

LAUDO ARBITRAL

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO

MARICEL ZÚÑIGA ASTUDILLO

VS

PEDRO ANTONIO ROMERO ORDÓÑEZ

Santiago de Cali, once (11) de Junio de dos mil nueve (2009)

Agotado el trámite y estando dentro de la oportunidad legal, procede el Tribunal de Arbitramento a dictar el laudo que pone fin al presente proceso y resuelve las diferencias surgidas entre el **MARICEL ZÚÑIGA ASTUDILLO**, de una parte, y **PEDRO ANTONIO ROMERO ORDÓÑEZ** de otra.

I. DE LA CONTROVERSIA Y SUS ANTECEDENTES

- 1. MARICEL ZÚÑIGA ASTUDILLO y PEDRO ANTONIO ROMERO ORDÓÑEZ.**
suscribieron un contrato Civil de Obra el 01 de Agosto de 2007 para la reforma de un local comercial y la construcción de vivienda nueva en el inmueble de propiedad de la Sra. Zúñiga ubicado en la Carrera 14 No. 1 – 08 del Barrio San Cayetano de la Ciudad de Cali.

En el citado contrato Civil de Obra, se estableció: *“CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: DIFERENCIAS ENTRE LAS PARTES. Toda diferencia que surja entre El Contratista y La Contratante sobre la interpelación de este contrato, Su Incumplimiento, Ejecución, Resolución, Etc., no pudiendo arreglarse amigablemente entre Las Partes, será sometido a Un Tribunal de Arbitramento asignado por La Cámara de Comercio o La Sociedad Colombiana de Ingeniería y Arquitectura, con sede en la ciudad de Cali, sus Fallos serán en Derecho y Actuará de acuerdo con las Disposiciones Legales*

que Reglamentan Los Tribunales de Arbitramento; los costos que ocasione el Juicio Arbitral, serán Cancelados por la Parte Vencida.

2. **MARICEL ZÚÑIGA ASTUDILLO**, el 30 de Octubre de 2008, a través de apoderado judicial solicitó ante el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali, la constitución de un Tribunal de Arbitramento, a fin de dirimir el conflicto suscitado con **PEDRO ANTONIO ROMERO ORDÓÑEZ**, con relación a la terminación del citado contrato y los perjuicios ocasionados.

II. SÍNTESIS DE LAS CUESTIONES OBJETO DE CONTROVERSIA.

1. HECHOS EN QUE SE SUSTENTA LA DEMANDA

Los hechos en la demanda presentada se resumen de la siguiente manera:

- 1.1. *“El señor PEDRO ANTONIO ROMERO ORDÓÑEZ, mediante escrito de fecha julio 24 de 2.007, presento a la señora MARICEL ZÚÑIGA ASTUDILLO, el proyecto CASA SAN CAYETANO, el cual estimó en el valor de (\$86.700.000=), por concepto de programa de necesidades, contenido de la propuesta y por valor de honorarios taso el valor de (\$3.500.000=). (Proyecto De Diseño Arquitectónico de Reforma a Local comercial, vivienda nueva en primer piso y adición vivienda en el segundo piso).”*
- 1.2. *“Como consecuencia del hecho anterior, entre MARICEL ZÚÑIGA ASTUDILLO Y MARÍA ÁNGELA ASTUDILLO DE ZÚÑIGA, en calidad de contratantes y PEDRO ANTONIO ROMERO ORDÓÑEZ en calidad de contratista, se celebró el contrato por elaboración de diseño arquitectónico # 0108-A-2.007, con fecha de agosto 01 de 2.007, dentro del cual el contratista se comprometió a adelantar todas las gestiones ante las entidades competentes a fin de obtener la licencia de construcción respectiva, con todas las aprobaciones pertinentes del caso. Para lo cual MARICEL ZÚÑIGA ASTUDILLO, pago al contratante la suma de (\$3.500.0000=). El contratista incumplió lo pactado en el hecho segundo, toda vez que hasta la fecha actual no ha presentado a MARICEL ZÚÑIGA*

ASTUDILLO la documentación respectiva que acredita la aprobación de la licencia de construcción por parte de la Entidad competente, tan solo se limito a manifestarle que la licencia se encontraba en trámite.”

1.3. “En virtud del hecho anterior, las partes, mediante contrato de obra civil # 0108-2.007, suscrito entre las partes el día (01) de agosto de 2.007, MARICEL ZÚÑIGA ASTUDILLO, en calidad de CONTRATANTE y PEDRO ANTONIO ROMERO ORDÓÑEZ, en calidad de CONTRATISTA, acordaron lo siguiente:

- Que el objeto del contrato recae sobre la construcción de obras civiles, consistente en la reforma de un local comercial y la construcción de una vivienda, obra a realizarse en la carrera 14 # 1-08 Barrio San Cayetano de la ciudad de Cali-Valle. Todo lo anterior conforme a las especificaciones determinadas en el contrato #0108-A-2.007 y en el proyecto de fecha julio 24 de 2.007.

- El precio pactado por las partes se acordó en la suma de (\$86.700.000=), no obstante que el contrato consagra el valor de (\$40.000.000=), por la realización parcial de la obra, pero las partes de manera verbal modificaron el contrato acordando que el contratista realizaría la totalidad de la obra y que el precio a pagar era el consagrado en el proyecto de fecha julio 24 de 2.007, es decir el precio final pactado fue de (\$86.700.000=).”

1.4. “La demandante MARICEL ZÚÑIGA ASTUDILLO pago al demandado PEDRO ANTONIO ROMERO ORDÓÑEZ, el valor total de OCHENTA MILLONES SEISCIENTOS DIECISÉIS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS CON OCHENTA CENTAVOS (\$80.616.793.80=) MCTE, en virtud al contrato civil de obra #0108-2.007, y por concepto del precio pactado o sea sobre los (\$86.700.000=), sumas de dinero que pago de la siguiente manera:”

a) “El día (23) de agosto de 2.007, consigno el valor de DIEZ MIL DÓLARES AMERICANOS (10.000\$), es decir el valor de VEINTIÚN MILLONES CIENTO TREINTA MIL SETECIENTOS DIECIOCHO PESOS CON SESENTA Y SEIS CENTAVOS (\$21.130.718.66=)MCTE, consignados por la contratante desde ESTADOS UNIDOS mediante transferencia realizada a través del BANCO CITIBANK N.A., III GUARD STRRET, NY. 10043 U.S.A., IBAN 021000089, SWIT CITIOS 33. a la

cuenta de ahorros del BANCO AV-VILLAS #145-02729-8, cuyo titular es el señor PEDRO ANTONIO ROMERO ORDÓÑEZ.”

b) “El día (25) de septiembre de 2.007, consigno el valor de DIEZ MIL DÓLARES AMERICANOS (10.000\$), es decir el valor de VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000=) MCTE, consignados por la contratante desde ESTADOS UNIDOS mediante transferencia realizada a través del BANCO CITIBANK N.A., III GUARD STRRET, NY. 10043 U.S.A.,IBAN 021000089, SWIT CITIOS 33. a la cuenta de ahorros del BANCO AV-VILLAS #145-02729-8, cuyo titular es el señor PEDRO ANTONIO ROMERO ORDÓÑEZ.”

c) “El día (10) de octubre de 2.007, consigno el valor de DIEZ MIL DÓLARES AMERICANOS (10.000\$), es decir el valor de DIECINUEVE MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL SETENTA Y CINCO PESOS CON CATORCE CENTAVOS (\$19.486.075.14=) MCTE, consignados por la contratante desde ESTADOS UNIDOS mediante transferencia realizada a través del BANCO CITIBANK N.A., III GUARD STRRET, NY. 10043 U.S.A.,IBAN 021000089, SWIT CITIOS 33. a la cuenta de ahorros del BANCO AV-VILLAS #145-02729-8, cuyo titular es el señor PEDRO ANTONIO ROMERO ORDÓÑEZ. “

d) “El día (16) de febrero de 2.008, pago el valor de SIETE MILLONES DE PESOS (\$7.000.000=), MCTE, mediante cheque # 6246426, del banco CITIBABANK, con fecha de febrero 18 de 2.008, de la cuenta corriente # 1-0003-0009-03372987021, cheque pagadero a nombre de PEDRO ANTONIO ROMERO ORDÓÑEZ. Igualmente por este valor el demandado expedido recibo de Caja con esa misma fecha.”

e) “El día (22) de febrero de 2.008, El valor de TRECE MILLONES DE PESOS (\$13.000.000=), MCTE, mediante cheque # 6246427, del banco CITIBABANK, con fecha de febrero 18 de 2.008, de la cuenta corriente # 1-0003-0009-03372987021, cheque pagadero a nombre de PEDRO ANTONIO ROMERO ORDÓÑEZ. Igualmente por este valor el demandado expedido recibo de Caja con esa misma fecha”.

