

Laudo Arbitral

Tabla de contenido

I.	Antecedentes	3
1.	Partes procesales.....	3
1.1.	Parte convocante	3
1.2.	Parte convocada	3
2.	El contrato	3
3.	El pacto arbitral.....	4
4.	Integración del tribunal.....	4
5.	Trámite arbitral.....	6
6.	Término de duración del proceso.....	7
II.	Presupuestos Procesales	8
1.	Capacidad para ser parte y comparecer al proceso	8
2.	Demandas en forma	8
3.	Competencia del tribunal	8
4.	Inexistencia de nulidades procesales	9
5.	La conducta de las partes	9
III.	La controversia y los problemas jurídicos	9
1.	El contrato celebrado entre las partes	9
2.	Hechos de la demanda	13
3.	Pretensiones de la demanda.....	15
4.	Oposición de la parte demandada frente a la demanda.....	16
5.	Problema jurídico por resolver	19
IV.	Etapa probatoria	20
1.	Pruebas	20
1.1.	Pruebas decretadas.....	20
a.	Pruebas Documentales	20
b.	Interrogatorio de parte y testimonios	20
c.	Exhibición de documentos.....	20
d.	Ratificación de documentos	21

**Tribunal Arbitral de Conjunto Residencial Entre Palmas de San Diego P.H. en contra de
Mantenimiento, Reformas y Construcción de Colombia S.A.S.
Expediente No. 2022 A 0062**

e.	De oficio.....	21
1.2.	Pruebas practicadas	21
2.	Alegatos de conclusión.....	22
V.	Consideraciones del tribunal	24
1.	Pretensión primera y segunda de la demanda	24
1.1.	Posición del demandante	24
1.2.	Posición del demandado.....	25
1.3.	Ánalisis del tribunal	25
2.	Pretensión tercera de la demanda	33
2.1.	Posición del demandante	33
2.2.	Posición del demandado.....	34
2.3.	Ánalisis del tribunal	34
3.	Pretensión cuarta de la demanda.....	38
3.1.	Posición del demandante	38
3.2.	Posición del demandado.....	39
3.3.	Ánalisis del tribunal	39
4.	Pretensión quinta de la demanda.....	42
5.	Juramento estimatorio	42
5.1.	Formulación del juramento estimatorio por la parte Convocante.....	43
5.2.	Objeción al juramento estimatorio	44
5.3.	Ánalisis del tribunal	44
5.4.	Resolución del tribunal	44
6.	Costas y agencias en derecho.....	45
7.	Parte resolutiva	45

**Tribunal Arbitral de Conjunto Residencial Entre Palmas de San Diego P.H. en contra de
Mantenimiento, Reformas y Construcción de Colombia S.A.S.
Expediente No. 2022 A 0062**

Laudo Arbitral

Medellín, 14 de marzo de 2024

Surtida como se encuentra la totalidad de las actuaciones procesales previstas en el Reglamento del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín y la Ley 1563 de 2012 para la debida instrucción del trámite arbitral, y siendo la fecha señalada para llevar a cabo la audiencia de fallo, el Tribunal profiere en derecho el Laudo que pone fin al proceso arbitral convocado para dirimir las controversias surgidas entre Conjunto Residencial Entre Palmas de San Diego P.H., de una parte, y Mantenimiento, Reformas y Construcción de Colombia S.A.S., de la otra, previos los siguientes:

I. Antecedentes

1. Partes procesales

1.1. Parte convocante

Conjunto Residencial Entre Palmas de San Diego P.H., persona jurídica domiciliada en Medellín e identificada con NIT. 900.369.217-0, representada legalmente por **Helen Margarita Franco Iglesias**, mayor de edad, domiciliada en Envigado e identificada con cédula de ciudadanía 22.735.515 (en adelante “Entre Palmas” o la “Convocante”).

1.2. Parte convocada

Mantenimiento, Reformas y Construcción de Colombia S.A.S. Marrecol S.A.S., sociedad domiciliada en Medellín e identificada con NIT. 900.634.663-9, representada legalmente por **Daniel Felipe Mejía Bedoya**, mayor de edad, domiciliado en Medellín e identificado con cédula de ciudadanía 1.037.588.066 (en adelante “Marrecol” o la “Convocada”).

2. El contrato

El contrato que origina esta controversia es el “*CONTRATO DE OBRA CIVIL POR PRECIOS UNITARIOS PARA TRABAJOS DE IMPERMEABILIZACIÓN EN CONJUNTO RESIDENCIAL ENTRE PALMAS DE SANDIEGO TORRE 3*” (en adelante el “Contrato”), suscrito entre la parte convocante y la parte convocada, el día 29 de marzo de 2021¹.

¹ Archivo 1 del expediente.

**Tribunal Arbitral de Conjunto Residencial Entre Palmas de San Diego P.H. en contra de
Mantenimiento, Reformas y Construcción de Colombia S.A.S.
Expediente No. 2022 A 0062**

3. El pacto arbitral

El pacto arbitral invocado en la demanda se encuentra contenido en la cláusula décima cuarta del Contrato “**CLÁUSULA COMPROMISORIA**”. Su texto es el siguiente:

“DÉCIMA CUARTA - CLÁUSULA COMPROMISORIA: *Salvo por las acciones ejecutivas derivadas del pago a favor del contratista, cualquier controversia o diferencia que pueda surgir por el presente contrato, se resolverá por un tribunal de arbitramento de acuerdo con las siguientes reglas: a) El tribunal estará integrado por tres (3) árbitros elegidos de común acuerdo entre las partes. Si no existe mutuo acuerdo, los árbitros serán designados por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín. b) El arbitraje será institucional y se sujetará a las reglas previstas en el reglamento interno del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín. c) El tribunal decidirá en derecho. d) El tribunal funcionará en la ciudad de Medellín, en el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín”.*

En el marco de la reunión de designación de árbitros llevada a cabo el día 18 de enero de 2023, el pacto arbitral fue modificado por los apoderados de las partes -debidamente facultados para ello-. En consecuencia, la cláusula compromisoria quedó del siguiente tenor:

“DÉCIMA CUARTA - CLÁUSULA COMPROMISORIA: *Salvo por las acciones ejecutivas derivadas del pago a favor del contratista, cualquier controversia o diferencia que pueda surgir por el presente contrato, se resolverá por un tribunal de arbitramento de acuerdo con las siguientes reglas: a) El tribunal estará integrado por un (1) árbitro elegido de común acuerdo entre las partes. Si no existe mutuo acuerdo, el árbitro será designado por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín. b) El arbitraje será institucional y se sujetará a las reglas previstas en el reglamento interno del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín. c) El tribunal decidirá en derecho. d) El tribunal funcionará en la ciudad de Medellín, en el centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín”.* (Subrayado propio).

