

LAUDO ARBITRAL

PROCESO ARBITRAL PROMOVIDO POR CONSTRUCTIVAMENTE S.A.S. EN CONTRA DE ARTURO GARCÍA ISAAC

Rdo. 2024 A 0013

Siendo las once de la mañana (11:00 a.m.) del nueve (9) de abril de dos mil veinticinco (2025), el Tribunal de Arbitramento integrado por **JUAN DAVID POSADA GUTIÉRREZ**, Árbitro Único; y **CARLOS ESTEBAN GÓMEZ DUQUE**, Secretario, profirió el siguiente laudo arbitral que pone fin al proceso promovido por **CONSTRUCTIVAMENTE S.A.S.** en contra de **ARTURO GARCÍA ISAAC**, en el que éste además formuló demanda de reconvencción en contra de **CONSTRUCTIVAMENTE S.A.S.** La decisión se profiere en derecho.

CAPÍTULO PRIMERO

ANTECEDENTES

I. CONVOCATORIA E INTEGRACIÓN DEL TRIBUNAL

Con fecha 27 de febrero de 2024, la sociedad **CONSTRUCTIVAMENTE S.A.S.** presentó, ante el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, solicitud de convocatoria de un Tribunal de Arbitramento para que dirimiera el conflicto que dijo tener frente al señor **ARTURO GARCÍA ISAAC**, invocando el pacto arbitral contenido en la cláusula décima del “*CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DELEGADA PROYECTO GREEN MECANO – CASA ARTURO GARCÍA*” suscrito por las partes el 8 de diciembre de 2021¹, que es del siguiente tenor:

“DÉCIMA: CLAUSULA COMPROMISORIA: Las diferencias entre las partes en el desarrollo, interpretación, terminación liquidación de este contrato, serán sometidas a la decisión de un tribunal de arbitramento conformado por el número de árbitros acordados por las partes y designados por la Cámara de Comercio de la región en que se suscriba este contrato, a petición de cualquiera de las partes, el cual dictará su fallo en derecho. El tribunal funcionará en esta misma ciudad y se regirá por el reglamento de este centro de conciliación y Arbitraje, los árbitros serán vecinos de dicha ciudad y deberán ser abogados. La duración del contrato será de 45 DÍAS. Los gastos de arbitraje correrán por cuenta de la parte vencida. Las partes aceptan desde ya que en tal caso EL CONTRATANTE recibirá, notificaciones en CARRERA 42 NO. 1 20 APARTAMENTO 1302, EDIFICIO VILLA DEL ESTE, Medellín, Ant. y EL CONTRATISTA las recibirá en la CALLE 12 NO. 43 E-22 Medellín Ant., Teléfono 3221491; y tendrán el deber de informarse cualquier variación, so pena de que las notificaciones se surtan en el lugar inicialmente indicado. En lo no previsto en esta cláusula, se procederá de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 1818 de 1998 o en normas substitutivas o complementarias de mismo, en cuanto fuere pertinente y aplicable a esta cláusula.”

¹ Archivo 2 del expediente digital.

La cláusula compromisoria contenida en el contrato suscrito por las partes fue modificada por sus apoderados, por contar con facultad expresa para el efecto, en la “**REUNIÓN PARA NOMBRAMIENTO DE ÁRBITROS**” celebrada el 8 de marzo de 2024, en los siguientes términos:

“Las diferencias entre las partes en el desarrollo, interpretación, terminación o liquidación de este contrato, serán sometidas a la decisión de un tribunal de arbitramento conformado por un (1) árbitro, designado por mutuo acuerdo entre las partes, a falta de acuerdo, será nombrado por el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, a petición de cualquiera de las partes, el cual dictará su fallo en derecho. El tribunal funcionará en el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia y se regirá por el reglamento de este centro de conciliación y Arbitraje, los árbitros deberán ser abogados. Los gastos de arbitraje correrán por cuenta de la parte vencida. Las partes aceptan desde ya que en tal caso EL CONTRATANTE recibirá notificaciones en CARRERA 42 No. 1 20 APARTAMENTO 1302, EDIFICIO VILLA DEL ESTE, Medellín, Ant. y EL CONTRATISTA las recibirá en la CALLE 12 No 43 E-22 Medellín Ant, Teléfono 3221491; y tendrá el deber de informarse cualquier variación, so pena de que las notificaciones se surtan en el lugar inicialmente indicado. En lo no previsto en esta cláusula, se procederá de acuerdo con lo dispuesto en la ley 1563 de 2012 o en normas substitutivas o complementarias de mismo, en cuanto fuere pertinente y aplicable a esta cláusula.”

El Árbitro Único fue designado de común acuerdo por las partes en la “**REUNIÓN PARA NOMBRAMIENTO DE ÁRBITRO**” efectuada en el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia el 8 de marzo de 2024², quien aceptó su encargo dentro del término previsto para el efecto en el Art. 14 de la Ley 1563 de 2012.

II. DILIGENCIAS ARBITRALES

El Tribunal se instaló en audiencia celebrada el 11 de abril de 2024 y admitió la demanda arbitral³.

Dentro del término de ejecutoria del auto admisorio de la demanda arbitral, la convocada formuló recurso de reposición en contra de dicha decisión⁴, mismo que fuere despachado desfavorablemente mediante Auto No. 07 del 26 de abril de 2024⁵.

Surtido el traslado correspondiente, la convocada la replicó en tiempo oportuno oponiéndose a las pretensiones de la demanda⁶.

De igual manera, estando dentro de la oportunidad legal prevista para el efecto, el señor **ARTURO GARCÍA ISAAC** formuló demanda de reconvención en contra de **CONSTRUCTIVAMENTE S.A.S.**⁷, la cual, luego del cumplimiento de requisitos exigidos por el Tribunal⁸ (Auto No. 09 de 11 de junio de 2024⁹), fue admitida a través del Auto No. 10 del 19 de junio de 2024, y contestada en tiempo oportuno por **CONSTRUCTIVAMENTE S.A.S.**¹⁰

² Archivo 11 del expediente digital.

³ Auto No. 01 y 02, archivo 21 del expediente digital.

⁴ Archivo 36 del expediente digital.

⁵ Archivo 42 del expediente digital.

⁶ Archivos 54 y 55 del expediente digital.

⁷ Archivos 53 y 56 del expediente digital.

⁸ Archivos 60 y 61 del expediente digital.

⁹ Archivo 57 del expediente digital.

¹⁰ Archivos 62 y 63 del expediente digital.

Conferido el traslado de las excepciones de mérito formuladas frente a la demanda inicial y frente a la demanda de reconvención y de la objeción al juramento estimatorio, por medio del Auto No. 11 del 31 de julio de 2024, el Tribunal convocó a las partes para llevar a cabo la audiencia de conciliación de que trata el artículo 24 de la Ley 1563 de 2012.

El 14 de agosto de 2024, se llevó a cabo audiencia de conciliación sin lograrse acuerdo entre las partes, por lo cual se procedió a la fijación de gastos y honorarios del proceso¹¹.

Verificada la consignación tempestiva de la totalidad de los gastos y honorarios del Tribunal, se realizó la primera audiencia de trámite el 12 de septiembre de 2024, en la que el Tribunal asumió competencia para procesar y juzgar el asunto sometido a su conocimiento; y decretó las pruebas pedidas por las partes.

Las pruebas ordenadas se practicaron con sujeción a la ley y sometimiento a la plena contradicción de las mismas.

Agotado el período probatorio las partes presentaron sus alegaciones de fondo, en audiencia llevada a cabo el 20 de febrero de 2025.

Por medio de Auto del 21 de febrero de 2025 el Tribunal advirtió a las partes que encontró un problema con alguna de las pruebas aportadas con la demanda, la cual estaba almacenada en la plataforma MASCINFO, que tiene dispuesta el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia para el archivo digital del proceso, razón por la cual citó a audiencia para el 27 de febrero de 2025, la que fue aplazada para el 5 de marzo de 2025, por solicitud del apoderado de la parte convocante.

En la audiencia celebrada el 5 de marzo de 2025, el Tribunal dispuso la reconstrucción parcial del expediente, y profirió el Auto No. 27, en los siguientes términos:

“El Tribunal luego de escuchar las intervenciones de los apoderados de las partes y de verificar, que los documentos aportados el 3 de marzo de 2025 por el apoderado de la parte convocante corresponden formalmente a los que fueron presentados con la demanda principal, y que, además, se puede acceder al contenido de éstos, sin restricciones; ordenará su incorporación al proceso, y dispone que por secretaría se carguen en la plataforma de MASCINFO, decisión que se notifica en estrados (Auto No. 27).”

En la audiencia celebrada el 5 de abril de 2025, el Tribunal también consideró que resultaba necesaria decretar de oficio la incorporación de la prueba documental a la que habían hecho referencia varios de los testigos y las partes, lo que hizo en los siguientes términos:

“Por las razones expuestas, de acuerdo con lo previsto en los Arts. 169 y 170 del C.G.P., el Tribunal dispone que sean incorporadas al proceso, como una prueba de oficio, los documentos contenidos en la carpeta N.17 y, en el archivo denominado como "ENTREG~1.PDF", que contiene los anexos de la comunicación remitida por la firma de Abogados Correa Merino el día 16 de agosto de 2022 (Auto No. 28).”

En virtud de la prueba cuya reconstrucción se dispuso, y de las pruebas decretadas de oficio, el Tribunal citó nuevamente a audiencia de alegatos a los apoderados de las partes, la que se llevó a cabo el 13 de marzo de 2025.

¹¹ Archivos 68 y 69 del expediente digital.

Por considerar que la decisión de decretar pruebas de oficio en el proceso le había afectado derechos fundamentales, la parte convocada formuló acción de tutela en contra del Tribunal de Arbitramento, la que correspondió conocer a la Sala Civil del Tribunal Superior de Medellín, Radicado 05001-22-03-000-2025-017500.

Por medio de la sentencia proferida el 19 de marzo de 2025, la Sala Civil del Tribunal Superior de Medellín, con ponencia del Magistrado doctor **NATTAN NISIMBLAT MURILLO**, negó la protección de los derechos fundamentales invocados por el convocado.

Por solicitud efectuada por los apoderados de las partes, y aceptada por el Tribunal, el proceso estuvo suspendido entre el veintiuno (21) de octubre de dos mil veinticuatro (2024) y el dieciocho (18) de noviembre de dos mil veinticuatro (2024), ambas fechas incluidas; y posteriormente, entre el diecisiete (17) de diciembre de dos mil veinticuatro (2024) y el veintitrés (23) de enero dos mil veinticinco (2025), ambas fechas incluidas.

Vencidas las etapas procesales, encuentra el Tribunal que se halla dentro del término para proferir su decisión, habida cuenta de que el plazo de seis (6) meses, previsto en la Ley 1563 de 2012, contado a partir de la primera audiencia de trámite llevada a cabo el doce (12) de septiembre de dos mil veinticuatro (2024), y teniendo en cuenta las suspensiones del proceso, vence el dieciséis (16) de mayo de veinticinco (2025), razón por la cual se está en oportunidad de dictar el presente laudo.

III. SÍNTESIS DE LOS HECHOS DE LA DEMANDA INICIAL

La parte convocante narró, en resumen, los siguientes hechos que estructuran la *litis* planteada en la demanda principal:

1. Que entre la sociedad **CONSTRUCTIVAMENTE S.A.S.**, en condición de contratista, y el señor **ARTURO GARCÍA ISAAC**, como contratante, se suscribió un “*CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DELEGADA GREEN MECANO - CASA ARTURO GARCÍA*” el día 8 de septiembre de 2021. El objeto del contrato se transcribe así:

“El CONTRATISTA se obliga para con el CONTRATANTE a realizar las actividades de construcción para una casa ubicada en la Parcelación Tres Corrientes lote 35, Ant. Por el sistema de administración delegada, de acuerdo con los cálculos, planos y especificaciones técnicas y de construcción que se adjuntan a este contrato y que hacen parte integral del mismo, de conformidad con los alcances que aquí se señalan y a satisfacción del CONTRATANTE. Las obras del presente contrato se ejecutarán en el Alto de las Palmas-Envigado- Ant.”
2. Que dentro de los términos de la negociación se estableció en la cláusula quinta el valor del contrato en \$184.349.629 y un valor estimado de obras de \$893.276.172, para un total estimativo de obras más honorarios igual a \$1.077.625.760.
3. Que el denominado “*PROYECTO GREEN MECANO*” consistía en un proyecto de construcción de vivienda modular de estrato alto, diseñado por los arquitectos **DANIEL ISAAC** y **ALEJANDRO FORERO**, siendo el primero de ellos primo del convocado. La obra encargada supondría la construcción de la primera unidad del proyecto, cuyo modelo sería posteriormente replicado para la comercialización y venta de las demás unidades del mismo.

4. Que, por parte del convocado, el proyecto estaría acompañado y dirigido por los señores **DANIEL ISAAC** y **ALEJANDRO FORERO**, quienes ejercían un constante control sobre los avances de la obra. Su injerencia aumentó los costos estimativos iniciales, pues se requirió la variación del diseño primigenio, el cambio de materiales y el incremento de las áreas de la vivienda en un 10% con respecto al diseño inicial, todo ello por orden del contratante, por conducto de los mencionados señores, quienes fungieron como representantes del contratante.
5. Que los cambios y modificaciones ordenados por el contratante se generaron los siguientes costos derivados de la obra:
 - 5.1 Valor obra ejecutada: \$1.746.361.799.
 - 5.2 Honorarios totales: \$87.750.423.
 - 5.3 Costo total: \$1.834.112.222.
6. Que siendo obligación del contratante el pago de la obra, este sólo mantuvo dinero suficiente para su ejecución hasta un momento determinado, siendo estos sufragados por el contratista. Relaciona las sumas de dinero pagadas por el contratante, transcritas así:
 - 6.1 El 8 de septiembre de 2021, pagó la suma de \$120.000.000.
 - 6.2 El 24 de septiembre de 2021, pagó la suma de \$80.000.000.
 - 6.3 El 12 de octubre de 2021, pagó la suma de \$130.000.000.
 - 6.4 El 22 de octubre de 2021, pagó la suma de \$70.000.000.
 - 6.5 El 26 de noviembre de 2021, pagó la suma de \$100.000.000.
 - 6.6 El 1 de diciembre de 2021, pagó la suma de \$150.000.000.
 - 6.7 El 16 de diciembre de 2021, pagó la suma de \$50.000.000.
 - 6.8 El 20 de enero de 2022, pagó la suma de \$70.000.000.
 - 6.9 El 25 de febrero de 2022, pagó la suma de \$60.000.000.
 - 6.10 El 23 de marzo de 2022, pagó la suma de \$150.000.000.
 - 6.11 El 7 de abril de 2022, pagó la suma de \$45.000.000.
 - 6.12 El 27 de abril de 2022, pagó la suma de \$130.000.000.
 - 6.13 El 28 de mayo de 2022, pagó la suma de \$50.000.000.
 - 6.14 El 31 de mayo de 2022, pagó la suma de \$20.000.000.
 - 6.15 El 1 de junio de 2022, pagó la suma de \$75.000.000.

En total, afirma que el contratante pagó la suma de \$1.300.000.000, adeudando “la suma de \$446.361.799 por concepto de facturas reembolsables y \$87.750.422,69, por concepto de honorarios, para un total de \$534.112.222,69. Lo anterior, en atención a que suspendió los pagos desde el 1 de junio de 2022”.
7. Que la obra alcanzó aproximadamente el 95% de ejecución, momento en el cual los pagos por el contratante ya habían cesado y el contratista no pudo culminarla por no disponer de más recursos provenientes de su propio peculio. Desde tal momento, afirma, la obra se detuvo por incumplimiento del contratante y se le citó el día 16 de agosto de 2022 para la entrega de la misma en el estado en que se encontrada; no obstante, el contratante no acudió, ni personalmente, ni por conducto de alguno de sus representantes.
8. Que con ocasión de la ejecución de la obra se realizaban comités técnicos semanales atendidos por **ALEJANDRO FORERO**, **DANIEL ISAAC**, **SARA MOLINA** (Green Mecano), **JORGE VALLEJO Y FRANCISCO CARDONA**. También, se realizaban

actas con los gastos en los que se iba incurriendo con la ejecución del proyecto, mismas que fueron allegadas como prueba documental de la demanda.

9. Se indicó en la demanda que “se pidió a Camilo Moreno que realizara un control presupuestal donde se presentan las variaciones entre el presupuesto inicial y el presupuesto final”.

IV. PRETENSIONES DE LA DEMANDA PRINCIPAL

La parte convocante, en vista de lo que relató en la demanda, solicitó al Tribunal despachar favorablemente las siguientes pretensiones:

“IV. PETITUM.

Con el mayor respeto suplico que en el laudo que ponga fin a este proceso arbitral, se hagan las siguientes o similares declaraciones y condenas:

1. Se condene al señor ARTURO GARCÍA ISAAC, como contratante incumplido, a CUMPLIR, pagando a favor de la sociedad CONSTRUCTIVAMENTE S.A.S., la suma de Quinientos treinta y cuatro millones ciento doce mil doscientos veintidós pesos con sesenta y nueve centavos, por concepto del saldo insoluto de la obligación contractual que contrajo en el contrato que data del 8 de septiembre de 2021, intitulado: “CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DELEGADA PROYECTO GREEN MECANO-CASA ARTURO GARCÍA”. Los siguientes conceptos:

a. Por valor de pagos que en su nombre hizo el demandante: La suma de Cuatrocientos cuarenta y seis millones trescientos sesenta y un mil setecientos noventa y nueve pesos (\$446.361.799).

b. Por valor de honorarios: La suma de Ochenta y siete millones setecientos cincuenta mil cuatrocientos veintidós pesos con sesenta y nueve centavos (\$87.750.422,69).

2. Que se condene al pago al señor ARTURO GARCÍA ISAAC de los intereses comerciales (1,5 veces el interés bancario corriente) de las siguientes sumas de dinero que debe, todas desde el 17 de agosto de 2022, hasta el momento efectivo del pago:

a. Cuatrocientos cuarenta y seis millones trescientos sesenta y un mil setecientos noventa y nueve pesos (\$446.361.799), por concepto de los pagos que en su nombre hizo el demandante.

b. Ochenta y siete millones setecientos cincuenta mil cuatrocientos veintidós pesos con sesenta y nueve centavos (\$87.750.422,69), por concepto de honorarios.

3. Indéxense las condenas impuestas.

4. Condénese en costas y gastos del proceso al convocado.”

V. LA CONTESTACIÓN A LA DEMANDA PRINCIPAL

La convocada contestó oportunamente a la demanda arbitral¹², pronunciándose sobre los hechos expuestos por la convocante, negando unos, admitiendo otros total o parcialmente, oponiéndose a la prosperidad de las pretensiones, y formulando excepciones.

¹² Archivos 54 y 55 del expediente digital.

En resumen, afirmó que los señores **DANIEL ISAAC** y **ALEJANDRO FORERO** obraron en calidad de socios de Green Mecano S.A.S., ejecutando actividades administrativas de la empresa, el primero, y actividades de arquitectura, el segundo. Por tanto, el convocado negó que los mencionados señores actuaran en su representación, pues entre ellos no mediaba ninguna relación de mandato, por lo que también rechazó la realización de comités técnicos semanales en los que directamente o por intermedio de un tercero participara el señor **ARTURO GARCÍA ISAAC**.

Precisó que los cambios solicitados y autorizados por el contratante, adicionales a los diseños inicialmente previstos, versaron sobre la construcción de tres “decks”, uno con un área de 3x6 metros cuadrados y dos de 3x3 metros cuadrados, para un total de área requerida de 36 metros cuadrados adicionales. Por ello, rechazó que el costo total de la obra aducido por la convocante haya incrementado a la suma de \$1.834.112.222.

Concordó con lo afirmado en la demanda en lo que respecta a las sumas de dinero pagadas, por lo que, en concordancia con lo antedicho, adujo no ser cierto que el convocado haya incumplido con su obligación de pago, toda vez que las estimaciones iniciales del costo de la obra incluían el valor de los materiales que el contratante entregó al contratista por valor de \$335.721.353, arrojando un pago total a favor del convocante por valor de \$1.635.721.353. De esta forma, sostuvo haber cumplido a cabalidad sus obligaciones, consignando valores económicos al contratista por encima de lo contractualmente estipulado.

Negó que **CONSTRUCTIVAMENTE S.A.S.** haya alcanzado un porcentaje de proyecto ejecutado equivalente al 95%, pues el proyecto para el momento de abandono de la obra no era habitable y esta circunstancia impedía al convocante realizar entrega de la misma.

Finalmente, dijo no constarle la realización y entrega de actas de gastos, las cuales nunca fueron allegadas al contratante, ni el control presupuestal efectuado por **CAMILO MORENO**, a quien dijo no conocer.

Propuso las siguientes excepciones de mérito: ***“CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES A CARGO DE ARTURO GARCÍA, INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES A CARGO DE CONSTRUCTIVAMENTE S.A.S., FALTA DE ACREDITACIÓN DE LOS PRESUPUESTOS AXIOLÓGICOS PARA EL EJERCICIO DE LA PRESENTE ACCIÓN, FALTA DE CAUSA PARA PEDIR, COBRO DE LO NO DEBIDO, EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO, INEXISTENCIA DE LOS PERJUICIOS RECLAMADOS, IMPROCEDENCIA DEL COBRO SIMULTÁNEO DE INTERESES MORATORIOS E INDEXACIÓN, BUENA FE DEL CONTRATANTE Y MALA FE DEL CONTRATISTA.”***

VI. LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN

Estando dentro de la oportunidad establecida legalmente para el efecto, **ARTURO GARCÍA ISAAC** formuló demanda de reconvención en contra de **CONSTRUCTIVAMENTE S.A.S.**, basada, en resumen, en los siguientes hechos:

1. Que el 8 de septiembre de 2021 las partes del proceso celebraron el ***“CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DELEGADA GREEN MECANO - CASA ARTURO GARCÍA”***

referido en la demanda inicial, en la que destacó la cláusula sexta relativa al pago, transcrita así:

“SEXTA: FORMA DE PAGO DE HONORARIOS: Se facturarán según el avance de la obra y según actas de pago. Estos deben ser pagados dentro de los QUINCE (15) días calendario después de radicada la respectiva factura. Los pagos se harán a través de consignación o transferencia a la siguiente cuenta bancaria. (...)

PARÁGRAFO: Para los pagos a los subcontratistas, se constituirá un Fondo Rotatorio de CIEN MILLONES DE PESOS \$100.000.00.

• Valor Presupuesto estimado de obras: \$893.276.132.

• Valor Fondo Rotatorio: CIEN MILLONES DE PESOS \$100.000.000.

Los reembolsos semanales o quincenales según la disponibilidad del fondo. Este fondo se consignará a la cuenta Bancolombia Ahorros #34222684881 a Nombre de Constructivamente S.A.S. Nit. # 900.714.205-2.”

2. Que en el contrato las partes pactaron, en la cláusula segunda, las siguientes obligaciones a cargo del contratista:

“2.1. Llevar en forma clara, correcta y precisa, la contabilidad y estadística de la obra y suministrar mensualmente al CONTRATANTE un informe de la misma, acompañado de todos los comprobantes que lo justifiquen o sean necesarios.

(...)

2.3. Presentar al CONTRATANTE para su aprobación, dentro del mes siguiente de su inversión, las cuentas de gastos efectuadas en el mismo mes, acompañadas de los respectivos comprobantes debidamente cancelados y con indicaciones de la forma como fueron cubiertos”

3. Que en el contrato se estipuló también, como obligación del contratante, la de *“Pagar oportunamente al CONTRATISTA en los términos acordados”*, al paso que en la cláusula cuarta se contempló que la ejecución de trabajos sería de 6 meses calendario, contados a partir de la suscripción del contrato.
4. Que la obra sería ejecutada conforme con los diseños elaborados por la sociedad Green Mecano S.A.S., la que ejecutó, además, la supervisión de la obra a efectos de verificar el cumplimiento en el diseño.
5. Que el contratante realizaba pagos periódicos en favor del “fondo rotatorio”, los cuales quedaron a disposición de **CONSTRUCTIVAMENTE S.A.S.**, en las mismas fechas y cuantías relacionadas en el escrito de la demanda inicial, con excepción del que afirma haber realizado el día 18 de mayo de 2022 por valor de \$50.000.000, el cual fue relacionado por el convocado como efectuado el día 28 del mismo mes y anualidad.
6. Que, en adición, el contratante puso a disposición del contratista materiales como acero, madera y vidrios por valor de \$335.721.353, *“suma que resulta de restar el valor estimado consignado en el contrato al presupuesto inicial discutido entre las partes”*.
7. Que, a lo largo de la relación contractual, el contratista no cumplió sus obligaciones relacionadas con la remisión al contratante de informes contables ni los comprobantes que justificaran los gastos mensuales relativos a la obra.
8. Que, pese a tener los recursos necesarios, el contratista no ejecutó la obra a cabalidad, pues al momento de abandonarla se encontraba aproximadamente al 70% de su ejecución, incumplió el plazo de 6 meses contractualmente previsto para el efecto, en vista de que la fecha de suscripción del contrato –21 de septiembre de 2021– y la de abandono de la obra

–agosto de 2022–, y desatendió los diseños de obra, haciéndose necesaria la solicitud constante de reparaciones y mejoras en la construcción por parte del contratante.

9. Que, el 1º de agosto de 2022 el contratante requirió al contratista para que remitiera la información presupuestal y económica del proyecto, solicitud que fue atendida por **CONSTRUCTIVAMENTE S.A.S.** para luego proceder con la finalización unilateral del contrato, sin estar facultado para el efecto.
10. Que, tal y como se manifestó en la demanda inicial, el contratista citó al contratante el 16 de agosto de 2022 con la finalidad de realizar entrega de la obra. Sin embargo, indicó que decidió no acudir a la cita, a sabiendas del estado de incumplimiento en el que se encontraba el contratista.
11. Adujo que **CONSTRUCTIVAMENTE S.A.S.**, el 16 de agosto de 2022, *“procedió a retirar todo el material que se encontraba en la obra, que había sido pagado por Arturo García y que no se había instalado aún y, dejaron, sin acta o inventario alguno, las llaves en la portería”*.
12. Que los constantes incumplimientos contractuales de **CONSTRUCTIVAMENTE S.A.S.** y el abandono de la obra dieron lugar a la contratación de un nuevo contratista para la finalización del proyecto, incurriendo así el contratante en gastos adicionales para el efecto.
13. Refirió que solicitó al contratista la adición de tres “decks”, dos de 3x3 metros cuadrados y uno de 3x6 metros cuadrados, cuyo valor a la fecha de presentación de la demanda de reconvención ascendía a la suma de \$117.782.605, debidamente cubierto con los recursos disponibles en el *“fondo rotatorio”*.
14. Negó la existencia de otras modificaciones al diseño de la obra, ni tampoco de cambio de materiales; sostuvo que sus requerimientos se limitaban a exigir al contratista las adecuaciones para que lo ejecutado tuviera conformidad con los diseños elaborados por Green Mecano S.A.S., indicando que estos requerimientos no debían correr por su cuenta, habida cuenta que del contratista se esperaban las mejores prácticas constructivas.
15. Finalmente, indicó que contrató al arquitecto **SERGIO CASTRILLÓN** para la finalizar la obra encargada inicialmente a **CONSTRUCTIVAMENTE S.A.S.**, incurriendo en gastos por la suma de \$138.608.008 *“que incluyeron reparaciones, finalización de obra, adquisición de materiales y pago de honorarios”*.

