

**Tribunal de Arbitramento**  
**BEATRIZ EUGENIA RAYO DE PEÑA**  
**Vs. CARBOTP S.A. EN LIQUIDACION.**  
**LAUDO ARBITRAL**

**Tribunal de Arbitramento**

**BEATRIZ EUGENIA RAYO DE PEÑA**

**Vs. CARBOTP S.A. EN LIQUIDACION.**

**LAUDO ARBITRAL**

Santiago de Cali, 28 de febrero de 2017

Agotado el cumplimiento de las etapas procesales previstas en las normas que regulan el Arbitramento, mediante el presente Laudo Arbitral se desatan las controversias planteadas en la demanda arbitral presentada por BEATRIZ EUGENIA RAYO DE PEÑA contra la sociedad CARBOTP S.A. EN LIQUIDACION, sometida a su decisión en Derecho.

**Capítulo Primero**

**Antecedentes**

**1. SOLICITUD DE CONVOCATORIA DEL TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO.**

El nueve (09) de junio de 2016 la señora BEATRIZ EUGENIA RAYO DE PEÑA por intermedio de apoderado especial, presentó ante el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Cali, demanda arbitral con el fin de integrar Tribunal de Arbitramento conformado por un (01) árbitro, para decidir en derecho las diferencias surgidas entre BEATRIZ EUGENIA RAYO DE PEÑA y la sociedad CARBOTP S.A. (sic); con el fin de declarar el incumplimiento por parte de la convocada CARBOTP S.A. (sic), del contrato de construcción de obra civil para el diseño y construcción de una casa de un piso, según el sistema Steel Framing, y como consecuencia del incumplimiento, declarar la terminación del contrato con la devolución del dinero del anticipo y pago de la cláusula penal a favor de BEATRIZ EUGENIA RAYO DE PEÑA.

**2. LAS PARTES, REPRESENTACION, APODERADOS JUDICIALES:**

**Demandante:** BEATRIZ EUGENIA RAYO DE PEÑA, es persona natural, identificada con la cédula de ciudadanía No.51.665.220, quien goza de plena capacidad para ser parte y comparecer como tal al mismo, con facultad de disposición sobre sus derechos (artículos 1.502 y 1.503 del Código Civil, artículos 53 y 54 del Código General del Proceso), dentro de las previsiones de los artículos 15 y 16 del Código Civil Colombiano.

**Apoderado Judicial de la Demandante:** Dr. JAVIER MILLAN MOSQUERA, identificado con la cedula de ciudadanía No. 16.651.345 de Cali, abogado con Tarjeta Profesional No. 100.851 del Consejo Superior de la Judicatura, a quien se le reconoció personería conforme al poder conferido.

**Demandada:** La sociedad CARBOTP S.A. EN LIQUIDACION, persona jurídica cuya existencia y representación legal se acreditó con el certificado expedido por la Cámara de Comercio de Cali, identificada con Nit. No.900159171-1, en el cual aparece como su representante legal el señor CARLOS ALBERTO BOTINA PATIÑO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.683.077, todo lo cual obra en el expediente, sociedad que goza de plena capacidad para ser parte y

comparecer como tal al mismo, con facultad de disposición sobre sus derechos (artículos 1.502 y 1.503 del Código Civil, artículos 53 y 54 del Código General del Proceso), dentro de las previsiones de los artículos 15 y 16 del Código Civil Colombiano.

**Apoderado Judicial de la Demandada:** Dr. ANDRES VELASQUEZ MUÑOZ, identificado con la cedula de ciudadanía No. 94.433.087 de Cali, abogado con Tarjeta Profesional No. 106.831 del Consejo Superior de la Judicatura, y posteriormente, la Dra. SAMARA CERON PRIETO, identificada con la cédula de ciudadanía No.1.144.160.607, abogada con Tarjeta Profesional No. 273.245 del Consejo Superior de la Judicatura, a quienes se les reconoció la debida personería conforme al poder conferido.

### **3. EL PACTO ARBITRAL.**

La demanda arbitral se instauró con fundamento en el Contrato de Construcción de Obra Civil de fecha 19 de abril de 2016, celebrado entre la señora BEATRIZ EUGENIA RAYO DE PEÑA y la sociedad CARBOTP S.A., en cuya cláusula DECIMA CUARTA se encuentra contemplada la CLAUSULA COMPROMISORIA que establece lo siguiente:

*" Ambas partes acuerdan que todas las diferencias que ocurran entre ellas con ocasión de la celebración, interpretación, ejecución, liquidación o terminación de este contrato, y que no hayan sido resueltas entre ellas mismas, serán resueltas en primera instancia de manera directa y si de este acercamiento no resultare mutuo acuerdo será un Tribunal de Arbitramento domiciliado en Cali (Valle) y conformado por un (1) árbitro nombrado por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali, el cual funcionará en las instalaciones de dicho Centro. El árbitro designado será un abogado inscrito, fallará en derecho y se regirá y someterá a las leyes colombianas, quien dirimirá el conflicto. Las notificaciones del Tribunal serán enviadas a los Representantes Legales de las entidades contratantes en las siguientes direcciones comerciales:"*

### **4. NOMBRAMIENTO DEL ÁRBITRO.**

Tras la presentación de la demanda arbitral por parte del apoderado de la señora BEATRIZ EUGENIA RAYO DE PEÑA, el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Cali, procedió a invitar a las partes mediante comunicaciones de fecha trece (13) de junio de 2016, a una reunión para la designación del árbitro que habría de fallar la controversia.

En reunión que asistieron tanto la parte convocante como la parte convocada y que tuvo lugar el día dieciséis (16) de junio de 2016, en el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Cali, se efectuó el sorteo entre los árbitros que integran la lista del Centro en materia comercial, correspondiendo como principal a la Dra. MARIA FERNANDA SILVA MEDINA, quien aceptó su designación dentro del término legal, e igualmente presentó su declaración de independencia y cumplió con el deber de información.

### **5. INSTALACIÓN DEL TRIBUNAL. REGIMEN APLICABLE.**

El Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Cali citó a las partes y al árbitro designado para que se instalara el Tribunal.

En audiencia llevada a cabo el once (11) de julio de 2016 la suscrita árbitro mediante auto No. 01 <sup>1</sup>, declaró instalado el Tribunal, asumió la competencia en forma provisional, fijó como lugar de funcionamiento del Tribunal y de la Secretaría del mismo las dependencias del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Cali, señaló como término máximo del proceso seis (06) meses contados a partir de la finalización de la primera audiencia de trámite de conformidad con el artículo 10 de la Ley 1563 de 2012, designó como secretaria a la doctora MARÍA DEL PILAR SALAZAR SÁNCHEZ, reconoció personería al apoderado especial de la parte demandante y determinó el régimen aplicable al trámite arbitral, rigiéndose en principio por las normas establecidas en la Ley 1563 del 12 de julio de 2012, y en lo no previsto en ella, por las normas del Código General del Proceso.

#### **6. ADMISIÓN Y NOTIFICACIÓN DE LA DEMANDA.**

Estudiada la demanda arbitral, ésta fue inadmitida mediante auto No. 2 de fecha 11 de julio de 2016 y subsanada por el apoderado de la parte demandante el día 18 de julio de 2016, dentro del término legal. Encontrándose cumplidos los presupuestos, requisitos y formalidades, el Tribunal mediante auto No. 03 del veintiséis (26) de julio de 2016 admitió la demanda arbitral instaurada y ordenó que por secretaría se notificara personalmente a la parte demandada.

El veintiséis (26) de julio de 2016,<sup>2</sup> la secretaria del Tribunal notificó personalmente al representante legal de la sociedad demandada del auto admisorio de la demanda y se le confirió el traslado de rigor a la parte demandada.

#### **7. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.**

El veinticuatro (24) de agosto de 2016, el apoderado de la parte demandada dentro del término legal presentó escrito donde manifestó contestar la demanda, adjuntó pruebas documentales y el poder conferido a su favor por el representante legal de la sociedad demandada.

La parte demandada no presentó escrito de demanda de reconvención, ni excepciones de mérito ni objeción al Juramento Estimatorio.

El Tribunal de arbitramento mediante auto No.04 del veintiséis (26) de agosto de 2016,<sup>3</sup> reconoció personería al apoderado de la parte demandada, la requirió para dar cumplimiento al inciso final del artículo 97 del Código General del Proceso y ordenó que una vez vencido el término del requerimiento concedido, por secretaría se corriera traslado a la demandante del escrito de contestación de demanda.

El treinta (30) de agosto de 2016, el apoderado de la parte demandada presentó escrito manifestando que concretaba la estimación juramentada en complemento a su contestación.

El siete (07) de septiembre de 2016 se corrió traslado a la parte demandante, de la contestación de la demanda y su complementación, presentada el veinticuatro (24) y treinta (30) de agosto de 2016, respectivamente.

<sup>1</sup> Cuaderno Actas No.3 Folio 3

<sup>2</sup> Cuaderno Actas No.3 Folio 14.

<sup>3</sup> Cuaderno Actas No.3 Folios 17 y 18

La parte demandante no se pronunció frente a la contestación de la demanda ni a la complementación.

#### **8. AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN.**

El diecinueve (19) de septiembre de 2016 se intentó celebrar el acuerdo conciliatorio, el cual se declaró fracasado en razón a que las partes no aceptaron las propuestas mutuas, ni la formulada por la suscrita Árbitro, lo cual consta en el acta No.04 <sup>4</sup>

#### **9. GASTOS Y HONORARIOS DEL TRIBUNAL.**

Los gastos del Tribunal, los gastos administrativos del Centro y los honorarios de la suscrita Árbitro y de la secretaria, fijados en la audiencia llevada a cabo el diecinueve (19) de septiembre de 2016, fueron atendidos oportunamente por ambas partes, demandante y demandada.

#### **10. PRIMERA AUDIENCIA DE TRÁMITE.**

La primera audiencia de trámite se llevó a cabo el catorce (14) de octubre de 2016, el Tribunal de Arbitramento mediante auto No.09,<sup>5</sup> resolvió declarar ser competente para conocer, tramitar y decidir en derecho a través del proceso arbitral, las controversias o diferencias planteadas en la demanda; mediante auto No.10,<sup>6</sup> decretó las pruebas solicitadas por la parte demandante, las pruebas solicitadas por la parte demandada y decretó pruebas de oficio.