4. Integración del tribunal

1. El 21 de diciembre de 2022, la parte Convocante, por conducto de apoderada especial judicial, presentó la demanda arbitral ante el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín².

² Archivo 10 del expediente.

**Tribunal Arbitral de Conjunto Residencial Entre Palmas de San Diego P.H. en contra de
Mantenimiento, Reformas y Construcción de Colombia S.A.S.
Expediente No. 2022 A 0062**

2. El 24 de enero de 2023, se efectuó el sorteo público de designación de árbitros y se seleccionó como árbitro al Dr. Daniel Jiménez Pastor³, quien aceptó su designación⁴.

3. El Tribunal se instaló el 16 de febrero de 2023, fecha en la cual se designó como secretario al Dr. Juan David Pérez Marín. Adicionalmente, mediante Auto No. 2 se inadmitió la demanda arbitral y se concedió a la parte Convocante un término de 5 días para subsanar⁵.

4. El 23 de febrero de 2023, la parte Convocante radicó escrito de subsanación de demanda⁶.

5. El 28 de febrero de 2023, mediante Auto No. 3, el Tribunal admitió la demanda arbitral corrió traslado de la demanda a la parte Convocada por el término de 20 días⁷.

6. El 29 de marzo de 2023, la parte Convocada, por conducto de su apoderado especial judicial, presentó la contestación de la demanda, escrito en el que formuló excepciones de mérito y objeción al juramento estimatorio⁸.

7. Mediante Auto No. 5 de fecha 12 de abril de 2023, el Tribunal corrió traslado a la parte Convocante de la objeción al juramento estimatorio, por el término de 5 días hábiles; y fijó como fecha y hora para llevar a cabo la audiencia de conciliación, el día 4 de mayo de 2023 a las 3:00 p.m.⁹.

8. El 18 de abril de 2023, la parte Convocante radicó escrito que denominó “*INCIDENTE DE NULIDAD POR INDEBIDA NOTIFICACIÓN 2022 A 0062*”¹⁰.

9. Mediante Auto No. 6 de fecha 28 de abril de 2023, el Tribunal adoptó las siguientes medidas de saneamiento: “*1. De conformidad con lo dispuesto en el inciso 1º del artículo 21 de la Ley 1563 de 2012, se correrá traslado a la parte convocante de las excepciones de mérito propuestas por la parte Convocada, por el término de cinco (5) días hábiles, contados a partir del día siguiente de la notificación del presente Auto. 2. De conformidad con lo establecido en el artículo 206 del*

³ Archivo 20 del expediente.

⁴ Archivo 23 del expediente.

⁵ Archivo 29 del expediente.

⁶ Archivo 31 del expediente.

⁷ Archivo 34 del expediente.

⁸ Archivo 37 del expediente.

⁹ Archivo 41 del expediente.

¹⁰ Archivo 45 del expediente.

**Tribunal Arbitral de Conjunto Residencial Entre Palmas de San Diego P.H. en contra de
Mantenimiento, Reformas y Construcción de Colombia S.A.S.
Expediente No. 2022 A 0062**

Código General del Proceso, el Tribunal correrá traslado a la parte Convocante de la objeción al juramento estimatorio propuesta por la parte convocada, por el término de cinco (5) días hábiles, contados a partir del día siguiente de la notificación del presente Auto". Así mismo, el Tribunal fijó como fecha y hora para llevar a cabo la audiencia de conciliación, el día 25 de mayo de 2023 a las 3:00 p.m.¹¹.

10. El 8 de mayo de 2023, la parte Convocante descorrió el traslado de las excepciones de mérito y de la objeción al juramento estimatorio, dentro del término otorgado para el efecto¹².

11. El 25 de mayo de 2023, se instaló la audiencia de conciliación, a la cual no asistió la parte Convocante, por lo que se declaró fallida. En consecuencia, el Tribunal fijó los gastos y honorarios del proceso¹³.

12. El 21 de septiembre de 2023, el Tribunal, mediante Auto No. 12, estableció que la duración de este trámite arbitral sería de 6 meses en los términos de lo previsto en el artículo 102 del Reglamento General del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, en concordancia con lo previsto en el artículo 10 de la Ley 1563 de 2012¹⁴.

5. Trámite arbitral

1. El 21 de septiembre de 2023, verificada la integridad y oportunidad del pago de los honorarios y gastos del Tribunal, se celebró la primera audiencia de trámite, en la que el Tribunal asumió competencia mediante Auto No. 12, en los términos allí indicados -sin perjuicio de lo que se decidiera en el presente Laudo-, para conocer y decidir en derecho las controversias surgidas entre las partes, de que dan cuenta la demanda arbitral y su contestación, providencia contra la cual no se interpuso recurso alguno¹⁵.

2. Seguidamente, el mismo 21 de septiembre de 2023, mediante Auto No. 13, el Tribunal decretó las pruebas solicitadas por las partes en la demanda arbitral, en la contestación, y en el pronunciamiento frente a las excepciones de mérito y objeción al juramento estimatorio¹⁶.

¹¹ Archivo 52 del expediente.

¹² Archivo 53 del expediente.

¹³ Archivo 56 del expediente.

¹⁴ Archivo 84 del expediente.

¹⁵ Archivo 84 del expediente.

¹⁶ Archivo 84 del expediente.