1.5. *“El contratista PEDRO ANTONIO ROMERO ORDÓÑEZ se obligó a hacer entrega de la totalidad de la obra, dentro de los cuatro meses y medio (4.5 meses), contados a partir de la firma del contrato de obra civil. No obstante en el contrato se pactaron DOS MESES CALENDARIO para la entrega, las partes modificaron de manera verbal, acordando que la obra sería*

entregada en cuatro meses y medio, esto ante la manifestación por parte del contratista de la imposibilidad de hacer la entrega total de la obra en el plazo de dos meses calendario. El plazo de CUATRO MESES Y MEDIO, venció el día (15) ENERO DE 2.008. Anotando que en esta fecha el contratista no hizo entrega de la obra, incumpliendo así el plazo pactado para la entrega de la misma.

- La contratante reside en la ciudad de MIAMI-FLORIDA, Estados Unidos de América, y en el mes de febrero de 2.008, viajo la ciudad de Cali-valle, con el único fin de recibir la totalidad de obra, pero esto no fue posible, ya que el contratista le manifestó que le era imposible hacer la entrega de la obra, porque se había quedado sin dinero y que estaba a la espera de la aprobación de otro contrato y que le hicieran la entrega del anticipo para poder terminar la obra, para lo cual pidió una prórroga en el plazo, y se comprometió a hacer la entrega de la totalidad de la obra para el día (15) de marzo de 2.008.

- El día (15) de marzo de 2.008, la contratante llamo vía telefónica desde MIAMI-FLORIDA, al contratista para verificar si ya estaba lista la obra, pero el contratista le manifestó que le había sido imposible terminar la obra, pidiéndole un plazo hasta el día (31) de marzo de 2.008, fecha en la cual tampoco hizo entrega de la obra. Es de anotar que la contratante a través de su hermano WILLIAM ZÚÑIGA ASTUDILLO, siempre a corroborado que la obra desde el mes de enero de 2.008 sigue en el mismo estado, es decir que el contratista cesó toda actividad en la obra.

- El día (30) de marzo de 2.008, la contratante llamo vía telefónica al contratista, para requerirle en la entrega de la obra, pero el contratista le manifestó su imposibilidad de hacer la entrega de la obra, y a cambio le solicitó a la contratante que le cancelará el saldo restante del precio, para el poder terminar la obra y hacerle la entrega para el día (15) de abril de 2.008, a lo cual la contratante se negó ya que bajo ese mismo pretexto le hizo entrega de los dos últimos abonos por valor de (\$20.000.000=), dineros que el contratista recibió pero no invirtió en la obra.”

1.6. *“El día (09) de mayo de 2.008, la señora MARICEL ZÚÑIGA ASTUDILLO en vista de que el señor PEDRO ANTONIO ROMERO, no*

le definía la entrega de la obra, decidió elevar solicitud de conciliación previa obligatoria, ante el despacho del notario octavo del circulo de Cali, para dirimir la entrega de la obra por parte del contratista. En su efecto se fijo el día (28) de mayo de 2.008, a las (12 Meridiano) para llevar cabo la audiencia de conciliación previa entre las partes. En esta fecha y hora se llevo cabo la audiencia con asistencia del apoderado de la contratante y del contratista, quienes de común acuerdo solicitaron suspensión de la audiencia, en virtud a que el contratista tenía animo conciliatorio, es decir para entregar la obra terminada, En su efecto se fijo el día (06) de junio de 2.008 a las (12 meridiano), fecha en la cual se solicito nueva suspensión de la misma, bajo el mismo argumento inicial. En consecuencia se fijo nueva fecha para el día (13) de junio de 2.008 a las (12 meridiano).

- El día (13) de junio de 2.008, no compareció el señor PEDRO ANTONIO ROMERO, pero dentro de los (3) días siguientes justifico su inasistencia, para lo cual se fijo nueva fecha para el día (24) de junio de 2.008.

- El día (24) de junio de 2.008, no se pudo llevar cabo la audiencia de conciliación por la inasistencia del señor PEDRO ANTONIO ROMERO, quien no justifico su inasistencia dentro del termino de ley. En consecuencia el despacho de la notaria octava del circulo de Cali, expidió la constancia No 34 de julio 01 de 2.008, declarando fallida la conciliación por la no comparecencia injustificada del señor PEDRO ANTONIO ROMERO ORDÓÑEZ.”

1.7. *“El señor PEDRO ANTONIO ROMERO ORDÓÑEZ en la audiencia de conciliación llevada a cabo el día 06 de junio de 2.008, en la notaria octava, presento un escrito, donde argumenta que la contratante MAIRCEL ZÚÑIGA le adeuda, a parte del saldo restante por concepto del valor del contrato de obra civil, el valor total de (\$12.112.862.50), por concepto de liquidación obras adicionales y liquidación sobre costos e insumos, discriminado de la siguiente manera:*

- Por concepto de obras preliminares, el valor de (\$3.134.000=).

- Por concepto de obras adicionales, el valor de (4.067.000=).

- Por concepto de valor costos directos reformas en sistemas, el valor de (\$1.800.250=).

- Por concepto de sobre costos materiales y aparatos sanitarios el valor de (\$3.111.612.50).”

- 1.8.** “La señora MARICEL ZÚÑIGA ASTUDILLO, contrato los servicios profesionales del arquitecto MIGUEL ANDRÉS JARAMILLO LÓPEZ, Quien mediante escrito de fecha (17) de junio de 2.008, presento un informe técnico económico con respecto a la obra localizada en la carrera 14 #1 -08 Barrio San Cayetano de Cali-Valle. Informe técnico dentro del cual se determinan las falencias encontradas en la obra, en cuanto a materiales, procedimientos, costo total invertido en la obra y costo total para la terminación de la obra.”
- 1.9.** “El día (09) de junio de 2.008, el señor PEDRO ANTONIO ROMERO ORDÓÑEZ, hizo entrega de las llaves de la obra al señor WILLIAM ZÚÑIGA ASTUDILLO, manifestando su imposibilidad de hacer la entrega de la obra totalmente terminada, Desde esta fecha y hasta la fecha actual, el señor PEDRO ANTONIO ROMERO, no se ha comunicado ni con la señora MARICEL ZÚÑIGA ASTUDILLO, ni con su encargado o autorizado WILLIAM ZÚÑIGA ASTUDILLO, ni con persona alguna que la represente para efectos de definir o ultimar detalles con relación a la terminación de la obra, para así la señora ZÚÑIGA ASTUDILLO proceder a cancelar el saldo final restante adeudado con relación a los (\$86.700.000=), es decir el valor de (\$ 6.083.206.20), que es el saldo actual adeudado, que debió cancelar la señora ZÚÑIGA ASTUDILLO, pero una vez el señor ROMERO ORDÓÑEZ, le hubiese hecho entrega de la obra totalmente terminada.”
- 1.10.** “La señora MARICEL ZÚÑIGA ASTUDILLO, nuevamente contrato los servicios profesionales del arquitecto MIGUEL ANDRÉS JARAMILLO LÓPEZ, Quien mediante escrito de fecha (12) de julio de 2.008, presento un informe técnico con respecto del estado de la obra localizada en la carrera 14 # 1-08 del Barrio San Cayetano de Cali-Valle, para el momento de su entrega. Evidenciándose en dicho informe las falencias en la obra.”
- 1.11.** “Las partes acordaron en la cláusula DÉCIMA SEGUNDA, del contrato de obra civil # 0108-2.007, que el contratante podrá dar por terminado

el contrato de obra por causa del incumplimiento de cualquiera de las obligaciones. Es de anotar que el contratista incumplió con el plazo para la entrega y con el compromiso de hacer la entrega de la obra totalmente terminada.”