#### **11. TÉRMINO DEL PROCESO ARBITRAL.**

En vista que en la cláusula compromisoria se guardó silencio respecto a la duración del proceso arbitral, se fijó como término seis (6) meses, contados a partir de la finalización de la primera audiencia de trámite, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 1563 de 2012.

El proceso arbitral estuvo suspendido desde el 07 de diciembre de 2016 al 09 de enero de 2017, ambas fechas inclusive (34 días), por solicitud conjunta de ambas partes.

En razón a que la primera audiencia de trámite se agotó el catorce (14) de octubre de 2016 y teniendo en cuenta la suspensión del proceso, el término del mismo finalizaría el dieciocho (18) de mayo de 2017.

### **Capítulo Segundo**

#### **SÍNTESIS DE LAS CUESTIONES OBJETO DE CONTROVERSIA.**

##### **1. PRETENSIONES DE LA DEMANDA.**

En el escrito de demanda arbitral se formularon pretensiones declarativas y de condena que textualmente son las siguientes:

*" 1. Que se declare que la sociedad CARBOTP S.A., en calidad de contratista incumplió el CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN DE OBRA CIVIL suscrito con la señora BEATRIZ EUGENIA*

<sup>4</sup> Cuaderno Actas No.3 Folios 49 a 52.

<sup>5</sup> Cuaderno Actas No.3 Folios 59 a 63.

<sup>6</sup> Cuaderno Actas No.3 Folios 64 a 67.

*RAYO DE PEÑA, en calidad de contratante, para el diseño y construcción de una casa de un piso, paredes con estructura metálica, recubiertas por placas, según el sistema Steel Framing.*

*2. Que como consecuencia de lo anterior, y de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 1546 del Código Civil Colombiano, se declare la terminación por incumplimiento del referido contrato de construcción de obra civil y se ordene a la convocada que devuelva a la señora BEATRIZ EUGENIA RAYO DE PEÑA la suma de catorce millones ciento veintiún mil pesos (\$ 14.121.000) que recibió a título de anticipo de la obra.*

*3. Que a raíz del incumplimiento contractual que origina la terminación del contrato de construcción de obra civil al cual me vengo refiriendo, se condene a la sociedad CARBOTP S.A. al pago, a favor de mi poderdante, de la cláusula penal establecida en el la cláusula decimo primera-Parágrafo Segundo, que dice:- Las partes acuerdan como cláusula penal una sanción equivalente al cinco por ciento (5%) del valor total del Contrato, en caso de incumplimiento de las obligaciones contractuales, el CONTRATISTA renuncia al requerimiento y manifiesta que es un obligación clara expresa y actualmente exigible, y que sus efectos prestan mérito ejecutivo.*

*4. Que de igual manera, y como consecuencia de las anteriores declaraciones se ordene a la sociedad CARBOTP S.A., efectuar el pago de todas y cada una de las condenas aquí solicitadas y de las que llegaren a decretarse, dentro de los seis (6) días siguientes a la ejecutoria del laudo que así lo disponga.*

*5. Que se condene al pago de los correspondientes intereses moratorios a la tasa máxima autorizada por la ley en caso de mora en el pago del cumplimiento del laudo correspondiente.*

*6. Que se condene a la sociedad CARBOTP S.A., al reconocimiento y pago de la correspondiente actualización sobre las sumas decretadas como condena y que resulten probadas durante el trámite arbitral.*

*7. Que se condene a la sociedad CARBOTP S.A., al pago de las costas del trámite arbitral, incluidas las agencias en derecho correspondientes."*

## **2. HECHOS EN QUE SE SUSTENTA LA DEMANDA**

Los hechos que inspiran las pretensiones de la demanda, según la descripción hecha por la demandante son los siguientes:

*" PRIMERO: En el mes de octubre de 2015, por medio de la página web mi poderdante BEATRIZ EUGENIA RAYO DE PEÑA, quien reside en los Angeles-California (USA) contacto al ingeniero CARLOS ALBERTO BOTINA PATIÑO quien es el gerente de la sociedad CARBOPT S.A., con el objetivo de construir en Cali-Colombia una casa estilo cabaña en el corregimiento de Pance (1kilometro antes del pueblo) en un lote de aproximadamente 200 M2.*

*SEGUNDO: Mediante correo electrónico de fecha 29 de octubre de 2015, el Ingeniero CARLOS ALBERTO BOTINA PATIÑO Gerente de la sociedad CARBOPT S.A., le mostró a mi mandante el sistema de STEELFRAME con el que la sociedad CARBOPT S.A. construía, indicando que ese sistema de construcción es práctico y liviano por lo que en cuestión de 4 meses se realizaría y como mi poderdante tiene conocimiento de este*

sistema pues es parecido al que se utiliza en Estados Unidos, le agrado el proyecto y acordaron que en enero del 2016 iniciarían la obra, siempre y cuando se contara con todas las licencias diligenciadas.

TERCERO: Mediante correo electrónico de fecha 6 de enero de 2016, mi poderdante le comunico al Gerente de la sociedad CARBOPT S.A que solo en marzo podría viajar a Colombia para empezar la obra, a lo que él contesto que cuando lo considere pertinente ellos podrían iniciar el tema de licencias y permisos, que son un poco demorados y deben iniciarse con 90 días antes de iniciar la construcción.

CUARTO: Mediante correo electrónico de fecha 7 de enero de 2016, mi poderdante le comunico al Gerente de la sociedad CARBOPT S.A., que un primo de ella llamado Enrique, le tenía una información sobre los trámites de la licencia y fue así que el Ingeniero recibió por correo el concepto de localización y norma urbanística expedido por el subdirector del POT y servicios públicos, en el cual se lee que el predio se encuentra ubicado en el Mapa No. 16" Suelos de Protección Forestal" del POT, por dentro del área de bosques y guaduales actuales. El numeral 1 del artículo 77 del POT, define que " en estas áreas se restringe la urbanización y solo se podrán hacer desarrollos y/o actividades que no afecten la función ecológica del bosque y que cuenten con el aval de la autoridad ambiental competente" .

QUINTO: Ante la respuesta de la Alcaldía, mi mandante BEATRIZ EUGENIA RAYO DE PEÑA decidió venir a Colombia y apersonarse del proyecto como se lo hizo saber al Gerente de la sociedad CARBOPT S.A., por correo electrónico de fecha 17 de marzo de 2016 donde le comunica que llegaba a Cali el 5 de abril del presente año.

SEXTO: El 6 de abril de 2016 mi mandante BEATRIZ EUGENIA RAYO DE PEÑA se reunió con Gerente de la sociedad CARBOPT S.A., e iniciaron la negociación para un contrato de construcción de obra civil, para lo cual se le pregunto al convocado sobre las licencias, permisos para construir y sobre el concepto dado por la Alcaldía y el Gerente dijo: que esto se demoraría 8 meses y que podría iniciar la obra mientras se tramita las licencias, que le costaría \$8.000.000 y que el gestionaría estas licencias por \$2.000.000 y se acordó que se le pagaría \$1.500.000.

SEPTIMO: El día 8 de abril de 2016 mi mandante BEATRIZ EUGENIA RAYO DE PEÑA le pago al Ingeniero CARLOS ALBERTO BOTINA PATIÑO Gerente de la sociedad CARBOPT S.A., la suma de tres millones de pesos (\$3.000.000) que el llamo " primer anticipo para diseño y construcción de casa en pance área 110 m2" .

OTAVO (sic): Mediante correo electrónico de fecha 10 de abril de 2016, el Ingeniero CARLOS ALBERTO BOTINA PATIÑO Gerente de la sociedad CARBOPT S.A., le comunico a mi mandante que se había hecho una limpieza preliminar en el lote, que mañana subiría un trabajador para que continuara la labor de limpieza y reconocimiento del sector, igualmente le envió el contrato de construcción para que ella lo leyera y si estaba de acuerdo lo firmara.

NOVENO: El día 19 de abril de 2016, mi mandante BEATRIZ EUGENIA RAYO DE PEÑA y el Ingeniero CARLOS ALBERTO BOTINA PATIÑO Gerente de la sociedad CARBOPT S.A., firmaron el contrato de construcción de obra civil por valor de ciento cuatro millones quinientos mil pesos (\$104.500.000) de los cuales le han pagado la suma de catorce millones ciento veintiún mil pesos (\$14.121.000).

DECIMO: El Ingeniero CARLOS ALBERTO BOTINA PATIÑO Gerente de la sociedad CARBOPT S.A., pese a estar enterado que en el lote se requerían permisos especiales para iniciar cualquier obra, no lo tuvo en cuenta y como él lo admite en su correo narrado en el numeral anterior, procedió a efectuar limpieza en el lote motivo por el cual fue requerido por la CVC, quien le solicitó los permisos y al no tenerlos, dicha entidad ordenó suspender cualquier obra en lote donde se construiría la casa y consecuentemente han iniciado una investigación que amerita una multa pues esta región es zona protegida que tiene restricciones como era conocimiento de él mediante el concepto de localización y normas de la Alcaldía, razón por la cual no se pudo iniciar la obra por causa exclusiva del convocado quien actuó solo con el afán de recibir dinero, incumpliendo con lo estipulado en el contrato.

DECIMO PRIMERO: Finalmente mi mandante BEATRIZ EUGENIA RAYO DE PEÑA al ver que la obra no se podía iniciar debido a la falta de autorización legal y teniendo en cuenta que todos estos problemas se hubieran podido evitar si el convocado hubiera actuado con diligencia y profesionalismo, decidió hablar con el Ingeniero CARLOS ALBERTO BOTINA PATIÑO Gerente de la sociedad CARBOPT S.A., y dar por terminado el contrato de construcción pues el objeto contractual no se podía realizar.