**Tribunal Arbitral de Conjunto Residencial Entre Palmas de San Diego P.H. en contra de
Mantenimiento, Reformas y Construcción de Colombia S.A.S.
Expediente No. 2022 A 0062**

3. El 9 de febrero de 2024, mediante Auto No. 19, el Tribunal declaró concluido el período probatorio y se señaló como fecha y hora para llevar a cabo audiencia de alegatos de conclusión el día 23 de febrero de 2024 a las 8:30 a.m.¹⁷.

4. El 23 de febrero de 2024, la parte Convocante presentó alegatos de conclusión, de manera oral. De igual forma lo hizo la parte Convocada¹⁸.

5. Mediante Auto No. 20 del 23 de febrero de 2024, el Tribunal fijó como fecha y hora para llevar a cabo la audiencia de lectura del presente Laudo arbitral, el día 14 DE MARZO DE 2024 a las 3:00 p.m.¹⁹.

6. Término de duración del proceso

De conformidad con el artículo 102 del Reglamento General del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, cuando las partes no señalan el término para la duración del trámite arbitral, será el establecido en la Ley y empezará a contar una vez en firme la decisión sobre el decreto de pruebas.

En este sentido, el artículo 10 de la Ley 1563 de 2012, prevé que el término de duración del proceso es 6 meses contados a partir de la finalización de la primera audiencia de trámite, lapso dentro del que deberá proferirse y notificarse el Laudo, y si hay lugar a ello, la providencia que resuelve la solicitud de aclaración, corrección o adición.

En virtud de lo anterior, el cómputo se inició cuando finalizó la primera audiencia de trámite, es decir, el 21 de septiembre de 2023, por lo cual el plazo previsto en la Ley vencería el 21 de marzo de 2024.

Sin embargo, a dicho término, deben adicionarse 22 días hábiles durante los cuales el proceso estuvo suspendido por solicitud de las partes, con lo cual vence el día 25 de abril de 2024.

Por lo anterior, la expedición del presente Laudo es oportuna y se hace dentro del término consagrado en la ley.

¹⁷ Archivo 114 del expediente.

¹⁸ Archivo 118 del expediente.

¹⁹ Archivo 118 del expediente.

II. Presupuestos Procesales

En forma previa a adoptar la decisión de fondo acerca de las controversias planteadas, se hace necesario establecer si en el presente proceso arbitral se encuentran satisfechos los presupuestos procesales, esto es, si se cuenta con los requisitos de validez de la actuación, que permitan proferir una decisión de fondo. Para tal efecto, revisado el expediente, el Tribunal ha encontrado lo siguiente:

1. Capacidad para ser parte y comparecer al proceso

Conjunto Residencial Entre Palmas de San Diego P.H., parte Convocante, es una persona jurídica domiciliada en Medellín e identificada con NIT. 900.369.217-0. Compareció al proceso representada legalmente por su administradora **Helen Margarita Franco Iglesias**, mayor de edad, domiciliada en Envigado e identificada con cédula de ciudadanía 22.735.515.

Mantenimiento, Reformas y Construcción de Colombia S.A.S. Marrecol S.A.S., parte Convocada, es una sociedad domiciliada en Medellín e identificada con NIT. 900.634.663-9. Compareció al proceso representada legalmente por **Daniel Felipe Mejía Bedoya**, mayor de edad, domiciliado en Medellín e identificado con cédula de ciudadanía 1.037.588.066.

Tanto la parte Convocante como la parte Convocada, se hallan representadas en el presente litigio a través de apoderados judiciales debidamente facultados para actuar.

Así, se dio cumplimiento a lo establecido en los artículos 53 y 54 del Código General del Proceso.

2. Demanda en forma

En lo que se refiere a la demanda arbitral, el Tribunal encuentra que esta satisface plenamente los requisitos formales previstos en los artículos 82 y siguientes del Código General del Proceso y no existe una indebida acumulación de pretensiones que le impida al Tribunal Arbitral pronunciarse sobre ellas.

La parte Convocada presentó contestación de demanda, a través de la cual formuló excepciones de mérito y objetó el juramento estimatorio.

3. Competencia del tribunal

En virtud de la habilitación concedida por las Partes, este Tribunal asumió competencia para conocer de las diferencias sometidas a su consideración, planteadas en la Demanda. En efecto,

**Tribunal Arbitral de Conjunto Residencial Entre Palmas de San Diego P.H. en contra de
Mantenimiento, Reformas y Construcción de Colombia S.A.S.
Expediente No. 2022 A 0062**

21 de septiembre de 2023 se llevó a cabo la primera audiencia de trámite, en la que el Tribunal se declaró competente para conocer y resolver, en derecho, las controversias surgidas entre las partes, en los términos expuestos en el Auto No. 12.

4. Inexistencia de nulidades procesales

Del recuento efectuado en los apartes precedentes, se tiene que la relación procesal existente en el presente caso se constituyó regularmente y que en su trámite no se configuró defecto alguno que tenga la virtualidad de invalidar en todo o en parte la actuación surtida. Por esta razón, hay lugar a decidir sobre el mérito de la controversia sometida a arbitraje. Adicionalmente, efectuado el control de legalidad de que trata el artículo 132 del Código General del Proceso, no encuentra el Tribunal irregularidad alguna que amerite su saneamiento a través de los mecanismos establecidos en la Ley.

Así, el Tribunal encuentra que los denominados presupuestos procesales, esto es, las condiciones de forma que son necesarias para que se pueda resolver el fondo del litigio, se encuentran plenamente reunidos en el presente proceso, a lo cual debe añadirse que durante las etapas procesales correspondientes ninguna de las partes propuso discusión al respecto.

5. La conducta de las partes

El Tribunal, para los efectos previstos en el artículo 280 del Código General del Proceso, observa que las partes en el proceso defendieron sus posiciones a través de los mecanismos previstos en la Ley, los cuales estuvieron a su disposición y fueron garantizados durante el trámite del arbitraje. Las partes participaron activamente en la recolección y contradicción de las pruebas, lográndose el objeto perseguido con estas. En consecuencia, el Tribunal encuentra ajustada la conducta procesal de las partes.