VII. PRETENSIONES DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN

La parte convocada en vista de lo que expuso en la demanda de reconvención, solicitó al Tribunal despachar favorablemente las siguientes:

“IV. LO QUE SE PRETENDE

Previo el trámite del Proceso Arbitral y mediante laudo ejecutoriado, se solicita se hagan las siguientes declaraciones y condenas:

PRIMERA: Se DECLARE que CONSTRUCTIVAMENTE S.A.S incumplió el contrato de Administración Delegada Proyecto Green Mecano Casa Arturo García suscrito el 8 de septiembre de 2021.

SEGUNDA: Se DECLARE que ARTURO GARCÍA ISAAC cumplió con cada una de las obligaciones pactadas a su cargo en el Contrato de administración delegada suscrito por las partes.

TERCERA: Se DECLARE que ARTURO GARCÍA ISAAC pagó a favor de CONSTRUCTIVAMENTE S.A.S., las cantidades de obra ejecutadas y debidamente aprobadas según lo pactado en el contrato, pagos que eran suficientes para la ejecución total de la obra.

CUARTA: Se DECLARE que ARTURO GARCÍA ISAAC, en cumplimiento de su obligación pactada en el Contrato, pagó la suma de \$1.300.000.000 y suministró materiales por valor de \$335.721.353, poniéndolos a disposición de la constructora.

QUINTA: Se DECLARE que CONSTRUCTIVAMENTE S.A.S abandonó la obra desde el 19 de agosto de 2022, sin finalizar el objeto del contrato.

SEXTA: Se DECLARE que CONSTRUCTIVAMENTE S.A.S., no estaba facultado para terminar unilateralmente el Contrato de administración delegada, de conformidad con lo pactado en la cláusula 12ª del Contrato.

SÉPTIMA: Se DECLARE que como consecuencia del incumplimiento del Contrato de administración delegada por parte de CONSTRUCTIVAMENTE S.A.S., ARTURO GARCÍA ISAAC incurrió en sobrecostos y gastos para continuar y finalizar la construcción de la casa 35 de Tres Corrientes.

OCTAVA: Que, como consecuencia de las pretensiones declarativas, se CONDENE a CONSTRUCTIVAMENTE S.A.S. a pagar a ARTURO GARCÍA ISAAC los sobrecostos en que incurrió para finalizar la construcción de la casa 35 de Tres Corrientes, los cuales ascendieron a la suma de \$138.608.008, la cual indexada, a la fecha arroja un valor \$154.621.340; o por la cuantía que resulte probada en el proceso.

NOVENA: Que se condene a la parte convocada al pago indexado de la suma de dinero antes mencionada a la fecha en que efectivamente se realice el mismo.

DÉCIMA: Que como consecuencia de todas las anteriores pretensiones CONDENE a CONSTRUCTIVAMENTE S.A.S. a pagar las costas, agencias en derecho y los costos del proceso.”

VIII. LA CONTESTACIÓN A LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN

CONSTRUCTIVAMENTE S.A.S. contestó oportunamente la demanda de reconvencción, pronunciándose sobre los hechos expuestos por la convocada, negando unos, admitiendo otros total o parcialmente, oponiéndose a la prosperidad de las pretensiones, y formulando excepciones.

En síntesis, la parte demandada en reconvencción dijo que el incumplimiento contractual se presentó de parte de **ARTURO GARCÍA ISAAC**, y no de **CONSTRUCTIVAMENTE S.A.S.**, aduciendo que:

1. A pesar de lo estipulado contractualmente, la obra se ejecutó siendo coadministrada por **ARTURO GARCÍA ISAAC** y **GREEN MECANO S.A.S.**
2. Si bien el convocado pagó las sumas de dinero referidas en el escrito de demanda de reconvencción, lo hizo a través de tarjetas de crédito con fondos provenientes del exterior.

Adicionalmente, sin perjuicio de las obligaciones del contratista en materia de control e informes contables de la obra, el contratante solicitó un manejo de especial y diferente de la entrega de la información para que fuera concertada en las oficinas de **CONSTRUCTIVAMENTE S.A.S.** con sus asesores contables y fiscales; por tanto, niega haber incumplido sus obligaciones relativas a la entrega de información financiera del proyecto.

Soporta lo anterior en el hecho de que el contratante continuó haciendo pagos hasta superar los montos contractualmente previstos, llegando a la suma de \$1.300.000.000.

3. El contrato de obra estableció un plazo inicial estimado de 6 meses, no obstante, dadas las significativas modificaciones solicitadas, que aumentaron el tamaño y la complejidad del proyecto, se prolongó la duración de este por acuerdo entre las partes. Afirma que, prueba de ello, son los pagos efectuados por el contratante desde la celebración del contrato –8 de septiembre de 2021– y hasta el mes de junio de 2022.
4. La obra, contrario a lo afirmado por el demandante en reconvención, alcanzó el 99% de ejecución, negando haber sustraído materiales de esta al momento de su retiro. Dijo no constarle si el contratante culminó el proyecto a través de terceras personas ni los gastos en los que incurrió el contratante para el efecto.
5. Sostuvo que cumplió sus obligaciones contractuales e insistió en los numerosos cambios solicitados por el señor **ARTURO GARCÍA ISAAC**, quien desatendió su obligación de pago, y con ello causó la terminación unilateral del contrato proveniente de **CONSTRUCTIVAMENTE S.A.S.**

Al respecto, propuso las siguientes excepciones de mérito en contra de las pretensiones formuladas en la demanda de reconvención: **“EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO”** E **“INEXISTENCIA DEL DAÑO”**.

IX. DE LOS ALEGATOS DE CONCLUSIÓN

Al encontrar agotados todos los medios de prueba pedidos por las partes, el Tribunal brindó oportunidad a las partes para que presentaran sus alegaciones, lo cual hicieron con sujeción a la ley, en forma oral y con entrega de un texto escrito, en la audiencia que tuvo lugar el 20 de febrero de 2025 y en los términos cuyo contenido se resume a continuación.

9.1. ALEGACIONES DE LA PARTE CONVOCANTE Y RECONVENIDA

La parte convocante y reconvenida estimó que sus pretensiones debían ser acogidas y no las de la reconvención. Tras realizar una síntesis de los hechos concernientes al proceso, refirió el marco normativo que regula el contrato de obra bajo la modalidad de administración delegada, destacando que según lo previsto en el Decreto 1518 de 1965, se trata de un contrato de tracto sucesivo en el que el contratista actúa como representante del contratante, siendo la obra adelantada por cuenta y riesgo de este último.

Indicó que la regulación contractual, los planos y presupuestos de obra inicialmente contemplados fueron incipientes, situación que justifica el surgimiento de sobre costos en la obra para el cabal cumplimiento del contrato, todos los cuales estaban debidamente soportados, fueron aceptados por el contratante y que en todo caso deberán ser asumidos por éste habida cuenta de la naturaleza del contrato de obra celebrado; por lo tanto, califica el

desconocimiento de los mayores valores de obra del convocado como una conducta contraria a sus actos propios.

Indicó que el primer incumplimiento contractual es atribuible al convocado, quien cesó su obligación de pago en junio del año 2022, cuando ya existía un déficit entre los valores invertidos en obra y los montos pagados por el contratante en favor del “*fondo rotatorio*” del proyecto, razón que justifica la salida de **CONSTRUCTIVAMENTE S.A.S.** de la obra, cuando el porcentaje de avance había alcanzado el 95%.

Frente a las pretensiones de la demanda de reconvención, indicó que el único eventual incumplimiento relevante de cara a los daños aducidos es la no entrega de la obra terminada, insistiendo en que su finalización deberá correr por cuenta y riesgo del contratante. En lo relativo al daño, manifestó que no existe prueba acerca de las obras dejadas de ejecutar por **CONSTRUCTIVAMENTE S.A.S.** y su conexidad con las ejecutadas por el contratista **SERGIO CASTRILLÓN**.

9.2. ALEGACIONES DE LA PARTE CONVOCADA Y RECONVINIENTE

La parte convocada y demandante en reconvención indicó, por su parte, que la obligación principal a cargo de **CONSTRUCTIVAMENTE S.A.S.** era la de entregar la obra completamente terminada, por lo que abandonar la obra sin haberla concluido constituye incumplimiento; refirió que la obligación de llevar una adecuada contabilidad de la obra es altamente trascendente, siendo ésta incumplida por la contratista al no haber informado de los sobrecostos de obra al contratante.

Manifestó que el contratante efectuó pagos por valor \$1.300.000.000, en adición a los materiales entregados contra la celebración del contrato de obra, valorados en la suma de \$335.721.353. Sostuvo que, si bien existieron modificaciones a los diseños iniciales de obra –consistentes en la adición de 3 decks–, estos fueron solicitados y conocidos por el contratista antes iniciar la ejecución del proyecto.

Finalmente, indicó que no se deben acoger las pretensiones de la demanda inicial en lo relativo al pedido simultáneo de intereses moratorios e indexación de las sumas de dinero, aunado a que no existe fecha determinable de constitución en mora del contratante y este siempre estuvo allanado a cumplir.

9.3 DE LOS ALEGATOS DE CONCLUSIÓN DEL 13 DE MARZO DE 2025

Al haber ordenado la reconstrucción parcial del expediente, y al haber decretado unas pruebas de oficio, el Tribunal citó nuevamente a los apoderados de las partes para llevar a cabo la audiencia de alegatos, la que se celebró el 13 de marzo de 2025, en los siguientes términos.

9.3.1. ALEGACIONES DE LA PARTE CONVOCANTE Y RECONVENIDA

Manifestó que se reiteraba en todos los argumentos expuestos en su alegato inicial, del 20 de febrero de 2025.

Sostuvo que la misiva de la firma de Abogados Correa Merino obedece a la respuesta a una solicitud elevada por el señor **ARTURO GARCÍA ISAAC**, y en consecuencia de lo reglado en el contrato que suscribieron las partes.

Manifestó que la prueba de oficio decretada en el Tribunal obedece a lo dispuesto en la ley para las pruebas de oficio, y además es una prueba a la que hicieron referencia varios testigos recibidos en el proceso y los apoderados.

9.3.2. ALEGACIONES DE LA PARTE CONVOCADA Y RECONVINIENTE

Sostuvo que el link que aportó la parte convocante el 5 de marzo de 2025 es diferente al que aportó inicialmente al proceso, pues se cambió un 0 (cero) por una O (letra o).

Indicó que el documento que obraba en el proceso y se aportó al descorrer el traslado de las excepciones de mérito era una comunicación de la firma de Abogados Correa Merino, pero no tenía un link que generara un hipervínculo.

Manifestó que el documento que obra como prueba en el proceso era la comunicación de la firma de Abogados Correa Merino, sin ningún acceso adicional.

Sostuvo que el link inicial sólo contenía hasta el acta número 22, porque es de agosto de 2022, mientras que el link remitido el 5 de marzo de 2025 están los avances de obra a septiembre y octubre de 2022.

Indicó que las actas hasta las 24 son las que fueron objeto de reconstrucción.

Manifestó que lo novedoso es que las actas remitidas el 5 de marzo de 2025 se aportaron con anexo, especialmente las posteriores al acta 21.

Señaló que las actas, hasta la 21, permiten concluir que el señor ARTURO GARCÍA ISAAC cumplió con los pagos que le correspondían

Manifestó que CONSTRUCTIVAMENTE S.A.S. no rindió las cuentas al contratante en la forma en que correspondía

Señaló que las actas 22, 23 y 24 no suman 446 millones de pesos.

Sostuvo que de la prueba decretada de oficio no existen los elementos para determinar que hubo un pago adicional, lo que se puede concluir es que la obra fue pagada por ARTURO GARCÍA ISAAC, y que éste no recibió ninguna información periódica de CONSTRUCTIVAMENTE, lo único que recibió fue la comunicación de la firma de abogados CORREA MERINO, dos días antes de abandonar la obra.

X. LA PRUEBA PRACTICADA

El proceso fue debidamente instruido, con los diferentes medios probatorios que las partes invocaron y frente a los cuales ejercitaron ampliamente su derecho de contradicción, que fue igualmente respetado en la práctica de las pruebas decretadas de oficio.

10.1 LOS MEDIOS DE PRUEBA OBTENIDOS EN LA INSTRUCCIÓN

10.1.1. PRUEBAS DOCUMENTALES

El Tribunal ordenó tener como pruebas documentales, con el mérito legal probatorio que a cada una corresponda, los documentos arrimados en los siguientes actos procesales:

1. Demanda inicial: i) Contrato de administración delegada proyecto Green Mecano – Casa Arturo García; ii) Actas de los gastos en los que iba incurriendo el proyecto; iii) Facturas de honorarios; iv) Imagen del diseño inicial; v) Imágenes del diseño final; vi) Correo electrónico enviado por Natalia Carvajal el 26 de julio de 2022 a Daniel Isaac y Alejandro Forero informando de la situación del contrato; vii) Informe de control presupuestal emitido por Camilo Moreno.
2. Contestación a la demanda inicial: i) Fotografías y videos del estado de la obra durante los meses agosto a diciembre de 2022; ii) Facturas correspondientes a los materiales adquiridos por Arturo García y suministrados a Constructivamente para la construcción de la casa 35 de la parcelación Tres Corrientes y comprobantes de pago; iii) Diseños de la obra elaborados por Green Mecano. iv) Cotización a mayo de 2024 correspondiente al valor de materiales e instalación de tres decks con un área de 36 m2 (dos de 3x3 m2 y uno de 3x6 m2); v) Documentos elaborados por el arquitecto Sergio Castrillón respecto a las actividades realizadas para la corrección de errores detectados y para la finalización de la obra.
3. Demanda de reconvención: i) Contrato de Administración Delegada Proyecto Green Mecano casa Arturo García; ii) Diseños de la obra elaborados por Green Mecano; iii) Certificado de existencia y Representación legal de la sociedad Green Mecano S.A.S.; iv) Cotizaciones realizadas por Green Mecano, sobre el costo actualizado de los Decks; v) Hoja de vida del Arquitecto Sergio Andrés Castrillón Montoya; vi) Correo del 1° de agosto de 2022 mediante el cual Arturo García solicita a Constructivamente rendición de cuentas; vii) Documentos de Auditoría realizada por Sergio Castrillón; viii) Registro fotográfico de la obra del día 25 de agosto de 2022; ix) Registro fotográfico durante la intervención que hizo Arturo García una vez Constructivamente abandonó la obra. x) Cortes de obra realizados semanalmente por el Arquitecto Sergio Castrillón; xi) Cortes de obra semanal realizados por el Arquitecto Sergio Castrillón – nómina trabajadores; xii) Controles de caja menor; xiii) Recibos de pago a proveedores y para compra de materiales posteriores al abandono de la obra por parte de Constructivamente; xiv) Constancias de pago realizados por Arturo García a las cuentas señaladas por Sergio Castrillón para el pago de proveedores, nómina y materiales; xv) Documentos elaborados por el Arquitecto Sergio A. Castrillón, que dan cuenta de las correcciones de obra y las actividades realizadas para finalizar su construcción.
4. Contestación a la demanda de reconvención: i) Carpeta denominada “chat de Whatsapp entre José Cáceres y Alejandro Forero”. Inició el 21/08/21, 10:20:35 a.m., terminó el 23/07/22, 2:21:29 p.m.; ii) Carpeta denominada “chat de Whatsapp entre Natalia Carvajal A y Alejandro Forero”. Inició el 24/07/21, 7:57:12 AM, terminó el 10/03/22, 6:09:16 PM.; iii) Carpeta denominada “chat de Whatsapp entre Natalia Carvajal A y Arturo Garcia”. Inició el 27/08/21, 5:59:22 PM, terminó el 28/07/22, 8:01:15 AM.; iv) Carpeta denominada “chat de Whatsapp entre Natalia Carvajal A y Daniel Isaac”. Inició el 23/07/21, 9:17:14 AM, terminó el 28/07/22, 10:47:45 AM.; v) Carpeta denominada “chat de grupo de whatsapp denominado “Green Mecano””. Inició el 26/07/21, 8:40:25 AM, terminó el 22/02/22, 7:35:58 AM.; vi) Carpeta denominada “chat de grupo de whatsapp denominado “Técnico Green Mecano””. Inició el 24/11/21, 5:31:51 PM, terminó el 4/02/22, 1:11:51 PM.; vii) Carpeta denominada “chat de Whatsapp entre Elkin Ribero y Alejandro Forero”. Inició el 23/04/22, 7:03 A. M., terminó el 19/04/22, 12:31 P. M.; viii) Carpeta denominada “chat de Whatsapp entre Elkin Ribero y Arturo Garcia”.

Inició el 19/11/21, 9:30 A.M., terminó el 18/07/22, 11:05 A.M.; ix) Carpeta denominada “chat de Whatsapp entre Elkin Ribero y Daniel Isaac”. Inició el 19/11/21, 9:30 A.M., terminó el 18/07/22, 11:05 A.M.; x) Carpeta denominada “chat de Whatsapp entre Elkin Ribero y Sara Molina”. Inició el 17/06/22, 9:13 A.M., terminó el 26/07/22, 7:41 A.M.; xi) Carpeta denominada “chat de Whatsapp entre Francisco Cardona y Alejandro Forero”. Inició el 11/2/2022 12:59 P.M., terminó el 1/6/2022 1:45 P.M.; xii) Carpeta denominada “chat de Whatsapp entre Francisco Cardona y Arturo Garcia”. Inició el 25/7/2022 11:32 A.M., terminó el 25/7/2022 11:36 A.M.; xiii) Carpeta denominada “chat de Whatsapp entre Francisco Cardona y Daniel Isaac”. Inició el 2/5/2022 4:49 P.M., terminó el 25/7/2022 8:14 A.M.; xiv) Carpeta denominada “planos”, contentiva de planos del proyecto con diferentes fechas; xv) Documento denominado “Corte de Programación Green Mecano rvFC 16ago22”.

5. Pruebas documentales aportadas al momento de descorrer el traslado de las excepciones de mérito formuladas en la contestación a la demanda principal: i) Carpeta denominada “chat de Whatsapp entre José Cáceres y Alejandro Forero”. Inició el 21/08/21, 10:20:35 a.m., terminó el 23/07/22, 2:21:29 p.m. Contiene el chat, imágenes y audios, que también se anexan. ii) Carpeta denominada “chat de Whatsapp entre Natalia Carvajal A y Alejandro Forero”. Inició el 24/07/21, 7:57:12 AM, terminó el 10/03/22, 6:09:16 PM. Contiene el chat, imágenes y audios. Iii) Carpeta denominada “chat de Whatsapp entre Natalia Carvajal A y Arturo Garcia”. Inició el 27/08/21, 5:59:22 PM, terminó el 28/07/22, 8:01:15 AM. Contiene el chat, imágenes, documentos en Excel y PDFs y audios. iv) Carpeta denominada “chat de Whatsapp entre Natalia Carvajal A y Daniel Isaac”. Inició el 23/07/21, 9:17:14 AM, terminó el 28/07/22, 10:47:45 AM. Contiene el chat, imágenes, videos, contactos de celular y audios. v) Carpeta denominada “chat de grupo de whatsapp denominado “Green Mecano””. Inició el 26/07/21, 8:40:25 AM, terminó el 22/02/22, 7:35:58 AM. Participantes: Sara Molina, Natalia Carvajal, Alejandro Forero, Daniel Isaac, Vero Valencia, Santiago Londoño, Danny Jaramillo, Federico Duque. Contiene el chat, imágenes y audios. vi) Carpeta denominada “chat de grupo de whatsapp denominado “Técnico Green Mecano””. Inició el 24/11/21, 5:31:51 PM, terminó el 4/02/22, 1:11:51 PM. Participantes: Participantes: Alejandro Forero, Giancarlo Gutierrez Bioclimatica, Elkin Ribero, Sara Molina, Natalia Carvajal. Contiene el chat e imágenes. vii) Carpeta denominada “chat de Whatsapp entre Elkin Ribero y Alejandro Forero”. Inició el 23/04/22, 7:03 A. M., terminó el 19/04/22, 12:31 P. M. Contiene el chat, imágenes y audios. viii) Carpeta denominada “chat de Whatsapp entre Elkin Ribero y Arturo Garcia”. Inició el 19/11/21, 9:30 A.M., terminó el 18/07/22, 11:05 A.M. Contiene el chat, imágenes, videos, contactos de celular y audios. ix) Carpeta denominada “chat de Whatsapp entre Elkin Ribero y Daniel Isaac”. Inició el 19/11/21, 9:30 A.M., terminó el 18/07/22, 11:05 A.M. Contiene el chat, imágenes, documentos, contactos de celular y audios. x) Carpeta denominada “chat de Whatsapp entre Elkin Ribero y Sara Molina”. Inició el 17/06/22, 9:13 A.M., terminó el 26/07/22, 7:41 A.M. Contiene el chat, imágenes, videos, contactos de celular y audios. xi) Carpeta denominada “chat de Whatsapp entre Francisco Cardona y Alejandro Forero”. Inició el 11/2/2022 12:59 P.M., terminó el 1/6/2022 1:45 P.M. Contiene el chat, imágenes, documentos, contactos de celular y audios. xii) Carpeta denominada “chat de Whatsapp entre Francisco Cardona y Arturo Garcia”. Inició el 25/7/2022 11:32 A.M., terminó el 25/7/2022 11:36 A.M. Contiene el chat y audios. xiii) Carpeta denominada “chat de Whatsapp entre Francisco Cardona y Daniel Isaac”. Inició el 2/5/2022 4:49 P.M., terminó el 25/7/2022 8:14 A.M. Contiene el chat, imágenes, documentos, contactos de celular y audios. xiv) Transcripción de audio de whatsapp enviado por Arturo Garcia a

Natalia Carvajal A, desde el celular +57 320 6753135 al celular +57 314 6818338 el 22/07/22 a las 18:29 P.M. xv) Carpeta denominada planos, contiene los siguientes documentos: xv.i) Carpeta que contiene planos arquitectónicos de septiembre de 2021. Se compone de 2 archivos en PDF. xv.ii) Carpeta que contiene planos arquitectónicos de octubre y noviembre de 2021. Se compone de 3 archivos en PDF. xv.iii) Carpeta que contiene planos arquitectónicos de diciembre de 2021. Se compone de 10 archivos en PDF y 1 en PNG. xv.iv) Carpeta que contiene planos arquitectónicos de marzo de 2022. Se compone de 8 archivos en PDF. xv.v) Carpeta que contiene planos que fueron remitidos a la curaduría. Se compone de 5 archivos en PDF. xv.vi) Carpeta que contiene planos que fueron aprobados por la curaduría. Se compone de 6 archivos en PDF. xv) Carpeta denominada “Presupuestal”, que contiene lo siguiente: xvi.i) Subcarpeta denominada “Envío de último ppto modificado con Daniel, Alejandro, Sara” que contiene los siguientes documentos: xvi.i.i) Correos remitidos por personal de Constructivamente S.A. bajo el asunto “Comparativos presupuestos 20may22 v4” consta de un folio. xvi.i.ii) Correos remitidos por personal de Constructivamente S.A. bajo el asunto “Presupuesto Ajustado con exclusiones 06jun22” consta de dos folios. xvi.i.iii) Documento en Excel con el presupuesto versión 4, documento que se denomina “GM Ppto 06jun22 exclusiones”. xvi.i.iv) Documento en Excel con el presupuesto versión 4, documento que se denomina “Green Mecano Presupuesto Detallado 27may22”. xvi.ii) Documento en Excel denominado “20240212 Control presupuestal Casa Arturo Green Mecano”. xvi.iii) Documento en Excel denominado “Presupuesto Contrato CUÁNTICA 24ago21”. xvii) Carpeta denominada “Registro cita entrega 19ago22”, contiene los siguientes documentos: xvii.i) Correos cruzados remitidos por Constructivamente al señor Arturo García Isaac, bajo el asunto “Respuesta a requerimiento de fecha 1 de agosto de 2022 y definición de situación contractual-terminación del contrato-.” Consta de 11 folios. Estas fotos fueron tomadas por Francisco Cardona. xvii.ii) Setenta y una fotos (71) que dan cuenta del estado del inmueble. x.viii) Carpeta denominada “Registro VIDEO 16ago22”, que contiene siete videos que dan cuenta del estado del inmueble para el 16 de agosto de 2022. xix) Registro VISSUA jun2022 avance 92%. Este video fue realizado directamente por Vissua S.A.S. y fue remitido a mi representado por Alejandro Forero. xx) Relación de Planos y Detalles recibidos. Este documento fue elaborado por Francisco Cardona, coordinador del proyecto para Constructivamente S.A.S. xxi) GRÁFICO CRONOLOGÍA. Este documento fue elaborado por Francisco Cardona, coordinador del proyecto para Constructivamente S.A.S.

6. Por medio del Auto No. 27 el Tribunal, al disponer la reconstrucción parcial del expediente, dispuso la incorporación al proceso de la prueba documental aportada con la demanda.
7. A través del Auto No. 28, el Tribunal dispuso, de oficio, tener como prueba documental con la demanda la contenida en el enlace de la misiva de la firma de Abogados Merino Correa, específicamente: *“3.1. Poder debidamente otorgado por la señora Natalia Carvajal Álvarez; 3.2. Las actas enunciadas en el numeral 1.4.1. de este documento junto con sus correspondientes soportes; 3.3. Informe avances de obra; 3.4. Factura No. NFE1733 del 16 de agosto de 2022; 3.5. Videos de estado actual de la obra.”*

10.1.2. DECLARACIONES E INTERROGATORIOS DE LAS PARTES

Fueron recibidas las declaraciones e interrogatorios de parte a la representante legal de **CONSTRUCTIVAMENTE S.A.S.** y al señor **ARTURO GARCÍA ISAAC**¹³. Estas declaraciones fueron debidamente grabadas y posteriormente transcritas.

10.1.3. PRUEBA TESTIMONIAL

En las audiencias celebradas los días 22 de noviembre de 2024¹⁴, y los días 2¹⁵, 5¹⁶ y 16 de diciembre de 2024¹⁷, se recibieron las declaraciones, en su orden, de ANA MARÍA LEMA VÉLEZ, ALEJANDRO FORERO PÉREZ, NATALIA GIL FERNÁNEZ, SARA MOLINA VARGAS, LINA MARÍA HIGUERA DURANGO, JAIME ANDRÉS BECERRA CALDERÓN, JOSÉ EDUARDO CACERES MEDINA, DANIEL ISAAC MONTOYA, CAMILO SIXTO MORENO MUÑOZ, FRANCISCO JOSÉ CARDONA SÁREZ y SERGIO ANDRÉS CASTRILLÓN MONTOYA, testigos pedidos por las partes. Mediante Auto No. 18 del 2 de diciembre de 2024, el Tribunal accedió al desistimiento de la prueba testimonial restante por solicitud de la parte convocante.

10.1.4. DICTÁMENES PERICIALES

Se decretó la práctica de dictamen pericial técnico y contable solicitados por la parte demandante en reconvención, mismos que fueron allegados oportunamente el día 10 de octubre de 2024¹⁸, frente a los cuales no se recibió pronunciamiento por la contraparte.

A través del Auto No. 17 del 21 de noviembre de 2024, el Tribunal dispuso de oficio la comparecencia de los peritos a audiencia, la cual se celebró el día 16 de diciembre 2024 a la que asistieron los señores JORGE ANDRÉS OCHOA YEPES y CESAR MAURICIO OCHOA PÉREZ, consintiendo las partes en no estimar necesaria la comparecencia del perito GERMÁN CAMILO OCHOA PÉREZ.