- 1.12.** *“El inmueble antes de las reparaciones locativas, era ocupado por la familia de la contratante quienes residían en el, y con ocasión de las obras a realizarse y por el tiempo de duración de las obras, adquirieron en arrendamiento un apartamento pequeño, por el cual cancelan un canon de arrendamiento mensual de (\$270.000=). Y ha sido la contratante quien cancela estos valores y quien ha sufragado a partir del (15) de enero de 2.008, y hasta la fecha actual, los arrendamientos a causa del incumplimiento en cuanto a la entrega de la obra.”*
- 1.13.** *“Dentro de las obras a entregar por parte del contratista se encuentran dos locales comerciales, que la contratante desde el inicio de las obras ha tenido previstos para ser arrendados, y a pesar de que existen varios posibles arrendatarios, no se han podido finiquitar los contratos de arrendamiento respectivos, debido a que no fue entregada la obra por parte del contratista, es decir como se pacto totalmente terminada. La contratante ha dejado de percibir desde el día (15) de enero de 2.008, por concepto de canon de arrendamiento de los dos locales comerciales; por el pequeño o local #2, el valor mensual de (\$350.000=), y por el local grande o local #1, el valor mensual de (\$530.000=). Es evidente que el contratista le ha ocasionado graves perjuicios económicos a la contratante en virtud del incumplimiento en cuanto al plazo y a la entrega total de la obra pactada”.*
- 1.14.** *“La señora MARICEL ZÚÑIGA ASTUDILLO, igualmente contrato los servicios profesionales del arquitecto MIGUEL ANDRÉS JARAMILLO LÓPEZ, Quien mediante escrito de fecha (16) de Septiembre de 2.008, presento un informe técnico con respecto al presupuesto tanto de costos por materiales y mano de obra, con relación a la obra localizada en la carrera 14 # 1-08 del Barrio San Cayetano de Cali-Valle, para llevarla a su culminación. Determinando un estimado por este concepto que asciende al valor total de (\$16.629.339.48=).”*
- 1.15.** *“La señora MARICEL ZÚÑIGA ASTUDILLO, a la fecha de presentación de esta demanda, ya culmino de manera total las obras que se relacionan*

con los locales #1 y #2, para lo cual tuvo que sufragar por concepto de materiales y mano de obra el valor total de (\$3.022.825.01=)."

1.16. "El contratista PEDRO ANTONIO ROMERO ORDÓÑEZ, hasta la fecha de presentación de esta demanda le ha ocasionado a la contratante MARICEL ZÚÑIGA ASTUDILLO, los siguientes perjuicios materiales económicos; Por concepto de daño emergente y lucro cesante, que a la fecha de presentación de la demanda ascienden al valor total de (\$25.929.339.48=), aproximadamente y que se determinan de la siguiente manera:"

- "El valor de (\$16.629.339.48=), aproximadamente, como cantidad principal, por concepto de pago de costos por materiales y mano de obra, para la terminación de la obra pactada en el contrato de obra civil #0108-2.007. Estos perjuicios son compensatorios y corresponden a la estimación y especificación que se encuentra detallada en el informe técnico de fecha Septiembre (16) de 2.008, del arquitecto MIGUEL ANDRÉS JARAMILLO LÓPEZ. Y como cantidad secundaria el valor del interés moratorio mensual, sobre esta cantidad, el cual deberá liquidarse desde el día (09) de julio de 2.008, fecha en que el contratista entregó la obra y hasta la fecha en que se efectuó el pago total de esta obligación, interés que deberá liquidarse bajo los parámetros del interés comercial, y teniendo en cuenta para ello la tasa que certifique la superintendencia Bancaria de Santafé de Bogotá.

- El valor de (\$980.000=); por concepto del viaje que realizó la contratante, desde Estados Unidos de América hasta Cali, en el mes de febrero de 2.008, con el único fin de recibir la obra terminada.

- El valor de (\$2.160.000=), por concepto de cánones de arrendamiento mensuales a razón de (\$270.000=), que ha tenido que sufragar a causa de que su familia no ha podido residir nuevamente en el apartamento objeto de la obra y que no ha sido entregado por el contratista. Valores cancelados a partir del día (16) de enero de 2.008 y hasta el día (15) de agosto de 2.008, faltando el valor del tiempo transcurrido entre esta fecha y la fecha de presentación de esta demanda.

- El valor de (\$6.160.000=), por concepto de cánones de arrendamiento dejados percibir desde el día (16) de enero de 2.008 y hasta el día (15) de agosto de 2.008, faltando el valor del tiempo transcurrido entre esta fecha y la fecha de presentación de esta demanda y con relación a los dos locales comerciales objeto de la obra y que no han sido entregados por el contratista, es decir por el local #1, el valor de (\$530.000=), y por el local #2, el valor de (\$350.000=)."

2. PRETENSIONES DE LA DEMANDA.

Solicita la parte Convocante se hagan las siguientes declaraciones:

- 2.1.** Declarar que entre la señora MARICEL ZÚÑIGA ASTUDILLO ZÚÑIGA, en calidad de CONTRATANTE y el señor PEDRO ANTONIO ROMERO ORDÓÑEZ, en calidad de CONTRATISTA, ha existido un CONTRATO DE OBRA CIVIL, celebrado por escrito mediante contrato # 0108-2.007, suscrito entre las partes el día (01) de AGOSTO del 2.007. Dentro del cual el demandado se obligó para con la demandante a realizar la obra civil ya determinada en los hechos de la demanda y en el contrato de obra civil.
- 2.2.** Declarar resuelto el contrato de obra civil, conforme a la cláusula décima segunda del contrato. Pues el demandado PEDRO ANTONIO ROMERO ORDÓÑEZ, ha incumplido el contrato suscrito para con la demandante, ya que no ejecuto en su totalidad la obra, incumpliendo lo pactado con relación al plazo estipulado para la entrega de la obra, e igualmente en lo concerniente a la entrega total de la obra.
- 2.3.** Condenar al demandado al pago de los PERJUICIOS MATERIALES, que le ha ocasionado a la DEMANDANTE, en virtud del incumplimiento que ha dado origen a la presente acción de resolución del contrato, perjuicios materiales que resultaren probados dentro del proceso, y los cuales taso prudencialmente así; perjuicios materiales económicos; Por concepto de daño emergente y lucro cesante, que a la fecha de presentación de la demanda ascienden al valor total de (\$25.929.339.48=), aproximadamente y que se determinan de la siguiente manera:

2.3.1. Por concepto de perjuicios compensatorios; como cantidad principal, El valor de (\$16.629.339.48=), por concepto de pago de costos por materiales y mano de obra, para la terminación de la obra pactada en el contrato de obra civil #0108-2.007.

2.3.1.1. Por concepto de perjuicios compensatorios; como cantidad secundaria, por el valor del interés moratorio mensual, sobre la cantidad descrita en el punto 2.3.1., el cual deberá liquidarse desde el día (09) de julio de 2.008, fecha en que el contratista entregó la obra de manera inconclusa, y hasta la fecha en que se efectúe el pago total de esta obligación, interés que deberá liquidarse bajo los parámetros del interés comercial, y teniendo en cuenta para ello la tasa que certifique la Superintendencia Financiera de Colombia.