III. La controversia y los problemas jurídicos

1. El contrato celebrado entre las partes

El litigio objeto del presente trámite arbitral tiene su origen en el “*CONTRATO DE OBRA CIVIL POR PRECIOS UNITARIOS PARA TRABAJOS DE IMPERMEABILIZACIÓN EN CONJUNTO RESIDENCIAL ENTRE PALMAS DE SANDIEGO TORRE 3*” (en adelante el “Contrato”), suscrito entre la parte Convocante y la parte Convocada, el día 29 de marzo de 2021²⁰.

²⁰ Archivo 1 del expediente.

**Tribunal Arbitral de Conjunto Residencial Entre Palmas de San Diego P.H. en contra de
Mantenimiento, Reformas y Construcción de Colombia S.A.S.
Expediente No. 2022 A 0062**

Sobre la naturaleza del contrato de obra, el artículo 2053 del Código Civil, señala:

“Si el artífice suministra la materia para la confección de una obra material, el contrato es de venta; pero no se perfecciona sino por la aprobación del que ordenó la obra.

Por consiguiente, el peligro de la cosa no pertenece al que ordenó la obra sino desde su aprobación, salvo que se haya constituido en mora de declarar si la aprueba o no (...).

En punto de la responsabilidad por incumplimiento, el artículo 2056 del citado Estatuto Civil prevé lo siguiente:

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

Adicional a lo anterior, el artículo 2060 del Código Civil, establece que en el contrato de obra por precio único, se aplican las siguientes reglas:

“1. El empresario no podrá pedir aumento de precio, a pretexto de haber encarecido los jornales o los materiales, o de haberse hecho agregaciones o modificaciones en el plan primitivo; salvo que se haya ajustado un precio particular por dichas agregaciones o modificaciones.

2. Si circunstancias desconocidas, como un vicio oculto del suelo, ocasionaren costos que no pudieron preverse, deberá el empresario hacerse autorizar para ellos por el dueño; y si éste rehusa, podrá ocurrir al juez o prefecto para que decida si ha debido o no preverse el recargo de obra, y fije el aumento de precio que por esta razón corresponda.

3. Si el edificio perece o amenaza ruina, en todo o parte, en los diez años subsiguientes a su entrega, por vicio de la construcción, o por vicio del suelo que el empresario o las personas empleadas por él hayan debido conocer en razón de su oficio, o por vicio de los materiales, será responsable el empresario; si los materiales han sido suministrados por el dueño, no habrá lugar a la responsabilidad del empresario sino en conformidad al artículo 2041, <sic 2057> inciso final.

4. El recibo otorgado por el dueño, después de concluida la obra, sólo significa que el dueño la aprueba, como exteriormente ajustada al plan y a las reglas del arte, y no exime al

**Tribunal Arbitral de Conjunto Residencial Entre Palmas de San Diego P.H. en contra de
Mantenimiento, Reformas y Construcción de Colombia S.A.S.
Expediente No. 2022 A 0062**

empresario de la responsabilidad que por el inciso precedente se le impone.

5. Si los artífices u obreros empleados en la construcción del edificio han contratado con el dueño directamente por sus respectivas pagas, se mirarán como contratistas independientes, y tendrán acción directa contra el dueño; pero si han contratado con el empresario, no tendrán acción contra el dueño sino subsidiariamente y hasta concurrencia de lo que éste debía al empresario”.

Para los fines del análisis, el Tribunal también toma como referencia lo planteado por la Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, según la cual:

“El contrato es consensual, bilateral, oneroso, conmutativo, principal y de trato sucesivo. Si es el contratante quien suministra los materiales principales, y el contratista pone lo demás, esto es, la mano de obra y en caso necesario materiales adicionales, el contrato es un arrendamiento de servicios, y por lo tanto se perfecciona por el acuerdo de las partes en la obra que se encarga y el precio, es decir, que no se puede mirar el perfeccionamiento del contrato ante el resultado de la obra, sino desde el acuerdo de las voluntades”²¹.

Por su parte, contribuye al estudio del Tribunal, a título ilustrativo, lo señalado por el Tribunal Arbitral integrado para dirimir las controversias entre “Conavi Banco Comercial y de Ahorros S.A. vs. Conconcreto S.A.”, respecto del contrato de obra, así:

“Entre las formas de locación o arrendamiento que el Código Civil regula se encuentra el de confección de obra material consistente en que una parte se obliga para con otra, por un precio, a realizar una obra material sin que medie subordinación o dependencia. Y si la obra ha de consistir en la construcción, reparación, modificación, conservación de un edificio, o sea de una estructura de materiales durables, adquiere particular relevancia como contrato de empresa. Pero siempre en la línea de la confección de obra.

En el contrato de obra material se tiene en cuenta, como objeto de la prestación debida, el resultado final a cargo del artífice, de acuerdo con las previsiones convencionales y legales.

Como producto de la autonomía de la voluntad, la modalidad de construcción de edificio puede revestirse de especiales caracterizaciones si se acude a identificar la forma de

²¹ Corte Suprema de Justicia, Sentencia de casación civil del 6 de mayo de 1969, LXXIX 2150, 459.

**Tribunal Arbitral de Conjunto Residencial Entre Palmas de San Diego P.H. en contra de
Mantenimiento, Reformas y Construcción de Colombia S.A.S.
Expediente No. 2022 A 0062**

convenirse la prestación a cargo del dueño de la obra: a precio único prefijado, a precio unitario o por administración delegada. Y si bien es cierto que el Código Civil, en el artículo 2060, destaca unas reglas cuando la construcción es a precio único prefijado, entre ellos la excepcional posibilidad de revisarse los precios, también lo es que varias de las reglas de dicho precepto también son de aplicación para todos los contratos de construcción de edificio que se encargan a profesionales de la materia, arquitectos o ingenieros, como establece el artículo 2061.

(...)

Debe decirse, pues, que las prestaciones se regulan por las disposiciones y principios rectores del contrato tipo convenido y, por consiguiente, se aplican de manera preferente.