DECIMO SEGUNDO: Con el ánimo de conciliar con el Ingeniero CARLOS ALBERTO BOTINA PATIÑO Gerente de la sociedad CARBOPT S.A., mi mandante solicitó la devolución del dinero que le había entregado, suma que a la fecha asciende a catorce millones ciento veintiún mil pesos (\$14.121.000), pero él manifiesta que solo devolvería \$6.000.000 en un plazo de 30 días, ya que la limpieza del lote valía \$1.200.000 y los planos \$5.000.000 cuando en un principio dijo que los planos costaban \$3.000.000.

DECIMO TERCERO: El día 23 de mayo de 2016 mi poderdante fue convocada a una audiencia de conciliación celebrada ante el Centro de Conciliación Fundafas, la cual expidió la constancia de no acuerdo.

DECIMO CUARTO: En la cláusula Primera, párrafo primero del contrato-EL CONTRATISTA MANIFIESTA: " que está plenamente calificado, licenciado, equipado, organizado y que tiene la experiencia necesaria para desarrollar el presente contrato. Igualmente declara que conoce las condiciones del contrato, las especificaciones generales, particulares y técnicas, el sitio de las obras, las fuentes y calidad de todos los materiales y la disponibilidad y transporte de los insumos, equipos mayores y menores requeridos, disposición, manejo y almacenamiento de materiales y equipos, las condiciones de trabajo de la zona y los medios de transporte, que conoce las exigencias de seguridad industrial y disponibilidad de mano de obra y manejo de personal, las condiciones y vías de acceso, la disponibilidad de los servicios públicos combustibles y agua, las condiciones meteorológicas, el régimen de las aguas superficiales, por lo cual,



*declara que los ha incluido en el estudio del precio de este contrato y por lo tanto, no tendrá derecho a reclamación alguna, ni reajuste de precios por ninguna de los factores enunciados". (negrilla fuera de texto).*

*No obstante lo anterior, se puede evidenciar que la convocada incumplió con esta cláusula pues si hubiera conocido el sitio de la obra las condiciones de trabajo de la zona, no habría iniciado limpieza del lote sin antes haber obtenido los permisos de ley.*

*DECIMO QUINTO: El pacto arbitral fue consignado en la cláusula decima cuarta del contrato civil de obra, bajo el siguiente texto: " COMPROMISORIA: Ambas partes acuerdan que todas las diferencias que ocurran entre ellas con ocasión de la celebración, interpretación, ejecución, liquidación o terminación de este contrato, y que no hayan sido resueltas entre ellas mismas, serán resueltas en primera instancia de manera directa y si de este acercamiento no resultare mutuo acuerdo será por un Tribunal de Arbitramento domiciliado en Cali (Valle) y conformado por un (1) árbitro nombrado por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali, el cual funcionará en las instalaciones de dicho Centro. El árbitro designado será un abogado inscrito, fallará en derecho y se regirá y someterá a las leyes colombianas, quien dirimirá el conflicto. Las notificaciones del Tribunal serán enviadas a los Representantes Legales de las entidades contratantes en las siguientes direcciones comerciales*

*DECIMO SEXTO: la señora BEATRIZ EUGENIA RAYO DE PEÑA, me ha conferido poder especial, amplio y suficiente para convocar este Tribunal de Arbitramento con el fin de dirimir las controversias surgidas con ocasión al incumplimiento contractual presentado por la sociedad CARBOTP S.A."*

### **3. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.**

Tal como se expresó anteriormente, el apoderado especial de la parte demandada contestó la demanda el veinticuatro (24) de agosto de 2016, dentro del término legal, y la complementó el treinta (30) de agosto de 2016, sin presentar excepciones de mérito, ni objeción al Juramento Estimatorio, ni escrito de demanda de reconvencción.

### **4. PRUEBAS SOLICITADAS Y DECRETADAS.**

Mediante auto No.10 de catorce (14) de octubre de 2016, éste Tribunal decretó como pruebas documentales las aportadas con el escrito de la demanda y las aportadas con el escrito de contestación de la demanda, decretó la prueba testimonial solicitada por la parte demandante y decretó de oficio el interrogatorio para ambas partes; las pruebas fueron practicadas de la siguiente manera:

- 4.1 El dos (02) de noviembre de 2016 se recepcionó el interrogatorio de parte a la demandante BEATRIZ EUGENIA RAYO DE PEÑA, decretado como prueba de oficio.
- 4.2 El dos (02) de noviembre de 2016 se recepcionó el interrogatorio de parte a CARLOS ALBERTO BOTINA PATIÑO en calidad de representante legal de la demandada CARBOTP S.A. EN LIQUIDACION, decretado como prueba de oficio.

- 4.3. El dos (02) de noviembre de 2016 se recepcionó el testimonio de ENRIQUE BIANCHA VILLARREAL, decretado a instancia de la parte demandante.
- 4.4. El dos (02) de noviembre de 2016 se recepcionó el testimonio de MARIA EUGENIA VILLARREAL DE HERRADA, decretado a instancia de la parte demandante.

El desarrollo de las pruebas Interrogatorio de Parte y Testimonial, consta en el Acta No.06, del dos (02) de noviembre de 2016.<sup>7</sup>

Respecto a la prueba de Inspección Judicial solicitada por la parte demandante, el Tribunal se negó a decretarla por cuanto la consideró innecesaria en virtud de las otras pruebas que se decretaron y que existen en el proceso, de conformidad con lo establecido en el último inciso del artículo 236 del Código General del Proceso.

De otro lado, el artículo 237 del Código General del Proceso determina que quien pida la inspección judicial expresará con claridad y precisión los hechos que pretende probar, lo cual no fue indicado por la parte demandante al momento de solicitar la prueba.

Sobre la solicitud efectuada por el apoderado del demandado en el escrito de contestación de la demanda:

*“ Solicito se consulte con la Sociedad Colombiana de arquitectos sobre el costo de realizar los diseños arquitectónicos de una casa como la contratada por la Sra. Beatriz Eugenia Rayo de Peña a Carbotp S.A. según la normatividad prevista para esta labor: ...”*

Este Tribunal negó la anterior solicitud de consulta a la Sociedad Colombiana de Arquitectos, por cuanto dicha prueba la debió haber evacuado la parte demandada directamente o por medio de derecho de petición, como lo establece el artículo 173 del Código General del proceso.

El auto No.10 del catorce (14) de octubre de 2016 por medio del cual el Tribunal tomó la decisión de decretar las pruebas solicitadas, decretar pruebas de oficio, negar la prueba de Inspección Judicial y negar la solicitud de consulta, fue notificado a las partes en estrados, sin que se interpusiera recurso alguno.

Por último, el Tribunal aceptó el desistimiento de la prueba testimonial del Sr. JHON EDWARD RUIZ ARIAS, presentado por la actora, tal como lo permite el artículo 175 del C.G.P.

Respecto a las pruebas documentales, han sido estudiadas y analizadas por el Tribunal, dándoles el valor probatorio que a cada una corresponde, con el fin de dictar el presente Laudo Arbitral.

## **5. ALEGACIONES DE LAS PARTES.**

El seis (06) de diciembre de 2016, los apoderados de las partes presentaron sus alegatos en forma verbal. No obstante, el apoderado de la demandante allegó sus mismas alegaciones en forma escrita, texto que se anexó al expediente.<sup>8</sup>

<sup>7</sup> Cuaderno Actas No. 3 Folios 69 a 75.

<sup>8</sup> Cuaderno Actas No. 3 Folios 89 a 94

Audiencia de alegatos que se desarrolló de conformidad con lo establecido en el artículo 33 de la ley 1563 de 2012, en concordancia con el artículo 23 de la misma normatividad.

### Capítulo Tercero

#### CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

##### 1. EL PACTO ARBITRAL.

Después de los análisis anteriores, el presente Tribunal concluyó que la ley autoriza la celebración de la cláusula compromisoria en los contratos entre particulares, que las partes aquí involucradas convinieron la cláusula compromisoria para resolver sus diferencias entre si y que el debate se refiere concretamente sobre el incumplimiento del contrato de construcción de obra civil para el diseño y construcción de una casa de un piso, según el sistema Steel Framing.

Que el presente asunto es transigible y que la decisión arbitral debe proferirse en derecho.

Ante la falta de fijación por los contratantes del termino de duración del arbitraje, el Tribunal dispuso que su duración fuera de seis meses, al tenor del artículo 10 de la ley 1563 de 2012, según consta en las decisiones tomadas en audiencia celebrada el catorce (14) de octubre de 2016, término dentro del cual se profiere el presente laudo; por lo tanto y en razón a que la primera audiencia de trámite se agotó el catorce (14) de octubre de 2016 y teniendo en cuenta la suspensión del proceso en treinta y cuatro (34) días, como se mencionó en la parte inicial de este laudo, el término del mismo finalizaría el dieciocho (18) de mayo de 2017.

##### 2. PRESUPUESTOS PROCESALES.

Concurren en el presente asunto la capacidad del demandante y demandada para comparecer como parte; la competencia del juez o tribunal; demanda en forma y trámite adecuado, como requisitos instituidos para el debido proceso y el normal desarrollo de la relación jurídico procesal.

El Tribunal no observa la existencia de vicio alguno que pueda estructurar una nulidad.

##### 3. LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA.

En el presente trámite no se avizora ninguna causal que genere falta de legitimación en la causa, pues han concurrido a él las partes necesarias para trabar la Litis, es decir, participan las mismas personas que celebraron el contrato materia del debate.

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 legitimación 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” .*

#### **4. EXÁMEN DE PROCEDIBILIDAD.**

En este proceso se ha cumplido a cabalidad con las etapas del mismo, las pruebas decretadas y practicadas, incluidas las decretadas de oficio por el Tribunal, todas fueron allegadas oportunamente, se sometieron al principio de contradicción en la oportunidad correspondiente.

No se incurrió en irregularidad procesal alguna o defecto que pudiere invalidar la actuación total o parcialmente, de conformidad con el artículo 132 del C.G.P.