2.3.2. Por el valor de (\$980.000=); por concepto del viaje que realizó la contratante, desde Estados Unidos de América hasta Cali, en el mes de febrero de 2.008, con el único fin de recibir la obra terminada.

2.3.3. Por el valor de (\$2.160.000=), por concepto de cánones de arrendamiento mensuales a razón de (\$270.000=), que ha tenido que sufragar la demandante a causa de que su familia no ha podido residir nuevamente en el apartamento objeto de la obra y que no ha sido entregado por el contratista. Valores cancelados a partir del día (16) de enero de 2.008, fecha en que el demandado debió haber realizado la entrega de la obra y hasta la fecha de presentación de esta demanda.

2.3.4. Por el valor de (\$6.160.000=), por concepto de cánones de arrendamiento dejados de percibir desde el día (16) de enero de 2.008 y hasta la fecha de presentación de esta demanda y con relación a los dos locales comerciales objeto de la obra y que no han sido entregados por el contratista, es decir por el local #1, el valor de (\$530.000=), y por el local #2, el valor de (\$350.000=).

2.3.5. Por todos y cada uno de los valores que resulten probados dentro del proceso y que no se hallen determinados o cuantificados, pero que en la etapa probatoria se logren determinar como perjuicios.

2.4. Se ordene la actualización de los valores totales adeudados por la demandada, esto los de los puntos 2.3.3, 2.3.4 y 2.3.5, para que al momento del pago se actualicen dichos valores teniendo en cuenta para ello, la pérdida del poder adquisitivo y/o devaluación del peso colombiano, según certificación expedida por el Banco de la República, dentro del

periodo comprendido entre la fecha en que el demandante efectúe el pago de los mencionados valores y hasta la fecha en que se dicte sentencia definitiva. Se excluyen de esta actualización los valores de los puntos 2.3.1 y 2.3.2 por contemplar como sanción el interés moratorio.

3. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

El apoderado de la convocada contestó la demanda aceptando algunos hechos, y negando otros.

3.2 RESPECTO DE LAS PRETENSIONES.

Manifestó oponerse a todas y cada una de ellas.

3.3 EXCEPCIONES DE MERITO

No se propusieron Excepciones de Merito.

III. DESARROLLO DEL TRÁMITE ARBITRAL

1. INSTALACIÓN Y TRÁMITE.

1.1. La Cámara de Comercio, en reunión celebrada el 20 de Noviembre de 2008, mediante sorteo designo como árbitro único al Doctor GUILLERMO ALBERTO CHAUX TORRES.

1.2. El 10 de Diciembre del año 2.008, tal como aparece en el Acta No. 01, se instaló el Tribunal de Arbitramento, habiendo sido designado como secretaria la doctora María del Pilar Ramírez Arizabaleta. Se fijó como lugar de funcionamiento del Tribunal y de la secretaría, el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali, y se reconoció personería al apoderado de la parte Convocante. En la misma audiencia, el Tribunal admitió la demanda arbitral y concedió un término de traslado de diez días,

a la parte convocada, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 428 del C.P.C. En la misma fecha se notifico personalmente al convocado PEDRO ANTONIO ROMERO ORDÓÑEZ.

- 1.3.** El día 26 de Diciembre de 2008, dentro del término legal, la parte convocada por intermedio de apoderado judicial, contestó la demanda pero no propuso excepciones.
- 1.4.** El 28 de Enero de 2009, Acta No. 02, se llevó a cabo la Audiencia de Conciliación entre las partes, la cual fue declarada fracasada, mediante auto No. 04 de la fecha y a continuación mediante auto No. 05, fueron señaladas las sumas por concepto de gastos y honorarios de funcionamiento del Tribunal.
- 1.5.** Dentro del término legal la parte convocante consignó las sumas señaladas por concepto de honorarios y gastos del Tribunal, la parte convocada no consignó el monto que le correspondía por los citados honorarios y gastos y posteriormente dentro del término legal adicional, la parte convocante consignó la parte de honorarios y gastos que le correspondía pagar a la convocada.

No obra en el expediente constancia que la parte convocada PEDRO ANTONIO ROMERO ORDÓÑEZ, haya reembolsado a la convocante, las sumas de dinero que ésta pago por aquella.

- 1.6.** La primera audiencia de trámite se desarrolló el día 26 de Febrero de 2.009, Acta No. 03, audiencia en virtud de la cual el Tribunal previo análisis de la cláusula compromisoria, la existencia y debida representación de cada una de las partes y las pretensiones formuladas por la convocante, se declaró competente para conocer y decidir en derecho todas las controversias de contenido particular, económico y patrimonial contenidas en la demanda presentada por MARICEL ZÚÑIGA ASTUDILLO contra PEDRO ANTONIO ROMERO ORDÓÑEZ, se decretaron las pruebas solicitadas por las partes y las que se consideraron conducentes, útiles y pertinentes.
- 1.7.** El 17 de Marzo de 2008, Acta No. 04 se inicio la practica de las pruebas decretadas; practica que se desarrollo a través de las audiencias

programadas los días 17 de Marzo (Acta No 04 y 05), 02 de Abril (Acta No.06), 23 de Abril (Acta No. 07), 30 de Abril (Acta No. 08) del año 2009.

- 1.8. El 07 de Mayo de 2009 (Acta No. 09) se llevo a cabo la audiencia de alegatos de conclusión, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 154 del Decreto 1818 de 1998 y se dicto Auto No. 13, fijando fecha para proferir el laudo el día Jueves Once de Junio de 2009.

2. EL PACTO ARBITRAL.

Como consecuencia de las actuaciones jurídicas antes descritas, el presente Tribunal concluye lo siguiente:

- 2.1. Que la ley autoriza la celebración de la cláusula compromisoria en los contratos entre particulares.
- 2.2. Que ambas partes contratantes, en efecto, al celebrar el contrato de obra, adoptaron efectivamente la cláusula compromisoria para resolver los conflictos surgidos entre sí y con respecto al cumplimiento del aludido contrato.
- 2.3. Que la designación del árbitro se realizó a través de la Cámara de Comercio de Cali, con total sujeción a lo dispuesto por la ley.
- 2.4. Que la controversia suscitada entre las partes en el presente proceso arbitral tiene carácter *contractual*, y se refiere concretamente al debate sobre el cumplimiento de un contrato de obra, celebrado entre Maricel Zúñiga Astudillo, y Pedro Antonio Romero Ordóñez.
- 2.5. Que como consecuencia del carácter contractual del conflicto, y dado que no se encuentra excluido de arbitraje por norma jurídica especial o de orden público, el asunto sujeto a debate es eminentemente transigible.

2.6. Que, la decisión arbitral correspondiente debe proferirse en derecho.

2.7. Como quiera que las partes no previeron la duración del arbitraje, el Tribunal dispuso que su duración fuera de seis meses, a tenor del artículo 103 de la Ley 23 de 1991, según consta en Acta No. 01, Instalación del Tribunal, de fecha 10 de Diciembre de 2008, término dentro del cual se profiere el presente laudo. El término de seis meses se contabiliza a partir de la primera audiencia de trámite realizada el día 26 de Febrero de 2009.

3. PRUEBAS.

Mediante Auto No. 07 de fecha 26 de febrero de 2.009, (Acta No. 03), el Tribunal decretó las pruebas solicitadas por las partes, que cumplieran con los requisitos legales para ello, las cuales fueron practicadas de la siguiente manera:

3.1. El 17 de Marzo de 2.009 (Acta No. 04) se posesionó el perito Juan Carlos Ponce de León y rindieron testimonio los señores Miguel Andrés Jaramillo López, William Zúñiga Astudillo y Janeth Patricia Hernández Bastidas.