La regla 3^a del artículo 2060 de Código Civil consagra la responsabilidad de la garantía decenal, a cargo del empresario, en el evento de que perezca o amenace ruina la edificación por vicio de la construcción, o por vicio del suelo que el empresario o las personas empleadas por él hayan debido conocer en razón de su oficio, o por vicios de los materiales, salvo que éstos hayan sido suministrados por el dueño.

Los vicios de construcción determinantes de la ruina de la edificación, provenientes por la mala calidad de los materiales, o de dirección, originados por la defectuosa aplicación de las reglas de la construcción directamente, sirven para ubicar la responsabilidad del artífice; y se presume la culpa del contratista por el comportamiento en la ejecución, pues éste debe garantizar el resultado de que la obra no ha de presentar ninguna clase de imperfecciones. Los vicios del suelo, en cambio, sólo comprometen al contratista en la medida que ha debido conocerlos en razón de su oficio. Es una responsabilidad profesional en cuanto la actividad es desplegada por persona que supone tiene un grado de capacitación y formación suficientes para la realización de la obra encomendada o encargada.

El artículo 2061 del Código Civil hace, como se dijo, extensión de la regla 3^a del artículo 2060 ibídem a la construcción a cargo de un arquitecto o de una persona natural o jurídica que profesionalmente se dedica a las labores de construcción, en cuanto la responsabilidad que aquel precepto le impone por la ruina que padezca o amenace una edificación por los vicios de dirección y de construcción.

(...)

Y como quiera que el empresario asume el deber de ejecutar la obra en los términos que se convienen, el resultado, de ese modo, debe estar en consonancia con el deber negocial. Por

**Tribunal Arbitral de Conjunto Residencial Entre Palmas de San Diego P.H. en contra de
Mantenimiento, Reformas y Construcción de Colombia S.A.S.
Expediente No. 2022 A 0062**

eso, se afirma que la obligación del artífice de una obra es de resultado, y no de medio”²².

La regulación legal y las descripciones citadas permiten identificar a grandes rasgos la naturaleza y objeto del Contrato que celebraron las partes, en virtud del cual se definieron obligaciones recíprocas a cargo de cada una de ellas, así como los derechos que adquirirían.

2. Hechos de la demanda

Los hechos de la demanda subsanada son los siguientes:

“PRIMERO: La propiedad horizontal CONJUNTO RESIDENCIAL ENTRE PALMAS DE SAN DIEGO P.H., ubicada en la carrera 33 No. 29 – 22 de Medellín (Ant.), persona jurídica sin ánimo de lucro, identificada con NIT. No. 900.369.217-0, mediante el contrato de obra # 0830321 contrató los servicios de la empresa MANTENIMIENTO, REFORMAS Y CONSTRUCCIÓN DE COLOMBIA S.A.S. (MARRECOL S.A.S.), persona jurídica que se identifica con el N.I.T 900634663-9; para el objeto “IMPERMEABILIZACIÓN EN EL CONJUNTO ENTRE PALMAS DE SAN DIEGO TORRE 3”, el pasado 29 de marzo de 2021, por valor de (\$36.062.079), desglosado en los siguientes objetivos y valores unitarios: [imagen insertada].

SEGUNDO: El referido contrato de obra en su cláusula DECIMA tenía consagrada una GARANTIA CONVENCIONAL de (05) años en la IMPERMEABILIZACIÓN y (02) AÑOS en morteros y enchapes, otorgada por el contratista en favor del contratante, además debía realizar mantenimientos preventivos anuales. [imagen insertada].

TERCERO: No obstante, la cláusula antedicha, el referido objeto contractual desde su misma ejecución presentó INCUMPLIMIENTOS PARCIALES por parte del contratista, generando inclusive que a los pocos días de su inicio mi mandante se viera obligado a trasladar a uno de los propietarios de la TORRE que estaba siendo objeto de IMPERMEABILIZACIÓN por parte de MARRECOL, (APARTAMENTO #2611) a hospedarse en un hotel en razón a los efectos colaterales negativos que el contratista estaba ocasionando a su inmueble. [imagen insertada].

CUARTO: Los referidos inconvenientes en la ejecución de las obras por parte del contratista, generaron que mis mandantes los exhortaran en reiteradas ocasiones, para

²² Tribunal Arbitral integrado por Rafael H. Gamboa Serrano, José Alejandro Bonivento Fernández y Ramón Eduardo Madriñán de la Torre. Febrero de 2024.

**Tribunal Arbitral de Conjunto Residencial Entre Palmas de San Diego P.H. en contra de
Mantenimiento, Reformas y Construcción de Colombia S.A.S.
Expediente No. 2022 A 0062**

que dieran cumplimiento a la GARANTIA CONVENCIONAL, toda vez que estos cada vez empeoraban y se estaban ya presentando DAÑOS COLATERALES en los apartamentos 2611 y 2612 (DAÑO EN LOS TECHOS, DRYWALL, NECESIDAD DE RESANES Y PINTURA DE AMBOS, MANO DE OBRA, MATERIALES, E.T.C.) producto de la errada IMPERMEABILIZACIÓN para la cual habían sido contratados, lo que podía generar consecuencias fatales en los inmuebles referidos, solicitud a la cual los aquí demandados hicieron caso omiso.

QUINTO: Ante la renuencia al cumplimiento de lo pactado por parte de la empresa aquí demandada, mi mandante el mes de AGOSTO del año 2021, se vio obligado a contratar los servicios de obra de la empresa JAM ARQUITECTURA Y MANTENIMIENTO S.A.S., a efectos de priorizar la vida de los ocupantes de los inmuebles afectados, y evitar la perturbación que se estaba ocasionando al interior de sus viviendas, contratación que le costó la suma de DIECINUEVE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y UN MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS M/CTE (\$19.591.796), por el objeto “REPARACIÓN TECHOS DRYWALL, RESANE Y PINTURAS DE los apartamentos 2611 Y 2612”, mismos que habían sido objeto de daños por la intervención del contratista MARRECOL en la ejecución del contrato # 0830321. [Imagen insertada].