10.1.5. RATIFICACIÓN DE DOCUMENTOS

Por solicitud de la parte convocante, el Tribunal convocó a SERGIO ANDRÉS CASTRILLÓN MONTOYA, ÁNGEL ÁLVAREZ y FERNANDO RAMIREZ a audiencia para la ratificación de los documentos referidos en el escrito de contestación de la demanda de reconvención. El primero de ellos compareció a la audiencia celebrada el 16 de diciembre 2024 en la que se pronunció sobre la ratificación de documentos y se sometió a contradicción de las partes sus declaraciones; frente a la ratificación pedida de los últimos mencionados, la parte convocante manifestó su desistimiento, decisión acogida por el Tribunal mediante el Auto No. 19 de la fecha antes indicada.

10.1.6. EL JURAMENTO ESTIMATORIO

En sus respectivas demandas las partes del proceso prestaron el juramento estimatorio ordenado por los artículos 82 y 206 del Código General del Proceso.

¹³ Audiencia del 21 de noviembre de 2024, acta en archivo 81 del expediente digital.
¹⁴ Archivos 84, 85, 86 y 87 del expediente digital.
¹⁵ Archivos 91, 92 y 93 del expediente digital.
¹⁶ Archivos 102 y 103 del expediente digital.
¹⁷ Archivos 108, 109 y 110 del expediente digital.
¹⁸ Archivos 77 y 78 del expediente digital.

CAPITULO SEGUNDO

CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

I. PRESUPUESTOS PROCESALES

Las partes que se encuentran en juicio tienen capacidad y habilitación suficiente para disponer, lo que han acreditado en debida forma en este proceso, estando, además, representadas por sus apoderados judiciales, a los cuales se les reconoció su calidad para actuar en el presente proceso.

La controversia sometida al conocimiento y decisión del Tribunal, planteada en las demandas inicial y de reconvención, es susceptible de ser dirimida por esta vía, acorde con lo previsto en el artículo 1° de la Ley 1563 de 2012.

En adición, la constitución del Tribunal se realizó conforme a la voluntad de las partes, expresada en el pacto arbitral suscrito el 8 de septiembre de 2021¹⁹.

Conforme a lo anterior, no se advierte ningún vicio procesal que afecte la actuación, así fue ratificado por las partes en los diferentes momentos del proceso en que se efectuaron los controles de legalidad. Siendo ésta válida, y concurriendo los presupuestos procesales, puede producirse el fallo, en la manera que fue determinada, esto es, en derecho.

Por lo tanto, habrá de proferirse, consecuentemente, un laudo de fondo.

II. JUICIO DE MÉRITO

2.1. OBJETO DEL LITIGIO

Teniendo en consideración las pretensiones formuladas por la sociedad convocante en la demanda inicial y las excepciones propuestas por el convocado al dar respuesta a la misma, así como el marco de las pretensiones contenidas en la demanda de reconvención y las excepciones de mérito expresadas al contestarla, precisa el Tribunal que el objeto del litigio se centra en determinar si se configuran los supuestos para que se declare el incumplimiento del “*CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DELEGADA GREEN MECANO - CASA ARTURO GARCÍA*” suscrito por las partes el 8 de septiembre de 2021, y en definir si resulta atribuible a alguna de las partes del proceso y, consecuentemente, establecer si hay lugar a ordenar el cumplimiento de las prestaciones y de las indemnizaciones de perjuicios invocadas.

CONSTRUCTIVAMENTE S.A.S. y **ARTURO GARCÍA ISAAC** se imputan mutuo incumplimiento de sus obligaciones contractuales, relacionadas con el contrato de obra bajo la modalidad de administración delegada.

La sociedad promotora del arbitraje pretende que se declare que el señor **ARTURO GARCÍA ISAAC** incumplió el contrato de administración delegada por no haber pagado el

¹⁹ Archivo 2 del expediente digital.

valor total de la obra encargada, considerando no sólo el valor estimado en el contrato, sino los mayores valores generados como consecuencia de las modificaciones y ampliaciones al diseño inicialmente previsto por las partes, variaciones que fueron expresamente requeridas por el señor **GARCÍA ISAAC**. Frente a tal pretensión el convocado formuló las excepciones de inexistencia de cumplimiento de las obligaciones contractuales a su cargo, incumplimiento de las obligaciones contractuales del contratista, falta de acreditación de los presupuestos axiológicos para el ejercicio de la acción, falta de causa para pedir, cobro de lo no debido, excepción de contrato no cumplido, inexistencia de los perjuicios reclamados, improcedencia del cobro simultáneo de intereses moratorios e indexación, buena fe del contratante y mala fe del contratista.

De su lado, la demanda de reconvención pretende la declaratoria de incumplimiento del contrato de obra que atribuye a **CONSTRUCTIVAMENTE S.A.S.**, en vista de que ésta no culminó la obra dentro del plazo estipulado y posteriormente la abandonó, lo que generó que el contratante tuviese que incurrir en gastos por virtud de la contratación de terceros para finalizar la ejecución del proyecto. La sociedad demandada en reconvención propuso las excepciones de mérito de contrato no cumplido y de inexistencia del daño

El análisis que se hará, sin afectar la técnica procesal, abordará el problema jurídico de modo universal, esto es, verificará con fundamento en los hechos probados y a partir de las obligaciones contraídas por las partes, si alguna de ellas incumplió sus obligaciones; así se responderá simultáneamente a los pedidos de las dos demandas y a las excepciones, sin perjuicio de las precisiones o detalles, en lo que sea requerido.

2.2. CONSIDERACIONES GENERALES DE LA PRUEBA PRACTICADA

La prueba fue regular y oportunamente aportada al proceso y no aparecen circunstancias que afecten los requisitos de existencia y validez de los diversos medios probatorios obtenidos en la causa.

En atención al mandato del artículo 176 del Código General del Proceso, el Tribunal analizó los diversos medios de prueba en conjunto, lo que le permitió formar su convicción acerca del negocio que las partes celebraron y de la realidad de éste, en lo atinente a su ejecución y a las conductas observadas por las partes.

2.3. TACHA DE SOSPECHA DEL TESTIGO DANIEL ISAAC

Acerca de la tacha formulada por la parte convocante, son pertinentes las siguientes consideraciones, como quiera que conforme al artículo 211 del Código General del Proceso²⁰, es el laudo la oportunidad para resolver sobre la referida tacha: “*El juez analizará el testimonio en el momento de fallar de acuerdo con las circunstancias de cada caso.*”

²⁰ “Artículo 211. Imparcialidad del testigo

Cualquiera de las partes podrá tachar el testimonio de las personas que se encuentren en circunstancias que afecten su credibilidad o imparcialidad, en razón de parentesco, dependencias, sentimientos o interés en relación con las partes o sus apoderados, antecedentes personales u otras causas.

La tacha deberá formularse con expresión de las razones en que se funda. El juez analizará el testimonio en el momento de fallar de acuerdo con las circunstancias de cada caso.”

Frente a los cuestionamientos de falta de imparcialidad y/o de credibilidad en razón de su parentesco endilgada a la declaración del testigo Daniel Isaac, por ser primo y amigo del convocado, el Tribunal, teniendo presente lo dispuesto en el artículo 211 del Código General del Proceso, el cual alude que *“Cualquiera de las partes podrá tachar el testimonio de las personas que se encuentren en circunstancias que afecten su credibilidad o imparcialidad, en razón de parentesco, dependencias, sentimientos o interés en relación con las partes o sus apoderados, antecedentes personales u otras causas”*, encuentra que el testimonio se orientó a establecer diferentes aspectos relacionados con la ejecución del contrato que celebraron las partes del proceso y de la intervención del deponente en éste.

En ese orden de ideas, su examen en conjunto lleva al Tribunal a afirmar que los requisitos de tal medio de prueba están satisfechos a cabalidad y que en particular no encuentra motivos serios de duda que le permita descalificar la declaración del testigo, puesto que los puntos que resultaron relevantes para el Tribunal están convalidados por otros declarantes y se encuentran en armonía con la prueba documental arrimada al expediente, como se analizará más adelante, por lo que la tacha de sospecha no prosperará.

2.4. ENUNCIACIÓN DE ALGUNOS DE LOS HECHOS DEMOSTRADOS

Para el Tribunal, de los hechos planteados por las partes, algunos quedaron probados partir de la aceptación y coincidencia entre éstas o porque no fueron discutidos en el proceso, así:

- La existencia y validez del contrato denominado *“CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DELEGADA GREEN MECANO - CASA ARTURO GARCÍA”* suscrito el día 8 de septiembre de 2021 entre **CONSTRUCTIVAMENTE S.A.S.**, en su calidad de contratista, y el señor **ARTURO GARCÍA ISAAC**, como contratante.
- El objeto del contrato *“El CONTRATISTA se obliga para con el CONTRATANTE a realizar las actividades de construcción para una casa ubicada en la Parcelación Tres Corrientes lote 35, Ant. Por el sistema de administración delegada, de acuerdo con los cálculos, planos y especificaciones técnicas y de construcción que se adjuntan a este contrato y que hacen parte integral del mismo, de conformidad con los alcances que aquí se señalan y a satisfacción del CONTRATANTE. Las obras del presente contrato se ejecutarán en el Alto de las Palmas- Envigado- Ant.”*.
- El valor estimado del contrato fue de \$1.077.625.760.
- La arquitectura y diseño de la obra estuvo a cargo de la sociedad Green Mecano por solicitud del señor Arturo García Isaac.
- En nombre de Green Mecano participaron en la obra como arquitecto y diseñador el señor Alejandro Forero y como administrador de la referida sociedad, el señor Daniel Isaac, lo cuales participaron en múltiples y habituales comités técnicos de obra con el contratista.
- El diseño y la obra fue adicionada por la construcción de tres decks con área total de 36m² (dos de 3x3 m² y uno de 3x6 m²).
- El valor pagado en dinero por Arturo García Isaac a Constructivamente para la ejecución de la obra fue de \$1.300.000.000, y su último pago se llevó a cabo el 1 de junio de 2022 por valor de \$75.000.00.

- La obra no se ejecutó de forma completa por Constructivamente, por cuanto en el mes de agosto de 2022 interrumpió sus labores, sin lograr su finalización a entera satisfacción del contratante.

2.5. CONSIDERACIONES ACERCA DE LA LITIS Y LA VALORACIÓN DE LA PRUEBA

En una litis en donde se pretende el mutuo incumplimiento contractual resulta necesario establecer en línea con lo previsto en los artículos 1546 y 1609 del Código Civil, que se hallen demostrados los siguientes presupuestos: i) La existencia y validez del contrato bilateral, ii) El incumplimiento total o parcial o defectuoso -inexacto- de las obligaciones a cargo de la parte demandada o de la reconvenida, y iii) El cumplimiento o allanamiento a cumplir de las obligaciones a cargo de la parte demandante o de la reconviniente.

En este proceso, en efecto, las partes se endilgan mutuos incumplimientos o recíprocas faltas al contrato, pero en armonía con los hechos demostrados, el Tribunal advierte que las partes no tienen discusión frente al primero de los presupuestos antes indicados, al igual que tampoco el Tribunal avizora ningún reparo respecto a este requisito, en ese orden de ideas, queda probada la existencia y validez del contrato bilateral denominado “*CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DELEGADA GREEN MECANO - CASA ARTURO GARCÍA*” suscrito el día 8 de septiembre de 2021 entre **CONSTRUCTIVAMENTE S.A.S.**, en su calidad de contratista, y el señor **ARTURO GARCÍA ISAAC**, como contratante.

2.5.1 NATURALEZA DEL CONTRATO

Superado lo anterior, corresponde al Tribunal establecer la naturaleza, características, alcance y/o modalidad de este contrato.

Tenemos que, los artículos 2053 y siguientes del Código Civil constituyen el fundamento normativo a partir del cual la doctrina y la jurisprudencia han desarrollado los lineamientos generales del denominado “contrato de obra”. Éste puede definirse como un negocio jurídico en virtud del cual una parte, denominada contratista, se compromete, por encargo de otra, denominada contratante, a realizar una determinada obra material a cambio de una remuneración, sin que medie entre ellas una relación de subordinación, dependencia ni representación²¹.

Se trata entonces de un contrato bilateral, sinalagmático, conmutativo, de tracto sucesivo, *intuitu personae* por regla general, del que surgen obligaciones de resultado en la generalidad de los supuestos. Respecto de esta última característica, la doctrina ha indicado lo siguiente:

“La obra se debe entregar en el estado en que se encuentre al momento del vencimiento del plazo acordado. Si la obra no representa el resultado previsto convencionalmente por las partes, el artífice se coloca en un típico caso de incumplimiento, por lo cual se le concede al dueño o comitente la facultad de exigir el cumplimiento o la resolución del contrato, en ambos casos con indemnización de perjuicios.

“Como se trata de una obligación de resultado, la ejecución parcial determina que no se hable de terminación sino de resolución del contrato. Además, el que encargó la obra puede, en cualquier momento, hacerla cesar como acto unilateral del consentimiento, antes de obtener el resultado deseado o convenido. El contratista, empero, no cuenta con esta

²¹ David Arce Rojas. *El contrato de obra, razones de las órdenes de cambio o reclamaciones de los contratistas*. Revista Vniversitas. Vol. 52. No. 105. Pontificia Universidad Javeriana. 2003. Bogotá, Colombia. Pág. 282.

misma oportunidad; su obligación es de entregar la obra de conformidad con los términos del contrato”²².

Establecida la naturaleza del contrato de obra y sus características esenciales, el Tribunal estudiará lo relativo a sus modalidades según la forma pactada para el pago de la contraprestación por la obra y las condiciones técnicas para su ejecución.

Frente a tales modalidades, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia ha precisado²³:

“En coherencia con lo discurrido, pertinente resulta anotar que en el ámbito privado²⁴, el contrato de obra civil tiene por objeto la construcción, mantenimiento, instalación y, en general, la realización de cualquier otro trabajo material sobre bienes inmuebles, cualquiera que sea la modalidad de ejecución y remuneración²⁵.

En este último elemento, existen diferentes modalidades de pago del costo del negocio: (i) a precio global; (ii) a precios unitarios; y (iii) por administración delegada²⁶.

(...).

(iii) El convenio por administración delegada, típica del sector estatal, se enmarca en la especie del contrato de mandato, en donde la obra es ejecutada por cuenta y riesgo de la entidad contratante (mandante), pero a través de un contratista (mandatario) que sólo es representante de aquél, a cambio de unos honorarios previamente pactados²⁷.” (Subrayas propias).

²² Bonivento Fernández, José Alejandro. *Los principales contratos civiles y su paralelo con los comerciales*. Decimoséptima edición. 2008. Librería Ediciones del Profesional Ltda. Bogotá, Colombia. Pág. 580.

²³ Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, sentencia del 18 de diciembre de 2019, SC 5568-2019, radicación 68755-31-03-001-2011-00101-01, Mag. Ponente: Luis Armando Tolosa Villabona.

²⁴ Bajo el epígrafe de “*arrendamiento de servicios inmateriales*”, la codificación sustancial en lo civil, a partir del artículo 2064 y siguientes, denota el contrato de obra como aquél acto jurídico por el cual una persona asume para con otra, el compromiso de efectuar un trabajo material determinado, bajo un precio, sin que ello implique una relación de subordinación o de representación, destacando entonces, su carácter de consensual, siendo suficiente para su perfección, el solo acuerdo sobre las condiciones de la construcción y su pago. Así, “*Obra*” y “*remuneración*” como elementos coexistentes y axiales en esta índole de negocios jurídicos, en algunas ramas del derecho como el público, dan lugar al surgimiento de diversas clasificaciones, en especial, frente a la forma de pago de cómo se llegue a estipular, se puede hablar entonces, de contratos con “*precio global*”, “*llave en mano*”, “*administración delegada*”, “*reembolso de gastos*” y “*precios unitarios*” en los que en su mayor parte, se hace un estimativo inicial del precio para efectos presupuestales, pero el precio definitivo se concreta al concluirse el contrato.

²⁵ Consejo de Estado, Sección Tercera, sentencia del 15 de octubre 1999, exp. 10.929.

²⁶ En el artículo 32 de la Ley 80 de 1993 se definió el contrato de obra como aquel que celebran las entidades estatales (art. 2 *ibídem*) para la construcción, mantenimiento, instalación y, en general, para la realización de cualquier otro trabajo material sobre bienes inmuebles, cualquiera que sea la modalidad de ejecución y pago. Sobre este último elemento, es importante resaltar que existen diferentes modalidades de pago del valor del contrato de obra: a precio global, a precios unitarios, por administración delegada reembolso de gastos y pago de honorarios y el otorgamiento de concesiones, sistemas de pago que otrora indicaba el canon 82 del Decreto 222 de 1983. Ahora, si bien estas tipologías no fueron contempladas expresamente por la Ley 80 de 1993, esto no es obstáculo para que continúen constituyendo formas de pago en los contratos celebrados no solo por la administración pública, sino por los particulares, por cuanto en tanto en las condiciones generales de la contratación debe esta precisar las condiciones de costo, las obras o servicios necesarios para la ejecución del objeto del contrato (art. 24, ordinal 5, literal c).

²⁷ A través de ese tipo de contratos se adquieren los servicios de alguien capacitado y calificado para que construya, mantenga, instale o realice cualquier trabajo material dirigido a ejecutar la obra materia del contrato, en nombre de quien lo contrata. El contratante es el dueño de la obra, y el administrador delegado sólo se encarga de ejecutarla, asumiendo su buen resultado, como director técnico de la misma, poniendo al servicio del contrato toda su capacidad, y sin los riesgos propios del contratista independiente, como los originados en las fluctuaciones económicas, la inexperiencia o bajo rendimiento del personal contratado, o las fallas de los equipos utilizados (Consejo de Estado, Sección Tercera, sentencia 16 de septiembre de 2010, exp. 16605).

Se debe tener presente entonces que, la modalidad de pago de los gastos del contrato por administración delegada trae consigo la aplicación de las normas del contrato de mandato, según las cuales, el contratista representa al contratante para la ejecución de la obra, la cual correrá por cuenta y riesgo del contratante, y por la actividad o labor encargada, el contratista tendrá derecho a recibir como contraprestación los honorarios acordados, esta modalidad contractual es aplicada preponderantemente en el derecho público y está consagrada normativamente en el artículo 5 del decreto 1518 de 1965 y en el artículo 90 del 222 de 1983.

Así las cosas, el Tribunal aplicará las normas del contrato de obra y las que correspondan al contrato de mandato respecto a la modalidad de pago por administración delegada, para examinar el alcance de las obligaciones a cargo de las partes.

2.5.2. EXAMEN DEL ALCANCE DE LAS OBLIGACIONES DE LAS PARTES

En cuanto al objeto contractual ya se indicó que las partes no tienen discusión por lo que Constructivamente se obligó *“para con el CONTRATANTE a realizar las actividades de construcción para una casa ubicada en la Parcelación Tres Corrientes lote 35, Ant. Por el sistema de administración delegada, de acuerdo con los cálculos, planos y especificaciones técnicas y de construcción que se adjuntan a este contrato y que hacen parte integral del mismo, de conformidad con los alcances que aquí se señalan y a satisfacción del CONTRATANTE. Las obras del presente contrato se ejecutarán en el Alto de las Palmas- Envigado- Ant.”*

Del texto negocial se desprenden las siguientes obligaciones: A cargo del Contratista - Constructivamente.

“2.1 Llevar en forma clara, correcta y precisa, la contabilidad y estadística de la obra y suministrar mensualmente al CONTRATANTE un informe de la misma, acompañado de todos los comprobantes que lo justifiquen o sean necesarios.

2.2 Seleccionar, contratar, dirigir, controlar y supervisar el personal necesario para la construcción del proyecto, así como garantizar la preparación, experiencia e idoneidad profesional de ese personal.

2.3 Presentar al CONTRATANTE para su aprobación, dentro del mes siguiente de su inversión, las cuentas de gastos efectuadas en el mismo mes, acompañadas de los respectivos comprobantes debidamente cancelados y con indicaciones de la forma como fueron cubiertos”.

A cargo del contratante - Arturo García Isaac.

“3.1 Pagar oportunamente al CONTRATISTA en los términos acordados.

3.2 Pagar a los subcontratistas los servicios prestados de acuerdo con el protocolo acordado entre las partes.

3.3 Poner a disposición de EL CONTRATISTA la información necesaria para realizar las actividades objeto el presente contrato.”

En este punto el Tribunal, partiendo de la premisa de que el contrato es ley para las partes²⁸, se ocupará de estudiar el alcance de las obligaciones pactadas, los diferentes incumplimientos endilgados entre las partes y valorará la prueba recaudada que resulte relevante para ese propósito, luego de lo cual, el Tribunal deberá concluir lo atinente al segundo presupuesto normativo para la prosperidad de las pretensiones debatidas en la litis, a saber: ii) El incumplimiento total o parcial o defectuoso -inexacto- de las obligaciones a cargo de la parte demandada o de la reconvenida.

²⁸ Artículos 1495 del Código Civil y 864 del Código de Comercio.

Resulta innegable que la sociedad Constructivamente se obligó a construir una casa de habitación para el señor Arturo García Isaac, en la Parcelación Tres Corrientes lote 35, ubicada en el Alto de las Palmas, Envigado, Antioquia, por el sistema de administración delegada, con base en los cálculos, planos y especificaciones técnicas y de construcción que entregó el contratante y que hicieron parte integral del contrato.

Afirma la parte demandada – reconviniente que el plazo del contrato para la ejecución de la referida obra, fue de seis (6) meses a partir de su firma, esto es, desde el 8 de septiembre de 2021, por lo que la obra debió culminar con la entrega a satisfacción al contratante el 8 de marzo de 2022, pero ello no ocurrió, por cuanto para el mes de agosto de 2022 Constructivamente aún estaba llevando a cabo actividades en la obra, al punto que citó al señor Arturo García el 16 de agosto de 2022 para entregarle la casa en el estado en que ésta se encontraba.

De otro lado, afirma la parte demandante – reconvenida, que el plazo no fue tal, por cuanto las partes en la ejecución del contrato no lo tuvieron en cuenta, prueba de ello, es que el contratante efectuó pagos desde el inicio de la obra y para el primero de junio de 2022 todavía lo hacía, efectuando el último pago ese mes por valor de \$75.000.000.

De lo anterior surgen estos interrogantes, ¿el contratista debió culminar la obra en el plazo contractual de seis (6) meses? o en caso, de que dicho plazo fue modificado por la conducta de las partes, ¿el contratante debió continuar con los pagos hasta cubrir los costos por mayor permanencia en obra de la contratista? aspectos estos que se enrostran como incumplimientos las partes.

Para abordar de forma integral esta discusión se debe aludir a lo afirmado y alegado por las partes en lo relativo a los diferentes motivos de incumplimiento y a las justificaciones brindadas por las partes, así:

La parte demandada, en la reconvención expresó que la Contratista²⁹:

“2.3. Constructivamente NUNCA cumplió sus obligaciones, pues a lo largo de la ejecución contractual no remitió al convocante en reconvención un informe contable ni los comprobantes que justificaban los gastos mensuales.

2.4. No ejecutó la obra en su totalidad, pese a tener los recursos para hacerlo. Al momento de abandonar la obra, la misma estaba en un 70%, aproximadamente, de su ejecución.

2.5. Incumplió el plazo pactado, pues se pactó una vigencia de seis (6) meses contados a partir del 8 de septiembre de 2021 y para el mes de agosto de 2022, cuando abandonó la obra, no había ejecutado el contrato en los términos pactados.

2.6. No cumplía los diseños de obra, lo que implicaba constantes solicitudes de reparaciones y mejoras en la construcción.”

A su turno, la parte demandante, al contestar la reconvención indicó³⁰:

“Al hecho nro. 2.3.: Es falso. Constructivamente siempre cumplió todas sus obligaciones. En concreto, las que refieren a la información contable, se cumplieron por conducto del entonces Contador de la empresa, Jaime Andrés Becerra. Los informes mensuales, tal como expliqué, no se enviaron porque expresamente el contratante pidió que no se le enviaran y adujo, como fundamento de tal solicitud, que prefería que primero se concertara esa información con su propio asesor. No obstante, la información no solo estuvo siempre a su disposición sino que, la revisaba constantemente como requisito previo a los abonos o pagos parciales que hacía por medio de un

²⁹ En ese mismo sentido fue expresado en el escrito de alegatos de conclusión presentados en la audiencia del 5 de marzo de 2025, páginas 2 al 5.

³⁰ Así también fue planteado en el alegato escrito de conclusión aportado en la audiencia del 5 de marzo de 2025, páginas 11 y 12.

datáfono que pidió que se instalara en las oficinas de constructivamente a una persona que nunca le hubiesen dado información, hubiera pagado mil trescientos millones de pesos (COP 1.300.000.000), sin ejercer control a las cuentas de la obra. No se olvide que el monto que afirma haber pagado y que es correcto, supera al valor inicial declarado en el texto contractual.

Al hecho nro. 2.4.: *Es cierto que no se ejecutó la totalidad de la obra, quedó faltando menos de un 5% de la misma. No se concluyó porque el señor García Isaac dejó de cumplir con sus obligaciones y, fundamentalmente con los pagos incluso, de bienes y materiales que tuvo que pagar Constructivamente a sus proveedores. Precisamente por el incumplimiento del contratante se convocó a este Tribunal.*

Al hecho nro. 2.5: *Es falso. El plazo inicial de seis meses, se tornó en un estándar formal que fue reformado por las conductas de las partes puesto que, con las inmensas y constantes modificaciones del proyecto, creció el tamaño y complejidad del mismo y se prolongó necesariamente en el tiempo. Prueba del acuerdo para extender el plazo, se encuentra en la extensión temporal de los pagos parciales que hacía el contratista que, comenzó pagando en septiembre de 2021 y aún lo hacía en junio de 2022.*

Al hecho nro. 2.6.: *Ya se ha dicho que García Isaac hacía constantes cambios de diseño por conducto de Green Mecano. Se probará el inmenso número de cambios introducidos en la obra y su magnitud. No es cierto que se solicitaran “reparaciones y mejoras”, se incluían cambios y se aportaban nuevos datos de diseño que no se habían entregado al principio del proyecto”.*

En orden, corresponde abordar la controversia sobre el plazo del contrato, y lo primero que se advierte del texto contractual, es que las partes no eran ajenas a que el término de seis (6) resultare insuficiente para llevar a cabo de forma completa y satisfactoria la construcción de la casa, porque se dijo que, el plazo de los trabajos será el que se requiera para ejecutar el proyecto en su totalidad, así como tampoco les era ajeno que el plazo solo sería un estimado, para corroborar esto, es suficiente con traer la cita de la respectiva cláusula:

“CUARTA: PLAZO: El plazo para la ejecución de los trabajos será el que se requiera para que el proyecto se ejecute en su totalidad, el tiempo estimado para la ejecución de esta labor es (SEIS) 6 MESES calendario, incluido el tiempo de liquidación, contados a partir de la suscripción y legalización del contrato. Por lo anterior, al momento de la celebración del presente Contrato las partes deberán establecer un cronograma de trabajo para vigilar el avance del Proyecto y coordinar en forma efectiva el desarrollo de las diversas que se desprendan de la construcción del mismo, el cual hará parte integrante del presente Contrato.” (Subrayas y negrillas propias).

No obstante a que el manejo de las precedentes expresiones pudieran dar a entender que es una cláusula ambigua³¹, el Tribunal tomando en cuenta las reglas de interpretación de los contratos del Código Civil, especialmente las previstas en los artículos 1618, 1620 y 1621, estima que para la cláusula de plazo produzca algún efecto útil entre las partes y atendiendo la intención de los contratantes, se tendrá que, para la ejecución de la obra a cargo del contratista, éste tenía un plazo de seis (6) meses contados a partir de la firma del contrato, lo cual ocurrió el 8 de septiembre de 2021, para que pudiera ser exigida la obligación de resultado de ejecutar la obra en un tiempo determinado.