#### **5. PROBLEMAS JURIDICOS CONTEMPLADOS EN EL LAUDO.**

De acuerdo a los hechos planteados, corresponde a este Tribunal de Arbitramento determinar:

- 1.) Si la parte convocada sociedad CARBOTP S.A. EN LIQUIDACION, incumplió el CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN DE OBRA CIVIL suscrito con la señora BEATRIZ EUGENIA RAYO DE PEÑA, en calidad de contratante, para el diseño y construcción de una casa de un piso, paredes con estructura metálica, recubiertas por placas, según el sistema Steel Framing, contrato de fecha 19 de abril de 2016.
- 2.) Si la parte convocada sociedad CARBOTP S.A. EN LIQUIDACION, por su actividad como empresa constructora estaba en la obligación de tramitar las licencias o permisos para iniciar la construcción de la casa contratada.
- 3.) Si fue legítima la terminación unilateral del contrato de construcción de obra civil de fecha 19 de abril de 2016, por parte de la señora BEATRIZ EUGENIA RAYO DE PEÑA.

#### **6. CONSIDERACIONES PARTICULARES:**

Este Tribunal, resalta que la parte convocante invoca diversas pretensiones, pero la que constituye el mayor objeto de análisis es la primera pretensión, porque en ella versa la controversia. Por ello, el estudio y examen se hará a partir de la pretensión primera, que a su letra dice:

*“ 1. Que se declare que la sociedad CARBOTP S.A., en calidad de contratista incumplió el CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN DE OBRA CIVIL suscrito con la señora BEATRIZ EUGENIA RAYO DE PEÑA, en calidad de contratante, para el diseño y construcción de una casa de un piso, paredes con estructura metálica, recubiertas por placas, según el sistema Steel Framing.”*

#### Posición de la parte demandante:

La Sra. BEATRIZ EUGENIA RAYO DE PEÑA, fija su controversia en que el objeto contractual no se podía realizar por causa exclusiva del demandado, quien recibió parte del precio pactado por la

obra y solicita al convocado la devolución del dinero entregado en cuantía de \$14.121.000.00, más el pago de la cláusula penal e intereses; como punto central se fundamenta, que conforme a lo pactado en el contrato existen obligaciones a cargo del demandado, entre ellas conocer la zona o sitio de la obra, pues si hubiera conocido el sitio no había iniciado trabajos sin antes haber obtenido los permisos.

Posición de la parte demandada:

CARBOTP S.A. EN LIQUIDACION, defiende la posición de no haber iniciado labor alguna de construcción sobre el lote de propiedad de la demandante, ni tramitó permisos, solo hizo una limpieza preliminar para identificar el lote y localizarlo, además, el contrato firmado no encomendó a CARBOTP S.A. la obligación de conseguir planos o licencias, resalta el literal d.) de la Cláusula 8 del contrato de construcción de obra civil de fecha 16 de abril de 2016.

Los Hechos de la demanda aceptados por el demandado son: 1, 3, 7, 8, 9, 11, 13, 15,

El Hecho No. 2 de la demanda, fue aceptado parcialmente por la sociedad convocada.

Los Hechos de la demanda negados por la sociedad convocada son: 4, 5, 6, 10, 14, 16,

Del Contrato de Obra Civil suscrito:

Es claro al tenor de la prueba documental recaudada, que las partes se habían puesto de acuerdo en el objeto y el precio desde el 8 de abril de 2016, cuando le entrega la convocante al convocado la suma de \$3.000.000.00 como anticipo, no obstante, en el parágrafo único de la cláusula segunda del contrato de construcción de obra civil suscrito el 19 de abril de 2016, las partes deciden, que las condiciones allí estipuladas prevalecen sobre cualquier declaración o acuerdo anterior y sobre cualquier documento que forme parte del mismo, por lo que la relación contractual se seguirá rigiendo por las cláusulas del contrato escrito.

En los contratos de construcción de una obra, como el aquí discutido, tenemos que conforme al artículo 2053 C.C. cuando se contrata la confección de una obra material, el contrato puede ser de venta o de arrendamiento, dependiendo de la persona que suministró la materia para la confección de la obra; si quien suministra la materia es la persona que va a realizar la obra, el contrato es de venta, mientras que si la materia es suministrada por quien encargo la obra el contrato es de arrendamiento. En el caso sub judice la relación contractual estaría enmarcada en el de venta.

En el contrato de confección de una obra material, independientemente de que sea catalogado como venta o como arrendamiento, se entiende que hay incumplimiento en los siguientes casos:

- Cuando no se haya realizado lo estipulado en el contrato por cualquiera de las partes contratantes.
- Cuando la ejecución de la obra se haya retardado.

En estos casos hay lugar a solicitar indemnización de perjuicios de conformidad con lo señalado por el artículo 2056 del Código Civil, el cual señala lo siguiente:

*" Habrá lugar a reclamación de perjuicios, según las reglas generales de los contratos, siempre que por una o por otra parte no se haya ejecutado lo convenido, o se haya retardado su ejecución.*

*Por consiguiente, el que encargó la obra, aún en el caso de haberse estipulado un precio único y total por ella, podrá hacerla cesar, reembolsando al artífice todos los costos, y dándole lo que valga el trabajo hecho, y lo que hubiera podido ganar en la obra"*

En el presente caso, no estamos frente a la discusión si la obra está o no ejecutada debidamente, porque lo que ha quedado probado es que ni siquiera se inició la construcción de la casa ofrecida bajo el sistema Steel Framing. Lo que juzgará este Tribunal es si la actuación del demandado constituye o no un incumplimiento del contrato de construcción de obra civil, si la demandante ejerció su derecho legítimamente y si los presupuestos de una justa terminación del contrato se encuentran reunidos como para endilgar responsabilidad civil en el demandado.

Partimos entonces, de la premisa que la construcción de inmuebles es una actividad comercial, máxime si participa en ella una persona jurídica.

Al revisar el objeto social de CARBOTP S.A. EN LIQUIDACION, se encuentra en sus actividades principales, las de:

*" desarrollar, promover, construir, gerenciar, vender, enajenar y financiar proyectos inmobiliarios y en general, desarrollar todas las actividades relacionadas con la ejecución y comercialización de edificaciones, obras civiles y bienes inmuebles en general" ,*

Al catalogarse los constructores como empresarios o empresas profesionales, es importante en el presente análisis, determinar: a.) si por tener esta calidad, es dable imputar responsabilidad a CARBOTP S.A. EN LIQUIDACION; b.) si desde su organización permite el desarrollo debido de una actividad empresarial que exige conocimientos adquiridos, especialidad, preparación y reconocimiento del gremio, siendo así, se ubicaría la demandada en una posición prevalente, de técnica y de dominio de la información, con un régimen de responsabilidad más rígido que el de sus propios clientes, en donde es exigible comportamientos como de " un buen padre de familia" y derivados de la buena fe, como un empresa responsable en la comercialización de bienes y servicios. (Artículo 78 de la C.P.)

Atañe entonces analizar el elemento subjetivo que en responsabilidad contractual es determinante, pues el contrato es Ley para las partes, regido por la autonomía de la voluntad y, el resarcimiento del perjuicio siempre irá atado al grado de culpabilidad del deudor.

De acuerdo a lo anterior, para establecer el régimen aplicable, este Tribunal se situará en el de los contratos y especialmente en el artículo 2053 del Código Civil, para ubicarse en la actividad de la construcción, especialmente en los estatutos profesionales de la ingeniería y la arquitectura, determinando si es procedente acceder a la imputación de responsabilidad civil que alega la actora.

Respecto del contrato de obra, tal como se expresó anteriormente, el artículo 2056 establece:

*“ habrá lugar a reclamación de perjuicios, según las reglas generales de los contratos, siempre que por una o por otra parte no se haya ejecutado lo convenido, o se haya retardado su ejecución.”*

En este punto es relevante tener presente que la obligación del empresario en un contrato de obra es de resultado, con las consecuencias jurídicas que de allí se derivan y es necesario analizar su régimen probatorio del incumplimiento y el manejo de las cargas probatorias respecto del factor de imputación y de los mecanismos de exoneración. (Sala de Casación Civil, Corte Suprema de Justicia, Sentencia del 2 de junio de 1958 Magistrado Ponente, Arturo Valencia Zea y **Laudo Arbitral** de 16 de febrero de 2004 - Conavi vs. Concreto).

También tenemos que el artículo 1602 del Código Civil, contempla que todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.

Entonces, salta a la vista, que las partes de manera libre y espontánea convinieron cada una sus obligaciones en el contrato que las une, que no obstante por la especialidad de la actividad de la sociedad CARBOTP S.A. EN LIQUIDACIÓN, como empresa experta y profesional en su actividad y como empresaria de la construcción, la demandante asumió bajo su propia cuenta y trámite la obligación de obtener los permisos y licencias para adelantar las obras en su predio, y en el mismo contrato de construcción de obra civil, las partes pactaron, como una obligación supletoria a cargo de la demandante, la de suministrarle a CARBOTP S.A. EN LIQUIDACION los valores para pagar ante la entidades oficiales tales permisos.

#### **PREMISAS NORMATIVAS**

En cuanto a las normas especiales que rigen la profesión de Ingenieros y Arquitectos, tenemos para resaltar el literal d) del artículo 33 de la Ley 842 de 2003, donde se determinan los deberes especiales de los profesionales de la ingeniería y profesiones afines:

*“ (...)*

*d) Estudiar cuidadosamente el ambiente que será afectado en cada propuesta de tarea, evaluando los impactos ambientales en los ecosistemas involucrados, urbanizados o naturales, incluido el entorno socioeconómico, seleccionando la mejor alternativa para contribuir a un desarrollo ambientalmente sano y sostenible, con el objeto de lograr la mejor calidad de vida para la población; (...)”*

En cuanto a las prohibiciones, la misma Ley 842 en el literal e) del artículo 34, consagra las prohibiciones de los profesionales de la ingeniería y profesiones afines:

*“ (...) e) iniciar o permitir el inicio de obras de construcción sin haber obtenido de la autoridad competente la respectiva licencia o autorización. (...)”*

En el contrato de construcción de obra civil objeto de estudio, una de las partes es una sociedad debidamente constituida y dentro de su objeto social se determina el de la construcción, por lo que el cumplimiento o incumplimiento del pacto contractual, deberá regirse también por el artículo 870 del Código de Comercio, que dispone que en caso de mora de una de las partes, podrá pedir la otra su terminación o resolución con indemnización de perjuicios compensatorios, o hacer efectiva

la obligación con indemnización de los perjuicios moratorios; norma que guarda concordancia con el artículo 1546 de nuestro Código Civil, que prescribe la condición resolutoria de los contratos en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado, en donde el contratante cumplido podrá demandar a su arbitrio la resolución con indemnización de perjuicios, o pedir el cumplimiento del mismo con la debida indemnización.