3.2. El 17 de Marzo de 2009 (Acta No. 05) mediante Auto No. 09 el Tribunal dio por justificada la inasistencia de Maricel Zúñiga Astudillo a la diligencia de Interrogatorio que le formularía el apoderado de la parte convocada, de conformidad con la solicitud hecha por el apoderado de la parte convocante, y señaló nuevamente fecha para llevar a cabo la diligencia. Así mismo en dicha audiencia, se practica el interrogatorio de parte al convocado Pedro Antonio Romero Ordóñez

3.3. El 02 de Abril de 2009 (Acta No. 06) se lleva a cabo el Interrogatorio de parte a la señora Maricel Zúñiga Astudillo, a instancias del apoderado de la parte convocada.

3.4. El 15 de Abril de 2009 se fijo en lista el traslado a las partes del dictamen pericial y dentro del término el apoderado de la parte convocada presento objeción al dictamen.

- 3.5.** El 23 de Abril de 2009, (Acta No. 07) por auto No. 11, se corre traslado a la parte convocante de la objeción presentada y dentro del termino legal el apoderado de la parte convocante, presento un escrito solicitando no dar tramite al escrito de objeciones.
- 3.6.** El 30 de Abril de 2009, Acta No. 08 por auto No. 12, el tribunal ordenó tramitar la objeción por error grave formulada por la parte convocada contra el dictamen pericial rendido por el Arquitecto Juan Carlos Ponce de León y decretó las pruebas solicitadas.
- 3.7.** De igual forma, se tuvieron en su valor legal los documentos debidamente allegados al proceso.

4. EXAMEN DE PROCEDIBILIDAD.

Estima el presente Tribunal, según lo anotado, que en este proceso se ha dado cabal cumplimiento a las etapas, diligencias y/o trámites fundamentales que se anotan a continuación:

- 4.1.** Todas las pruebas pedidas por cada una de las partes, fueron decretadas por considerar que eran conducentes, útiles, pertinentes y oportunamente solicitadas.
- 4.2.** Las pruebas decretadas y practicadas, allegadas oportunamente al proceso, fueron debidamente sometidas al principio de contradicción en la oportunidad correspondiente [Art. 140 C.P.C., y Art. 29 C.N., y Sentencia C-491 de 2 de noviembre de 1995, Mag. Pon. Antonio Barrera Carbonell], razón por la cual dichas probanzas serán tenidas en cuenta para su valoración.

Como quiera que de las consideraciones precedentes, en particular, en lo que atañen al objeto litigioso en cuestión y al procedimiento surtido en orden a sustanciarlo, la relación procesal se configuró en forma regular, y en su ventilación no se incurrió en defecto alguno que, en cuanto pudiera tener virtualidad legal

para invalidar lo actuado en todo o en parte y no apareciera saneado, imponga declarar de oficio la nulidad correspondiente, de conformidad con el artículo 145 del Código de Procedimiento Civil, es del caso proferir laudo de mérito sobre el conflicto planteado, a cuyo efecto son pertinentes las consideraciones que siguen.

IV. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL.

1. PRESUPUESTOS PROCESALES

Concurren en el presente asunto los presupuestos procesales que permiten decidir el fondo de la controversia, esto es, capacidad para ser parte; capacidad procesal o capacidad para comparecer como parte; competencia del juez o tribunal; demanda en forma y trámite adecuado, que son en el sentir de nuestra H. Corte Suprema de Justicia, los requisitos necesarios que regulan la constitución y desarrollo formal y válido de la relación jurídico procesal. De otra parte, no se avizora la existencia de vicio alguno con entidad de estructurar nulidad.

2. LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA

Decantado se presenta hoy este concepto, y se sabe que no se trata de un presupuesto procesal, sino de un presupuesto material de la pretensión, que no admite despacho preliminar sino que su verificación está reservada para el fallo.

En sentencia de febrero 4 de 1991 y reiterada en providencia de julio 26 del mismo año, entre otras, la Corte puntualizó:

“No es un presupuesto del proceso sino cuestión atinente a la titularidad del derecho de acción o contradicción. En otros términos, se dice que sólo está legitimado en la causa como demandante la persona que tiene el derecho que reclama, y como demandado, quien es llamado a responder, por ser, según la ley, el titular de la obligación correlativa. No alude el fenómeno a la formación del proceso, sino a los objetos de la relación jurídico-material que en él se controvierte; como no atañe a la forma, sino al fondo, no admite despacho preliminar sino que debe ser estudiada y resuelta en la sentencia. Dada su naturaleza la ilegitimación en la causa, ya sea por su aspecto pasivo o activo, o por ambos a la vez, no puede conducir a un fallo inhibitorio sino a una sentencia desestimatoria de las pretensiones del demandante, con efectos de cosa juzgada material y no meramente formal, desde luego que en ella se resuelve la improcedencia

de la acción instaurada ante la ausencia de los verdaderos sujetos que complementan su configuración”.

Este aspecto sustancial de la relación jurídico material en este evento no acusa ninguna deficiencia como quiera que al proceso han sido convocadas todas las personas que intervinieron en el contrato de obra invocado como fuente del conflicto que se debate, vale decir que la controversia se ha trabado en este caso entre la contratante y el contratista.

3. EL PROBLEMA JURÍDICO

De acuerdo a los hechos planteados, corresponde a este Tribunal de Arbitramento determinar en primer lugar, si la parte convocada Pedro Antonio Romero Ordóñez incumplió el contrato de obra civil celebrado con la parte convocante, mediante documento privado suscrito el 01 de Agosto de 2007

De otro lado, habrá de establecerse si la parte convocada Pedro Antonio Romero Ordóñez está llamada a responder con una cantidad de dinero por los perjuicios que reclama la convocante Maricel Zúñiga Astudillo., por concepto de perjuicios.

4. NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO OBJETO DE LA LITIS

Agotados los trámites procesales, entra el Tribunal al análisis de las pruebas y los argumentos de ambas partes presentadas en las oportunidades procesales y a hacer sus propias consideraciones, para así, dictar el laudo.

ANALISIS DE LA PRUEBA DOCUMENTAL.

Los documentos presentados como prueba documental fueron considerados y se analizan de manera individual los realmente pertinentes y su incidencia en su conjunto de pruebas allegadas, los cuales serán el sustento de las motivaciones y decisiones del Laudo.

4.1 Se firma por las partes intervinientes en la litis contrato para la ejecución de obra, contrato de reforma de local comercial y construcción de vivienda nueva en un inmueble ubicado en la Carrera 14 No. 1-08 del Barrio San Cayetano de Cali, la cual debería desarrollarse conforme a los parámetros determinados en

el contrato de diseño arquitectónico que habían firmado las mismas partes el mismo 1 de Agosto de 2007, el cual estaba a cargo del Arq. Pedro Antonio Romero O., quien se obligó a elaborar un esquema básico con las siguientes actividades concretas en cuanto al diseño: Reformar el local comercial existente y crear en el mismo espacio dos locales comerciales independientes, cada uno con una batería de servicio y puerta de acceso individual; en el mismo lote el diseño de la vivienda, donde tendría en el primer piso salón comedor, servicios sanitarios completos, cocina, patio de ropas, garaje y patio interno, mas grada de acceso al segundo piso y en el segundo piso tres alcobas, servicios sanitarios, estar de televisión y circulaciones. Se acordó la presentación de las planchas en cuatro pliegos de papel, trabajo hecho a mano alzada a tinta y a escala, el cual a la firma del contrato, estaba ya elaborado y en espera de ajustes; como segunda obligación adquirida por el Arq. Romero O., debería elaborar un anteproyecto y como tercera, su posterior proyecto arquitectónico. Adicionalmente se obligó a solicitar los usos del suelo, línea de paramento y la aprobación por parte de la oficina de planeación municipal de Cali del proyecto arquitectónico, hasta conseguir la licencia de construcción, dejando la salvedad que las obras civiles preliminares se podían iniciar simultáneamente con la radicación de los trámites. El plazo fijado para la ejecución del contrato fue el 30 de Agosto de 2007 y su precio de \$3'500.000, cuyo pago aparece debidamente probado.