Con todo, no puede el Tribunal aplicar el plazo del cumplimiento de la obligación antes indicado, sin reparar en el comportamiento de las partes respecto a la ejecución de la obra, porque éstas continuaron atendiendo las obligaciones principales que les correspondían sin poner de presente o exigir la expiración del límite temporal para la entrega de dicha obra.

³¹ Artículo 1551. Definición. “El plazo es la época que se fija para el cumplimiento de la obligación; puede ser expreso o tácito. Es tácito, el indispensable para cumplirlo.

No podrá el juez, sino en casos especiales que las leyes designen, señalar plazo para el cumplimiento de una obligación; sólo podrá interpretar el concebido en término vagos u oscuros, sobre cuya inteligencia y aplicación discuerden las partes.” (Negrillas las partes). (Negrillas las partes). (Negrillas las partes).

Constructivamente siguió ejecutando actividades luego del vencimiento del plazo pactado, 8 de marzo de 2022, llevando a cabo comités técnicos de obra con los diseñadores y arquitectos encargados por el señor Arturo García Isaac, coordinando las actividades con los proveedores y subcontratistas, teniendo conversaciones con el contratante acerca de la calidad y avance de la obra y recibiendo los pagos efectuados por éste. Sobre estos puntos existe, entre otras, la siguiente evidencia probatoria:

Confróntese respuesta de la representante legal de Constructivamente en interrogatorio de parte absuelto frente a las preguntas formuladas por el apoderado de la parte reconviniente que dan cuenta de la fecha en que dejaron de ejecutar la obra:

“PREGUNTA # 3: Perfecto. Con base en la respuesta que usted acaba de dar, usted señaló que CONSTRUCTIVAMENTE necesitaba parar. Sírvese manifestarle al Tribunal cuándo paró. **CONTESTÓ:** Paramos en el mes de agosto del 2022”. Pág. 16. (...) **“PREGUNTA # 4:** Sírvese indicarle al Despacho si entre el 1 de agosto y el 16 de agosto de 2022, usted tuvo gente en obra; si CONSTRUCTIVAMENTE tuvo gente en obra. **CONTESTÓ:** Permanentemente, no; eventualmente iban contratistas a realizar temas específicos para el cierre, pero nosotros ya habíamos decidido cerrar. **PREGUNTA # 5:** Sírvese indicarle al Tribunal, de nuevo, cuándo tomó la decisión de cerrar. **CONTESTÓ:** Nosotros hacia finales del mes de julio y ante la cesación de pagos de ARTURO que se dio en el mes de junio del 2022, y en vista de que no recibimos respuesta a las comunicaciones que le remitimos a ARTURO, yo le pedí que nos reuniéramos para explicarle la situación del proyecto; hacia la primera semana de agosto empezamos a convocar a nuestros contratistas para no dejar nada que amenazara arruina o que fuera a deteriorarse, y hacia la segunda semana de agosto, 15 o 16 de agosto que grabamos el video que se le remitió en la comunicación, ya no estábamos realizando obras en la casa.” Pág. 18 de la transcripción. (Subrayas y Negrillas intencionales).

Igualmente, frente a este aspecto de la fecha de interrupción de la obra, confróntese lo expresado por el demandado en el interrogatorio de parte absuelto ante preguntas del Tribunal:

“PREGUNTADO: En cuanto al plazo de ejecución de esta obra, usted aludió que a los primeros seis meses todo marchó muy bien. **¿Cuánto era el plazo entonces de ejecución de esta obra?** **CONTESTÓ:** Si mal no estoy, eran seis meses. **PREGUNTADO:** ¿Y entonces qué pasó a los seis meses vencido el término para la culminación de la obra? **CONTESTÓ:** Nada, ellos decían que todavía no podían terminar. Pero lo que le decía anteriormente, doctor, ya yo estaba metido en el problema, ya para mí no era una opción cesar pagos, sacarlos del proyecto y decirles: “Terminemos esto”. Ya yo estoy metido en el proyecto, ya les anticipé más de la mitad de la plata que tenía que anticiparles. **¿Uno qué puede hacer ahí?** Uno está maniatado, sujeto a lo que ellos hagan. A veces que había tres trabajadores, ellos sacaban excusas, de que no, que no habían podido conseguir tal material, de que el proveedor de tal cosa estaba retrasado, de que es que no podían comprar tal cosa, que el vidrio no estaba disponible, que tocaba pagar anticipo y esperar a que lo trajeran; empezaron a sacar excusas.” Págs. 14 y 15 de la transcripción. (Subrayas y Negrillas intencionales).

Y continuó el demandado en la declaración de parte ofreciendo las siguientes respuestas ante preguntas formuladas por el apoderado de la parte demandante:

“PREGUNTADO: Una última pregunta, doctor ARTURO. Usted nos dijo que el último pago que había hecho era del 1 de junio de 2022; sin embargo, la obra siguió ejecutándose, hasta donde yo entiendo, hasta finales de julio o principios de agosto, es decir, dos meses o más. Durante ese tiempo usted no hizo pagos. ¿Por qué razón? **CONTESTÓ:** Porque no me daban las cuentas, no me entregaban los soportes, solamente me pedían más plata, y yo les dije: “Hasta que ustedes no me rindan cuentas, no les doy un peso más”. Me dijeron: “Ah, entonces nosotros abandonamos la obra”. –“Bien pueda, ya conocen la salida”. Se fueron como dos o tres semanas, aquí no se movió un dedo, no hubo nadie, y después, de la nada, sin uno llamarlos, sin nada, vinieron acá con dos muchachos, o un muchacho, a terminar de hacer supuestamente cosas, pero yo la casa la encontré tal cual la vi a finales de mayo, tal cual igualita la vi a principios de agosto; eso sí, con la diferencia de que aquí ya no había materiales sobrantes,

todo se lo habían llevado, únicamente dejaron unas láminas de piso, y los adoquines, que compraron el triple de adoquines que requerían y dejaron aquí dos pilas de adoquines, porque les salía más caro llevárselos que dejarlos. De resto aquí no dejaron nada, todo se lo llevaron.”
 Pág. 29 de la transcripción. (Subrayas y negrillas propias)

Otras pruebas del avance de la obra de forma posterior al vencimiento del plazo están en los comités de obra. Así, el testigo, arquitecto de la obra, **Alejandro Forero Pérez** indicó:

“PREGUNTADO: *Manifiéstele al Tribunal, si lo sabe, si hacían comités de obra en la casa que se estaba construyendo para ARTURO GARCÍA. CONTESTÓ:* *Sí, al principio eran más seguidos, luego se fueron dilatando un poco.* **PREGUNTADO:** *¿Quiénes asistían a ese Comité?* **CONTESTÓ:** *Elkin; la niña no me acuerdo cómo se llamaba, la que hacía como la orden de compra de todos los materiales; Natalia, en un principio, ella dejó de ir. PREGUNTADO:* *¿Natalia qué, perdón?, ¿nos puede decir, si sabe, los apellidos de las personas que asistían?* **CONTESTÓ:** *Elkin Rivero, Natalia Carvajal, Daniel Isaac asistía en un principio también, Sara Molina que era que es la arquitecta de Green Mecano, yo, Francisco después cuando relevó a Natalia.* **PREGUNTADO:** *Infórmele al Tribunal, por favor, qué hacían en esos comités de obra.* **CONTESTÓ:** *Hablábamos del estado de la obra, de los planos, de cómo seguir, de qué decisiones tomar.*” Págs. 7 y 8 de la transcripción.

Continuó el testigo ante pregunta del Tribunal:

“PREGUNTADO: (...). Arquitecto Alejandro, ¿hasta qué fecha usted estuvo en la obra de la construcción de la casa del señor ARTURO GARCÍA? **CONTESTÓ:** *Yo estuve hasta diciembre del 2022.* **PREGUNTADO:** *Esto es, ¿hasta que finalizó?* **CONTESTÓ:** *Hasta que finalizó, sí, porque una vez se abandona la obra, yo me quedo preocupado con Daniel mirando a ver cómo hacemos para terminarla.* **PREGUNTADO:** *¿Y qué hicieron en ese momento cuando hubo esa terminación por parte de CONSTRUCTIVAMENTE y la interrupción?* **CONTESTÓ:** *En ese momento llamamos a un personaje que se llama Sergio, que conocía Daniel, que conoce temas constructivos, para que nos ayudara a solucionar y a terminar de detallar la casa. PREGUNTADO:* *Y ahí quería yo entrar un poco más. ¿Qué pasó entre CONSTRUCTIVAMENTE y ARTURO GARCÍA para estas diferencias que se han venido dando, que cada uno endilga incumplimiento, que endilga no haber terminado la obra, el otro haber sido que no le pagaron, que se tuvo que retirar?, ¿qué pasó ahí desde el punto de vista de la actuación que usted tuvo en la ejecución de la obra?* **CONTESTÓ:** *Hubo una diferencia comunicativa, y un aumento considerable del presupuesto, lo cual ARTURO no miró con buenos ojos, y hay como una ruptura de la relación entre ARTURO y CONSTRUCTIVAMENTE.*” Pág. 21 de la transcripción (Subrayas y negrillas propias).

Siguiendo esta línea la testigo **Sara Molina Vargas**, quien hizo parte del equipo de arquitectos de Green Mecano, manifestó:

“PREGUNTADA: *Y en la ejecución de la obra hasta ese momento, junio, julio, que manifiesta usted se finalizó o se terminó esa obra por parte de CONSTRUCTIVAMENTE, ¿de qué año, perdón, es ese junio o julio a que usted se refiere?* **CONTESTÓ:** *Junio, julio que se fueron, 2022.*” Pág. 4 de la transcripción.

“(…) ¿Usted cada cuánto, si lo hacía, hacía visita a la obra de la casa del señor ARTURO GARCÍA? **CONTESTÓ:** *Íbamos una vez a la semana que se hacía comités de obra.* **PREGUNTADA:** *Sírvase informar a esos comités de obra quién asistía por parte de CONSTRUCTIVAMENTE y quién asistía por parte de ARTURO GARCÍA. CONTESTÓ:* *Por parte de ARTURO GARCÍA iba Alejandro, Daniel y yo, y por parte de CONSTRUCTIVAMENTE al inicio fue Natalia, más adelante nunca volvió a la obra; estaba Elkin Rivera, que era el residente de obra, y a medida que transcurría la obra iban citando a distintos técnicos.”* Pág. 5 de la transcripción. (Subrayas y negrillas intencionales).

La testigo **Ana María Lema Vélez**, ingeniera civil encargada de la construcción en Drywall de la obra, indicó haber tenido una mayor permanencia en las actividades que le correspondían, veamos:

“PREGUNTADA: ¿Cómo llegó al proyecto?, ¿qué hizo?, ¿qué relación tuvo con estas personas?, ¿cuánto tiempo duró? Todo lo que nos pueda mencionar de forma general en esta parte. **CONTESTÓ:** Mira, yo llegué en noviembre del 2021, porque me llama Francisco Cardona, él era como el coordinador de esta obra, y yo empiezo a interactuar en los comités de obra. A mí me dicen que es una casa modular, un prototipo, un piloto, y que vamos a arrancar. Yo veo que las cosas no están muy bien especificadas, inclusive yo intervengo mucho en la parte técnica de cómo se va a realizar la casa, me dijeron mucho que era un proyecto para hacerlo en tres meses, y fue un proyecto casi de ocho meses, por todos los cambios y la falta de que no sabíamos para dónde íbamos. Entonces inclusive a mí me tocaba sacar gente un rato de la obra, volver con ellos, y pues ese fue como el desarrollo de la obra, un poco complejo.” Págs. 3 y 4 de la transcripción (Subrayas y negrillas propias).

La testigo **Natalia Gil Fernández**, manifestó que su empresa Métrica Carpintería intervino en la obra hasta julio o agosto de 2022, así:

“PREGUNTADA: ¿Cuándo fue la ejecución de ese contrato y cuándo se culminó? **CONTESTÓ:** El contrato fue, perdóname yo me fijo, eso fue 2022, en marzo. No, espérame, en marzo fue los adicionales. El contrato original fue, ah, sí, el 21 de marzo, el 21 de marzo fue el contrato, y la ejecución fue durante ese año que allá terminamos como a mitad de año, tal vez.” (...).

“CONTESTÓ: Ya. No, no sé realmente, yo sé que lo terminamos ese año, yo calculo que más o menos alrededor de mitad de año, más o menos julio, póngale por tardar agosto.

PREGUNTADA: ¿Del año 2022? **CONTESTÓ:** Sí, del 2022.” Págs. 4 y 7 de la transcripción. (Subrayas propias).

Del testimonio del arquitecto **José Eduardo Cáceres Medina**, propietario de la empresa Cúbico, la cual se encargó de la estructura metálica de la casa del señor Arturo García, se desprende que tuvieron actividades en la obra aproximadamente hasta el mes de abril de 2022:

“PREGUNTADO: ¿Y en qué fecha ejecutaste esa obra en el 2021? **CONTESTÓ:** Yo empecé los primeros días de noviembre, hasta el 15 de diciembre, ya tenía montada la estructura metálica inicial, y regresamos, creo que fue el 18 de enero a terminar pintura, y nos demoramos aproximadamente 15 días. Hasta ahí se cerró el contrato inicial, y después ejecutamos adicionales, que de eso sí ni sé fechas, pero eso se pudo demorar, podría haber estado alrededor de tres meses más, pero cuando nos llamaban, o sea, no era tres meses allá metidos seguidos ejecutando obra, sino que si se les ocurrió la pérgola al mes y medio, pues me llamaban y yo se las ejecutaba sin problema.” Pág. 15 de la transcripción (Subrayas y negrillas intencionales).

De la coordinación de las obras con los proveedores, subcontratistas y de su ejecución también dan cuenta las actas de reembolso de gastos por pagos a terceros aportadas con la demanda inicial, las cuales no fueron desconocidas ni tachadas de falso, recuento que permite verificar que desde el acta número 11 del 30 de marzo de 2022, el plazo para la ejecución de la obra y de su entrega al contratante, se hallaba vencido, y luego de ello, se dejaron constancia de otras 13 actas de reembolso de gastos en las cuales se puede observar el balance económico sobre lo invertido en el proyecto.

En línea con lo anterior, de los documentos aportados en la contestación a la reconvención y con el traslado de excepciones, particularmente en la transcripción del chat obrante en el numeral “5.3. Carpeta denominada chat de Whatsapp entre Natalia Carvajal A y Arturo Garcia”, inició el 27/08/21, 5:59:22 PM., y terminó el 28/07/22, 8:01:15 AM. Contiene el chat, imágenes, documentos en Excel y PDFs y audios.”, se hace a continuación el siguiente extracto de esas conversaciones que van desde el 7 de marzo de 2022 (un día antes del vencimiento del plazo) hasta el 22 de julio de 2022:

[7/03/22, 9:08:29 AM] Natalia Carvajal Álvarez: *Hola Arturo buenos días!*

[7/03/22, 9:08:31 AM] Natalia Carvajal Álvarez: *cómo estás?*

[7/03/22, 9:09:00 AM] Arturo Garcia: *Hola*

[7/03/22, 9:09:04 AM] Arturo Garcia: *Todo muy bien*

[7/03/22, 9:09:08 AM] Arturo Garcia: *Vos como vas?*

[7/03/22, 9:09:20 AM] Natalia Carvajal Álvarez: *muy bien!*

[7/03/22, 9:09:27 AM] Natalia Carvajal Álvarez: **tema muebles 3 corrientes**

[7/03/22, 9:09:30 AM] Natalia Carvajal Álvarez: *te llamo o te escribo*

[7/03/22, 9:09:31 AM] Natalia Carvajal Álvarez: *?*

[7/03/22, 9:09:57 AM] Arturo Garcia: **Puedes hablar ya?**

[7/03/22, 9:10:01 AM] Natalia Carvajal Álvarez: **si señor**

[7/03/22, 9:10:11 AM] Arturo Garcia: 😊

[7/03/22, 9:10:17 AM] Arturo Garcia: <attached: 00000831-AUDIO-2022-03-07-09-10-17.opus>

[7/03/22, 9:10:17 AM] Natalia Carvajal Álvarez: *te llamo?*

[5/04/22, 10:38:16 AM] Natalia Carvajal Álvarez: *Hola 🙋*

[5/04/22, 10:39:04 AM] Natalia Carvajal Álvarez: <attached: 00000834-AUDIO-2022-04-05-10-39-03.opus>

[5/04/22, 10:39:09 AM] Natalia Carvajal Álvarez: **CASA ARTURO GREEN MECANO**

Acumulado de Actas \$972.770.979

Acumulado de PAGOS \$980.000.000

Disponible Fondo \$7.229.021

Relacion Facturas Semana \$24 Millones

[5/04/22, 10:58:16 AM] Natalia Carvajal Álvarez: *CASA NATURA 23*

Total Actas \$191.769.427

Total PAGOS \$172.835.000

Sobregiro Fondo \$32.763.227

Relacion Facturas Semana Aprox \$3 Millones

[5/04/22, 4:08:37 PM] Arturo Garcia: *Cuentas CASA LOTE 35 Tres Corrientes.xlsx <attached: 00000837-Cuentas CASA LOTE 35 Tres Corrientes.xlsx>*

[5/04/22, 4:10:28 PM] Arturo Garcia: <attached: 00000838-AUDIO-2022-04-05-16-10-28.opus>

[5/04/22, 4:29:09 PM] Natalia Carvajal Álvarez: **listo! las reviso**

[5/04/22, 4:29:22 PM] Natalia Carvajal Álvarez: **puedes el jueves y revisamos el control? yo puedo ir a tu casa**

[5/04/22, 4:29:32 PM] Natalia Carvajal Álvarez: **o nos tomamos un café cerca, donde te quede fácil.**

[5/04/22, 5:54:38 PM] Arturo Garcia: <attached: 00000842-AUDIO-2022-04-05-17-54-38.opus>

[5/04/22, 5:59:05 PM] Natalia Carvajal Álvarez: 😄😄😄

[13/04/22, 12:41:05 PM] Natalia Carvajal Álvarez: **Hola Arturo buenos días**

[13/04/22, 12:41:22 PM] Natalia Carvajal Álvarez: **te debía esta información, estaba muy denso el control, te paso a ti y a Daniel el resumen y cuando quieras nos conectamos y revisamos**

[13/04/22, 12:43:04 PM] Natalia Carvajal Álvarez: Presupuesto Comparativo V 1,2,3 CAGM - 02.pdf • 1 page <attached: 00000846-Presupuesto Comparativo V 1,2,3 CAGM - 02.pdf>

[13/04/22, 3:54:32 PM] Arturo Garcia: Hola natalia, como vas?

[13/04/22, 3:54:48 PM] Arturo Garcia: Perfecto muchas gracias

[13/04/22, 3:55:04 PM] Arturo Garcia: Voy a aprovechar estos días

[13/04/22, 3:55:19 PM] Arturo Garcia: Y hablamos la próxima semana

[13/04/22, 3:55:49 PM] Arturo Garcia: Pudiste hablar con daniel sobre el cruce de cuentas de los pagos hechos a Ferrosvel, nórdica, cumaru, etc???

[13/04/22, 4:02:50 PM] Arturo Garcia: <attached: 00000852-AUDIO-2022-04-13-16-02-50.opus>

[13/04/22, 4:03:42 PM] Natalia Carvajal Álvarez: Ya te mando Excel

[13/04/22, 4:09:17 PM] Natalia Carvajal Álvarez: <attached: 00000854-AUDIO-2022-04-13-16-09-16.opus>

[13/04/22, 4:14:51 PM] Arturo Garcia: Perfecto

[13/04/22, 4:14:55 PM] Arturo Garcia: Así quedamos

[13/04/22, 4:15:00 PM] Arturo Garcia: Muchas gracias

[13/04/22, 4:15:07 PM] Arturo Garcia: Y feliz Semana Santa

[13/04/22, 4:15:19 PM] Natalia Carvajal Álvarez: Igualmente!!

[13/04/22, 4:15:26 PM] Arturo Garcia: 👍

[20/04/22, 8:52:05 AM] Natalia Carvajal Álvarez: Hola Arturo buenos dias

[20/04/22, 8:52:20 AM] Natalia Carvajal Álvarez: me pidieron de la obra a solicitud de Alejo que te pase estas dos opciones para la bañera

[20/04/22, 8:52:24 AM] Natalia Carvajal Álvarez: <https://www.klpcomercial.com/producto/KI35BL016/>

[20/04/22, 8:52:43 AM] Natalia Carvajal Álvarez: <https://www.klpcomercial.com/producto/KI35BL003/>

[20/04/22, 8:52:55 AM] Natalia Carvajal Álvarez: en el presupuesto teníamos \$ 5.000.000

[20/04/22, 8:52:59 AM] Natalia Carvajal Álvarez: saludos

[20/04/22, 9:40:02 AM] Arturo Garcia: Hola Natalia

[20/04/22, 9:40:05 AM] Arturo Garcia: Buenos días

[20/04/22, 9:40:51 AM] Arturo Garcia: La q quede mejor en el espacio

[20/04/22, 9:40:58 AM] Arturo Garcia: Las dos me parecen bonitas

[20/04/22, 9:42:04 AM] Arturo Garcia: Visualmente me gusta más la dharma

[26/04/22, 12:48:25 PM] Arturo Garcia: <attached: 00000872-AUDIO-2022-04-26-12-48-25.opus>

[26/04/22, 12:48:59 PM] Arturo Garcia: <attached: 00000873-AUDIO-2022-04-26-12-48-59.opus>

[26/04/22, 12:50:44 PM] Natalia Carvajal Álvarez: Hola!! Daniel me pidió que lo esperáramos , que regresa esta semana

[26/04/22, 12:51:01 PM] Natalia Carvajal Álvarez: Mañana am te tengo el dato con entrega de facturas y te aviso

[27/04/22, 11:37:08 AM] Arturo Garcia: Hola buenos días

[27/04/22, 11:37:11 AM] Natalia Carvajal Álvarez: Hola Arturo

[27/04/22, 11:37:12 AM] Natalia Carvajal Álvarez: buenos días

[27/04/22, 11:37:22 AM] Arturo Garcia: No tengo dudas

[27/04/22, 11:37:34 AM] Arturo Garcia: Lo q no tengo es toda la plata 🤔🤔🤔

[27/04/22, 11:37:52 AM] Natalia Carvajal Álvarez: si quieres danos tu disponibilidad y priorizamos pagos

[27/04/22, 11:37:56 AM] Arturo Garcia: Son 213

[27/04/22, 11:38:00 AM] Arturo Garcia: Ok de una

[27/04/22, 11:38:11 AM] Arturo Garcia: Hoy llega Daniel

[27/04/22, 11:38:22 AM] Natalia Carvajal Álvarez: que bueno, enseguida le escribo para que nos veamos lo antes posible

[27/04/22, 11:38:23 AM] Arturo Garcia: Para q porfa también solucionemos por ese lado

[27/04/22, 11:38:38 AM] Arturo Garcia: Por q veo q los pagos q se vienen son muy grandes

[27/04/22, 11:38:56 AM] Natalia Carvajal Álvarez: si señor, ya estamos en etapa de acabados

[27/04/22, 11:39:08 AM] Natalia Carvajal Álvarez: pero podemos desacelerar un poco la ejecución si es del caso

[27/04/22, 11:39:10 AM] Natalia Carvajal Álvarez: conversemos

[27/04/22, 11:42:30 AM] Arturo Garcia: Listo

[27/04/22, 11:42:47 AM] Arturo Garcia: Todo depende de la disponibilidad de los recursos pagados a mecano

[27/04/22, 11:43:19 AM] Arturo Garcia: Por mi mejor acabar rápido pa ver si se puede vender este mismo año

[27/04/22, 11:43:36 AM] Arturo Garcia: Pero dependo de la plata q está en mecano

[31/05/22, 7:23:14 PM] Natalia Carvajal Álvarez: Hola Arturo cómo estás ?

[31/05/22, 7:23:18 PM] Natalia Carvajal Álvarez: Buenas noches

[31/05/22, 7:38:27 PM] Natalia Carvajal Álvarez: Te estaba marcando para conversar sobre el remate de tres corrientes . Quiero expresarte cuál es la situación y es que hemos tenido unas semanas difíciles de caja pero de ninguna manera es un mecanismo de presión, esta semana lo resolvemos y hacemos lo necesario para ponernos al día . Cuenta con nosotros y cuando Puedas conversamos

[1/06/22, 6:00:17 AM] Arturo Garcia: Buenos días natalia.... Disculpa que no te devolví la llamada anoche pero estaba muy enredado

[1/06/22, 6:01:10 AM] Arturo Garcia: No te preocupes que yo he estado más o menos al tanto de todo a través de daniel

[1/06/22, 6:03:07 AM] Arturo Garcia: No hay lío, lo importante es seguir dándole para que eso no se atrase Como hoy me voy para la finca unos días ayer hice un pago por 75MM

[1/06/22, 6:03:45 AM] Arturo Garcia: Cuentas CASA LOTE 35 Tres Corrientes.xlsx <attached: 00000901-Cuentas CASA LOTE 35 Tres Corrientes.xlsx>

[22/07/22, 5:12:56 PM] Natalia Carvajal Álvarez: Arturo buenas tardes, espero estés muy bien. Me podría regalar una cita la próxima semana para que conversemos sobre el proyecto de Green Mecano. Muchas gracias feliz tarde.” (Subrayas y negrillas propias).

De estas conversaciones sostenidas entre las partes del litigio, de un lado, por la representante legal de la convocante, señora Natalia Carvajal y, del otro, el convocado, señor Arturo García, se puede deducir que el trato entre éstos siempre fue deferente, no se observan reclamos o requerimientos extraordinarios de información, el hilo conductor de tales conversaciones fue el avance de la obra y el estado de cuentas, en este punto resalta el Tribunal que, a partir de mayo de 2022, ya se expresa un déficit en la obra por la insuficiencia de recursos económicos en el fondo creado para la ejecución del proyecto.

Desde esta última fecha también se encuentra que, el contratante tenía dificultades de liquidez económica para asumir la culminación del proyecto, se dijo expresamente en la conversación del 27 de mayo de 2022, que no tenía dudas -interpreta el Tribunal que se refería al contexto de los gastos del proyecto-, pero no contaba con todo el dinero requerido para continuar con la obra en su fase de acabados, al punto que se dijo que dependía de los recursos pagados a “mecano”, entiende el Tribunal a Green Mecano, firma encargada del diseño y arquitectura de la obra, de la cual hacía parte su primo Daniel Isaac en calidad de administrador y el que también tenía como función controlar o verificar el avance económico de la construcción de la casa objeto de la presente discusión, de lo cual también quedó vestigio en la referida cita.

Para el Tribunal resulta incuestionable que el plazo de seis (6) del contrato no fue incumplido por la parte convocante, por cuanto las partes del contrato no lo tuvieron como límite temporal, todo lo contrario, vencido éste, continuaron ejecutando sus prestaciones sin reparar en su extinción y sin elevar ninguna clase de reclamo o exigencia respecto al término, en ese orden de ideas, ese motivo de incumplimiento endilgado por la parte reconviniendo a la contratista Constructivamente, se desnaturalizó por la propia conducta del señor Arturo García Isaac.

Despejado el asunto del plazo contractual, despunta como necesario ahondar en la prueba sobre otros interrogantes medulares controvertidos en el proceso, se debe conocer ¿Si la contratista debía finalizar la obra con los recursos económicos pagados por la contratante porque ellos resultaban suficientes? ¿Si la parte convocada – reconviniendo pagó lo que le correspondía a lo largo de la ejecución del contrato? y, además, ¿Si la contratista cumplió con la obligación de rendir cuentas de lo invertido hasta que cesó sus actividades entre el 1 y el 15 de agosto de 2022, en aplicación del numeral 2.1 de la cláusula segunda del contrato que vinculó a las partes del proceso?