La anterior, es la norma de conducta que establece la Ley, y en caso de no producirse dentro de los dos extremos del artículo 870 del Código de Comercio, la consecuencia sería la declaratoria de oficio de la excepción perentoria que resulte probada en el proceso, conforme al artículo 282 del Código General del Proceso, si hubiere lugar.

Ahora bien, los presupuestos objeto de análisis para imputar una responsabilidad civil contractual por el incumplimiento del contrato de construcción de obra civil, atendiendo los fijados por la ley, la doctrina y la Jurisprudencia son:

- a.) Incumplimiento del contrato. El incumplimiento consiste en la falta de ejecución o la ejecución imperfecta, parcial o tardía de algunas de las obligaciones que para las partes emergen del contrato.

La sociedad CARBOTP S.A. EN LIQUIDACION, no pudo iniciar sus labores de construcción porque un hecho ajeno a sus obligaciones adquiridas le impidió cumplir.

- b.) Mora. La indemnización de los perjuicios derivados del incumplimiento contractual exige que el deudor esté constituido en mora (arts. 1608 y 1615 del C.C.).

Con la presentación de la demanda arbitral, la parte convocante pretende constituir en mora a la parte convocada.

- c.) Daño: Sólo habrá responsabilidad civil si el incumplimiento del deudor genera en el acreedor una lesión, menoscabo o detrimento en bienes o intereses vinculados con su patrimonio, con los bienes de su personalidad o con su esfera espiritual o afectiva.

En el expediente la parte actora mediante el juramento estimatorio cuantificó el perjuicio reclamado y, posteriormente, por requerimiento del Tribunal especificó sus valores así:

Capital: \$14.121.000

Cláusula Penal: \$5.225.000

No obstante, el juicio de valor debe determinar si hay relación de causalidad entre el hecho y el daño.

- d.) Relación de causalidad entre el incumplimiento y el daño: El deudor incumplido responde de los perjuicios que sean consecuencia directa de su incumplimiento.

Tenemos que la parte convocante no probó el incumplimiento de la pasiva.



- e.) Por último, el Factor de atribución de la responsabilidad civil, pues para que exista la obligación de reparar perjuicios debe existir un criterio que permita imputarle la responsabilidad a aquel que ha causado los daños.

Es aquí donde el análisis de los hechos invocados y su prueba dentro del proceso toma relevancia, porque se trata de establecer si en el demandado se configuró una conducta contraria a la Ley, al contrato o a las buenas costumbres, siendo justiciable por culpa o dolo. No obstante, cuando ambos contratantes incumplen sus obligaciones correlativas en el contrato, la condición resolutoria no da ninguna acción para exigir el cumplimiento de la contraparte. Entonces, no hay lugar a la cuantificación del perjuicio cuando no existe prueba matemática exacta del mismo.

El contrato suscrito entre convocante y convocada, se encuentra dentro de los contratos bilaterales o sinalagmáticos, que son aquellos en que las partes contratantes se obligan recíprocamente, es decir, en los que la prestación a cargo de una de las partes está compensada con la contraprestación que ella ha de cumplir en beneficio de la otra, o en los términos del artículo 1496 del Código Civil, cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente.

Sobre la situación de incumplimiento contractual y las facultades otorgadas a las partes, contenidas en el artículo 870 del Código de Comercio, se ha dicho por la Honorable Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, lo siguiente:

*“ El fenómeno del incumplimiento por uno de los contratantes de lo pactado, da lugar, si se trata de contratos bilaterales a que opere la condición resolutoria tacita, dando origen a favor del otro contratante que ha cumplido o está presto a cumplir sus propias prestaciones, al derecho alternativo para pedir la resolución o el cumplimiento del contrato, en ambos casos con la indemnización de perjuicios. De acuerdo con la ley, ha establecido la doctrina que esta acción de reparación tiene la calidad de accesoria o consecencial de cualquiera de las dos principales que concede la ley alternativamente, para resolver el contrato o hacerlo cumplir, y que por lo tanto no procede su ejercicio aislado. Se ha entendido que a una demanda meramente indemnizatoria, fundada en incumplimiento de un contrato no extinguido, le falta el antecedente jurídico esencial de una de las dos acciones principales para que pueda realizarse uno de los fines ineludibles del sistema de la condición resolutoria tacita, esto es, desligar a las partes de sus obligaciones destruyendo el contrato o agotándolo, con el cumplimiento cabal de las prestaciones en el originadas”*

En Sentencia del 28 de abril de 1952, la Corte Expresó:

*“ El artículo 1546 del código Civil dice que el contratante que se considere lesionado puede pedir, o la resolución del contrato o su cumplimiento, con indemnización de perjuicios. De esta suerte, la demanda debe invocar uno de los extremos enunciados y pedir, como consecuencia, la indemnización a que se aspira. Si así no se hizo, quiere ello decir que se pidió de modo indebido, lo cual constituye una excepción perentoria que debe ser declarada”*

Consideraciones sobre las relaciones contractuales pactadas:

Se observa en el contrato de construcción de obra civil suscrito el 19 de abril de 2016, que el CONTRATISTA se obligó a construirle a la CONTRATANTE una casa conforme a los planos y esquemas desarrollados por aquél, en un plazo de ocho (8) meses, contados a partir de:

- la firma del contrato,
- de la entrega del anticipo de obra pactado,
- la entrega del sitio de trabajo
- y la aprobación por parte del contratante de los planos de obra desarrollados por el contratista;

Es decir, estaba sujeto el inicio de las obras, a cuatro condiciones concomitantes que debían acaecer para determinar el inicio del plazo de cumplimiento del contrato, en donde es fácil concluir que se cumplieron las siguientes: la firma del contrato, la entrega del sitio de trabajo y la aprobación de planos de obra, porque en cuanto a la entrega del anticipo no aparece probado que se haya pagado por parte de la actora a la demandada en su totalidad.

Es claro para este Tribunal, que conforme a los deberes de la sociedad CARBOTP S.A. EN LIQUIDACION como empresa de la construcción, le estaba prohibido iniciar o permitir el inicio de obras de construcción sin haber obtenido de la autoridad competente la respectiva licencia o autorización, porque así lo consagra la Ley 842 de 2003; pero no es menos cierto, que la obtención de los permisos o licencias no estaban a cargo de la sociedad CARBOTP S.A. EN LIQUIDACION sino de la CONTRATANTE - aquí demandante- precisamente por expreso convenio de las partes plasmado en el contrato referido en su cláusula octava, literal d.).

Por lo anterior, este Tribunal defenderá la tesis de no declarar prosperas las pretensiones No. 1, 3, 4, 5, 6, 7 y analizará las circunstancias no imputables a las partes, que impidieron continuar con la ejecución del contrato de construcción de obra civil suscrito el 19 de abril de 2016, para proceder a declarar la terminación o no del mismo como lo solicita la demandante.

En lo que respecta a la pretensión No. 2, se accederá a la terminación del contrato, pero basada dicha terminación no al incumplimiento, sino a la frustración del contrato por causa no atribuible a las partes y ordenará la devolución parcial de los dineros entregados.

Resaltamos, que de las declaraciones de ambas partes quedó probado en el plenario la ligereza de la sociedad demandada al celebrar un contrato de construcción de obra civil, sin que previamente existiera los permisos necesarios o licencias de construcción expedidos por parte de la autoridad competente, lo que comporta que no adoptó una precaución mínima como constructor antes de suscribir el contrato de obra, como era la de consultar las medidas necesarias para que se pudiera ejecutar su objeto, omitiendo así verificar la viabilidad de la licencia de construcción o impedimentos administrativos, ambientales o urbanísticos para lograr el objeto del contrato.

Tal comportamiento sometió la continuación del contrato de construcción de obra civil a la decisión de la autoridad competente para expedir las licencias de construcción o permisos, circunstancia aceptada por las partes, pues era conocido de ambos, demandante y demandada, que se necesitaban permisos administrativos y licencias para llevar a feliz término lo convenido.

Demandante y demandada, queriendo perseverar en el mismo, habrían podido superar sus inconvenientes suspendiendo el contrato hasta tanto se obtuvieran los respectivos permisos y licencias, para analizar las implicaciones técnicas y económicas necesarias, pero lo contrario se deduce del comportamiento de ambas, al expresar su querer de no continuar vinculadas contractualmente, conllevando su propias conductas a la extinción de una relación obligatoria convencional, por imposibilidad sobrevenida y no imputable a la sociedad demandada, lo que permite la extinción del contrato bilateral con las demás obligaciones que de él aun dependan, pues el fin único del contrato no podría ser cumplido.

Es claro para el Tribunal que la frustración del contrato de construcción de obra civil, no es atribuible a las partes, sino a la decisión de las autoridades competentes que otorgan permisos o licencias para poder desarrollar su objeto, por lo que dicho impedimento no da lugar a aplicar la figura de la resolución del contrato, pues no estamos frente a un incumplimiento.

Se concluye entonces, que no estando configurado el incumplimiento del contrato de construcción de obra civil por la parte convocada, y no siéndole tal incumplimiento imputable, conforme se acaba de indicar, las condenas económicas pedidas en las pretensiones de la demanda (tercera, cuarta, quinta, sexta y séptima de las mismas), no prosperaran porque ellas dependen de la primera pretensión que pide declarar probado el incumplimiento por la convocada.

Tal como antes se dijo, el Tribunal encuentra oportuno destacar que la parte convocada no presentó excepciones, ni demanda de reconvenición, para pedir la condena de la convocante al pago de perjuicios que resultaren probados luego del debate probatorio.