El contrato No. 108-2007, de 1 de Agosto de 2007, materia de la litis, tiene como objeto la ejecución de la obra-Reforma Local Comercial y Construcción de Vivienda Nueva, conforme a las especificaciones y cotización previamente aprobadas, el cual se ejecutaría en un término de dos (2) meses contados a partir de la firma del contrato y recibo del anticipo; este plazo contractual fue modificado verbalmente por las partes y así lo confiesa el demandante en su demanda, incrementando a cuatro meses y medio (4.5) el plazo para realizar la obra; su precio global fue de \$86'700.000, pero su ejecución se dividió en etapas.

El contrato civil celebrado entre los contrayentes el 1 de Agosto de 2007 y presentados como prueba en este proceso arbitral contiene las condiciones previstas en el artículo 1495 del Código Civil “Contrato o convención es un acto por el cual una de las partes se obliga para con la otra a dar, a hacer, o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser de una o de muchas personas” y requiere para su validez, por tratarse de un acto declarativo de voluntades, cumplir los requisitos que el artículo 1502 del Código Civil determina:

- Que las partes sean legalmente capaces, en este caso Maricel Zúñiga Astudillo por una parte y Pedro Antonio Romero O por la otra.
- Que consientan en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio.
- Que recaiga sobre un objeto lícito.
- Que tenga causa lícita.

El contrato civil de obra celebrado entre los convocados, conlleva en su celebración los requisitos definidos por el artículo 1502 del Código Civil, por haberse celebrado entre personas naturales capaces, quienes manifestaron su voluntad de realizar un contrato civil de obra sin que se haya vislumbrado que el consentimiento haya estado precedido de vicio del consentimiento alguno, donde se predeterminó el objeto del contrato de manera clara, fijándose condiciones, precio, plazos y modo de ejecución y habiéndose demostrado tener causa lícita; su validez no tiene discusión.

El contrato civil de obra celebrado entre las partes, es un contrato bilateral donde los contrayentes se obligaron recíprocamente, oneroso y conmutativo como consecuencia del precio que debería pagarse por las obras a construir, principal dada la autonomía del contrato para subsistir sin más condiciones y consensual pues su perfeccionamiento no requería de más que la expresión del consentimiento de los contratantes.

El contrato materia del debate; se encuentra escrito, fue presentado como prueba, contiene los derechos y las obligaciones cuyo cumplimiento se gobierna por el principio de la buena fe a que hace referencia el artículo 1603 del Código Civil y con las consecuencias propias de la misma.

Establece el artículo 1602 del Código Civil: *“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o causas legales.”*

Analizado el contrato de obra civil el cual fue presentado como prueba de las obligaciones pactadas, no ha sido objetado, ni tachado durante todo el debate arbitral, ha sido referido en algunas de las pruebas practicadas sin que se haya cuestionado ni parcial, ni totalmente, lo cual nos lleva a concluir que no cabe duda sobre su carácter vinculante para las partes.

4.2 El Informe técnico-económico elaborado por Miguel Andrés Jaramillo López corresponde a un concepto presentado por la parte convocante, el cual se obtuvo sin la intervención de la parte convocada y el tribunal se abstuvo de

tener en cuenta para la realización del trabajo del perito, conforme a la decisión contenida en el auto 07 de 26 de Febrero de 2009 que decretó pruebas.

4.3 La totalidad de las pruebas documentales aportadas por la parte convocada, tanto en la contestación de la demanda, como en el escrito de objeción al dictamen pericial, corresponde a copias de actos inherentes al desarrollo del contrato civil de obra y se han analizado dentro del contexto general, dándoles el alcance que tienen las copias simples aportadas sin haber sido tachadas. Por tanto, no podrá desconocer el Tribunal, el alcance probatorio de los siguientes documentos presentados por el convocado: Línea de demarcación radicación SOU-000879-DAP-2009 expedida el 28/01/2009 por el Departamento Administrativo de Planeación del Municipio de Cali, con una vigencia de dos años contados a partir de la fecha de expedición, para un inmueble ubicado en la K-14 No. 1-02 del Barrio San Cayetano, donde se definió la actividad RN.; igualmente la comunicación signada por Pedro A. Romero, fechada el 15 de Abril de 2009 mediante el cual se solicita concepto al comité de preservación arquitectónica, artística y cultural de la oficina de Planeación Municipal, sobre la viabilidad del Proyecto de Reforma o Acondicionamiento que se plantea para la propiedad localizada en el Barrio San Cayetano, en la Carrera 14 con Calle 1ª. –esquina; con los mismos alcances, se tendrá la copia de la comunicación fechada el 16 de Marzo de 2009 mediante la cual, la Curaduría Urbana Uno de Santiago de Cali, liquida las expensas por \$1'789.589 para el reconocimiento de una edificación mixta de un local y un apto ubicado en la calle 1 No. 14-01, donde la curaduría deja la siguiente constancia: “. *Documentación Faltante: Carta de autorización para reclamar licencia. Concepto favorable del Consejo de Patrimonio, Firma de formato de radicación de los propietarios. Formato de Radicación. Certificado de Nomenclatura Urbana. Peritaje estructural. Juego completo de planos arquitectónicos. Cancelación impuesto predial- Debe completar la documentación requerida OBLIGATORIAMENTE en un plazo de 30 días calendarios, so pena de entenderse desistida la solicitud*”.

ANALISIS DE LOS TESTIMONIOS RENDIDOS.

4.4 Miguel Andrés Jaramillo López: Iniciando su relato dijo: “.....yo fui contratado por parte de la señora Maricel para verificar, digamos, que circunstancias no se han ejecutado en el desarrollo de la obra para llegar a tener tales inconvenientes. En primera instancia, siendo profesionales y dentro del código

de ética, haya unos códigos que nos rigen para efectuar cualquier obra hay que sacar el permiso de construcción y es nuestro deber comunicarle al cliente que para hacer un proyecto arquitectónico el va a necesitar contratar también un estudio de suelos y un ingeniero civil para que haga el calculo estructural del proyecto para que curaduría apruebe el proyecto. Además de eso, pues el producto está situado en San Antonio que es un, en San Cayetano que es un barrio que tiene un régimen especial determinado por el POT, entonces, la curaduría no te da permiso de construcción, si antes el comité de patrimonio urbano de la ciudad no te ha dado ese permiso para la ejecución de la obra.....Bueno yo fui llamado a principios del año anterior, cuando ya había iniciado todo este, proceso. A mi me contrata la señora Maricel, porque yo tengo un compañero de un pos grado que es familia de ellos, entonces me dijo mira tengo un familiar que tiene este problema porque no me haces el favor y vas y miras que fallas hay y le colaboras, la asesoría y entonces yo llego al sitio, inicialmente pues los tiempos de obra no se habían cumplido, ¿Por qué?, porque realmente pues como hubo tantas fallas en proceso de diseño, hubo cambios a la hora de ejecutar la obra... Yo le pregunto al arquitecto que ejecutó la obra ¿si tiene una bitácora de obra, donde muestre que ha ejecutado? Porque yo no veo más planos de detalles constructivos, entonces yo no sé, exactamente como hizo las cosas....Le pregunto si tiene planos estructurales, me dice no, no tengo, bueno y el permiso tampoco lo tenía.Entonces ¿Qué hago yo? , yo simplemente entro a revisar que le falta a la obra y que esta mal, esa es mi actuación. Mas adelante al ser Preguntado: "Dígale por favor al tribunal, teniendo en cuenta que usted hizo una apreciación directa y material de la obra, en la fecha en que usted visualizó esa obra, ¿podríamos concluir que la misma era habitable en relación al apartamento y funcional con relación a los locales?". Respondió: "No, en ningún momento era habitable porque la obra todavía tenía faltas de carpintería, lo cual genera problemas de seguridad, los acabados arquitectónicos estaban totalmente incompleto. Algunos baños estaban iniciados sus acabados, mas no los tenía del todo, estaban instalados dos sanitarios dentro del mismo sitio, mas todavía no funcionaban, la grifería también era faltante y las instalaciones eléctricas, los puntos eléctricos estaban sólo colocados, todavía no tenían un funcionamiento real. No, no era habitable en el momento."