Para dar respuesta a tales interrogantes, se debe partir del hecho de que existe coincidencia en el proceso sobre el valor total pagado en dinero por la contratante a la contratista y la fecha del último pago, cuestión que ya había sido indicada por el Tribunal en numeral precedente, el valor pagado en dinero por Arturo García Isaac a Constructivamente para la ejecución de la obra fue de \$1.300.000.000, y su último pago se llevó a cabo el 1 de junio de 2022 por valor de \$75.000.00.

El valor pagado es superior al valor del contrato estimado en \$1.077.625.760, pero inferior a los diferentes presupuestos conocidos entre las partes contractuales; es de normal ocurrencia que en contratos de obra civil de administración delegada se pacte un valor en el contrato, el cual puede resultar inferior al costo real de la obra ejecutada, debido a ello, son los presupuestos la herramienta que servirá para proyectar los verdaderos gastos de la obra, conforme, entre otras, a los cambios o ajustes de diseño, actualización de planos y a la variación de precios de los materiales.³²

³² Sobre la variación de precios de los materiales los peritos César Mauricio Ochoa Pérez (Contador) y Jorge Andrés Ochoa Yepes (Ingeniero Civil), al ser interrogados expresaron: **“PREGUNTADO: Gracias. Una pregunta para el doctor Mauricio, por una respuesta que nos dio. Él dijo: “Por nuestra experiencia en presupuestos elaborados del 2012 en adelante, hay una variabilidad grande entre los presupuestos y los costos reales, sobre todo por materiales...”**, no alcancé a tomar, no sé si eran costos adicionales de obra. Yo quiero que nos explique eso por favor, **doctor Mauricio, ¿qué son esas variaciones grandes?**, ¿en qué consiste?, ¿cuál es la razón, por la experiencia que usted tiene en estos dictámenes? **CONTESTÓ: Ha ocurrido en los últimos 12 años una variabilidad grande en lo que tiene que ver con cosas de construcción, en materiales pétreos: ladrillo, arena, cemento, y en hierro y otros fenómenos asociados a materias primas, dado que a nivel mundial ha habido cambios importantes en materias primas y cambios importantes en tasa de cambio. Si ustedes revisan, la tasa de cambio colombiana ha variado entre \$1.800 pesos y los \$4.400 pesos en ese lapso**

Por lo expresado, en un contrato como el examinado, no se puede afirmar que se ha cumplido completamente con la obligación de pagar los costos de la obra si se tiene como base, únicamente, el valor inserto en el texto contractual, dejando de lado la modificación (actualización) de los planos arquitectónicos y los presupuestos, esto es, la ejecución real del proyecto, por tal razón, las partes y algunos de los testigos que intervinieron en los diferentes comités de obra aludieron hasta cinco (5) presupuestos generados en ella, el último superó la cifra de 2.000.000.000, observemos:

La señora **Natalia Carvajal**, como representante legal de Constructivamente al absolver el interrogatorio planteado por la convocada, manifestó:

“PREGUNTA # 1: Sírvase indicarle al Tribunal cuál era el presupuesto inicial para el Proyecto Green Mecano, Casa ARTURO GARCÍA. CONTESTÓ: El presupuesto inicial eran \$1.400 millones de pesos, lo realizó la firma Cuántica Ingeniería para Green Mecano, no CONSTRUCTIVAMENTE; sin embargo, por solicitud del cliente el presupuesto con el que se firmó el contrato fueron \$1.077 millones de pesos. **PREGUNTADO POR EL TRIBUNAL, ÁRBITRO:** Doctor Carlos, antes de que continúe, para precisión; entiendo entonces que el presupuesto era de \$1.400 millones de pesos, presupuesto inicial; y los \$1.070 a los que usted se refiere. ¿me podría explicar ahí ese punto? **CONTESTÓ:** Sí, como la obra no contaba con diseños y especificaciones para la fecha en la que se firmó el contrato, acordamos con el presupuesto que tenía contratado Green Mecano con Cuántica Ingeniería, tomar unos valores iniciales para poder celebrar un contrato. El contrato se celebró por \$893 millones de pesos aproximadamente, más unos honorarios de \$184 millones de pesos, de los cuales se acordó de manera verbal que nosotros debíamos entregar la mitad a manera de gerencia y diseño a la sociedad Green Mecano. Por tanto, el presupuesto del valor con el que se firmó el contrato, que no fue el valor del presupuesto inicial, fueron \$1.077 millones de pesos aproximadamente”. Pág 3 de la transcripción. (...). **“PREGUNTA # 12:** Esos \$1.800 millones de pesos finales, ¿incluyen por tanto los valores de los materiales que entregó ARTURO, según sus respuestas anteriores?, ¿sí o no? **CONTESTÓ:** ¿La pregunta es para mí? **PREGUNTADA:** Sí, claro. **CONTESTÓ:** No, no los incluyen, porque en la última versión del presupuesto se retiraron por solicitud Daniel Isaac y de Alejandro Forero; esos son los costos que nosotros sufragamos. **PREGUNTA # 13:** Según sus respuestas anteriores, ¿entonces la casa iba a terminar costando algo así como \$2.300 millones de pesos? **CONTESTÓ:** Sí.” Págs. 9 y 10 (Subrayas y negrillas intencionales).

La parte convocada - reconviniendo, señor **Arturo García Isaac**, a su turno manifestó al responder las preguntas de la declaración de parte:

“PREGUNTADO: Bien, entonces haciendo como un análisis de este contrato, empezamos en \$1.077 millones de pesos, entiendo que fue el valor estimado en el contrato. En el contrato, me refiero. **CONTESTÓ:** Sí señor, así es. **PREGUNTADO:** Correcto. Y un presupuesto inicial de \$1.400 millones de pesos, usted se refirió. **CONTESTÓ:** Aproximadamente, recuerdo que era como \$1.370, \$1.350, no recuerdo bien el dato, pero era entre \$1.350 y \$1.400, así es. **PREGUNTADO:** Y para el momento en que tuvieron ustedes ya dificultades, me refiero al avance de la obra y esto que estamos aquí narrando a partir de junio, julio del año 2022, ¿ese presupuesto de \$1.400 millones de pesos a cuánto ascendía? **CONTESTÓ:** Pues yo recuerdo, aquí dentro del proceso se ha hablado de un presupuesto final de \$1.900, pero yo incluso recuerdo haber visto en algún momento un presupuesto de más de \$2.000 millones de pesos. **PREGUNTADO:** ¿Cuántas modificaciones sufrió ese presupuesto, si lo recuerda? **CONTESTÓ:** Más o menos cuatro modificaciones. **PREGUNTADO:** ¿Y usted se enteró de las cuatro modificaciones? **CONTESTÓ:** Me enteré de los presupuestos como tal, de los cuadritos que enviaban, pero no me enteré de dónde estaba el soporte de esos presupuestos, que fue lo que yo siempre pedí y nunca me dieron”. Págs. 9 y 10 de la transcripción. (Negrillas y subrayas propias).

del que estamos hablando, y adicionalmente el precio por dólar a nivel internacional de este tipo de materiales también ha variado de manera significativa; lo que significa que sobre todo lo que es cimentación, mampostería, etcétera, hay cambios relevantes en esos aspectos, muchas veces a la baja, muchas veces al aumento”. Pág. 28 de la transcripción del interrogatorio a los peritos (Subrayas y negrillas propias).

El testigo, **Daniel Isaac Pérez**, manifestó que tuvieron en cuenta un presupuesto o factibilidad inicial para la construcción de la casa del señor Arturo García entre \$1.390 y 1.400 millones de pesos, lo cual fue conocido y aceptado por el contratante de la obra, y que estuvo enterado de cuatro versiones o variaciones del presupuesto, así:

“PREGUNTADO: *Y este proyecto de casa o de modelo de casa de Green Mecano, ¿ustedes tenían un presupuesto ya como empresa para construir para diseñar y construir?* **CONTESTÓ:** *Después de que le mostramos el diseño, le gustó, le pareció que se podía aterrizar como esa idea o ese sueño que tenía de hacer su casa, nosotros procedimos a hacer una factibilidad de los costos, de: “Venga, este ya es el diseño, lo que nos ideamos, lo que quisiéramos hacer, entonces venga aterricémoslo a ver eso cuánto puede valer”, y ahí contratamos a Verónica Valencia, que es la de una empresa que se llama, no me acuerdo cuál es el nombre en este momento, porque siempre tuve contacto fue con ella personalmente, con Verónica. Le pasamos a ella los diseños, todos los planos, digamos que todo el paquete de planos que incluye hacer una casa, con los mismos con los que se licencia en Curaduría, que digamos que es la totalidad de los planos de plantas, de decks, ventanería, carpintería y demás, y ella nos ayudó con los despieces de área, de materiales y demás, y nos pasó una factibilidad de costos, como que: “Venga, eso les va a valer o les puede valer”; es muy aproximado, ella se tomó por lo menos 30 días haciendo ese trabajo y nos dijo: “Esos diseños o ese plan que ustedes tienen les va a valer esto”. **PREGUNTADO:** *¿Y qué es esto?, ¿qué valor arrojó ese ejercicio?* **CONTESTÓ:** *\$1.390 o \$1.400 millones de pesos, no tengo el dato exacto, pero más o menos ese fue la factibilidad que ella nos pasó*. **PREGUNTADO:** *Y frente a esa factibilidad, ¿qué dijo el señor ARTURO GARCÍA?* **CONTESTÓ:** *Que le parecía bien, que había que hacer unos ajustes porque le parecía igual algo alto, que podíamos buscar unas eficiencias en tiempo, en algunos materiales, y eso fue lo que empezamos a hacer, y eso se empezó a ajustar y digamos que ya teníamos el tema muy claro y muy ajustado en el momento en el que entró CONSTRUCTIVAMENTE.” Págs. 4 y 5 de la transcripción. (...).**

“PREGUNTADO: *Vos nos hablaste de cuatro variaciones en el presupuesto. ¿Cuántas conociste vos porque te las hubieran remitido?* **CONTESTÓ:** *Creo que hasta la cuarta la vi, o no sé si hubo una quinta versión de presupuesto*. **PREGUNTADO:** *¿Y alguna vez o de alguna manera le advertiste a quien te remitía ese tipo de información, que no te la remitieran?* **CONTESTÓ:** *No, que no me la remitieran, no*”. Págs. 28 y 29 de la transcripción. (Subrayas y negrillas intencionales).

Coincide el testigo **Francisco Cardona Suárez**, ingeniero civil, coordinador de proyecto de Constructivamente y encargado de la obra del señor Arturo García, con el valor del presupuesto inicial y las variaciones que éste tuvo:

“PREGUNTADO: *Francisco, ¿cuántos presupuestos se hicieron, si lo recordás?* **CONTESTÓ:** *En el comparativo que le envié a Daniel por correo electrónico, se le presentaron cuatro, cuatro globales, es decir, el inicial, dos intermedios, y el último que fue el que dio lugar a los ajustes que él solicitó*. **PREGUNTADO:** *¿Recordás las cifras aproximadas del primero y del último?* **CONTESTÓ:** *El primero, si mal no recuerdo, eran \$1.000 ciento y pico millones de pesos, no recuerdo el valor exacto, y el último que se le presentó, fue de \$2.072 millones de pesos, antes de él solicitar los ajustes*. **PREGUNTADO:** *¿Hay algún presupuesto posterior a los ajustes, a la realización de esos ajustes del 6 de junio del que hablaste?* **CONTESTÓ:** *No, ese fue el último presupuesto que se le presentó*. **PREGUNTADO:** *Vos dijiste que en esa reunión habían hablado de unas exclusiones. ¿Vos recordás qué fue lo que se excluyó?* **CONTESTÓ:** *Sí, se excluyó, por ejemplo, la bañera, se excluyó un espejo, si mal no recuerdo, un espejo que era muy grande, valía como \$2 millones y pico, entonces se excluyó; se excluyeron obras de urbanismo, todas las obras exteriores, un enchape exterior, más o menos recuerdo eso. Esas exclusiones dieron lugar a un ahorro como de \$80 millones de pesos, alrededor de eso, y eso logró, obviamente como eran \$2.072, que bajáramos, que estuviéramos por debajo de los \$2.000, y ya con eso Daniel quedó tranquilo*”. Pág. 11 de la transcripción (Subrayas y negrillas intencionales).

Resulta elocuente la conversación sostenida entre la representante legal de Constructivamente y Daniel Isaac Pérez en el documento aportado con la contestación a la reconvencción y con el traslado de excepciones bajo el numeral “5.4. Carpeta denominada

chat de Whatsapp entre Natalia Carvajal A y Daniel Isaac. Inició el 23/07/21, 9:17:14 AM, terminó el 28/07/22, 10:47:45 AM”, respecto a los presupuestos y valores invertidos en obra:

[12/05/22, 2:12:34 PM] Natalia Carvajal Álvarez: *Hola Daniel!*

[12/05/22, 2:12:35 PM] Natalia Carvajal Álvarez: *cómo vas?*

[12/05/22, 2:12:44 PM] Natalia Carvajal Álvarez: *que agendas mas difíciles 🤔*

[12/05/22, 2:13:18 PM] Natalia Carvajal Álvarez: *cuando conversamos? la casa ya está en - \$ 255.004.456*

[12/05/22, 2:13:45 PM] Natalia Carvajal Álvarez: *creo que aunque haya que cuadrar cuentas de todas maneras Arturo debe ajustar lo que falta o sino vamos a tener que parar*

[12/05/22, 2:13:51 PM] Natalia Carvajal Álvarez: *nos reunimos mañana? (...).*

[16/05/22, 7:13:20 AM] Daniel Isaac: *Hola natalia buenos días*

[16/05/22, 7:13:31 AM] Daniel Isaac: *Me mandas cuadro de lo hablado el viernes gracias*

[16/05/22, 7:53:51 AM] Natalia Carvajal Álvarez: *Buenos días*

[16/05/22, 7:53:54 AM] Natalia Carvajal Álvarez: *excel ? o por aquí*

[16/05/22, 7:53:58 AM] Natalia Carvajal Álvarez: *Cuentas Vigas w*

[16/05/22, 7:54:07 AM] Natalia Carvajal Álvarez: <attached: 00000708-PHOTO-2022-05-16-07-54-07.jpg>

[16/05/22, 7:54:59 AM] Daniel Isaac: *Y presupuesto casa 3 vs entregado Arturo*

[16/05/22, 7:55:12 AM] Natalia Carvajal Álvarez: <attached: 00000710-PHOTO-2022-05-16-07-55-12.jpg>

[16/05/22, 7:55:38 AM] Natalia Carvajal Álvarez: *Presupuesto Comparativo V 1,2,3 CAGM - 02.pdf • 1 page <attached: 00000711-Presupuesto Comparativo V 1,2,3 CAGM - 02.pdf>*

[16/05/22, 7:58:45 AM] Natalia Carvajal Álvarez: *te envié excel al correo, pestaña resumen*

[20/05/22, 5:56:49 PM] Natalia Carvajal Álvarez: *Hola Daniel cómo estás ?*

[20/05/22, 5:58:25 PM] Natalia Carvajal Álvarez: *Acabo de ver un correo de Francisco con la V5 del presupuesto con otra serie de actividades aprobadas pérgolas , bañera , cambios en ventaneria .. esto no estaba reportado en el control anterior por lo tanto tampoco en caja . Cuando revisamos ? Arturo está al tanto de esos cambios? 🤔*

[20/05/22, 5:59:37 PM] Natalia Carvajal Álvarez: *Son 234 millones de pesos más*

[20/05/22, 6:09:59 PM] Daniel Isaac: *234 millones nuevos?*

[20/05/22, 6:11:05 PM] Natalia Carvajal Álvarez: *Con imprevistos .*

[20/05/22, 6:11:44 PM] Natalia Carvajal Álvarez: <attached: 00000718-AUDIO-2022-05-20-18-11-44.opus>

[23/05/22, 6:21:00 AM] Daniel Isaac: *Hola natalia cómo vas! Ya hablé con Francisco hoy lo revisamos voy a decirle Arturo*

[23/05/22, 10:32:55 AM] Daniel Isaac: *Natalia cómo estás mira hablando con Arturo el me dice que la idea es quedarse en el presupuesto 3. (...)* Transcripción conversación whatsapp (Subrayas y negrillas del Tribunal)

Finalmente, en las actas de reembolso de gastos por pagos a terceros aportadas con la demanda inicial también se puede extraer la secuencia temporal de la obra y de sus cambios económicos reflejados en los costos o dineros invertidos en ésta, los cuales para el Acta N° 24 del 20 de septiembre de 2022, ascendieron a la suma total de **\$1.746.361.799**.

La prueba traída a consideración es homogénea en el sentido de que el valor final de la obra ejecutada (\$1.746.361.799) superó el valor pagado por el contratante (\$1.300.000.000), resultando de esta forma insuficiente el fondo rotario para pagar de allí los diferentes gastos de la obra, que para el mes de mayo estaba en **-\$255 millones** y con proyección a incrementarse el déficit por las nuevas actividades o trabajos descritos en el anterior chat que ascendía a \$234 millones (incluido imprevistos).

Adujo la parte convocada – reconviniendo en la declaración de parte rendida ante este Tribunal que el desbalance económico de la obra o déficit surgió de los sobrecostos imputables a la mala gestión del contratista, a la falta de rendición detallada y soportada de las cuentas, a la compra excesiva de materiales para la obra, al desperdicio de los subcontratistas, además de su percepción, se apoyó en el trabajo elaborado por el arquitecto Sergio Castrillón denominado “Informe Preliminar de Auditoría” del 22 de agosto de 2022, documento aportado como prueba de la reconvención, quien además declaró en el proceso por ser la persona que tuvo a cargo la terminación de la casa del señor Arturo García.

“REANUDA EL APODERADO DE LA PARTE CONVOCADA. PREGUNTADO: Que usted en respuesta anterior dijo que en julio del 2022 había recibido una comunicación donde se trataba de detallar el costo y el avance de la obra. Le quiero preguntar si es esta la comunicación. **CONTESTÓ:** Sí, esta es. **PREGUNTADO:** Le pido el favor al doctor Gómez que vamos hasta el final. ¿Esta es? **CONTESTÓ:** De más de \$2.000 millones, lo que les decía ahorita, ahí está, sí. **PREGUNTADO:** Doctor ARTURO, le pregunto: ¿esta comunicación venía acompañada de algún anexo, algunos comprobantes, alguna factura, o simplemente era el cuerpo del correo electrónico? **CONTESTÓ:** El cuerpo y ya, sin ningún anexo, sin ninguna constancia, sin ninguna factura, sin ninguna nada. **PREGUNTADO:** ¿Y en qué momento le entregan a usted específicamente digamos que información detallada sobre en teoría lo que había avanzado la obra y en teoría sobre lo que faltaba para desarrollarse? **CONTESTÓ:** Nunca, solamente como esas tablitas y esos cuadritos de ellos de Excel. **PREGUNTADO:** ¿Qué contiene la comunicación de la firma Correa Merino que recibió en agosto del 2022? **CONTESTÓ:** Si mal no recuerdo, manifestaban que por la cesación de los pagos que yo hice, que entonces ellos daban por terminado el contrato imputándome la responsabilidad o la causa a mí. **PREGUNTADO:** Perdóneme, que no me hice entender bien, me refiero a costos y avances; si esa comunicación contenía costos y avances. **CONTESTÓ:** No, contenía lo mismo de siempre, tablita de Excel diciendo que ellos terminaron la casa y que yo les debía una plata, pero sin soportes.” Págs. 21 y 22 de la transcripción. (...).

INTERROGA EL APODERADO DE LA PARTE CONVOCADA. PREGUNTADO: Sí señor, muchas gracias. Doctor ARTURO, usted le acaba de contestar al doctor Prieto que usted no ejerció control sobre los costos de la obra sino hasta el mes de junio que realiza el último pago, estoy uniendo dos respuestas tuyas para tener una idea general. Yo quiero que precise si efectivamente no ejerció control, o si en su entender y en su relación contractual, usted tenía algún mecanismo para estar pendiente de que efectivamente lo que estaba pagando era dinero que se ejecutaba en la obra. **CONTESTÓ:** Pues yo no tenía ningún mecanismo, y por eso después mi insistencia en pedirle a ella facturas para poder llevar un control. Mi mecanismo inicial fue que nosotros teníamos un valor acordado para un contrato para la construcción de una casa, con unas especificaciones determinadas, y yo estaba dentro del presupuesto que se había organizado para eso, haciendo pagos mensuales, o quincenales, o semanales, o lo que fuera. Cuando yo ya empecé a ver que se estaban incrementando injustificadamente los presupuestos y demás, y que no me daban como mayores razones, fue cuando yo empecé a exigir el tema de los reportes, que nunca me llegaron. No sé si respondo a la pregunta o me embolaté mucho en la respuesta. **PREGUNTADO:** No, está bien esa respuesta. Y la última pregunta, también para aclarar un asunto específico que tiene que ver con el retiro de material; usted dijo que había ido a la obra antes, que fue una o dos veces, no lo tengo preciso, antes de la teórica entrega, y que cuando usted fue luego de la entrega,

*encontró que se habían llevado material, que se habían llevado bienes e insumos de la obra. **CONTESTÓ:** Sí, claro, aquí había muchos sobrantes; una de las cosas por las cuales se le pidió a ella las facturas y que nos diera planos con despieces de áreas, era porque uno veía que sobraba demasiado material; o sea, aquí compraban vidrios y llegaban dos camiones de vidrio, y se devolvía medio camión de vidrio; se compraba cualquier tipo de cosa y todo sobraba, pero nunca se veía acá, que por eso yo le había pedido a ustedes como mis abogados, que solicitáramos la prueba del video que se negó, para ver qué pasaba en la obra, cuándo venían, cuándo no venían, cuántos trabajadores había en la obra, qué pasaba con los sobrantes de materiales, para dónde se iban, no sé si lo recuerda, porque yo sabía y tenía conocimiento de que se compraban más materiales de los necesarios, a veces por valores más altos de los del mercado, cantidades superiores, y nunca aparecían, se desaparecían, se esfumaban.*

***PREGUNTADO:** Doctor ARTURO, ¿usted sabe si los proveedores de esos materiales que llegaban en exceso a la obra, cobraban esos excesos, facturaban esos excesos, o sólo facturaban lo que se utilizaba? **CONTESTÓ:** No tengo idea, eso es lo que he querido saber desde hace meses. Para eso también pedía la factura a su representada, y nunca me las presentó. Pero no tengo idea, es que no conozco ni una sola factura, discúlpeme”. Págs. 30 y 31 de la transcripción. (Subrayas y negrillas intencionales).*

Luego de analizar la prueba del proceso, y en especial la citada hasta acá, el Tribunal puede inferir que las partes modificaron con su comportamiento el contenido de la obligación de presentar mensualmente informe contable y rendir cuentas de lo invertido en la obra con todos los soportes necesarios, pactada en el numeral 2.1 de la cláusula segunda del contrato, por cuanto, no obra en el proceso respaldo probatorio de la presentación de tales informes de forma periódica, así como tampoco de que se hubieran exigido por el contratante, por lo menos hasta el primero (1º) de junio de 2022, fecha en la cual quedó evidencia de un requerimiento escrito del señor Arturo García Isaac, quien al momento de efectuar su último pago solicitó que se le explicaran y sustentaran las cuentas de los costos del proyecto.

Lo anterior, no significa que la contratista no le haya ofrecido y entregado información del proyecto y de las cuentas de éste al contratante sino que se hizo de forma distinta a la convenida, esto es, a través de resúmenes contables, cuadros de Excel, comparativos de presupuestos, y no necesariamente de forma mensual, si bien se hacían actas contables periódicas del proyecto no quedó acreditado en el plenario que se le hayan enviado al contratante de la manera acordada, no obstante ello, tampoco parece haber tenido reparo el contratante, por cuanto no existe prueba de desacuerdos o controversias que hayan motivado reclamaciones entre las partes por la modificación de esa prestación.³³

Ahondando en este punto, como se dijo en un párrafo anterior, el contratante no tuvo dudas acerca de la obra ni de sus gastos, ni de la manera en que se le presentaban las cuentas, el contratante no se ocupó por verificar o revisar las cuentas del proyecto, y sin ninguna clase

³³ Sobre el particular expuso la Corte Suprema de Justicia, en sentencia de 4 de septiembre de 2000, M.P. José Fernando Ramírez Gómez, expediente No. 5420: “2. Conforme lo tiene precisado la Corporación, cuando el juez asume la tarea de desentrañar la intención de las partes y el alcance mismo de las cláusulas contractuales, debe hacerlo bajo un análisis integral y sistemático, donde no solamente tenga en cuenta el contrato como creación jurídica, sino su expresión material, esto es, como manifestación de voluntad. De manera que se debe considerar su naturaleza jurídica, su tipicidad legal, y por supuesto, el conjunto de sus cláusulas, buscando en ellas un contenido armónico que propenda por la eficacia de las mismas. Además, para el éxito de esa labor se debe consultar la aplicación práctica dada por las partes, y con ella, el desarrollo o desenvolvimiento obligacional por sendos contratantes, porque no empece las obligaciones nacer en el momento mismo del perfeccionamiento de su fuente, las partes las modulan, pues muchas veces someten su exigibilidad a plazos y condiciones, lo cual conduce a un desarrollo escalonado que es necesario identificar cronológicamente.” (Subrayas y negrillas fuera del texto original).

de censura relevante pagó gradualmente hasta la suma de \$1.300.00.000 de forma directa en la oficina de Constructivamente a través de un datafono instalado por petición del contratante y, para ello, sólo estimó necesario examinar las actas y los cuadros de Excel que se le presentaban con el resumen de los costos acumulados del proyecto, sin necesidad de auscultar las facturas y demás soportes que reposaban en la contabilidad de la contratista³⁴.

Con todo, el Tribunal también encuentra acreditado en el proceso, que la función de examinar las cuentas -presupuestos- y la de supervisar el avance de la obra fue asumida en la práctica del contrato por los señores Alejandro Forero y Daniel Isaac, personas que asistieron a los múltiples comités de obra en los que se discutieron los cambios técnicos y económicos del proyecto como socios de la firma de arquitectura y diseño, Green Mecano, quienes en sus declaraciones, así como de la rendida por la arquitecta Sara Molina³⁵, expresaron uniformemente que le trasladaron al señor Arturo García toda la información acerca del proyecto, en ese sentido, si el contratante consideró que la información que tuvo era suficiente para efectuar los pagos del proyecto o si finalmente éste se distanció del seguimiento y verificación de la información brindada acerca de la ejecución de la obra, en cualquiera de estos eventos, brota como necesaria la conclusión sobre el fracaso del cuestionamiento a la gestión del contratista, por no existir prueba del descuido o negligencia

³⁴ Así lo aludió el testigo **Jaime Andrés Becerra Calderón**, contador de Constructivamente: **“PREGUNTADO:** Listo, me queda claro, muchas gracias. Usted nos puede precisar, ya que nos manifestó de las reuniones que hizo con ARTURO a lo largo del proyecto, en ese tiempo cuántas reuniones tuvo con ARTURO en los términos en que usted las explicó y las detalló. **CONTESTÓ:** Bueno, exactamente no, puedo creer que más o menos fueron ocho o nueve veces. Más o menos fueron quince, más o menos estoy hablando de quince veces que el señor ARTURO haya ido a la oficina, yo creo que pude haber estado con él más o menos nueve o diez veces. Realmente eran reuniones muy cortas, él llegaba normalmente en horas de la mañana, nos sentábamos él al lado mío, en el escritorio, yo abría el acta, le mostraba las cifras, él las revisaba, pero como te digo, reuniones cortas, no era que nos quedáramos ahí horas enteras mirando factura por factura, sino que eran reuniones más bien cortas, porque él ya también traía, él siempre sacaba su celular, abría como un archivito de Excel, y más o menos él tenía una cifra también en su celular, por decirlo así de lo que iba valiendo, y de lo que él había pagado. Entonces coincidíamos, él me decía: “Yo te he pagado esto”, y yo le decía: “Sí señor, usted me ha pagado esto, de esta manera”; yo tenía discriminado contablemente en el acta cómo habían sido los pagos, entonces cuando él estaba de acuerdo, me decía: “Ah, listo Andrés, estoy de acuerdo”, y hacía la transacción.” Pág. 15 de la declaración (Negrillas propias).