#### DEVOLUCIÓN DE LAS SUMAS DE DINERO RECIBIDAS POR LA PARTE CONVOCADA:

Atendiendo lo expresado en las consideraciones anteriores, este Tribunal a efectos de resolver sobre las restituciones que corresponden en este caso, como consecuencia de la terminación del contrato de construcción de obra civil objeto del proceso, ordenará a la parte convocada reintegrar a favor de la parte convocante, la suma de Doce Millones Novecientos Veinticinco mil dieciséis pesos (\$12.925.016,00) Moneda corriente, que resulta de la siguiente operación:

Valor del anticipo entregado por la convocante a la convocada:	\$14.125.016,00
Menos, Valor de mano de obra asumido por la convocada para la limpieza del lote:	- \$1.200.000,00

Valores demostrados mediante original de los recibos de pago de anticipo que obran a Folios 18 a 22 Cuaderno No.1, y copia de recibos por concepto de pago de limpieza del lote, allegados en la contestación de la demanda, que obran a folio 78 Cuaderno No.1. El anterior descuento se hace teniendo en cuenta que la gestión de la convocada de realizar la limpieza del terreno, a pesar de no estar contratada por la demandante, si fue aceptada por esta, mejorando el aspecto de la propiedad para su futuro uso.

#### **7. ANALISIS DE LA PRUEBA DOCUMENTAL:**

- a) Original del contrato de construcción de obra civil de fecha abril 19 de 2.016, presentado por la actora. El cual no fue tachado de falso, ni se opuso a él la parte demandada. (Folios 10 a 15, Cuaderno No.1)

- b) Original de los recibos de abonos realizados por la convocante, como anticipo del precio pactado (Folios 18 a 22, Cuaderno No.1):
- \$3.000.000 el 08 de abril de 2016, recibo provisional de caja S/N, reemplazado por el recibo de caja 06835 de abril 12 de 2016.
  - \$2.897.266 el 15 de abril de 2016, recibo de caja 06836.
  - \$2.227.750 el 20 de abril de 2016, recibo de caja 06838.
  - \$6.000.000 el 21 de abril de 2016, recibo de caja 06839.
- Total entregado como anticipo: \$14.125.016,00

- c) Copia de los correos electrónicos intercambiados por las partes y aportada por la convocante (Folios 26 a 35, Cuaderno No.1), entre los cuales el Tribunal destaca:

El del 6 de enero de 2016 11:23:35-500 donde dice el demandante que CARBOTP contestó: " ...cuando lo considere pertinentes podría iniciar el tema de licencias y permiso que deben iniciarse con 90 días antes de iniciar la construcción."

El del 7 de enero de 2016, 2358, luisitopena-luispenvergel- donde la demandante le indica a CARBOTP: " ... por favor comuníquese con mi primo Enrique que tiene información sobre los tramites de la licencia, el celular de él es 3184539478, hágame saber sobre esto..."

- d) Copia de los correos electrónicos intercambiados por las partes y aportada por la convocada (Folios 61 a 74v, Cuaderno No.1)

- e) Copia del oficio con radicado 2015413220114631 del 17 de noviembre de 2015 y sus anexos (Folios 37 a 40, Cuaderno No.1), expedido por el Departamento Administrativo de Planeación del Municipio de Santiago de Cali, que dio respuesta a la señora Beatriz Eugenia Rayo de Peña, sobre el concepto de localización y norma para el predio identificado con el número predial Nacional 76001000053000020032000000032, ubicado en el corregimiento de Pance y le expresa:

*" El predio se encuentra ubicado según el Mapa No. 16 " Suelos de Protección Forestal" del POT, por dentro del área de bosques y guaduales actuales. El numeral 1 del artículo 77 del POT, define que " en estas áreas se restringe la urbanización y solo se podrán hacer desarrollos y/o actividades que no afecten la función ecológica del bosque y que cuenten con el aval de la autoridad ambiental competente" (subrayas mías.)*

Es evidente para el Tribunal que esta comunicación fue expedida mucho antes de la suscripción del contrato de construcción de obra civil de fecha 19 de abril de 2016, es decir, que las partes tenían conocimiento desde antes de suscribir el contrato, sobre la necesidad de permisos administrativos y licencias de las autoridades respectivas, no obstante convinieron celebrar el contrato.

Que conforme a lo indicado en el mencionado oficio de la Alcaldía del Municipio de Santiago de Cali, sería la C.V.C. la autoridad competente para otorgar concesiones, permisos, autorizaciones y licencias ambientales requeridas por la Ley para el desarrollo

de actividades que afecten o puedan afectar el medio ambiente en el Municipio de Santiago de Cali y que para la construcción de una vivienda en un área donde se restringe la urbanización era imprescindible que contara primero con el permiso de la autoridad ambiental y a su vez con la licencia de construcción, necesarias para obtener el fin único del contrato celebrado.

f.) " Listado aproximado de reuniones de trabajo, fuera de oficina, relacionados con contrato de la casa en Pance de la Sra. Beatriz Eugenia Rayo de Peña" , realizadas entre las partes para la coordinación del proyecto (folio 74 Cuaderno No.1) y que según lo expresado en la contestación de la demanda, suman \$4.000.000,00.

Queda evidenciado que dichas reuniones se celebraron por el giro normal del negocio contratado, inherentes a cualquier relación contractual, además que el precio pactado fue convenido en forma global por el total de la obra, y no por etapas de avance en la construcción de la casa según el sistema Steel Framing; no se probó en el proceso que en dichas reuniones las partes trataran sobre definición de obras adicionales, extraordinarias o ajenas al objeto contratado, por lo que no se podrán valorar como si causarían un beneficio para una parte y un detrimento para la otra.

Al hacer el Tribunal la verificación de los requisitos de validez de la prueba documental, concluye:

1). Ninguna de las partes se opusieron o controvertieron los documentos aportados. 2). Los originales obrantes tienen fuerza de ley y las copias fueron aceptadas por las partes. 3). Los documentos de ambas partes fueron oportunamente aportados y admitidos al proceso, en el tiempo debido y con los requisitos de ley.

## 8. ANALISIS DE LOS INTERROGATORIOS DE PARTE.

Como respuestas importantes sobre las que el Tribunal ha fijado especial atención, son las siguientes:

### 8.1. DE LA CONVOCANTE:

El Tribunal de Arbitramento a través de su árbitro único preguntó:

**DRA. MARIA FERNANDA SILVA MEDINA:** " ¿Encargó usted a alguien para tramitar estas licencias?"

A lo cual le contestó la **SRA. BEATRIZ EUGENIA RAYO DE PEÑA:** " Al principio lo íbamos a encargar al ingeniero Carlos Bonilla, inclusive él nos dijo que nos cobraba solo por tramitar las licencias porque le tocaba estar todo un día nos iba a cobrar dos millones y que las licencias iban a costar como siete millones, entonces nosotros dijimos no, entonces nosotros las podemos tramitar, íbamos a darle el poder a otra persona para que las tramitara cuando surgió lo de la CVC; entonces cuando surgió ese problema entonces él abandonó el proyecto, él no pudo seguir haciendo nada, él lo abandonó y él no nos dio solución en nada, se desentendió, entonces nosotros le dijimos a él está bien devuélvanos una parte, quédese usted con tres millones y devuélvanos el resto, entonces él dijo no, porque en un principio él nos había dicho que los planos costaban tres millones que pues eso ya estaba incluido en el contrato, y cuando hubo este problema él le aumentó a cinco millones."

Interrogó la apoderada de la convocada, **DRA. SAMARA CERON PRIETO:**

" Usted ahorita manifestaba que había encargado a una persona, a un primo, el señor se llama Enrique Biancha, para que realizara dichos trámites de licencia de información. ¿Usted en algún momento le otorgó poder para que procediera?"

Respondiendo la convocante **SRA. BEATRIZ EUGENIA RAYO DE PEÑA:**

" No exactamente de licencias sino de seguir después de que hicieramos el contrato de dejarlo a él haciendo todo el resto de las cosas, no se le alcanzó a dar ningún poder porque lo primero que él dijo fue saquen algo de Planeación, el concepto creo que se llama de Planeación, él lo sacó y se lo mandó al ingeniero Carlos Bonilla..."

Se evidencia de las respuestas anteriores que la Convocante se obligó a obtener las licencias y permisos necesarios para iniciar la construcción de la casa contratada.

Preguntó la apoderada de la convocada,

**DRA. SAMARA CERON PRIETO:** " ¿Usted pactó en el contrato la obligación en el sentido de que Carbotp realizara un previo estudio al terreno para mirar las legalidades de esa construcción de obra?"

A lo que le respondió la **SRA. BEATRIZ EUGENIA RAYO DE PEÑA:** " No, yo no pacté nada, yo lo dejé todo en manos de él porque él es un profesional, un ingeniero; yo no vivo aquí, si yo hubiera vivido acá yo no me voy con un ingeniero, yo contrato un maestro de obra y saco mis cosas yo misma, pero pues me fui a un profesional precisamente por eso, para que se encargara de todo."

Con sus respuestas, la convocante deja de manifiesto que no había obligación contractual a cargo de la sociedad convocada de realizar estudios previos al terreno donde debía levantarse la construcción de la casa Steel Framing.

## 8.2. DE LA CONVOCADA.

El Tribunal de Arbitramento a través de su árbitro único preguntó:

**DRA. MARIA FERNANDA SILVA MEDINA:** " ¿Cuándo ustedes suscribieron el contrato, la sociedad que Usted representa sabía que había una necesidad allí de obtener permisos, licencias de autoridades competentes?"