SEXTO: Encontrándose aún vigente la garantía convencional, por la cual los aquí demandados no quisieron responder oportunamente a mi mandante, están llamados a sufragar el perjuicio económico (referenciado en la cláusula que antecede), causado a la copropiedad CONJUNTO RESIDENCIAL ENTRE PALMAS DE SAN DIEGO P.H. persona jurídica sin ánimo de lucro, cuyo presupuesto debe ser utilizado exclusivamente para sufragar las necesidades básicas de la comunidad, (servicios públicos, vigilancia, aseo y pólizas de seguro).

SEPTIMO: Así mismo, MARRECOL S.A.S tiene la obligación contractual de cumplir con los MANTENIMIENTOS PREVENTIVOS ANUALES convenidos en la cláusula décima del referido contrato, encontrándose ya en mora de realizar inclusive los del año 2022.

OCTAVO: El parágrafo (5) de la cláusula primera, del contrato objeto responsabilidad civil, expresamente señala que TODOS LOS RIESGOS INHERENTES A LA MANO DE OBRA serán a cargo del contratista, por lo cual los perjuicios causados a mi mandante de los cuales se pretende indemnización, ocasionados por los daños colaterales que MARRECOL S.A.S. en la ejecución de la mano de obra de la IMPERMEABILIZACIÓN de la TORRE 3 de ENTRE PALMAS DE SAN DIEGO P.H. generó en los APARTAMENTOS 2611 y 2612, debieron ser asumidos por los mismos. [Imagen insertada].

NOVENO: Así mismo hacían parte de las obligaciones contractuales de MARRECOL S.A.S. “EJECUTAR LA OBRA DE LA FORMA MÁS CUIDADOSA POSIBLE DE MANERA QUE SE EVITARÁN RIESGOS”, prevención que no tuvo y decantó en los daños de los cuales se pretende indemnización, por INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL y por GARANTÍA CONVENCIONAL. [imagen insertada]”.

3. Pretensiones de la demanda

Las pretensiones contenidas en la demanda son las siguientes:

“PRIMERA: Que la empresa demandada incumplió su obligación contractual de “ASUMIR POR SU PROPIA CUENTA LOS RIESGOS INHERENTES A LA MANO DE OBRA” en la ejecución del contrato de IMPERMEABILIZACIÓN TORRE 3 ENTRE PALMAS DE SAN DIEGO P.H. (cláusula 1º parágrafo 5 del contrato).

SEGUNDA: Que la empresa demandada incumplió su obligación contractual de “EJECUTAR LA OBRA DE LA FORMA MÁS CUIDADOSA POSIBLE DE MANERA QUE SE EVITARÁN RIESGOS”, consagrada en el numeral 2 de la cláusula octava del contrato, en razón a los perjuicios colaterales que generó en los TECHOS (drywall) de los APARTAMENTOS 2611 y 2612 de ENTRE PALMAS DE SAN DIEGO P.H.

TERCERA: Que la empresa demandada incumplió su obligación contractual de ejecutar la GARANTIA CONVENCIONAL otorgada a ENTRE PALMAS DE SAN DIEGO P.H. consagrada en la cláusula décima del contrato, al desatender las reiteradas solicitudes de cumplimiento de la misma por parte del contratante

CUARTA: Que, como consecuencia de los mencionados incumplimientos contractuales, se condene a la empresa demandada a pagar al contratante CONJUNTO RESIDENCIAL ENTRE PALMAS DE SAN DIEGO P.H. la suma de DIECINUEVE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS NOVENTA PESOS M/CTE (\$19.993.990), INDEXADOS, indemnización derivada de la responsabilidad civil contractual de la empresa demandada, una vez ejecutoriada la sentencia, en la cual se hagan sus respectivas determinaciones pecuniarias; suma de dinero que mi mandante debió cancelarle al tercero JAM ARQUITECTURA Y MANTENIMIENTO S.A.S. el pasado 31 de Agosto de 2021, para que reparara los daños ocasionados por MARRECOL S.A.S. a los apartamentos 2611 y 2612 de la copropiedad.

QUINTA: Condenar a la sociedad demandada al pago de las costas del proceso”.

4. Oposición de la parte demandada frente a la demanda

En el escrito presentado el 29 de marzo de 2023, por parte de la Convocada se dio contestación a la demanda. No se aceptó como cierto ninguno de los hechos.

En línea con esto, la parte Convocada, se opuso a todas y cada una de las pretensiones de la demanda y formuló las siguientes excepciones de mérito:

“• INEXISTENCIA DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL, POR EL CUMPLIMIENTO DE LO PACTADO EN EL CONTRATO:

Debemos ver que no están los elementos de una responsabilidad civil contractual como tal, y siempre existió un cumplimiento por parte del contratista debidamente.

No existe ningún incumplimiento contractual toda vez que debemos observó que mi cliente sigue todos los lineamientos del contrato realizado, realizando el objeto del contrato sin ningún daño hacia la parte accionante.

Debemos ver que el supuesto menoscabo o daño se da es por un hecho completamente externo al contratista o la parte que representa mi cliente, ya que este hecho se presento es por las aguas que ingresaron a los bienes privados, es antes de que mi cliente finalizara su labor y antes de que la obra pudiera cumplir su efecto, por lo cual se rompe completamente el nexo que predica el demandante, ya que el daño que el tiene no es por el incumplimiento contractual, si no que se da es por la humedad que tenían los apartamentos, antes de la labor de mi cliente, esto debemos ver que el daño ocasionado en ningún momento es un daño ocasionado por el contratista y su falta de ejecución.

• FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA.

No entendemos por qué se viene hablar de los daños de los bienes privados y no comunes el cual fue el trabajo que realizo mi cliente, toda vez que mi cliente fue contratado para realizar el trabajo sobre las cubiertas de los apartamentos y no sobre el bien privado como lo habla la parte activa.