³⁵ Confróntese lo expresado por la testigo **Sara Molina Vargas**, arquitecta, persona que intervino en la obra como empleada de Green Mecano: **“En esa ejecución, durante el tiempo en que usted estuvo en esa ejecución de la obra con CONSTRUCTIVAMENTE, ¿usted siempre le informaba lo que le correspondía al señor Alejandro Forero, y él a su vez al señor ARTURO GARCÍA? CONTESTÓ: Sí, exactamente. PREGUNTADA: ¿Y qué tipo de información usted le daba, por ejemplo, a Alejandro Forero?, ¿usted qué tenía encargado ahí en esa obra? CONTESTÓ: Digamos que cuando íbamos a los comités y quedábamos con algunos pendientes, desarrollábamos los planos y yo le mostraba a él, le compartía toda la información antes de mandarle a CONSTRUCTIVAMENTE, pero más que todo, todo fue como muy a la par; o sea, Alejo y yo siempre fuimos juntos a los comités, entonces los dos estábamos como muy enterados del mismo tipo de información. PREGUNTADA: ¿Y estaba usted también encargada de revisar presupuestos, de revisar que ese presupuesto se cumpliera en la obra, revisar que ese diseño se cumpliera a la par también de ese presupuesto?, ¿qué otras cosas? CONTESTÓ: No, con el tema el presupuesto no estuve involucrada. PREGUNTADA: ¿Quién estaba involucrada con el presupuesto de esa obra? CONTESTÓ: Estaba involucrado Alejandro Forero, Daniel y Natalia”.** Págs. 4 y 5 de la transcripción.

“(…). Sara, ¿usted le puede por favor informarle al Tribunal si ARTURO entonces estaba enterado de todo lo que pasaba en obra y si tenía un papel activo en la misma? CONTESTÓ: Sí, él estaba enterado de todo, por parte de Daniel él se encargaba de ser ahí como el puente entre las partes, pero él sabía todo lo que estaba pasando en la obra. PREGUNTADA: ¿ARTURO sabía el color que ustedes escogieron para la cocina? CONTESTÓ: Sí, porque estaba en el diseño inicial. PREGUNTADA: ¿Y en algún momento les dijo si le gustaría otro color, que lo cambiaran, o estuvo de acuerdo? CONTESTÓ: No, él estuvo de acuerdo con la elección del color. PREGUNTADA: Frente al correo del último presupuesto, usted dijo que ese correo lo recibieron usted, Daniel, Alejandro y ARTURO. ¿Usted nos puede precisar quién se los remitió? CONTESTÓ: Francisco Cardona.” Pág. 26 de la transcripción. (Subrayas y negrillas del Tribunal).

del contratista en el acatamiento de sus actividades y, puntualmente, en lo relativo a la endilgada falta de cumplimiento de la obligación de rendir cuentas.

Ahora, frente a la petición de información detallada de las cuentas elevada por el contratante en el mes de junio, la contratista dio respuesta mediante el correo electrónico del 26 de julio de 2022 y en ella se ofrecieron explicaciones sobre el alcance del proyecto, hitos de ejecución obra, costos – comparativo de cinco presupuestos (en la versión N° 4 del presupuesto se indica que se excluyeron los materiales asumidos directamente por Arturo García), calidad - tiempo en obra y se dice que *“Toda la información relacionada con actas, pagos, facturas, cortes está disponible para su revisión”*, pese a lo cual, el señor Arturo García envió el primero (1°) de agosto de 2022 correo electrónico a Constructivamente en el que solicitó:

“Con la intención y el interés de lograr entender mejor la situación económica a la que llegó el proyecto y sobre todo entender las razones de los enormes sobrecostos que se presentaron,

adjunto presupuesto suministrado por ustedes con los ítems resaltados en amarillo que son los correspondientes a auditar en su parte inicial, por lo cual se solicita:

1. Ampliación de cada ítem

2. Facturas correspondientes

3. Despiece de área

4. Información proveedor

Una vez tengamos esta información podemos agendar una reunión para que de esta manera darle continuidad al proceso de auditoría, y poder seguir adelante con información real y constatable que nos permita llegar a conclusiones claras y verificables.”

Constructivamente mediante correo electrónico del 16 de agosto de 2022³⁶ dio respuesta a la petición de información del señor Arturo García identificado las actas en las que reposaban las cuentas pagadas en el proyecto y se hizo una relación de las cuentas por pagar (que aún no habían sido facturadas por los proveedores, pero que ya se habían contratado), luego de lo cual, manifestó dar terminado el contrato por falta de pago de los gastos de la obra a cargo de contratante, y se dejó a disposición en el enlace de la comunicación los siguientes anexos:

“3.1. Poder debidamente otorgado por la señora Natalia Carvajal Álvarez.

3.2. Las actas enunciadas en el numeral 1.4.1. de este documento junto con sus correspondientes soportes.

3.3. Informe avances de obra.

3.4. Factura No. NFE1733 del 16 de agosto de 2022.

3.5. Videos de estado actual de la obra.” (Subrayas y negrillas por fuera de texto original).

Pese a lo plasmado hasta acá, el convocado – reconviniendo ha insistido que nunca le entregaron los informes ni las cuentas de la obra debidamente soportadas, que siempre le enviaban una *“tablita de Excel diciendo que ellos terminaron la casa y que yo les debía una plata, pero sin soportes”*³⁷, afirmación que no encuentra respaldo en el proceso porque en las dos comunicaciones recientemente aludidas (26 de julio y 16 de agosto de 2022) se observa que la contratista (convocante – reconviniendo) puso a disposición del contratante

³⁶ Correo electrónico aportado en el traslado de las excepciones de mérito por la parte demandante, elaborado por la firma de Abogados Correa Merino S.A.S.

³⁷ Confróntese Pág. 21 de la declaración de parte.

todas las actas de la ejecución del proyecto con sus soportes, es más, en la última de éstas se encuentran cargados en el enlace ofrecido para ese propósito.

Igualmente, en contra de lo afirmado por el contratante (convocado – reconviniente), milita en el proceso la declaración del arquitecto Sergio Castrillón Montoya, quien elaboró el documento denominado “Informe Preliminar de Auditoría”, aportado como prueba al proceso, y quien además, fue el encargado de culminar las obras de la casa del señor Arturo García Isaac, frente a la información que tuvo a disposición para elaborar el referido trabajo de auditoría -el cual sólo tiene alcance de diagnóstico inicial-³⁸ el arquitecto indicó, tanto en la diligencia de ratificación de ese documento, como en su declaración, lo que sigue:

“PREGUNTADO: Arquitecto, ¿usted nos quiere decir qué documento o documentos recibió, si es que recibió alguno, para la realización de este informe preliminar de auditoría?
CONTESTÓ: Los documentos para el informe preliminar de auditoría me los entregó el señor Daniel Isaac, que era el puente que nos hizo, porque ARTURO era el que tenía todos los documentos en referencia. Estaban todas las actas que había pasado CONSTRUCTIVAMENTE, estaban todas las facturas y todos los soportes que le entregaban o que le mostraban a él, con los que yo empecé a hacer ese informe de auditoría, más lo que encontré en la obra, que fue un informe que presenté yo con las fotos iniciales y como se empezó a avanzar al término del desarrollo del mismo.” Pág. 14 de la transcripción de la ratificación de documentos.

“PREGUNTADO POR EL TRIBUNAL, ÁRBITRO: Muy bien. Entonces volvamos, arquitecto, a esa pregunta. Lo primero que le había preguntado o se le había indagado por parte del Tribunal era si usted se había enterado cuánto invirtió el señor ARTURO GARCÍA en esta obra cuando usted llegó; o, de otra forma, ¿cuánto ejecutó CONSTRUCTIVAMENTE económicamente dentro de esta obra y cómo se enteró?, y usted estaba dando la explicación.
CONTESTÓ: Sí, di la explicación de que inicialmente me enteré de lo que había ejecutado CONSTRUCTIVAMENTE, por las actas y los documentos que me había entregado el señor ARTURO. Pero después en conversación con él, me dijo: “Sí, yo he pagado esta plata, este dinero”.
PREGUNTADO: ¿Cuánto?, para que precisemos, por favor.
CONTESTÓ: Creo que eran \$1.600 millones, lo contratado inicialmente eran como \$1.300. Él me dijo: “Yo he pagado como \$1.600, pero me están cobrando otro dinero”. Yo le dije: “Ya hasta por allá no te sé decir, porque apenas estoy empezando a revisar los documentos”, y ahí fue cuando me vine a enterar de que a medida de las actas, sí, fueron aumentando un montón de valores. Por ejemplo, el contrato de la estructura metálica de la casa, en el presupuesto inicial creo que fueron como \$180 millones de pesos, y resulto como en \$326, más o menos de lo que me acuerdo de las revisiones que hice. Ya es empezar a revisar nuevamente la documentación como la revisé, y me empezar a sumar las facturas y las actas que se le pagaron por ejemplo al contratista, la estructura metálica. Entonces esas diferencias que aparecieron ahí me hicieron preguntar: “qué pasó”, porque es que yo pasar de un contrato de \$180 millones de pesos, a \$326, estoy hablando de \$142 millones de pesos más. ¿De dónde salieron?, o, ¿de dónde aparecieron \$142 millones de pesos más? Situaciones como esas y como la nota que hice: “cambio de especificaciones”, o “mayor alcance de las especificaciones”, tendría que empezarlas a revisar contra lo contratado con Green Mecano o cada uno de los contratistas que hicieron. Pero esa información completa ya no la tengo, solamente revisé la documentación que me entregaron, que había enviado CONSTRUCTIVAMENTE al señor ARTURO”. Págs. 5 y 6 de la transcripción del testimonio (Negrillas y Subrayas del Tribunal).

De lo declarado por el arquitecto Sergio Castrillón, se colige que éste verificó y examinó las actas y los soportes que le había enviado Constructivamente al señor Arturo García, para lo

³⁸ Aunque se le denominó auditoría, el declarante manifestó que correspondió más bien a un diagnóstico para el inicio de los trabajos que le fueran encomendados para la finalización de la casa del señor Arturo García Isaac: **“PREGUNTADO:** Entonces su auditoría era una auditoría inicial o preliminar, pero no dio cuenta de esas realmente conclusiones de a dónde se fue se dinero. **CONTESTÓ:** No, no. **PREGUNTADO:** ¿Simplemente fue como un diagnóstico para el cliente? **CONTESTÓ:** Un diagnóstico, exacto, como un diagnóstico para identificar; no fue un estudio a profundidad porque, como le digo, eso requiere mucho más tiempo y mucha más investigación en cada una de las actividades especificadas y contratadas en el presupuesto inicial.” Pág. 22 de la declaración. (Subrayas y negrillas del Tribunal)

cual tuvo la oportunidad de estudiar y cotejar los documentos y facturas anexas a dichas actas de reembolso de gastos por pagos a terceros más lo que encontró y constató en obra.

Si para la fecha de presentación del trabajo de auditoría, 22 de agosto de 2022, el arquitecto Sergio Castrillón pudo auscultar las referidas actas y soportes de éstas, no se entiende por qué el convocado reitera su posición en el proceso de que nunca le suministraron información contable del proyecto de forma detallada y soportada, máxime si tales documentos provienen de la información que el testigo afirma haber recibido de los señores Daniel Isaac y Arturo García.

La prueba allegada al proceso no permite al Tribunal acoger esa tesis, porque no solo desde el inicio de la obra el convocado no hizo uso del derecho a pedir cuentas detalladas al contratista³⁹ y estuvo de acuerdo con las actas de reembolso y resumen sobre el balance económico de la obra, al punto que pagó durante 10 meses sin objeciones, y luego, cuando lo estimó necesario, dejó de hacer pagos al fondo rotatorio del proyecto y no encontró ajustada a sus exigencias la información brindada por la contratista.

Las actas de reembolso de gastos por pagos a terceros aportadas con la demanda, sin anexos, y luego con el pronunciamiento de la convocante en el traslado de las excepciones de mérito, con todos sus soportes⁴⁰, permiten al Tribunal concluir que esa información fue la ofrecida al convocado el 26 de julio y 16 de agosto de 2022 para su revisión, por cuanto, por lo menos, en ésta última fecha, se describe minuciosamente los documentos que fueron enviados por la firma de abogados Correa Merino S.A.S. al señor Arturo García, que, para ese momento, estaba asentada hasta el Acta N° 21 con el listado adicional de las cuentas por pagar a los proveedores (que se encontraban en fase de facturación), o dicho de otra forma, no existe en el plenario prueba que permita colegir que dicha información no haya sido la misma que fue remitida, en su oportunidad, al contratante.

Vistas así las cosas, el Tribunal no puede acoger la petición de incumplimiento endilgado por el señor Arturo García a la convocante por falta de información debidamente soportada y como esta fue la razón esgrimida para no continuar pagando los gastos de la obra a partir del primero (1°) de junio de 2022, la cual fue ejecutada por Constructivamente hasta el 15 de agosto de 2022, queda sin respaldo esa justificación, porque en el proceso no se advierte prueba de mala gestión, descuido o negligencia de la contratista en la ejecución del proyecto ni de la inexistencia de rendición de cuentas con las antecedentes precisiones, por lo que el contratante debió seguir pagando todos los gastos de la obra hasta su culminación o hasta el momento en que mediara un acuerdo para la suspensión de actividades, ello en atención a la modalidad de administración delegada seleccionada entre las partes para llevar a cabo el contrato de obra civil.

Tampoco encuentra el Tribunal prueba que le permita inferir lo aducido por la parte convocada, en el sentido de que la contratista desatendió los diseños de la obra y que ese fue el motivo de “*constantes solicitudes de reparaciones y mejoras en la construcción*”, como regla de experiencia se tiene que, en toda obra civil surgen situaciones que requieren ajuste, reparación y hasta modificación, y ésta no fue la excepción, lo cual de suyo no permite endilgar responsabilidad al contratista, en este proceso existen evidencias de que el diseño y los planos de arquitectura fueron ajustados en la marcha de la ejecución del proyecto y eso

³⁹ De esa forma, el Tribunal interpreta de la conducta del contratante que relevó de esa obligación al contratista, en aplicación de las normas del mandato, artículo 2181 del Código Civil.

⁴⁰ Prueba que finalmente fue decretada e incorporada de oficio por el Tribunal en audiencia del 5 de marzo de 2022.

incidió tanto en la organización de la obra, como en mayores tiempos de trabajo y mucho más si se tiene en cuenta que era un proyecto novedoso, denominado por varios declarantes, como “casa piloto – casa modelo”.

La testigo **Ana María Lema Vélez**, ingeniera civil encargada de la construcción en Drywall de la obra, indicó lo siguiente:

“PREGUNTADA: *¿Y me quiere explicar, por favor, qué diferencia hay entre que eran unos diseños desde la parte constructiva, pero no desde la parte práctica?* **CONTESTÓ:** *No, todo lo contrario, inclusive eran diseños como muy, lo voy a decir un poco feo, pero es que a los arquitectos todo les funciona. Entonces llegaba a un punto donde no era constructivo, o sea, no había forma de ejecutar la raya que ellos hacían en el plano. Entonces había que llevar a materializar esto que se pudiera hacer. Eran unos planos muy precarios, técnicamente no había nada; o sea, como te digo, era más un diseño arquitectónico que técnico, y pues por ser una casa piloto, por ser una casa modelo, mi criterio era que todo debía de estar supremamente diseñado, porque precisamente el plan era replicarla, y todo debería quedar para la posteridad, para una siguiente construcción. Yo me encontré simplemente con un diseño arquitectónico que no tenía como ejecutarse; entonces le hicimos muchas modificaciones, no sólo en el camino sino antes de empezar.* **PREGUNTADA:** *¿Cómo supo usted que se trataba de una casa piloto o casa modelo, que son las expresiones que acaba de utilizar en su respuesta anterior?* **CONTESTÓ:** *Pues en los comités me lo dijeron siempre, que era una casa piloto, piloto para replicar ese tipo de construcción más adelante, y que era modular; entonces que la idea era replicar no sólo el diseño de esta casa, que era muy específico, sino la forma de construcción más adelante.* **PREGUNTADA:** *¿Quién se lo dijo, si lo recuerda, de esas personas que nos mencionó?, ¿Elkin, Alejandro Forero, Annie Gómez?, ¿quién le dijo?* **CONTESTÓ:** *Alejandro Forero, Elkin, y el mismo Francisco me dijo que era un plan piloto.”* Pág. 7 de la transcripción.

(...).

“PREGUNTADA: *Ingeniera, ¿era posible saber cuál iba a ser el costo de ese trabajo que usted iba a desplegar, sin conocer la filigrana, o las particularidades, o el detalle final del diseño?, ¿se podía haber presupuestado acertadamente antes de esas decisiones que hubo entre noviembre y enero cuánto iba a costar esos muros y demás?* **CONTESTÓ:** *Pues cuánto iban a costar los muros, sí, sí se podía visualizar. Pero cuánto iba a costar todo el proyecto, era absolutamente imposible, porque los diseños no estaban. Inclusive nosotros tuvimos una cantidad de adicionales inmediatamente entramos a la obra, porque inicialmente se cotizaron simplemente los muros de cerramiento, que era lo que teníamos, pero ya en el camino fue empezando a haber una cantidad de modificaciones, inclusive en junio había modificaciones, y ver cuánto iba a costar el proyecto era absolutamente imposible sin diseños.* **PREGUNTADA:** *Ingeniera, ¿usted quiere ser un poco más precisa, si lo recuerda, en cuáles fueron esas modificaciones que usted percibió?* **CONTESTÓ:** *Pues que yo me acuerde, hubo modificaciones no sólo en la ubicación de muros, sino, por ejemplo, ya muy terminando el proyecto nos llegó el mobiliario, y el mobiliario requería una cantidad de refuerzos por toda la casa, y esos son los refuerzos que me acuerdo yo valieron \$13 millones largos. Entonces era una cantidad de cosas que eran de un monto bastante poderoso, que no se tenían en cuenta desde el inicio por falta de diseño. Cuando yo empecé la casa, era simplemente un diseño arquitectónico de distribución de la casa, y ya cuando fuimos caminando, pero como te digo, era la misma naturaleza del proyecto porque era un asunto piloto, entonces todo se iba modificando en el camino, pero era absolutamente imposible desde el principio saber cuánto iba a costar”.* Pág. 8 de la transcripción. (Subrayas y negrillas intencionales).

La testigo **Sara Molina Vargas**, quien hizo parte del equipo de arquitectos de Green Mecano, expresó sobre este punto.

“PREGUNTADA: *¿Esa actualización no implicaba ninguna modificación según le entiendo en su respuesta?* **CONTESTÓ:** *Sí, no implicaba una modificación, era un detalle.* **PREGUNTADA:** *¿Y así cuántos detalles se dieron durante esa obra, que usted recuerde entonces?* **CONTESTÓ:** *No, muchos, cada ítem y cada actividad iba teniendo su detalle.* **PREGUNTADA:** *¿Pudo haber entonces detalles cada semana, a medida que*

iban avanzando los comités de obra? CONTESTÓ: Sí, porque entonces digamos en el comité nos sentábamos con el eléctrico, con el de la estructura metálica, y cada quien iba sugiriendo cosas y entre todos llegábamos al acuerdo que sí, que había que hacerlo así. Entonces uno actualizaba ese ítem en particular y se le mandaba a CONSTRUCTIVAMENTE. Eso con el objetivo de que todos estuviéramos trabajando con una información actualizada; o sea, no fue como decir: “Vamos a cambiar la casa”, no; era para que cuando entrara el próximo o cuando se le mandara el plano al proveedor, tuviera el plano con lo que habíamos hablado.” (...).

“PREGUNTADA: Sara, el modelo de construcción de esa casa de ARTURO, ¿es un modelo idéntico al de la construcción tradicional, o es excepcional, es raro? CONTESTÓ: Digamos que es raro, o sea, no es un modelo de construcción tradicional. La idea de Mecano es como innovar en el tema de eficiencia, utilizar materiales livianos, que es algo que digamos en Medellín no se usa y no es el pan de cada día de los constructores, y ahí estaba como el reto desde lo técnico. PREGUNTADA: ¿Y eso puede haber incidido o no en la cantidad de detalles que hubo que ajustar en la ejecución de la obra? CONTESTÓ: Pues creería que sí, porque pues era un tema que por el lado de CONSTRUCTIVAMENTE no tenían del todo resuelto. Entonces ahí en conjunto, arquitectura y construcción íbamos desarrollando.” Págs. 25, 26 y 27 de la transcripción (Subrayas y negrillas propias).

Por su parte, el arquitecto **José Eduardo Cáceres Medina**, propietario de la empresa Cúbico, la cual se encargó de la estructura metálica de la casa del señor Arturo García, aludió a diferentes errores en la construcción, algunos obedecieron al diseño arquitectónico:

“PREGUNTADO: Y esos temas de reprocesos para corregir esos errores en la cimentación o fundaciones, ¿qué tiempo les tomó? CONTESTÓ: Pues eso sí nos pudo retrasar a nosotros, ponle unos tres días aproximadamente. PREGUNTADO: Tres días. También se ha aludido en este proceso a errores de pendientes en la cubierta, en la construcción de la cubierta. ¿Eso a usted le consta que se presentaron este tipo de errores, o qué pasó con esto? CONTESTÓ: Nosotros, o sea, mi empresa inicialmente puso una cubierta girada, o sea, el primer módulo, la estructura de cubierta la pusieron girada, digamos que al otro lado, no me acuerdo si era sólo 90° o 180°; la giraron y le hicieron mal en el primer módulo. Y sencillamente teníamos que desmontar creo que eran seis correas y cambiar dos vigas y volverlas a montar, porque era atornillada, o sea, el cambio era sencillo. En ese proceso específicamente Alejandro me dijo: “No, dejémoslo así”, en un comité me dijo: “Dejémoslo así, que no hay problema, yo pongo el bajante, el bajante podía quedar en la misma esquina que estaba, yo pongo el buitrón y hay problema en la dirección de la cubierta, sin líos”. Eso fue un error mío, de mi empresa. Entonces lo dejamos así, pero ofrecimos cambiar. Y los errores en las pendientes de las cubiertas estaban en el diseño, por lo que les expliqué, porque no se contempló el espesor de la teja, entonces al instalar la teja, o sea, eso lo veo yo en mis planos de taller, cuando yo hago el desarrollo y pongo las medidas, que en estructuras metálicas se trabaja por milímetros, cuando yo pongo las medidas milimétricas yo me doy cuenta de que la teja se va a salir, y como se sale la teja, yo advertí, y obviamente no querían que eso pasara. Entonces hubo cambios, pero es un error de diseño o digamos que es una falta de consideración en el diseño arquitectónico. Como yo me doy cuenta y sé que esa no es la pretensión, pues obviamente ahí sí hubo unos póngale cuatro o cinco módulos en que se cambió la cubierta de ser de una sola agua, a hacerlas de dos aguas, y eso requiere más estructura, requiere tal vez cambio de perfilera en algún punto, y una canoa adicional por módulo, y más bajantes y más todo”. (...).

“PREGUNTADO: Gracias. José, al Árbitro le respondiste que en materia de la cubierta girada había habido un error de tu empresa, y que había habido unos errores diferentes de diseño arquitectónico. ¿Vos recordás quién hizo ese diseño arquitectónico? CONTESTÓ: El diseño arquitectónico era de Green Mecano, de Alejandro Forero supongo yo”. Págs. 26, 27 y 28 de la transcripción. (Subrayas y negrillas propias).

El testigo **Francisco Cardona Suárez**, coordinador de proyectos de Constructivamente y encargado de la obra del señor Arturo García, manifestó que era un proyecto sin

especificaciones mayores, los detalles se hacían durante el proyecto, de allí que se hablara de un presupuesto estimado:

“PREGUNTADO: ¿Y qué temas se tocaban en esos comités de obra? **CONTESTÓ:** En los comités de obra se revisaban, como esto era un proyecto con un presupuesto estimado, porque no había especificaciones mayores, de ventanería, de los pisos, de muchos detalles de la casa, entonces lo que hacíamos era construir durante el proyecto las especificaciones, y una vez se definían esas especificaciones, estas actividades se sacaban a cotización y se presentaban en el comité, y en el comité, fuese Alejandro, fuese Daniel, tomábamos la decisión de proseguir con la actividad o no, ahí se tomaba la determinación. **PREGUNTADO:** Y después de esos comités, ¿se hacían ajustes a los planos arquitectónicos, esto que usted habla de que se hacían modificaciones, se hacían ajustes?, ¿cómo se veía reflejado en la obra? **CONTESTÓ:** Pues realmente los ajustes arquitectónicos no eran habituales, digamos que no surgían como tal de las reuniones; surgían de las actualizaciones que cada vez cuando ya teníamos un volumen equis de especificaciones o de detalles avanzados, Sara Molina y Alejandro Forero se encargaban de ir armando nuevos planos y nuevas especificaciones y nuevas notas, para que fuera quedando plasmado una especie de as built de cómo iba a ser finalmente esta casa de módulos, para tenerlo como una bitácora futura en los proyectos que se fueran a hacer con la misma metodología. **PREGUNTADO:** Y eso que usted denomina as built, ¿son planos con evolución, con modificación? **CONTESTÓ:** Sí, son planos con evolución, exacto, son planos con alguna evolución, algún detalle, alguna nota, algunas dimensiones aclaradas, áreas adicionales que fueron pocas, pero fueron algunas áreas en los decks; eso también se iba actualizando. Cada que iba surgiendo un detalle que ellos consideraban importante, ellos lo iban plasmando en esos planos. **PREGUNTADO:** ¿A qué título asistían a los comités de obra las personas a las que usted se ha referido, Alejandro Forero, Daniel Isaac, Sara Molina?, ¿a qué título? **CONTESTÓ:** Pues Daniel era la persona que representaba a ARTURO en la obra, era el que me aprobaba o me desaprobaba, me hacía objeciones o me hacía observaciones con respecto a los cuadros comparativos que se presentaban, a los costos; obviamente me preguntaba y me solicitaba algún apoyo con respecto a diferencias en los precios entre proponentes para saber cuál era la mejor opción”. Págs. 7 y 8 de la transcripción (Subrayas y negrillas intencionales).

