MONICA RESIDENCIAL V.I.S. Propiedad Horizontal y la señora YORDELA VEGA GIRALDO, el 15 de mayo de 2021, por incumplimiento del demandado.

CUARTO: CONDÉNESE al CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MONICA RESIDENCIAL V.I.S. PROPIEDAD HORIZONTAL, al pago de la sanción estipulada en la cláusula novena del contrato de prestación de servicios de administración celebrado el 15 de mayo de 2018, equivalente a nueve millones seiscientos mil pesos m/cte. (\$9.600.000).

NIÉGUENSE las demás pretensiones de la demanda, por las razones expuestas en la parte motiva de este laudo.

QUINTO: EXPÍDANSE copias auténticas de la presente providencia a costa de las partes, con la constancia de su notificación y ejecutoria.

SEXTO. REMÍTASE el expediente al Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Cali, para su correspondiente archivo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

La presente providencia queda notificada en estrados.

RUTH PATRICIA BONILLA VARGAS
Árbitro Único

FELIPE EDUARDO GARCÍA GUEVARA
Secretario del Tribunal

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

www.ccc.org.co



SC648-1