Ahora bien, existe una falta de legitimación por activa, debido a que el que tuvo el supuesto problema son los propietarios de los apartamentos y no a la copropiedad como tal.

**Tribunal Arbitral de Conjunto Residencial Entre Palmas de San Diego P.H. en contra de
Mantenimiento, Reformas y Construcción de Colombia S.A.S.
Expediente No. 2022 A 0062**

• **FALTA DE PRUEBA.**

En el proceso no existe ninguna prueba de que la labor de mi cliente fue la que ocasiono el daño en los apartamentos, se debe observar que el daño que viene a inferir el accionante, son humedades que tenían los apartamentos antes del trabajo de mi cliente.

A parte de esto no existe una prueba suficiente, ni peritazgo alguno de un daño patrimonial comprobado, y que se pueda inferir que fue por las acciones del demandado.

• **FALTA DE DAÑO – PERJUICIOS.**

No existe un daño comprobado; toda vez que los hechos no se ocasionan por la labor de mi cliente si no por otro hecho completamente externo a lo que es el objeto del contrato.

En ningún momento se menciona que se presentó algún daño o algún problema luego del 26 de abril del 2021, cosa la cual el fallado debe verificar bien. -

Es claro que el trabajo que realizo mi cliente no presenta falla, ni problemas ya que no se ha dicho que en el momento la impermeabilización tiene problemas, se esta queriendo es reclamar el dinero para la reparación de dos apartamentos en su interior cosa la cual no es clara la acción, ya que se esta pidiendo un hecho que se ocasiono antes de la entrega del trabajo de mi cliente, y un daño que había ocasionado la misma víctima, hecho por el cual mi cliente había sido contratado como explicamos en los hechos.

A parte no hay una prueba suficiente que demuestre un perjuicio por el incumplimiento contractual ya que no existe ningún incumplimiento

No existe prueba alguna de un perjuicio patrimonial que se pueda predicar por las acciones de MARRECOL, NI PUEBA ALGUNA de un perjuicio comprobado.

• **CULPA EXCLUSIVA DE LA VICTIMA.**

Mi cliente fue contratado para realizar el trabajo de impermeabilización de los techos de la copropiedad y otros servicios, en ningún momento se contrato el daño al interior de los apartamentos

**Tribunal Arbitral de Conjunto Residencial Entre Palmas de San Diego P.H. en contra de
Mantenimiento, Reformas y Construcción de Colombia S.A.S.
Expediente No. 2022 A 0062**

Ahora bien el daño que se había ocasionado en los apartamento privados era por la inoperancia y falta de cuidado de la administración, y mi cliente había sido contratado por las humedades que estaban teniendo los apartamentos, hecho por el cual fue que se contrató el servicios a la empresa de mantenimiento para evitar que

siguieran acrecentando las humedades, los daños que esta injiriendo la parte activa, no fueron por el trabajo de mi cliente si no que se presento debido a que se filtro agua por el clima que se presentó;

Aun así mi cliente no puede garantizar que el agua no se haya presentado mientras el impermeabilizaba ya que él no había finalizado su labor, y no había impermeabilizado las zonas de estos apartamentos, en este sentido se puede ver que el trabajo se finalizo es el 26 de abril del 2021, y no antes.

Lo que sucedió en los apartamentos y como estaban estos antes de dicha fecha, se había presentado por hechos que se le pueden inferir a la víctima, ya que estos son hechos que se ocasionaron por que la administración no había realizado su labor.

• **INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL.**

Mi cliente siguió todos los lineamientos del contrato realizado, cumpliendo con el objeto del contrato debidamente.

No podemos inferir que fue mi cliente el que ocasiono los daños presentados a la ejecución de su contrato y no existe prueba alguna de esto, a tan así que se narran hechos los cuales se presentaron antes de que mi cliente entregara su trabajo y/o finalizaría la labor de impermeabilización, siendo esto prueba de que el daño viene mucho antes de lo presentado, y la administración procede a repararlo cuando mi cliente termina su labor ya que el agua no se estaba filtrando por el buen servicio de MARRECOL.

De igual manera falta prueba alguna que el daño fue por mi cliente simplemente ahí un daño sin un hecho generador.

• **INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN DE LA GARANTÍA:**

Mi cliente no ha sido llamado a dar la garantía sobre el trabajo que el realizo, en este sentido debemos ver una cosa y es que el trabajo de mi cliente siguió todo el servicio debido cumpliendo su producto y/o servicios en su debida manera.

Es de ver que el articulo 7 de la ley 1480 del 2011 indica:

ARTÍCULO 7º. GARANTÍA LEGAL. Es la obligación, en los términos de esta ley, a cargo de todo productor y/o proveedor de responder por la calidad, idoneidad, seguridad y el buen estado y funcionamiento de los productos.

En la prestación de servicios en el que el prestador tiene una obligación de medio, la garantía está dada, no por el resultado, sino por las condiciones de calidad en la prestación del servicio, según las condiciones establecidas en normas de carácter obligatorio, en las ofrecidas o en las ordinarias y habituales del mercado.

PARÁGRAFO. La entrega o distribución de productos con descuento, rebaja o con carácter promocional está sujeta a las reglas contenidas en la presente ley.

Debemos ver que la calidad, idoneidad, seguridad y el buen estado y funcionamiento de los productos que entrego mi cliente no están entre dicho, ya que en la demanda no se comenta nunca que la impermeabilización o los trabajos que adelanto mi cliente tuvieran algún problema, también es de ver que los hechos que se narran no tiene nada que ver con el servicio prestado ni lo contratado por lo cual no entendemos por que se trae a colación un garantía la cual no se debe ver al servicios tener la calidad, idoneidad, seguridad y el buen estado y funcionamiento de los productos. y/o servicios que se adelantaron.

A parte de esto no se puede injerir dentro de la garantía que los arreglos y/o los mantenimientos preventivos deben ser realizados por el contratista o la persona que ejecuta el contrato, como su palabra son mantenimientos que se deben realizar después de que la obra es entregada y estos por su lógica se deben dar es por el contratante, para poder reclamar las garantías necesarias

También es de ver que los daños presentados no se ocasionan por la no prestación del servicio y/o falla en este, estos daños se presentaron antes de que mi cliente entregara su labor, y la administración procede a repararlos después, pero según la temporalidad de los hechos podemos injerir que los bienes privados presentaban los daños es antes del 26 de abril del 2021”.