4.5 Yaneth Patricia Hernandez:....."El apartamento carece de contrapiso, de piso, de cableado de energía, carece de los acabados de azulejos de los baños, no

tiene baño, la cocina está en obra negra también, no tiene acceso ni de energía, ni de agua. – En el segundo piso también, consta de dos pisos, tampoco tiene, sólo tiene las paredes y estucadas, solo tiene cielo falso, esta, pero no está terminado, le faltan terminaciones de la cocina, ¿Qué más es?, si no tiene ningún piso en ninguna área de la casa”

4.6 William Zúñiga Astudillo... “ Dígale al tribunal por favor, a la fecha en que él entrego la obra, en julio, dicha obra se encontraba funcional, con relación a los Locales y habitable con relación al apartamento? Respondió: “En realidad no. Hubo que terminarlo prácticamente por que, el apartamento no es habitable hasta el día de hoy y los locales hubo que hacerles, terminarlos prácticamente. La parte sanitaria no estaba, faltaba piso, había problemas eléctricos y todo eso se terminó para poder tener un soporte.”

ANALISIS DE LOS INTERROGATORIOS DE PARTE.

4.7 El convocado al contestar el día 17 de Marzo de 2009 el interrogatorio de parte que le hiciera el apoderado de la convocada dijo: “ Le reitero la pregunta. Diga como es cierto si o no, que usted ejecutó la obra objeto de este proceso, sin la expedición y aprobación de la licencia de construcción respectiva por parte de la curaduría urbana competente?”. Respondió: “*Si se dio comienzo a las obras. Bueno sí*”; Luego se le pregunta: “Diga como es cierto si o no, que usted hizo entrega parcial de la obra el día 9 de julio de 2008, es decir no entregándola de manera total como se pactó en el contrato de obra suscrito entre usted y la convocante?” Respondió: “Si”. Y más adelante dijo: Preguntado: “Diga como es cierto si o no, que con relación al precio pactado la convocante ha cancelado el valor de \$80'616.739,80, a lo cual respondió el convocado: “*Es correcto*”; a la pregunta “Diga como es cierto si o no, que usted no entregó la obra en la fecha pactada en el contrato de obra, suscrito entre usted y la convocante?” respondió: “*No se entregó en la fecha pactada, pero hubo condiciones que así lo hicieron, condiciones que fueron consultadas permanentemente con la contratista, que fueron enunciadas permanentemente con la contratista, que fueron justificadas permanentemente con la contratista y que de hecho hay intervención de parte de la contratista en que se haya dado esa dilación.*”

4.8 Del interrogatorio a Maricel Zúñiga Astudillo vale la pena extraer los siguientes textos: Al ser preguntada si era conciente que al autorizar construcciones adicionales al contrato, implicaba dilaciones en la entrega de la obra,

respondió: “No”.- En otro de sus apartes se le preguntó: *“Diga si era necesario o no, ¿para realizar los trabajos, tener completamente desocupado el inmueble?, respondió: “Sí”;* y más adelante se le pregunta: *“Diga si es cierto o no ¿Qué las obras de construcción realizadas corresponden por las descritas en los planos?, en los planos que le entrego él. A lo cual respondió: “No, porque él nunca me entregó planos, ni permisos, ni planos, o sea, todo eso se dio después, ya cuando ya las cosas se pusieron un poco difíciles.”*

DE LA PRUEBA PERICIAL.

4.9 El perito arquitecto Juan Calos Ponce de León rinde su experticia, de la cual se da traslado a las partes, presentándose por la parte convocada un escrito denominado “Documento de objeciones al dictamen pericial”, donde se solicitaron pruebas para respaldar la objeción, el que fue trasladado y contestado oportunamente por la parte convocada. Corresponderá al Tribunal hacer la valoración del mismo y por tanto después del análisis legal encuentra ajustado a derecho el dictamen rendido, sin que la objeción propuesta pueda prosperar, al no demostrarse el error grave para conseguir el efecto buscado y en consecuencia se dará todo el valor probatorio al dictamen, para concluir del mismo que:

- (i) Que el arquitecto Romero Ordóñez no obtuvo aprobación del proyecto por parte del comité de patrimonio municipal, corroborando lo anterior, con la solicitud aportada por el mismo convocado fechada el 15 de Abril de 2009 radicada bajo el No. 005190 y que obra en el escrito de objeción al dictamen pericial.
- (ii) Que la obra se adelantó en el polígono 41 de la ficha normativa respectiva, sub-área 1 donde la actividad constructiva está sometida a restricciones propias de la reglamentación vigente.
- (iii) Que no existe licencia de construcción, ni planos estructurales necesarios y requeridos por la curaduría.
- (iv) Que no existen planos eléctricos, ni hidráulicos requeridos para la realización de la obra.
- (v) Que el presupuesto estimado de gastos para la terminación de la obra es de \$21'643.523.
- (vi) Que el material fotográfico aportado, demuestra la existencia de una obra inconclusa.

5. EXCEPCIONES: No se propusieron por la parte convocada.

6. DE LA CONTROVERSIA Y RESPONSABILIDAD DE LAS PARTES FRENTE AL CONTRATO.

La controversia está centrada en establecer si el contrato 0108-2007 celebrado entre las partes se ha cumplido o ha sido incumplido y en este último evento, se ha solicitado el pago de perjuicios materiales y compensatorios, costas y agencias en derecho.

Habiéndose establecido el cumplimiento con los elementos contractuales para su validez y sin que el contrato de obra civil hubiere sido motivo de reparo alguno, debemos concentrar la atención, en establecer la responsabilidad de las partes frente al contrato así:

6.1 La parte contratante (convocante) tenía como obligación, realizar los pagos pactados en el contrato, inicialmente por \$40'000.000 y un posterior ajuste, para llegar a la suma total de \$86'700.000 por las obras contratadas. En la contestación de la demanda y en el interrogatorio de parte, el convocado, aceptó haber recibido hasta la fecha de la contestación, la suma de \$80'616.739,80, y aceptando en la misma audiencia de interrogatorio, que había hecho entrega parcial de la obra el 9 de Julio de 2008, sin terminar y no apto para habitar. No aparece, ni se puede concluir o deducir, que a esa fecha la convocante tuviere obligaciones o deudas pendientes con el convocado, quien nunca le ha reclamado suma adicional alguna, luego deberá concluirse que el valor pagado corresponde al 100% de la obra ejecutada hasta esa fecha.

6.2 La parte contratada, (convocada) asumió contractualmente la responsabilidad de reformar el local comercial y la construcción de vivienda nueva de acuerdo con la descripción y los planos de obra, en un área de 177 M2. por un valor total, como se dijo, de \$86'700.000 dividido en dos etapas; una primera etapa que comprendía las obras determinadas en la cláusula tercera del contrato por valor de \$40'000.000, la cual se podría incrementar "si la contratante resuelve continuar con la obra hasta terminarla o se podrá reajustar en los casos en que se incrementen las cantidades de obra o se modifiquen las especificaciones o ambas. Para cualquiera de los casos se hará por escrito previo acuerdo entre las partes". (Texto de la cláusula segunda del contrato No. 0108-2007). La segunda etapa de las obras a realizar, eran las restantes detalladas en la cláusula primera del citado contrato.

En el mismo texto, se definen los plazos, inicialmente fijado en dos meses y después modificado verbalmente por las partes a 4.5 meses, por consentimiento mutuo; se establece que el contratista obra con autonomía técnica y directiva, no existiendo vínculo laboral entre las partes, estableciendo obligatoriedad de otorgar garantías de buen manejo del anticipo, documentos del contrato, forma de resolver las diferencias y causales de terminación del contrato.