Los peritos César Mauricio Ochoa Pérez (Contador) y Jorge Andrés Ochoa Yepes (Ingeniero Civil), al sustentar en audiencia el trabajo pericial encomendado por la parte convocada, indicaron:

“PREGUNTADO: Sí señor. ¿Había asuntos por definir durante la ejecución de la obra, o todos estaban ya definidos en materia de detalles desde que se celebró el contrato y se mandó la información que está en el correo, que conversó en sus palabras con ese contrato? **CONTESTÓ:** Sí, lo que hemos identificado nosotros es que existe un contrato, que es por administración delegada, existen unos planos, que fueron los emitidos por Green Mecano, y existe un presupuesto que elaboró CONSTRUCTIVAMENTE. Se entiende entonces que el presupuesto que ha ejecutado o que ha desarrollado CONSTRUCTIVAMENTE, es para poder ejecutar una casa con las particularidades de esos planos o con la información que suministran esos planos. Digamos puntualmente en un tema de redes eléctricas, aquí no se identifica algún equipamiento particular a lo que convencionalmente se presenta en este tipo de casas, se entiende que el presupuesto eléctrico sería para lo que convencionalmente se requiera en este tipo de casas. **PREGUNTADO:** Además de las redes eléctricas, ¿hay otros ítems o conceptos que no estén definidos o determinados en ese presupuesto o en los planos? **CONTESTÓ:** Habría que hacer la revisión, hay algunos que, por ejemplo, como está aquí cerquita, en la fila 71, se trata es de la provisión para la certificación RETIE, que es finalmente con lo que te aceptan las instalaciones eléctricas y te dan conexión a las redes de servicio público, eso no se halla en los planos, se identifica en este caso en el presupuesto. Entonces al final digamos que lo que ocurre es que planos, especificaciones y presupuesto hacen un todo para poder entender la obra.” Pág. 25 de la transcripción (Subrayas y negrillas intencionales).

De la prueba recogida en el proceso, el Tribunal encuentra que existió un cambio en el diseño de la obra, al adicionarse tres decks con área total de 36m² (dos de 3x3 m² y uno de 3x6 m²),

hecho en el que coinciden las partes, y de los extractos antes citados, se advierte que los planos arquitectónicos eran incipientes, se fueron modulando y detallando en las reuniones de comités de obra, o a través de soluciones que se iban adoptando con el avance del proyecto, lo cual produjo errores, cambios y reprocesos, los que sumados desencadenaron una mayor permanencia en obra, y por supuesto incrementos en su valor constructivo, ello sin tener en cuenta las obras adicionales.

Lo que surgió entre las partes como un proyecto novedoso -para el Tribunal con alcance más bien experimental-, que se construiría a la manera de un lego por módulos, con mayor rendimiento y eficiencia que la construcción tradicional de casas, terminó siendo más complejo y dispendioso, de difícil acoplamiento entre lo planeado arquitectónicamente y lo que debía ser ejecutado en la obra; para el Tribunal, esta deficiencia, tuvo como punto de partida la falta de experiencia en esta clase de proyectos de los diseñadores y arquitectos de la obra, así lo aceptó el arquitecto de Green Mecano, **Alejandro Forero**, sociedad seleccionada por el contratante:

“PREGUNTADO: *¿Y desde hace cuánto está creada Green Mecano?* **CONTESTÓ:** *Cuatro años.* **PREGUNTADO:** *¿Y Green Mecano había construido alguna casa similar antes de la del señor ARTURO GARCÍA?* **CONTESTÓ:** No.” Pág. 27 de la declaración.
(Subrayas y negrillas propias)

En esta medida el constructor tuvo que irse adaptando a las falencias del diseño de la obra y a los reiterados “detalles arquitectónicos”. Ahora, los errores del contratista o sus delegados o sus proveedores fueron corregidos, en corto tiempo, en tres días, como se puede evidenciar en la mencionada falla de la cimentación para la ubicación de la estructura metálica aludida por el testigo **José Cáceres**, lo que no parece haber tenido mayores repercusiones en el plazo estimado para la construcción de la casa ni en lo invertido en ella.

En cambio encuentra el Tribunal que las especificaciones de la obra y los ajustes en los planos arquitectónicos por los denominados “detalles” no cesaron sino que se fueron incrementando a medida del avance y mayor actividad en la obra, de ahí que surja como la principal causa del incremento de los valores del proyecto, aunado a que los materiales y el mobiliario escogidos por los diseñadores del proyecto se incrementaron notablemente, así como las obras adicionales⁴¹, situación que fue conocida y avalada por el contratante, por lo que, en razón a la modalidad del contrato deberá asumir tales costos.

⁴¹ Confróntese dialogo por whatsapp entre Natalia Carvajal y Daniel Isaac, transcripción del chat aportada por la convocante en el pronunciamiento del traslado de las excepciones:

“[20/05/22, 5:56:49 PM] Natalia Carvajal Álvarez: Hola Daniel cómo estás ?

[20/05/22, 5:58:25 PM] Natalia Carvajal Álvarez: Acabo de ver un correo de Francisco con la V5 del presupuesto con otra serie de actividades aprobadas pérgolas , bañera , cambios en ventanería .. esto no estaba reportado en el control anterior por lo tanto tampoco en caja . Cuando revisamos ? Arturo está al tanto de esos cambios? 🤔

[20/05/22, 5:59:37 PM] Natalia Carvajal Álvarez: Son 234 millones de pesos más

[20/05/22, 6:09:59 PM] Daniel Isaac: 234 millones nuevos?

[20/05/22, 6:11:05 PM] Natalia Carvajal Álvarez: Con imprevistos .

[20/05/22, 6:11:44 PM] Natalia Carvajal Álvarez: <attached: 00000718-AUDIO-2022-05-20-18-11-44.opus>

[23/05/22, 6:21:00 AM] Daniel Isaac: Hola natalia cómo vas! Ya hablé con Francisco hoy lo revisamos voy a decirle Arturo.” (Subrayas y negrillas del Tribunal).

El Tribunal considera que Constructivamente llevó a cabo la obra encargada, atendió los diseños y planos entregados con las actualizaciones, ajustes y detalles efectuados a lo largo del proyecto por la firma Green Mecano hasta el porcentaje que logró hacerlo por la falta de recursos en el fondo del proyecto inmobiliario.

De otro lado, estima el Tribunal de lo probado en el proceso, que el señor Arturo García Isaac incumplió el contrato de obra de administración delegada al dejar de pagar, sin justificación comprobable, los gastos del proyecto, el cual desde el 12 de mayo de 2022 se encontraba desfinanciado, debiendo asumir los costos en que incurrió la contratista hasta el 15 de agosto de 2022, fecha de finalización de labores, más los honorarios pactados, situación que facultaba a la contratista para no seguir ejecutando la obra y terminar el vínculo contractual con el contratante por haber desatendido éste su obligación principal de forma previa y reiterada a la suspensión de actividades del proyecto⁴² al erigirse como una causa de fuerza mayor o caso fortuito.⁴³

En este punto, como la demanda inicial tiene vocación de éxito, se analizaran las excepciones de mérito formuladas en la contestación a la demanda, las cuales se nominaron de la siguiente forma: ***“CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES A CARGO DE ARTURO GARCÍA, INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES A CARGO DE CONSTRUCTIVAMENTE S.A.S., FALTA DE ACREDITACIÓN DE LOS PRESUPUESTOS AXIOLÓGICOS PARA EL EJERCICIO DE LA PRESENTE ACCIÓN, FALTA DE CAUSA PARA PEDIR, COBRO DE LO NO DEBIDO, EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO, INEXISTENCIA DE LOS PERJUICIOS RECLAMADOS, IMPROCEDENCIA DEL COBRO SIMULTÁNEO DE INTERESES MORATORIOS E INDEXACIÓN, BUENA FE DEL CONTRATANTE Y MALA FE DEL CONTRATISTA”***.

El Tribunal advierte que todas las excepciones gravitan sobre el mismo eje, el incumplimiento de las obligaciones de la contratista fundamento de la única excepción técnicamente hablando, “excepción de contrato no cumplido”, la cual, al no poderse probar los presupuestos fácticos relativos al incumplimiento de la obligación imputable al contratista y el cumplimiento de las obligaciones a cargo del contratante, está llamada al fracaso, así como las demás defensas y/o excepciones por lo considerado a lo largo de esta decisión.

Procesalmente es claro que la excepción consiste en un hecho impositivo del nacimiento de la obligación o en uno modificativo o extintivo, por lo que, a manera de ejemplo, la buena fe de la parte convocada por sí sola no constituye una excepción. Sin embargo, en el caso que ahora resuelve el Tribunal, si se aceptara que el comportamiento del convocado se enmarca en los parámetros de la buena fe desarrollados por la jurisprudencia civil⁴⁴, aquel no tiene el

⁴² “ARTÍCULO 1546. 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”.

“ARTÍCULO 870. En los contratos bilaterales, en caso de mora de una de las partes, podrá la otra pedir su resolución o terminación, con indemnización de perjuicios compensatorios, o hacer efectiva la obligación, con indemnización de los perjuicios moratorios”.

⁴³ “Artículo 2176. (...). Compete al mandatario probar la fuerza mayor o caso fortuito que le imposibilitó de llevar a efecto las órdenes del mandante.”

⁴⁴ La Corte Suprema de Justicia ha señalado lo siguiente: “A este respecto ha puntualizado la Sala, que ‘principio vertebral de la convivencia social, como de cualquier sistema jurídico, en general, lo constituye la

efecto de enervar la pretensión de cumplimiento contractual, así ocurre igualmente con las otras denominadas “excepciones”, ninguna de ellas tiene la vocación de impedir el éxito de lo pretendido en la demanda y serán negadas en la parte resolutive.

Por lo anterior, no se configuran los medios de defensa y/o excepciones alegadas, como tampoco encuentra el Tribunal hechos diferentes que impidan la prosperidad de las pretensiones.

De esta forma se da respuesta a las inquietudes planteadas en este acápite del laudo, por cuanto quedó probado el incumplimiento del contrato por parte del señor Arturo García Isaac (contratante) por no haber pagado la totalidad de los costos y gastos a su cargo en el proyecto adelanto por Constructivamente (contratista) hasta el 15 de agosto de 2022, igualmente ha quedado demostrado que Constructivamente cumplió las obligaciones exigibles como contratista de la obra hasta donde le fue posible ejecutar el proyecto inmobiliario, debido a ello tendrá derecho a que se le paguen o reembolsen los gastos y costos asumidos por ésta en nombre de la parte contratante, al igual que los honorarios por su gestión; siendo necesario verificar, a continuación, el valor de los costos en los que tuvo que incurrir la contratista en nombre de la contratante y si hay lugar a la imposición de condena por intereses moratorios o por indexación.

2.5.3 VALOR INVERTIDO POR LA CONTRATISTA

Especial discusión ha traído en el proceso la prueba de las actas de reembolso de gastos por pago a terceros, la cual el Tribunal, luego de la controversia planteada en la audiencia del 5 de marzo de 2025, decretó de oficio su incorporación como prueba documental por encontrarla útil, relevante y necesaria para el esclarecimiento de los hechos debatidos entre las partes. En efecto, tales actas con sus anexos conforman la historia económica de la obra cuestionada, sin éstas no habría posibilidad de analizar el avance porque corresponden al insumo esencial de los costos invertidos por la contratista.

La parte convocada – reconviniendo en el escrito de alegato de conclusión presentado en la audiencia del 13 de marzo de 2025, llevada a cabo con ocasión de la incorporación de oficio de las actas de reembolso de gastos y sus soportes, argumentó, en síntesis:

1 - Que tenía serios reparos con las actas finales del proyecto, 22 y 23 del 30 de agosto de 2022 y, 24 del 20 de septiembre de 2022, porque le resultó curioso que tales actas de ejecución y avance de obra tuvieran fechas posteriores al abandono de la obra, la cual, según ella, ocurrió el 19 de agosto de 2022, y más aún si se tiene en cuenta que las facturas que se anexan a dichas actas, fueron aportadas de manera irregular al proceso, por lo que no resulta posible verificar que las facturas si correspondan a la ejecución de la obra de la casa del contratante.

buena fe, con sujeción al cual deben actuar las personas -sin distingo alguno- en el ámbito de las relaciones jurídicas e interpersonales en las que participan, bien a través del cumplimiento de deberes de índole positiva que se traducen en una determinada actuación, bien mediante la observancia de una conducta de carácter negativo (típica abstención), entre otras formas de manifestación’, así como que dicho postulado presupone ‘que se actúe con honradez, probidad, honorabilidad, transparencia, diligencia, responsabilidad y sin dobleces’ y que, desde otro ángulo, se identifica ‘con la confianza, legítima creencia, la honestidad, la lealtad, la corrección y, especialmente, en las esferas prenegocial y negocial, con el vocablo ‘fe’, puesto que fidelidad quiere decir que una de las partes se entrega confiadamente a la conducta leal de la otra en el cumplimiento de sus obligaciones, fiando que esta no lo engañará’. (Sentencia del 6 de julio de 2007. M.P. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo. Reiterada en Sentencia SC2218-2021. M.P. Octavio Augusto Tejeiro Duque).

2 - La misiva de Correa Merino hace referencia hasta el Acta N° 21 (numeral 1.4), y en el enlace, que supuestamente no se alteró y se presentó el 5 de marzo de 2025, aparecen las actas 22, 23 y 24, y las que son precisamente donde la convocante arguye su desface.

3 - Finalmente, tenemos que a la fecha del correo de la firma de abogados Correa Merino, 16 de agosto de 2022, se habían causado e imputado a obras según las propias cuentas declaradas por la convocante un total de \$ 1,494,216,059 (según acta n° 21 del 16 de agosto de 2022), y para esa fecha el convocado y reconviniendo había pagado un total de \$1.635.721.353, quedando un excedente de \$141.505.294.

Respecto al primero de los argumentos, el Tribunal estima que la prueba de oficio de las actas de reembolso no fue irregularmente decretada ni incorporada al proceso porque se hizo dentro del marco de la ley y de la constitución nacional, la determinación se hizo antes de proferirse el laudo arbitral porque se consideró necesaria para esclarecer los hechos en disputa (Art. 170 del C.G.P.), y se aseguró el derecho a la contradicción de la prueba.

En lo que tiene que ver que existan actas posteriores a la fecha de interrupción de las actividades de Constructivamente, no comparte el Tribunal la posición adoptada por la parte convocada – reconviniendo, porque desde la misma comunicación del 16 de agosto de 2022, elaborada por la firma de abogados Correa Merino, se puede advertir que además de las actas presentadas se debía consolidar esa información con el listado de costos de cuentas por pagar a los proveedores que estaban en proceso de facturación las cuales sumaban \$335.441.551, por lo que resulta comprensible que se formalizaran tales costos en actas posteriores a la fecha antes indicada, con todo, con las actas y/o con el listado de gastos que se le debían pagar a los proveedores, el contratante tuvo la posibilidad de verificar los dineros invertidos por Constructivamente y su vínculo con la obra, información que el Tribunal encuentra ajustada a los estándares usuales de construcción para una vivienda con las características aquí identificadas, y si bien fueron objeto de controversia estos documentos, no milita en el plenario prueba que los descalifique o invalide.

Frente al segundo cuestionamiento, el Tribunal encuentra que las actas de reembolso números 22, 23 y 24 fueron aportadas inicialmente desde la presentación de la demanda y posteriormente se aportaron en el traslado de las excepciones con todos los anexos mediante el enlace incorporado en la comunicación del 16 de agosto de 2022,⁴⁵ prueba que finalmente fue decretada de oficio, por la imposibilidad de apertura de la información alojada en dicho enlace, en la audiencia del 5 de marzo de 2025.

Ahora, le asiste razón a la parte convocada – reconviniendo en el sentido de indicar que el enlace de la carta del 16 de agosto de 2022 no tenía incorporadas las actas 22, 23 y 24, por lo que la información que se encontraba allí disponible resultó adicionada, no obstante lo cual, esta situación no alcanza el efecto buscado por el contratante de dejar sin valor los costos de la obra reflejados en tales actas, porque de un lado, el “desface” del fondo rotatorio venía desde el 12 de mayo de 2022 (A partir del Acta N° 16) y no surgió, como lo afirma el contratante, con las actas 22, 23 y 24, y de otro lado, porque la prueba documental fue puesta en conocimiento para su contradicción durante el proceso y no fue desconocida ni tachada

⁴⁵ Prueba identificada con el número “1.17.1. Correos cruzados remitidos por Constructivamente al señor Arturo García Isaac, bajo el asunto “Respuesta a requerimiento de fecha 1 de agosto de 2022 y definición de situación contractual-terminación del contrato-.” Consta de 11 folios. Estas fotos fueron tomadas por Francisco Cardona.”

por la convocada. No obstante, esta situación sí tendrá incidencia en la evaluación de las pretensiones de la demanda inicial como más adelante se explica.

Por último, frente a la tercera de las censuras, el Tribunal estima que el contratante deja de lado las comunicaciones cruzadas con la contratista y con los diseñadores – arquitectos de la obra en las cuales se dice que en la versión cuarta del presupuesto se excluirán los costos pagados a los proveedores, debido a ello, el Tribunal a lo largo del laudo solo se ha referido a los dineros pagados directamente por la contratante a Constructivamente y a los que ésta asumió para la ejecución del proyecto, en ese sentido, el hecho sobre el valor total de los pagos efectuados por el señor Arturo García Isaac ascendió a \$1.300.000.000, suma que fue aceptada por ambas partes del litigio, así como la fecha y valor del último pago, se reitera, \$75.000.000, el primero (1º) de junio de 2022.

Además, de las citas de las conversaciones planteadas como pruebas en este laudo, el testimonio del ingeniero civil, **Francisco Cardona Suárez**, coordinador de proyectos de Constructivamente y encargado de la obra del señor Arturo García, permite identificar cronológicamente y de manera precisa las diferentes reuniones y comunicaciones sostenidas entre las partes para explicar y ajustar los presupuestos de la obra, así:

“¿usted conoce al señor ARTURO GARCÍA ISAAC? **CONTESTÓ:** Sí, lo vi en dos ocasiones. **PREGUNTADO:** ¿Y con ocasión de este proyecto fue que lo vio? **CONTESTÓ:** Sí, claro, las únicas dos ocasiones que lo vi era con ocasión del proyecto. **PREGUNTADO:** ¿Y en esas dos ocasiones se reunió con él o qué contacto tuvo? **CONTESTÓ:** Tuve una primera reunión respecto al presupuesto por allá más o menos a mediados de mayo, mayo del 2022. **PREGUNTADO:** ¿Y la segunda vez? **CONTESTÓ:** Y la segunda vez fue en junio de 2022, en su casa, en la casa de ARTURO. **PREGUNTADO:** Denos un poco más de información; ¿por qué se reunieron en esas dos ocasiones?, ¿qué pasaba para que usted se reuniera con él? **CONTESTÓ:** En la primera ocasión él hizo presencia con Daniel Isaac en la obra, porque quería entender cuáles eran los alcances de los costos que tuvo la obra hasta ese momento con respecto a las nuevas especificaciones o a las especificaciones del proyecto. Y quería hacerme una solicitud, querían hacerme una solicitud de que por favor les enviara un correo con el presupuesto, haciendo un comparativo entre el presupuesto inicial y las versiones posteriores, muy corto, simplemente con respecto a los costos, el costo global de cada una de las versiones, y que se los enviara de la forma más fácil de leer para ellos, porque me pedían que entendiera que ellos el tema de metro cuadrado, metro lineal, kilo y demás, pues no era un tema de su manejo, pero querían entender bien cuál era el costo de la obra para ellos entender cómo se proyectaban para los pagos futuros. **PREGUNTADO:** Bien, ¿y qué conclusiones usted les dio de esa información que le pidieron? **CONTESTÓ:** Pues si me permiten presentarles las conclusiones, ¿o sólo las declaro? **PREGUNTADO:** Vamos, si tiene usted esa información o si requiere mirar algún documento, nos puede indicar qué está mirando, para que todos sepamos. **CONTESTÓ:** Sí, vea, hubo un correo en donde yo digamos que cumplí con esa solicitud de ellos. **PREGUNTADO:** ¿De cuál fecha entonces?, para que empecemos a establecer. **CONTESTÓ:** Claro, ya te confirmo. Entonces el primer documento que les envié fue el 20 de mayo. **PREGUNTADO:** Muy bien. ¿Qué les dijo usted en ese correo o en ese informe? **CONTESTÓ:** En ese correo les dije: “Adjunto presupuesto ajustado versión 4. En principio el aumento del costo obedece a obras adicionales y ajustes de los valores de mercado a la fecha de contratación”. Y les envié el archivo en Excel, es decir, editable y legible para que pudieran hacer las observaciones que ellos consideraran pertinentes. **PREGUNTADO:** Listo. ¿A ese correo hubo alguna respuesta? **CONTESTÓ:** Ninguna. Pero aclaro, este correo se le envió solo a Daniel, a Daniel Isaac y a Natalia Carvajal. **PREGUNTADO:** ¿Y por qué no fue enviado al señor ARTURO GARCÍA ISAAC? **CONTESTÓ:** Porque mis únicas comunicaciones formales con respecto a costos y presupuestos eran única y exclusivamente con Daniel Isaac, que era su representante en la obra. **PREGUNTADO:** Okey. Pero en la reunión que usted previamente aquí nos ha informado que tuvo con el señor ARTURO, ¿le solicitaron que le enviara esta información a los dos, o solamente a Daniel? **CONTESTÓ:** Sólo a Daniel, Daniel delante de ARTURO me dijo: “Envíame esta información a mi para yo revisarla antes de presentársela a ARTURO”. El mecanismo era siempre Daniel el conducto

regular, y Daniel se encargaba de darle la información a ARTURO. **PREGUNTADO:** Y Daniel, después de que recibió esta información, ¿usted no obtuvo ningún requerimiento, ninguna explicación adicional? **CONTESTÓ:** Por correo no, él en el comité siguiente, que fue el lunes 23 de mayo, él me solicitó que por favor le enviara mejor un presupuesto ya detallado, no tan global, detallado, en una relación uno a uno de cada uno de los ítems del presupuesto inicial, comparado con los costos y los ítems adicionales o los costos adicionales del presupuesto a esa fecha. Ese documento se le envió el 27 de mayo. **PREGUNTADO:** Bueno, entonces estamos hablando del 20 de mayo del 2022. **CONTESTÓ:** Exacto, ese fue el primero. **PREGUNTADO:** Posteriormente, en comité de obra del 2022, se solicita ya con la explicación del presupuesto detallado. **CONTESTÓ:** Exacto, que estaba muy bien, pero que él quería ya, para poderlo revisar con ARTURO, entender como era el uno a uno de los costos iniciales con los costos actuales, y ese documento se le envió el 27 de mayo. **PREGUNTADO:** ¿Cómo se le envió este documento? **CONTESTÓ:** Correo electrónico también, correo electrónico en Excel, editable y legible para que él pudiera hacer observaciones. **PREGUNTADO:** ¿Este presupuesto detallado se lo envió a quién? **CONTESTÓ:** A Daniel Isaac y a Natalia Carvajal. **PREGUNTADO:** Después de este correo del 27 de mayo del 2022, ¿hubo alguna reunión, o algún correo, o algo posteriormente? **CONTESTÓ:** Así es; el lunes, el 6 de junio, hubo una reunión en comité, lunes 6 de junio del 2022, en donde Daniel me solicitó, que él ya había revisado el presupuesto que le envié el 27, pero que el presupuesto ya en \$2.082 millones de pesos, más o menos, le parecía que tenía que revisarse, porque él no quería que superara los \$2.000 millones. Entonces el lunes 6 de junio revisamos en conjunto con Daniel Isaac, Alejandro Forero, Sara Molina, Elkin Rivero, y mi persona, Francisco Cardona, todo el presupuesto, lo proyectamos en una pantalla, en el Excel editable, y Daniel, acto seguido, me dijo qué actividades él iba a hablar con ARTURO para que las contratara de forma directa y no se sumaran a este presupuesto, y cuáles no íbamos a hacer. Ese mismo 6 de junio del 2022 le envié los ajustes conforme a lo que vimos en esa reunión. **PREGUNTADO:** ¿De este comité de obra quedó acta, del 6 de junio? **CONTESTÓ:** No, no; mejor dicho, la evidencia de esa reunión es el correo que se envió en esa ocasión tanto a Daniel Isaac, a Alejandro Forero y a Sara Molina; esa es la evidencia. **PREGUNTADO:** O sea, después de la reunión del comité de obra hay un correo. **CONTESTÓ:** Exacto, está ese correo, y dice: “De acuerdo a nuestra reunión de hoy, remito presupuesto ajustado frente a las exclusiones pactadas para proceder con las demás actividades”. Tampoco tuve respuesta ni de Daniel, ni de Sara, ni de Alejandro; o sea, no tuvo objeciones. **PREGUNTADO:** Muy bien. ¿Después de esto qué pasó, 6 de junio de 2022, después de ese correo? **CONTESTÓ:** Después de ese correo no hubo ninguna respuesta, pero pues ellos seguían yendo a comité. Digamos que nosotros vimos, por cada reunión posterior a este correo y a este documento, que había quedado socializado con ARTURO, porque ellos nos dieron vía libre para continuar con las cosas, excepto las exclusiones obviamente, y acto seguido, lo que supe de ahí en adelante hasta agosto que resultó digamos que toda la controversia con ARTURO, es que no había el erario suficiente, no había el fondo rotatorio suficiente para ir respondiendo por los pagos que debíamos hacerlos a contratistas, y empezó el proceso digamos que de un correo formal que se le envió a través de Correa Merino, a ARTURO, que entiendo le solicitó telefónicamente a Natalia digamos que un documento donde apareciera cuál era el estado de la obra, cuál era el estado de los costos. Ese correo se envió, ese correo se envió con toda esa información, él necesitaba también las actas, se envió el 16 de agosto del 2022, donde Correa Merino le explicaba que tenía un poder, por intermedio de la gerencia de CONSTRUCTIVAMENTE, Natalia Carvajal, para hacerle un informe detallado de acta por acta con todas las facturas que las conformaban y en cuánto iban los costos de esas actas, y cuál era la situación.” Págs. 4, 5 y 6 de la transcripción (Subrayas y negrillas intencionales)

Las comunicaciones referidas en el anterior recuento fueron aportada al proceso por la parte convocante con el pronunciamiento efectuado en el traslado de las excepciones bajo el numeral 1.16 carpeta denominada “Presupuestal”.

Resalta nuevamente el Tribunal el correo electrónico del 26 de julio de 2022, dirigido por la representante legal de Constructivamente, señora Natalia Carvajal a Daniel Isaac y Alejandro Forero, en el cual se alude a que en la versión 4 de los costos del presupuesto del 6 de junio de 2022 “se excluyen los pagos de Material directo por AG” (Arturo García), documento que fue aportado con la demanda inicial.

No cabe duda que la contratista incurrió en los gastos relacionados en las 24 actas de reembolso para que fueran asumidas por el contratante conforme a su obligación contractual, de la descripción de las actas y de las diferentes facturas, cuentas cobro y recibos aportados como soporte de éstas, se evidencia que la contratista para poder ejecutar la obra hasta el día 15 de agosto de 2022, tuvo que efectuar pagos a sus proveedores por la suma de \$1.746.361.799, cifra a la que se le deberá restar lo pagado por el contratante \$1.300.000.000, arrojando una diferencia de \$446.361.799, suma que coincide con lo pedido por la parte convocante para el cumplimiento de la prestación económica asumida por ésta.