Respondió el representante de la parte convocada, **SR. CARLOS ALBERTO BOTINA PATIÑO:**

" Sí claro, nosotros conocemos todo el sistema constructivo y sabemos de todos los permisos que se requieren y sabemos de la dificultad que hay para conseguir un permiso en determinadas zonas o lugares, por ese motivo nosotros no tramitamos las licencias porque son en ocasiones como en el caso particular de la señora es un procesos muy complejo que requiere tiempo y las personas no reconocen ese trabajo, entonces nosotros simplemente lo que decimos es mire necesita licencia, necesita estos permisos por favor trámitelos, pero no nos involucramos en eso. En el caso de la señora nosotros le ofrecimos, le dijimos mire esas licencias pueden costar esta plata, y de hecho la señora lo manifestó ahora, el costo le pareció exagerado y dijo hombre pues yo lo hago; hasta ahí llega nuestra labor, hasta decirle esto hay que sacarlo y vale tanto, la persona toma o no la decisión de hacer ese trabajo con nosotros, la señora no tomó ese trabajo con nosotros y nosotros no lo incluimos en el contrato y nunca quedó pactado, no era nuestro compromiso."

Respecto a la pregunta del árbitro, **DRA. MARIA FERNANDA SILVA MEDINA:** " ¿De la experiencia que ustedes tienen o la sociedad que usted representa, Carbotp, cuando hay dificultad para obtener estos

*permisos o licencias cómo se comportan ustedes con el cliente, y concretamente en el caso de la señora Beatriz cómo se le manifestó esa situación y cómo la solucionaron?"*

Respondió el representante de la parte demandada, **SR. CARLOS ALBERTO BOTINA PATIÑO**  
*" Pero el tema de la licencia era un tema que se conocía desde el mes de octubre, eso siempre estuvo latente y ellos no han hecho un trámite, ellos no hicieron una gestión para lograr la licencia, a lo único que se remitieron fue a pedir un concepto de localización, un concepto de localización es un concepto general que brinda la Alcaldía o que dá el Alcalde con el cual uno se tiene que apegar y cumplir y tendrá que leer y mirar y verificar el detalle y aportarle a la Alcaldía o a la Curaduría lo que pidan, o en su contrario debatirlo, eso es un proceso como cualquier otro en el cual hay un par de profesionales, uno por parte del gobierno y otro por parte del dueño del lote, que se reúnen a resolver un problema, ¿cuál?, el de la licencia, lo que pasa es que la gente no lo ve así, piensan que es un papelito que hay que sacar y que eso no se requiere de un profesional digámoslo en estas partes."*

Preguntó el apoderado de la parte convocante, **DR. JAVIER MILLAN MOSQUERA:** *" Pues doctora, de pronto la pregunta va encaminada a que le indique al Despacho si la CVC le requirió los permisos que usted requería para iniciar la construcción en el lote de doña Beatriz."*

A lo cual le respondió el representante de la convocada, **SR. CARLOS ALBERTO BOTINA PATIÑO:** *" Sí, la CVC nos dijo que presentáramos la documentación que tuviéramos para hacer la labor que se estaban ejerciendo ahí; en ese momento nos la solicitaron a nosotros porque las personas que estaban ahí hablaron con nosotros, pero esa requisición no me la tenían que haber hecho a mí, se la tienen que hacer es al dueño del lote, el delegado de la CVC no tenía otro dato más a quién pedirle y me las pidió a mí, y me las pidió a mí porque las personas que estaban ahí me vincularon a mí, pero a quien deben de pedirle ese documento es al dueño del lote."*

La apoderada de la parte convocada intervino preguntando, **DRA. SAMARA CERON PRIETO:**  
*" ¿Cuáles eran esas obligaciones contractuales que se obligaba tanto usted como empresa Carbotp y la señora Beatriz?"*

Al respecto respondió el representante de la convocada, **SR. CARLOS ALBERTO BOTINA PATIÑO:** *" Nosotros nos obligamos a construirle la casa y ella se obligaba únicamente a pagarnos y suministramos la información básica que fuera necesaria y darnos la licencia."*

Continuó interrogando la apoderada de la parte convocada, **DRA. SAMARA CERON PRIETO:**  
*" ¿Por qué razón no se continuó adelante con el contrato de construcción de obra civil de acuerdo al contrato No. CAB del 19 de abril de 2016?"*

Y le respondió el representante de la convocada, **SR. CARLOS ALBERTO BOTINA PATIÑO:** *" El contrato no siguió simplemente porque doña Beatriz y su esposo lo dieron por terminado y dijo que ya no iba más y que se daba por terminado el contrato."*

El Tribunal resalta que con las respuestas dadas por el representante de la parte convocada se corrobora la obligación que tenía la actora de obtener las licencias de construcción para entregárselas a la sociedad Carbotp S.A. e iniciar la obra encargada.

Las respuestas de la sociedad convocada denotan el conocimiento de ésta, de examinar previamente los requisitos que exigen las autoridades respectivas para iniciar o adelantar obras de construcción en este tipo de predios, máxime que se trata de una sociedad que desarrolla la actividad de la construcción como uno de sus objetos principales.

Como lo hizo el Tribunal para los medios de prueba antes detallados, se comprobó la existencia de los requisitos de valor de la declaración de parte, rendida por los respectivos absolventes, convocante y representante legal de la convocada, de modo que queda establecido para ambos casos el cumplimiento de las siguientes exigencias: La actora obró en su propio nombre y representación y para la demandada su compareciente actuó en nombre y representación de la sociedad que representa, dentro de las facultades y atribuciones otorgadas y su objeto social; fueron declaraciones libres, sin presión, ni coacción, siempre circunscritas a lo expresado en la demanda y su contestación y las circunstancias de modo, tiempo y lugar.

#### **9. ANALISIS DE LOS TESTIMONIOS RENDIDOS.**

##### **TESTIMONIO DEL SEÑOR ENRIQUE BIANCHA VILLARREAL:**

Las respuestas del señor Enrique Biancha Villarreal fueron coherentes con lo expresado por las partes en sus declaraciones y lo expresado en los correos electrónicos, lo que corrobora que fue la persona escogida por la convocante para intervenir y apersonarse de los tramites de los permisos administrativos y licencias de construcción de la casa encargada a CARBOTP S.A. EN LIQUIDACION. Esto se deduce de lo expresado por el testigo al ser interrogado por el Tribunal:

**DRA. MARIA FERNANDA SILVA MEDINA:** " ¿Usted colaboró a alguna de las partes, ya sea a la señora Beatriz Rayo o al señor Carlos en representación de la sociedad Carbotp, en algún trámite, diligencia o presencia en alguna autoridad como la CVC, Planeación, alguna de estas autoridades que son las que otorgan los permisos?"

**SR. ENRIQUE BIANCHA VILLARREAL:** " Yo le hice llegar información y solicitudes que ya se habían presentado se las hice llegar al ingeniero Carlos Botina, y hay sustento donde se le hizo llegar la información que ya estaba presentada y que habían dado las entidades oficiales qué era lo que había que hacer y qué habían solicitado."

**DRA. MARIA FERNANDA SILVA MEDINA:** " ¿Usted tramitó esas solicitudes?"

**SR. ENRIQUE BIANCHA VILLARREAL:** " Planeación."

**DRA. MARIA FERNANDA SILVA MEDINA:** " ¿Cuéntenos en qué consistió esa solicitud y quién le encargó tramitar esa solicitud a usted?"

**SR. ENRIQUE BIANCHA VILLARREAL:** " Esa solicitud la hicimos propio nosotros por Beatriz Eugenia para proceder antes y saber que el terreno estaba allí, qué era lo que se necesitaba. Después en la CVC también solicitamos donde ellos nos daban la información acerca de qué era lo que había que plantear para poder ellos dar las solicitudes de permiso que también se las hicimos llegar."

**DRA. MARIA FERNANDA SILVA MEDINA:** " ¿Recibió usted algún dinero como honorarios o alguna contraprestación por esta labor que le encargó la señora Beatriz?"

**SR. ENRIQUE BIANCHA VILLARREAL:** " Solamente los gastos correspondientes a lo que se utiliza para hacer los pagos y transporte."

**DRA. MARIA FERNANDA SILVA MEDINA:** " ¿Pagos de qué?"



**SR. ENRIQUE BIANCHA VILLARREAL:** " De las solicitudes porque en Planeación a veces hay que presentar alguna fotocopia o documento ampliado donde haga referencia al predio con la persona que le corresponde, y lo mismo en la CVC, no más."

**DRA. MARIA FERNANDA SILVA MEDINA:** " ¿Quiere decir esto que usted sirvió como intermediario en esa labor de solicitudes entre la señora Beatriz y la autoridad Planeación?"

**SR. ENRIQUE BIANCHA VILLARREAL:** " Sí, correcto."

El deponente en forma espontánea indicó al Tribunal que la Sra. BEATRIZ EUGENIA RAYO DE PEÑA, sí le encomendó adelantar los trámites necesarios para obtener las licencias y permisos de las autoridades competentes. Declaración que coincide con lo expresado por las partes y por lo que reza el mismo contrato de construcción de obra civil, como obligación en cabeza de la convocante.

#### **TESTIMONIO DE LA SRA. MARIA EUGENIA VILLARREAL DE HERRADA:**

Declaró sobre lo que le constaba de los hechos, circunstancias de modo, tiempo y lugar, pero no aportó al Tribunal elementos nuevos que pudieran variar el juicio de valor. Esto se verifica de las respuestas dadas por la testigo al Interrogatorio realizado por el Tribunal a través del árbitro Dra. MARIA FERNANDA SILVA MEDINA:

**DRA. MARIA FERNANDA SILVA MEDINA:** " Entonces yo le pregunto es con relación al negocio entre ellos, entre la parte demandante, que es la señora Beatriz, y la sociedad. ¿Qué le consta de vueltas, de diligencias, de permisos que haya hecho la señora Beatriz o haya hecho la sociedad Carbotp?"

**SRA. MARÍA EUGENIA VILLARREAL DE HERRADA:** " Yo lo que digo es que a ella le tocaba ir allá donde la iban a demandar y todo eso por la CVC por haber dañado el terreno sin permiso pues, porque es que uno no puede llegar e ir cortando sin un permiso, y esos permisos no los hace uno sino el ingeniero que está encargado con su arquitecto o con sus trabajadores."

**DRA. MARIA FERNANDA SILVA MEDINA:** " ¿Qué más nos puede ilustrar usted sobre la negociación entre la parte demandante y demandada?"