Dadas las características del contrato, es menester remitirse al artículo 2060 del Código Civil que establece *“Los contratos para construcción de edificios, celebrados con un empresario que se encarga de toda la obra por un precio único prefijado se sujetará además a las reglas siguientes: 1. El empresario no podrá pedir aumento de precio, a pretexto de haber encarecido jornales o los materiales, o de haberse hecho agregaciones o modificaciones al plan primitivo; salvo que se haya ajustado a un precio particular por dichas agregaciones o modificaciones. 2. Si circunstancias desconocidas, como un vicio oculto del suelo, ocasionaren costos que no pudieron preverse, deberá el empresario hacerse autorizar para ellos por el dueño; y si éste se rehúsa, podrá ocurrir al juez o prefecto para que decida si ha debido o no preverse el recargo de obra, y fije el aumento de precio que por esta razón corresponda.”*

Siendo un típico contrato a precio fijo, sin que se hubiere propuesto como un contrato a precios unitarios fijos, como afirmó el convocado en su interrogatorio de parte, adicionado al hecho claro u concreto, que nunca se propuso por escrito, ni se demostró a lo largo del desarrollo probatorio, deberá ser esta la norma llamada a aplicarse para establecer los alcances de los respectivos efectos contractuales.

“En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. – Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios. (Art. 1546 del C.Civil)”

El artículo 1610 del Código Civil dentro del cual se enmarca la obligación de hacer que afecta el contrato en controversia, determina que *“Si la obligación es de hacer, y el deudor se constituye en mora, podrá pedir el acreedor, junto con la indemnización de la mora, cualquiera de estas tres cosas, a elección suya: 1. Que se apremie al deudor para la ejecución del hecho convenido. 2. Que se le autorice a él mismo para hacerlo ejecutar por un tercero a expensas del deudor. 3. Que el deudor le indemnice de los perjuicios resultantes de la infracción del contrato.”*

La parte convocada fue reconvenida mediante citación que se le hiciera a una Conciliación en la Notaría Octava del Circulo de Cali, para que cumpliera el contrato o se allanare a cumplir, sin que dicho acto hubiere sido fructífero.

Es relevante de análisis el hecho inequívoco y de responsabilidad directa de la parte convocada, de haber adelantado la obra, sin el cumplimiento de los requisitos previos legales exigidos por disposiciones municipales, tal y como lo hace notar de manera expresa el dictamen pericial; el hecho de haber iniciado esos trámites en el año 2009, es decir, 16 meses después de firmado el contrato e iniciadas las obras, es un grave incumplimiento de los deberes profesionales del arquitecto; siendo esa una obligación de carácter legal que puede acarrear perjuicios a LA CONVOCANTE, será ésta causa determinante en la decisión que tomará el Tribunal.

Para concretar y en un desglose sistemático de las peticiones de la demanda, se tiene que LA CONVOCANTE, además de solicitar la resolución del contrato, optó por pedir la aplicación del numeral 3 del citado artículo, para que se indemnizen los perjuicios materiales, los cuales estimó en la suma de \$25'929.339,48.

El peritaje practicado y que se acoge en su totalidad por el Tribunal, ha determinado como costos por materiales y mano de obra para la terminación del contrato de obra civil No. 0108-2007, la suma actual de \$ 21'643.523, rechazándose la actualización solicitada en la petición cuarta de la demanda, teniendo como fundamento, que el valor liquidado por el perito se ha hecho a valores actuales; solo se decretarán intereses de mora a la tasa máxima legal fijada por la Superintendencia Financiera sí no se cumplieren los pagos dentro de los cinco días siguientes a la ejecutoria del Laudo.

No ha sido probada, ni existe relación de causalidad directa que permita concluir que el valor de \$980.000 pagados por concepto de viaje de la convocante a la ciudad de Cali, tenga como única y exclusiva causa, la entrega de la obra en el mes de Febrero de 2008, luego esta petición deberá despacharse negativamente.

Tampoco fue debidamente probada la relación de causalidad por los gastos de arrendamientos pagados por la familia de la convocada al tomar otra vivienda mientras se desarrollaba la obra, aunado a su respuesta en el interrogatorio de parte, donde aceptó que sabía que el inmueble debería estar desocupado para la

realización de los trabajos contratados. Igual suerte corre la petición de arrendamientos dejados de percibir.

7. DECISION DEL TRIBUNAL EN TORNO A LAS PRETENSIONES DE LA CONVOCANTE.

No habiéndose propuesto medios exceptivos, pero estando probados los hechos que han dado origen a la convocatoria formulada al Sr. Pedro A. Romero y no existiendo causal de nulidad alguna, las pretensiones de la demanda están llamadas a prosperar parcialmente y así se decidirá.

V. LIQUIDACIÓN DE COSTAS

1 Costas:

Honorarios árbitro:	\$ 1.462.500
IVA honorarios árbitro:	\$ 234.000
Honorarios Secretaria	\$ 731.250
IVA secretaria	\$ 117.000
Gastos de administración (Cámara de Comercio)	\$ 731.250
IVA gastos de admón. (Cámara de Comercio)	\$ 117.000
Gastos de Funcionamiento	<u>\$ 2.500.000</u>
SUBTOTAL 1.:	\$ 5.893.000

2. Gastos de peritación:

(Sufragados por la parte Convocante)

Gastos experticia Arq. Juan Carlos Ponce de León	\$ 200.000
Honorario perito Arq. Juan Carlos Ponce de León	<u>\$ 750.000</u>
SUBTOTAL 2.:	\$ 950.000

3. Gastos acreditados por la parte convocante

Copias Notaria Octava de Cali	\$ 151.600
Pasaje Miami- Cali- Miami de la Convocada para diligencia de Interrogatorio de parte	<u>\$ 1.162.862</u>
SUBTOTAL 3.	\$ 1.314.462

TOTAL COSTAS (SUBTOTAL 1. + 2.+ 3.)	\$ 8.157.462
--	---------------------

3.- Agencias en derecho: \$ 7.000.000

TOTAL COSTAS Y AGENCIAS EN DERECHO: \$ 15.157.462

VI. RECURSOS CONTRA EL LAUDO

Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la de expedición de este laudo, las partes pueden pedir su aclaración, corrección o complementación, o el tribunal hacerlo de oficio. Igualmente podrá cualquiera de las partes, formular el recurso extraordinario de anulación del mismo.

I

VII. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Tribunal de arbitramento, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Declárese que entre la señora MARICEL ZUÑIGA ASTUDILLO y el señor PEDRO ROMERO ORDONEZ ha existido contrato de obra civil determinado bajo el No. 0108-2007, que fuere suscrito el 1 de Agosto de 2007.

SEGUNDO: Declárese resuelto el contrato de obra civil, por incumplimiento del contratista Pedro Antonio Romero Ordóñez.

TERCERO: Condénese al convocado Pedro Antonio Romero Ordóñez al pago de perjuicios materiales, en la suma de \$21'643.523, correspondiente al valor de las obras pendientes por ejecutar.

CUARTO: Condénese a al convocado Pedro Antonio Romero Ordóñez al pago de intereses moratorios sobre la suma anterior a la tasa máxima legal fijada por la Superintendencia Financiera desde la ejecutoria del presente Laudo hasta el día del pago total.

QUINTO: Niégase las demás pretensiones de la demanda.

SEXTO: Condénese al pago de costas y agencias en derecho, por \$15.157.462 conforme a la liquidación realizada.

SEPTIMA: Dispóngase que una vez esté en firme ésta providencia, se protocolice el expediente en una de las Notarías de la ciudad de Cali y que, si fuere el caso, se devuelvan las sumas de dinero sobrantes por concepto de gastos, una vez deducidos los que se hayan hecho dentro del proceso.

OCTAVA: Disponer que por Secretaría se expidan copias auténticas del presente laudo, con destino a las partes con las constancias de ley (artículo 115 del C. P.C.)

Notifíquese y cúmplase.

LA PROVIDENCIA ANTERIOR QUEDA NOTIFICADA EN ESTRADOS.

EL ÁRBITRO ÚNICO

GUILLERMO ALBERTO CHAUX TORRES

MARÍA DEL PILAR RAMÍREZ ARIZABALETA

Secretaria