Todas las actas y sus soportes, y en general, los costos del proyecto fueron auditados por el ingeniero civil, señor Camilo Moreno Muñoz, quien por solicitud de Constructivamente llevó a cabo el trabajo denominado “20240212 Control Presupuestal Casa Arturo Green Mecano”, quien, igualmente, declaró ante el Tribunal explicando todos los cambios de la obra que aumentaron su valor, así:

*“**¿Qué conclusiones se obtuvo?** Yo recibí un presupuesto inicial de aproximadamente de \$1.400 millones de pesos, y un cierre final de \$1.800 millones, una diferencia de poco más de \$400 millones. **Buscando las explicaciones a este incremento de costos, me encontré con varias cosas, varios cambios que indicaban este incremento. Digamos que el primero y el que más resalta es el incremento de tres módulos estructurales que no estaban en el presupuesto inicial, que se generaron para dar espacio a tres zonas de decks. ¿Eso qué traduce? Que vamos a tener más zapatas, pedestales, vigas, estructura para el deck, el deck que es un piso en madera, estructura para la pérgola, el vidrio de la pérgola, el cielo en madera también de esa misma pérgola. También se tenían actividades que no estaban planteadas inicialmente, como unos espejos de agua, que son unos elementos que se hacen ahí arquitectónicos decorativos, muy bonitos la verdad; unos espejos de agua, unas escaleras de acceso flotantes también que se tuvo que hacer la estructura en estructura metálica; un jacuzzi que no estaba. También algo muy importante es que el proyecto, cuando se hizo el presupuesto de los \$1.400 millones, me informaron que no tenía cuadro de puertas en madera, cuadros de muebles, cuadro de ventanería, cuadro de las puertas en vidrio, todos estos ítems que son bastante representativos. También el tema de diseños, del diseño eléctrico hidrosanitario e iluminación, que tampoco se tenía al inicio del proyecto. Y había unos cambios en el proceso constructivo en la parte del aislamiento de la casa, de las placas que se pusieron en el piso y en los muros. ¿Qué otra cosa relevante teníamos? Es que eran varias y la verdad no las tengo todas en la cabeza, pero estos serían como los más representativos en este caso. También en la parte de la cocina, que se instaló una madera, una estructura de madera, de cielo de madera, y también los cielos falsos que se definieron posterior al inicio, a la ejecución del presupuesto, y esto digamos es normal que se suba, porque cuando no hay diseños se dejan partidas, que finalmente cuando se define qué se va a hacer se sabe si alcanzó o no alcanzó, en este caso no alcanzaron esas partidas por definiciones posteriores a la casa. También por la concepción que se tenía del proyecto, según me informaron, en un inició lo que se quería hacer era como una casa piloto o modelo para poder generar unos módulos estructurales y que esta casa se hiciera como por módulos, como una especie de lego, por decirlo de alguna manera, y es normal que cuando se hace una casa modelo o una casa piloto, va a tener más costos que las que van a salir en producción, porque precisamente comienzan como a hacer todos estos ajustes. Entonces digamos que eso fue como las conclusiones o lo que me encontré al hacer este control de costos.”** Págs. 5 y 6 de la declaración (Subrayas y negrillas del Tribunal).*

Igualmente, el señor Camilo Moreno, indicó que todos los costos de la obra estaban sustentados en las facturas presentadas por Constructivamente para la elaboración de su informe de control presupuestal, y lo explicó de la siguiente manera:

*“**PREGUNTADO:** Correcto. **¿CONSTRUCTIVAMENTE le presentó a usted para este informe facturas?** **CONTESTÓ:** Sí. **PREGUNTADO:** De todos estos cambios y de todos estos valores adicionales, ¿hay facturas? **CONTESTÓ:** Todo estaba justificado, precisamente por eso se hace. Cuando sale la relación de las facturas, eso es algo que se ha venido haciendo con ellos, ese proceso, como no es la primera vez que trabajaba con ellos se pudo organizar. Digamos que si este tipo de trabajo me lo hubiese pedido otra*

*empresa que no conociera, muy difícil de hacerlo; esto parte y se logró hacer por el orden que ya tenían por los otros proyectos, donde las relaciones de facturas tienen que estar todas soportadas con las facturas que se enviaron, están todas soportadas las facturas. Esas facturas ingresaron unas por una, línea por línea en el formato de Excel. Ese fue digamos el primer paso que se hizo, tomar todas las facturas de la obra, ingresarlas una por una, y luego esa factura se cruzaron contra las actas de contabilidad para corroborar que contabilidad si las tuviera, que el informe cierre, porque es que si ese informe no cierra es un informe que no sirve para nada. A mí de nada me sirve decir que la obra cuesta \$2.000 millones y que contabilidad me diga son \$1.800 o \$2.200; **finalmente lo que manda es lo que diga contabilidad, entonces todo se tiene que cruzar contra esa información. Entonces sí, todas las facturas me las suministraron para poderlas ingresar.** Si no me suministran la factura, no tengo manera de ingresarla, porque te pongo un ejemplo, una factura puede llegar de mano de obra de muros, o perdón, mano de obra que tenga más actividad, mano de obra de cimentación, ahí pueden estar cobrando zapatas, pedestales, vigas, un montón de cosas, que si no tengo acceso al desglose, no las puedo ingresar al control, porque el control se hace es por recursos.” Pág. 7 de la transcripción (Subrayas y negrillas del Tribunal)*

Como se desprende del testimonio, y el Tribunal así lo pudo constatar en el informe de control presupuestal aportado por la convocante con la demanda inicial, existe evidencia de la descripción de todas las facturas y cuentas de cobro que sustentan el valor total de los costos o gastos del proyecto en la pestaña resumen del cuadro de Excel del control presupuestal, así como de las variaciones o cambios de la obra en la pestaña del cuadro de Excel que lleva ese nombre en el referido informe. Trabajo al que el Tribunal le da plena credibilidad y destaca por su orden, solidez y coherencia en el manejo de la información de los costos de la obra y frente al que tampoco se formuló tacha de falsedad o desconocimiento.

De otro lado, para demostrar el pago a los proveedores la convocante trajo las declaraciones de las señoras Ana María Lema Vélez (propietaria de la empresa encargada de las obras en Drywall de la casa), Natalia Gil Fernández (propietaria de la empresa Métrica Carpintería, a quien se le encomendó la obra en madera), Lina María Higuera Durango (administradora y propietaria de la empresa Ventana Abierta S.A.S., (encargada del suministro e instalación de los vidrios y ventanas de la casa), y del señor José Eduardo Cáceres Medina (propietario de la empresa Cúbico, la cual fue la encargada de la instalación de toda la estructura metálica de la casa y de algunas obras adicionales).

Todos los anteriores proveedores manifestaron que Constructivamente pese a que, a partir del mes de junio de 2022 no contó con recursos de la obra para pagarles, la contratista honró los acuerdos de pago de honorarios y gastos que hizo con cada uno de los proveedores.

Con este acervo de pruebas el Tribunal encuentra satisfecha en el proceso la carga de demostración del daño y su cuantía por los costos y gastos incurridos por la contratista hasta el momento de la interrupción de sus actividades en la construcción de la casa del señor Arturo García Isaac más los honorarios a los que tenía derecho por la prestación del servicio⁴⁶, por tal razón, en línea con la pretensión número (1) de la demanda, se condenará al convocado, señor Arturo García Isaac al pago a favor de la convocante, Constructivamente S.A.S., de la suma de \$446.361.799, por los costos y gastos asumidos por ésta para la ejecución de la obra en nombre del convocado, al igual que a la suma de \$87.750.422,69, por los honorarios causados a favor de la contratista por el cumplimiento de sus actividades.

Ahora bien, no correrá con la misma suerte en la forma que fueron planteadas las pretensiones números (2) y (3) de la demanda inicial, porque las sumas de dinero reclamadas

⁴⁶ Véase artículo 1757 del Código Civil “Incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquéllas o ésta.” Y artículo 167 del Código General del Proceso.

en el proceso a título de gastos reembolsables y por honorarios sólo pudieron quedar acreditadas en el debate probatorio, la contradicción de la prueba arrojó el sustento de tales obligaciones dinerarias, al punto que en la demanda se aportaron actas contables sin soportes, que daban cuenta de la descripción de los gastos incurridos por la contratista pero que no acreditaban con certeza su vínculo con la obra, por faltarles los anexos necesarios para esa evaluación, de allí que la parte convocada indicara en la contestación de la demanda, que no había prueba del daño y que los honorarios ya se encontraban pagados a lo largo de la ejecución del proyecto, por cuanto obraba en las actas asiento de pagos a favor de Constructivamente, y era apenas natural que se imputaran estos valores a los honorarios cobrados en el proceso⁴⁷, discusión que solo pudo ser zanjada por el Tribunal al revisar los anexos de las actas, en los cuales se observa que los dineros cobrados por Constructivamente corresponden al personal en obra y no a sus honorarios.

La censura por falta de claridad de la obligación y de su nexa con la obra apenas fue despejada con certeza dentro de este debate procesal, al punto que las actas de reembolso de gastos 22, 23 y 24 con anexos y/o soportes tienen una fecha posterior a la finalización de la obra por Constructivamente (15 de agosto de 2022), y éstas, como quedó mencionado con anterioridad, solo pudieron ser incorporadas de forma completa para su contradicción en este proceso, en ese sentido, no hay posibilidad fáctica y jurídica para declarar que el convocado estuviera en mora de pagar intereses comerciales desde el 17 de agosto de 2022⁴⁸, ni tampoco le permite al Tribunal efectuar la indexación de los dineros reconocidos a favor de la convocante desde esa fecha o de otra distinta, porque no existía prueba de la existencia y causa de la obligación, la cual solamente pudo ser constatada luego del debate probatorio y mediante la expedición de este laudo, debido a ello, en la parte resolutive se acogerá la pretensión (2) de la demanda modulada, imponiendo condena al convocado del pago de intereses de mora a partir de la ejecutoria del laudo arbitral.

En lo que tiene que ver con las pretensiones de la demanda de reconvencción, el Tribunal, luego de las precedentes consideraciones, estima que al quedar probado el incumplimiento del contrato de obra por administración delegada a cargo del contratante, Arturo García Isaac, por la falta de pago de los costos y gastos de la obra encomendada a la contratista, Constructivamente, la cual, a su vez, acreditó el cumplimiento de sus prestaciones, todas las pretensiones serán negadas por haberse configurado la “excepción de contrato no cumplido” por lo que no está legitimado en la causa para pedir, excepción propuesta por la convocante – reconvenida al contestar la demanda de reconvencción, quedando el Tribunal relevado de examinar otros medios de defensa o excepciones al tenor del artículo 282 del Código General del Proceso.

No obstante lo concluido, tampoco tendría éxito lo pretendido en la reconvencción en lo relativo a los gastos que tuvo que sufragar el contratante para finalizar la obra, si, además de la prueba referida en este laudo, tomamos como punto de partida la prueba pericial aportada

⁴⁷ Confróntese la denominada “*excepción quinta: COBRO DE LO NO DEBIDO*”, planteada en la contestación a la demanda inicial, que en lo pertinente dice: “*Adicionalmente, al verificar el contenido de las actas de reembolso nros. 5, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20 y 23, se aprecia que la convocante totaliza dentro del valor de construcción de la casa, sumas de dinero que, de acuerdo con las actas antes mencionadas corresponden a honorarios, con lo cual realiza un doble cobro de los mismos, puesto que su valor es considerado en el costo de construcción de la casa y adicionalmente se incluye en un ítem independiente dentro del presupuesto.*”

⁴⁸ Así como tampoco desde la presentación de la demanda de acuerdo con el artículo 94 del Código General del Proceso por la falta de certeza de la existencia de la obligación y de su vinculación con la obra ejecutada.

por la parte convocada – reconviniendo, porque de la sustentación brindada por los peritos en audiencia, éstos indicaron que el proyecto había sido ejecutado en su mayoría⁴⁹ por Constructivamente, pero habían quedado algunos defectos, a los que la parte contratante renunció a que fueran corregidos por la contratista, como era su deber, en aplicación de lo establecido en la cláusula novena del contrato de administración delegada y, en su lugar, optó por corregir los errores constructivos y concluir la obra con otro contratista, el arquitecto Sergio Castrillón, los cuales en todo caso, no pudieron ser probados, porque el nuevo contratista ejecutó de forma global la obra, sin diferenciar los costos de materiales y mano de obra para actividades que quedaron pendientes por ejecutar, por corregir y por trabajos nuevos o adicionales⁵⁰, de ello dan cuenta los peritos **Jorge Andrés Ochoa Yepes** (Ingeniero Civil) y **César Mauricio Ochoa Pérez**, así:

*“¿ustedes pudieron establecer para el momento en que el señor Sergio Castrillón llegó, y después ejecutó la obra, en qué porcentaje se encontraba la misma? **CONTESTÓ (JORGE ANDRÉS OCHOA YEPES): No, digamos que ese ejercicio no lo hicimos nosotros, no hacía parte del objeto. Digamos que tal vez para eso se requiere un ejercicio riguroso que relacione cantidades ejecutadas respecto de las presupuestadas. **CONTESTÓ (CÉSAR MAURICIO OCHOA PÉREZ): Y digamos que, doctor Juan David, ahí había dos o tres maneras de alcanzar ese avance de obra; uno es por tamaño del presupuesto, control del presupuesto, y ejecución; es decir, total de presupuesto ejecutado versus total del presupuesto, para ver un avance vía económica, en nuestro caso. En el caso de ingeniería, se requerirían las cantidades ejecutadas contra las cantidades presupuestadas. Cuando examinamos la información, digamos que los presupuestos y los informes presentados por CONSTRUCTIVAMENTE no tienen ese nivel de detalle para alcanzar un porcentaje de avance de obra. En realidad, la obra estaba ejecutada en su mayoría, como se puede evidenciar en las imágenes, pero no terminada o con defectos en algunas de sus casas. Ahora bien, para medir avances de obra, cuando se tienen defectos, hay un conflicto con el indicador, porque si tengo defectos, esos defectos los sumo o no al avance de la obra, sería una dificultad muy grande para la determinación del avance de obra cuando se tienen defectos, y como vemos acá, hay una serie de defectos, no mayúsculos, pero relevantes, y una serie de no terminaciones, no mayúsculas, pero relevantes, lo que con la información que tenemos y el rol de trabajo que tenemos, es imposible llegar a un avance de obra”.*****
Pág. 17 de la transcripción (Subrayas propias)

“(…)”.

*“**PREGUNTADO:** Correcto, es simplemente a manera de ejemplo esas, para uno identificar si es posible hacer esa separación o en algún otro evento se pudiera hacer, porque después de leer el dictamen advierto eso que usted explica, que es como un todo de gastos, y al final, una consolidación de esos gastos. **CONTESTÓ:** Es correcto, sí, el señor GARCÍA pareciera que no hizo un contrato para cada digamos corrección o cada terminación, lo cual es normal en este tipo de obras; no es una obra gigante, no es un edificio construido por compañías, entregado por compañías, sino que es una persona natural construyendo su casa, y normalmente cuando ocurren ese tipos de eventos en nuestra experiencia, pues ingresan, u oficiales, o arquitectos, o constructores a realizar digamos la terminación de lo que ya falta de esa casa, y lo que hacen es contratar mano de obra y materiales, hasta en la ferretería más cercana, para realizar el acabado, lo que indica que aquí simplemente están es los costos de acabar, no unos contratos con AIU,*

⁴⁹ Por los valores invertidos en obra por Constructivamente y lo afirmado por la convocada – reconviniendo (\$154.621.340 incluida indexación) y lo declarado por el testigo Sergio Castrillón (\$230.000.000), en cuanto al valor que costaron los trabajos para finalizar el proyecto, el Tribunal estima que la obra fue ejecutada por Constructivamente en un porcentaje igual o superior al 90%.

⁵⁰ Confróntese lo expresado por el arquitecto Sergio Castrillón: *“**PREGUNTADO:** Correcto, Sergio, pero yo lo que le pregunté es: de ese valor, ¿cuánto se utilizó, según usted, reparando defectos constructivos, y cuánto avanzando en lo que no se había realizado? **CONTESTÓ:** Es muy difícil separarlo, vuelvo y te digo, porque es que como tenía el personal por administración, entonces yo no puedo separar cuánto me gasto aquí en una ejecución y cuánto me gasto aquí en una reparación. En el conjunto yo me gasté \$230 millones de pesos, más lo que se hizo adicional, que lo manejamos nosotros y se hizo en la obra, pero lo contrataron directamente por el lado de Green Mecano y ARTURO”.* Pág. 19 de la declaración (Subrayas y negrillas del Tribunal).

con utilidad, o unos contratos de obra que permitan terminar cada uno de esos fenómenos. De hecho, sería tal vez hasta más costoso ponerse en la elaboración de un contrato, por ejemplo para terminar la jardinera, que el hecho de terminar la jardinera, y eso lo revelan un poco el total de costos que nosotros hallamos. Si ustedes lo necesitaren, con mucho gusto nosotros, si dicen: “Miren, esta fotografía o este ítem, por favor verifiquen los costos si se encuentra o no costado”, podríamos identificar los materiales. Para dar un ejemplo, en el gramoquín no hay gramoquín como material, y en la fachada, si mal no recuerdo, Jorge, tampoco hay material de fachada, pero hay un conjunto de mano de obra durante las semanas que se hicieron las correcciones o las reparaciones, allí tendríamos que hacer una disección un poco más técnica, para saber si fueron empleados o no empleados para esas terminaciones o para esos acabados en mano de obra, porque en materiales, definitivamente en esos dos casos que citamos como ejemplo, no los encontramos económicamente.” Pág. 20 de la transcripción (Subrayas propias).

En ese orden de ideas, no resulta procedente acoger ninguna de las súplicas de la demanda de reconvención.

III. CONDUCTA PROCESAL DE LAS PARTES

De conformidad con lo establecido en el artículo 280 del Código General del Proceso, el Tribunal considera que las partes y los apoderados procuraron sustentar sus respectivas posturas respecto de los asuntos debatidos en el proceso, de lo cual no se pueden deducir comportamientos temerarios o reprochables que permitan derivar alguna consecuencia procesal distinta a la valoración del material probatorio.

IV. DEL JURAMENTO ESTIMATORIO

Si bien el Tribunal declaró probada la pretensión primera de la demanda, no sucedió lo mismo con las pretensiones de condena de intereses moratorios a partir del 17 de agosto de 2022, sobre las cuales versó el juramento estimatorio, por lo que no resulta necesario ocuparse de la objeción formulada en la respuesta a la demanda.

De otro lado, no al no prosperar las pretensiones de la reconvención tampoco surge necesario estudiar la objeción formulada a ésta.

Además de lo anterior, el Tribunal no encuentra ligereza en la estimación de la cuantía de las pretensiones de la demanda inicial y de la reconvención, tampoco advierte fraude, colusión, falta de diligencia o cuidado en la actuación de las partes y sus apoderados. Por estas sucintas razones, no procedería la imposición de la sanción consagrada en el artículo 206 del C.G.P., posición que ha sido sustentada por la Corte Constitucional en las Sentencia C-157 de 2013, y C-279 y C-332 de 2013.

V. CONTRIBUCIÓN ESPECIAL ARBITRAL

En la Ley 1743 del 26 de diciembre de 2014, reglamentada a través del Decreto 272 de 2015, se creó la Contribución Especial Arbitral, como una contribución parafiscal a cargo de los árbitros y del secretario y con destino a la Rama Judicial, que se genera, en los términos del art. 19 de la ley, cuando se profiere el laudo.

Atendiendo a la tarifa de la referida contribución, prevista en el art. 21 de la Ley 1743 de 2014, se descontará el 2% de los honorarios causados a favor del árbitro y del secretario, los que serán consignados a órdenes del Consejo Superior de la Judicatura, conforme al siguiente detalle:

Cuenta bancaria	Nombre de la Cuenta	Número de la Cuenta	Numero de Convenio
Banco Agrario	CSJ-Contribución Especial Arbitral - CUN	3-0820-000634-1	13475

VI. COSTAS Y AGENCIAS EN DERECHO

De acuerdo con los artículos 280 y 361 del Código General del Proceso, y toda vez que la decisión fue favorable parcialmente a la parte convocante, el Tribunal condenará a la parte convocada – reconviniente a asumir las costas del proceso y agencias en derecho, como sigue:

6.1. Agencias en derecho: Por la prosperidad parcial de la demanda, se reducirán en un 30% las agencias en derecho, cuya fijación tendrá como referente lo dispuesto por el Acuerdo PSAA16 -10554 del 5 de agosto de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura, y especialmente lo establecido en el numeral 1 del artículo 5° de dicho Acuerdo. Conforme a esta norma, se aplicará el 6% de lo pedido en la demanda como agencias en derecho, arrojando la suma de cuarenta y nueve millones cuarenta y seis mil trescientos noventa y un pesos (\$49.046.391), a favor de la parte convocante, pero éstas por el resultado del proceso serán reducidas en un 30% y, en consecuencia, las agencias que deberán ser canceladas por la parte demandada ascienden a treinta cuatro millones trescientos treinta y dos mil cuatrocientos setenta y cuatro pesos (**\$34.332.474**).

6.2. Costas: la parte convocada pagará a la convocante por concepto de honorarios y gastos del Tribunal, reducidos igualmente en un 30%, la suma de veintidós millones ciento cincuenta y ocho mil quinientos pesos (**\$22.158.500**).

CAPÍTULO TERCERO

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, **EL TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia, por autoridad de la ley y habilitación de las partes,

FALLA:

PRIMERO. - DECLARAR que no prospera la tacha del testimonio formulada por la parte convocante - reconvenida, Constructivamente S.A.S, en contra de la declaración del señor **DANIEL ISAAC MONTOYA**, por las razones expuestas en la parte motiva del presente laudo.

SEGUNDO. - DECLARAR que las excepciones de mérito propuestas por la parte convocada en contra de la demanda inicial, denominadas, “**CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES A CARGO DE ARTURO GARCÍA, INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES A CARGO DE CONSTRUCTIVAMENTE S.A.S., FALTA DE ACREDITACIÓN DE LOS PRESUPUESTOS AXIOLÓGICOS PARA EL EJERCICIO DE LA PRESENTE**

ACCIÓN, FALTA DE CAUSA PARA PEDIR, COBRO DE LO NO DEBIDO, EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO, INEXISTENCIA DE LOS PERJUICIOS RECLAMADOS, IMPROCEDENCIA DEL COBRO SIMULTÁNEO DE INTERESES MORATORIOS E INDEXACIÓN, BUENA FE DEL CONTRATANTE Y MALA FE DEL CONTRATISTA”, quedan implícitamente resueltas y negadas, conforme a los fundamentos contenidos en las consideraciones del laudo.

TERCERO. - CONDENAR al convocado, señor **ARTURO GARCÍA ISAAC**, como contratante incumplido, a pagar a favor de la convocante, **CONSTRUCTIVAMENTE S.A.S.**, la suma de Quinientos treinta y cuatro millones ciento doce mil doscientos veintidós pesos con sesenta y nueve centavos (**\$534.112.222,69**), por concepto del saldo insoluto de la obligación contractual que contrajo el 8 de septiembre de 2021 en el “**CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DELEGADA PROYECTO GREEN MECANO - CASA ARTURO GARCÍA**”, discriminados de la siguiente manera:

3.1. Por valor de pagos que en su nombre hizo el demandante: La suma de Cuatrocientos cuarenta y seis millones trescientos sesenta y un mil setecientos noventa y nueve pesos (**\$446.361.799**).

3.2. Por valor de honorarios: La suma de Ochenta y siete millones setecientos cincuenta mil cuatrocientos veintidós pesos con sesenta y nueve centavos (**\$87.750.422,69**), conforme a las razones expuestas en el laudo, pretensión número (1) de la demanda.

CUARTO. - CONDENAR a pagar al convocado, señor **ARTURO GARCÍA ISAAC** a favor de la convocante, **CONSTRUCTIVAMENTE S.A.S.**, los intereses comerciales (1,5 veces el interés bancario corriente) de las siguientes sumas de dinero a partir de la ejecutoria de este laudo, hasta el momento efectivo del pago:

4.1. Cuatrocientos cuarenta y seis millones trescientos sesenta y un mil setecientos noventa y nueve pesos (**\$446.361.799**), por concepto de los pagos que en su nombre hizo el demandante.

4.2. Ochenta y siete millones setecientos cincuenta mil cuatrocientos veintidós pesos con sesenta y nueve centavos (**\$87.750.422,69**), por concepto de honorarios, conforme a las consideraciones y modulación expresada en el laudo, pretensión número (2) de la demanda.

QUINTO. - DENEGAR la indexación de las condenas impuestas, conforme a los fundamentos contenidos en el laudo, pretensión número (3) de la demanda inicial.

SEXTO. – DECLARAR que, frente a la demanda de reconvenición, prospera la excepción de mérito formulada por la parte convocante – reconvenida, denominada “**EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO**”, por las razones expuestas en la parte motiva de este laudo.

SEPTIMO. - DENEGAR todas las pretensiones de la demanda de reconvenición formulada por la parte convocada – reconviniente, conforme a los fundamentos contenidos en las consideraciones del laudo.

OCTAVO. - CONDENAR al señor **ARTURO GARCÍA ISAAC** a pagar a **CONSTRUCTIVAMENTE S.A.S.** las costas del proceso, las cuales se fijan así:

8.1. La suma de treinta cuatro millones trescientos treinta y dos mil cuatrocientos setenta y cuatro pesos (**\$34.332.474**) por concepto de agencias en derecho.

8.2. La suma de veintidós millones cientos cincuenta y ocho mil quinientos pesos (**\$22.158.500**) por concepto de gastos y honorarios del proceso que fueron cubiertos por la parte convocante.

Por consiguiente, el monto total de las costas que deberá ser pagado por la parte convocada es de cincuenta y seis millones cuatrocientos noventa mil novecientos setenta y cuatro pesos (**\$56.490.974**), de acuerdo con lo considerado en el laudo, pretensión número (4) de la demanda inicial.

NOVENO. - DECLARAR causado el saldo de los honorarios del árbitro y del secretario, por lo que se ordena realizar los pagos correspondientes.

DÉCIMO. - ORDENAR el pago de la contribución arbitral a cargo del árbitro y del secretario, para lo cual el árbitro único hará las deducciones y librára las comunicaciones respectivas.

DÉCIMO PRIMERO. - ORDENAR la liquidación final y, si a ello hubiere lugar, la devolución de las sumas no utilizadas de la partida “*Gastos del Proceso*”.

DÉCIMO SEGUNDO. - ORDENAR la expedición de copia auténtica del laudo con destino a las partes.

El presente laudo arbitral queda notificado en estrados.

El Árbitro Único,



JUAN DAVID POSADA GUTIÉRREZ

El Secretario,



CARLOS ESTEBAN GÓMEZ DUQUE



Certificado de firma

Para los efectos legales pertinentes, **las partes manifiestan que han decidido suscribir el presente documento de manera electrónica**, y declaran que la firma estampada en el mismo ha sido puesta por quien dice ser su firmante cumpliendo todos los requisitos legales para este tipo de firmas, y por ello, **reconocen la plena validez tanto de lo dispuesto en el clausulado del presente documento** como de las firmas electrónicas que en él se asientan.

Autenticidad

JDPG	JUAN DAVID POSADA GUTIÉRREZ	E-mail	juan*****il.com
	Autenticado con:	Teléfono	+57*****3544
	Correo electrónico	IP	190.249.240.81 Medellin, Antioquia, Colombia
	Teléfono	Rol	Firmante
	Código OTP	Firmado	8/4/25, 17:18:36 GMT-5
Hash de firmante: ef21447d096574cfdb2723fcc83da3f2ef6a840b7df454055460854217d549ec			
CEGD	CARLOS ESTEBAN GÓMEZ DUQUE	E-mail	cgom*****il.com
	Autenticado con:	Teléfono	+57*****6359
	Correo electrónico	IP	181.129.107.146 Medellin, Antioquia, Colombia
	Teléfono	Rol	Firmante
	Código OTP	Firmado	8/4/25, 17:18:36 GMT-5
Hash de firmante: 458ebf84bce74fc47b248cf2741a6bd2ebf3eee74f98542b98e985fed030acdd			

Integridad del documento

📄 Número de documento: TTEOULJZE8

🔒 Función Hash: SHA-256

Hash del documento: 0218d3fb27f12d711511b4929fc8ea1be47d5fea80ca23b269f976c4e392e959

Disponibilidad del documento



El documento puede ser consultado a través de su número de identificación y/o código QR en nuestra plataforma www.auco.ai/verify