**SRA. MARÍA EUGENIA VILLARREAL DE HERRADA:** " Es que no me acuerdo el valor del costo de la casa, con exactitud no me acuerdo, sé que le dieron como siete millones y medio y estaba pidiendo como treinta millones, qué tal que le hubiera dado los treinta millones.(...)"

En orden a precisar lo atinente a la " existencia y validez" de los testimonios en el proceso, el Tribunal hizo las verificaciones pertinentes a cada declarante y a su declaración y se cumplieron los requisitos que el régimen probatorio exige, porque todas las declaraciones recibidas tienen las siguientes características: a). Se trata de declaraciones a nombre propio del testigo. b). Todas las declaraciones se refirieron sobre los hechos que se discutieron por las partes convocante y convocada. c). Los hechos sobre los cuales depusieron los testigos son anteriores a la recepción de sus respectivas declaraciones. d). Todas las declaraciones gozan de la posibilidad de tener significación probatoria (dependiendo del mayor o menor conocimiento de los hechos por cada testigo. e). Los testimonios fueron recibidos por el árbitro y no hubo tacha alguna. f). A todos los testigos se les impuso el juramento de ley. g). La recepción de los testimonios se sometió a las

circunstancias de tiempo, modo y lugar, que permitieran el ejercicio de los derechos de acción y de defensa, y de contradicción. h). Los hechos sobre los cuales rindieron declaración los testigos son susceptibles de demostración por este medio y no existe prohibición legal para este caso.

## 10. DE LOS ALEGATOS DE CONCLUSION.

### 10.1. Alegatos presentados por la parte demandante:

Con sus argumentos ratifica las pretensiones de la demanda y su posición la fija en lo siguiente:

*(...) Qué pasa cuando no se puede iniciar una labor no por voluntad del cliente sino porque hay una orden legal, un ordenamiento legal que le está diciendo no podemos iniciar labores? Pues obviamente ese contrato se ve imposible de realizar; mi cliente no fue caprichosa ni unilateralmente que haya querido deshacer los términos contractuales, es que la ley le está diciendo no puede iniciar obras, y si no puede iniciar obras entonces ese contrato no es viable, no es viable y pese a eso la firma Carbotp S.A. cita a mi cliente para que le pague unos dineros por unos supuestos planos que no son planos sino bosquejos porque en el mismo contrato inclusive está estipulado que esos planos son de Carbotp no son de mi cliente, y esos supuestos planos que deberían ser aprobados por el cliente en ningún momento ha esbozado ese tipo de autorización para decir que esa era la casa aprobada por ella.(...)*

*(...) Yo creo que dentro de las pruebas aportadas, dentro de los interrogatorios que practicó el despacho, dentro de los correos que aparecen suficientemente documentados, y frente a lo que contestó en el interrogatorio que le hizo el despacho, está claramente demostrado que Carbotp no solamente incumplió con el contrato sino que generó enormes perjuicios económicos a mi cliente, los cuales reitero deberán ser resarcidos, mi cliente enormemente perjudicada y Carbotp incumplió, incumplió porque así está probado dentro del plenario.*

*Yo solicito, reitero al despacho, que al momento de proferir el laudo observe cuidadosamente el proceder de esta sociedad que entre otras cosas está siendo investigada en otras instancias por este procedimiento arbitrario que ha tenido, no arbitral sino arbitrario.(...)*

### 10.2. Alegatos presentados por la parte demandada:

Con sus argumentos ratifica la posición expresada en la contestación de la demanda:

*(...) Esta hipótesis por demás cierta Señoría, viene amparada y acreditada y demostrada con las pruebas que este trámite arbitral ha permitido recaudar, no solamente son los testimonios recaudados, aportados o escuchados, los que permite llegar a esta conclusión sino que son los documentos mismos que por sí solos muestran una realidad objetiva y cuestionable; y la realidad objetiva y cuestionable es el planteamiento del compromiso de uno y otro, es el planteamiento de obligaciones de uno y otro, y es el planteamiento de beneficios de uno y otro. Los beneficios de Carbotp obviamente son dinerarios, pecuniarios, pero los compromisos de Beatriz Eugenia Rayo de Peña pues eran habitacionales, de gusto ella paga por un servicio y se compromete digamos que a organizar un escenario propio para que ese contrato que le va a generar un beneficio pues*

*se cumpla y ella no cumplió con ese objetivo contractual, luego entonces sino cumplió con ese objetivo contractual mal puede decir que el contrato se incumplió por culpa del contratista quien no tenía la obligación de cumplir o de dar cabal asistencia a lo que ella reclama como razón de su unilateral decisión de terminar el contrato, es decir el no agotamiento, el no diligenciamiento de los trámites previos para las licencias ambientales de construcción.(...)*

#### **11. DE LAS CONSECUENCIAS DEL JURAMENTO ESTIMATORIO.**

De la lectura de las pretensiones de la demanda, se concluye claramente que las mismas tienen el carácter de indemnizatorias y se refieren a daños patrimoniales, que una cosa es la prueba de la cuantía de las pretensiones de la demanda que se logra mediante la estimación juramentada que consagra el artículo 206 del C.G.P. y otra es la cuantía que resulta del acervo probatorio.

Así las cosas, al desestimarse las pretensiones relacionadas con los perjuicios reclamados, no se acogerá el juramento estimatorio.

Respecto a la sanción consagrada en el párrafo del artículo 13 de la Ley 1743 de 2014 que modificó parcialmente el artículo 206 del C.G.P., tampoco es procedente imponer la misma, por cuanto no se observó durante el curso del proceso, actos de negligencia o mala fe de las partes.

#### **Capítulo Cuarto**

##### **LA LIQUIDACIÓN DE COSTAS**

Conforme a lo establecido en el artículo 365 numeral 5º del Código General del Proceso, en caso de que prospere parcialmente la demanda, el juez podrá abstenerse de condenar en costas o pronunciar condena parcial, expresando los fundamentos de su decisión. El Tribunal haciendo uso de esta preceptiva y teniendo en cuenta los resultados tanto de la demanda, como de la contestación de la demanda, se abstiene de condenar en costas, de tal manera que cada parte asume los gastos que en general ha tenido que sufragar por concepto de honorarios del árbitro, secretaria, gastos de funcionamiento y de administración, como tampoco hay lugar a fijar agencias en derecho.

Respeto de las sumas que no se utilicen de la partida destinada para gastos del Tribunal, se ordenará su devolución en favor de las partes en iguales proporciones, si a ello hubiere lugar.

#### **Capítulo Quinto**

##### **DECISIONES**

En mérito de lo expuesto, el Tribunal de Arbitramento, árbitro único, constituido para resolver las diferencias surgidas entre las partes con ocasión de la celebración del contrato de construcción de obra civil para el diseño y construcción de una casa de un piso, según el sistema Steel Framing, de fecha abril 16 de 2016, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley.

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** Niégase la pretensión primera de la demanda que considera el incumplimiento de la convocada en el contrato de construcción de obra civil suscrito el 19 de abril de 2016, en atención que no fue probado su incumplimiento.

**SEGUNDO:** Declarase terminado el contrato de construcción de obra civil suscrito entre las partes de fecha abril 19 de 2016, por las razones expuestas en el presente laudo, es especial, por la imposibilidad de consumarse el objeto del contrato por causa ajena a la esfera del demandado.

**TERCERO:** Declárase que no hay derecho a acceder a la condena por indemnización de perjuicios a cargo de la sociedad convocada y a favor de la parte convocante en este proceso, al tenor de las pretensiones tercera (3ª), cuarta (4ª), quinta (5ª), sexta (6ª) y séptima (7ª) del libelo de demanda, por las razones de hecho y de derecho expuestas en la parte motiva del presente laudo.

**CUARTO:** Ordénese a la sociedad CARBOTP S.A. EN LIQUIDACION reintegrar a la señora BEATRIZ EUGENIA RAYO DE PEÑA, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al día en que quede en firme el presente Laudo, la suma de Doce Millones Novecientos Veinticinco mil dieciséis pesos (\$12.925.016,00) Moneda corriente, conforme a la parte motiva de este Laudo. Suma que deberá ajustarse por corrección monetaria desde la fecha de la demanda y hasta su pago efectivo. A partir del vencimiento señalado, se causarán intereses de mora a la tasa más alta autorizada por la ley.

**QUINTO:** Declárase que como prosperaron parcialmente las pretensiones de la demanda, no habrá condena en costas, como fue expuesto en la parte motiva de este laudo.

**SEXTO:** Dispóngase que una vez esté en firme ésta providencia, se devuelva la suma de dinero sobrante por concepto de gastos, una vez deducido los gastos que se hayan hecho dentro del proceso.

**SÉPTIMO:** Expídase por secretaría copia de este Laudo para cada una de las partes. Dado que en este laudo se ordena reintegrar suma de dinero a favor de la parte convocante, en su copia se hará constar la ejecutoria y el mérito ejecutivo que presta dicha copia.

Notifíquese y cúmplase.

**LA PROVIDENCIA ANTERIOR QUEDA NOTIFICADA EN ESTRADOS.**

**EL ÁRBITRO ÚNICO**

  
**MARIA FERNANDA SILVA MEDINA.**

Presidente del Tribunal.

  
**MARIA DEL PILAR SALAZAR SANCHEZ.**

Secretaría del Tribunal.

Tribunal de Arbitramento Beatriz Eugenia Rayo de Peña vs Carbotp S.A. en Liquidación.

EL PRESENTE LAUDO, CONSTANTE DE VEINTISIETE (27) FOLIOS, PROFERIDO DENTRO DEL PROCESO ARBITRAL CONVOCADO POR BEATRIZ EUGENIA RAYO DE PEÑA EN CONTRA DE CARBOTP S.A. EN LIQUIDACION, SE EXPIDE COPIA AUTENTICA CON DESTINO **AL CENTRO DE CONCILIACION, ARBITRAJE Y AMIGABLE COMPOSICION DE LA CAMARA DE COMERCIO DE CALI.**

SANTIAGO DE CALI, 28 DE FEBRERO DE 2017.

A handwritten signature in black ink, consisting of three large, rounded loops followed by a vertical line extending downwards.

**MARIA DEL PILAR SALAZAR SANCHEZ  
SECRETARIA**