5. Problema jurídico por resolver

De las pretensiones planteadas en la demanda y la contestación a esta, el Tribunal deduce que la

controversia plantea los siguientes problemas jurídicos sustanciales:

- i) ¿Se incumplió el Contrato por parte de la Convocada, y, en consecuencia, hay lugar, entre otros, al reconocimiento de daños y perjuicios, y a la condena por estos conceptos?
- ii) ¿La parte Convocada incumplió la garantía convencional prevista en el Contrato, y en caso afirmativo, se deriva alguna consecuencia de ello?

IV. Etapa probatoria

1. Pruebas

1.1. Pruebas decretadas

a. Pruebas Documentales

- El Tribunal ordenó tener como pruebas documentales, con el mérito legal probatorio que a cada una corresponda, los documentos enunciados y aportados con la demanda, y los documentos enunciados y aportados con la contestación de la demanda.

b. Interrogatorio de parte y testimonios

- El Tribunal decretó los interrogatorios de los representantes legales tanto de la parte Convocante como de la parte Convocada.
- Igualmente, el Tribunal decretó los testimonios de Andrés Felipe Giraldo Ciro, Johan Ramírez Quintero, Aura Emilse Areiza Lopera y Carlos Mario Ríos.

c. Exhibición de documentos

- El Tribunal decretó la exhibición de documentos solicitada por la Convocante en el escrito de traslado de las excepciones. En este sentido, a cargo de la Convocada, se ordenó la exhibición de “*las ACTAS DE VECINDAD que debieron llevarse a cabo AL INICIO DE LAS LABORES CONTRACTUALES*”.

**Tribunal Arbitral de Conjunto Residencial Entre Palmas de San Diego P.H. en contra de
Mantenimiento, Reformas y Construcción de Colombia S.A.S.
Expediente No. 2022 A 0062**

d. Ratificación de documentos

- El Tribunal decretó, con fines de ratificación de documentos, la comparecencia de los representantes legales de las siguientes personas jurídicas: i) Sandiego Hoteles S.A.S. y ii) JAM Arquitectura y Mantenimiento S.A.S., a efectos de ratificar la autoría de los siguientes documentos: a) Factura de hospedaje en el hotel San Diego Hoteles S.A.S respecto a dos noches del 4 al 6 de abril, b) Factura (FEDV-143) de la empresa JAM Arquitectura y Mantenimiento, c) Acta de entrega de obras, emitida por la empresa JAM Arquitectura y Mantenimiento, respecto al apartamento 2611, y d) Acta de entrega de obras, emitida por la empresa JAM Arquitectura y Mantenimiento, respecto al apartamento 2612.

e. De oficio

- El Tribunal decretó, con fines de complementar la ratificación de documentos, la comparecencia de las siguientes personas: i) Alexander Restrepo, ii) Rafael Urdaneta, y iii) Jhojan Ramírez Quintero.

1.2. Pruebas practicadas

- El día 5 de octubre de 2023, se recibieron los interrogatorios de parte de los señores Daniel Felipe Mejía Bedoya y Helen Margarita Franco Iglesias, representantes legales de la parte Convocada y Convocante, respectivamente²³.
- El día 9 de octubre de 2023, se recibieron los testimonios de Andrés Felipe Giraldo Ciro, Johan Ramírez Quintero, Aura Emilse Areiza Lopera y Carlos Mario Ríos²⁴.
- El día 13 de octubre de 2023, para fines de ratificación de documentos, se recibieron las declaraciones de Juan Andrés Mojica, representante legal de la sociedad JAM Arquitectura y Mantenimiento S.A.S.; y de Yuliana Botero Soto, representante legal de la sociedad Sandiego Hoteles S.A.S.²⁵.
- El día 9 de febrero de 2024, para fines de ratificación de documentos, se recibieron las declaraciones de Johan Ramírez Quintero y Rafael Urdaneta. En relación con la declaración de

²³ Acta No. 10 del Tribunal.

²⁴ Archivo 99 del expediente.

²⁵ Archivo 107 del expediente.

**Tribunal Arbitral de Conjunto Residencial Entre Palmas de San Diego P.H. en contra de
Mantenimiento, Reformas y Construcción de Colombia S.A.S.
Expediente No. 2022 A 0062**

Alexander Restrepo, el Tribunal prescindió de esta²⁶.

- El día 9 de febrero de 2024, se declaró concluido el períodoprobatorio²⁷. Así pues, el trámite del proceso se desarrolló, como atrás se reseñó, y se practicaron todas las pruebas decretadas que no fueron desistidas.

2. Alegatos de conclusión

La parte Convocante, luego de concluida la instrucción de la causa, en la forma prevista por los artículos 109 y 110 del Reglamento General del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, en concordancia con lo señalado en el artículo 33 de la Ley 1563 de 2012, acudió a la audiencia citada para el 23 de febrero de 2024, para presentar de manera oral alegatos de conclusión. En igual sentido, la parte Convocada presentó sus alegaciones finales.

En síntesis, en sus alegatos de conclusión, la parte Convocante manifestó lo siguiente:

- Señaló la apoderada de la Convocante que el objeto del proceso es que se declare la responsabilidad civil contractual de la Convocada Marrecol, específicamente en relación con el Contrato de obra celebrado para la impermeabilización de la terraza de la Torre 3 del Conjunto Residencial Entre Palmas de San Diego P.H.
- Precisamente, indica que en el Contrato se previó una garantía convencional sobre los trabajos de impermeabilización, con una vigencia de 5 años. Garantía que se encuentra vigente y no ha sido atendida por la Convocada. También refiere que Marrecol no otorgó las garantías de cumplimiento, estabilidad de obra, y demás a que se obligó en el Contrato.
- Igualmente, indica que en el Contrato, Marrecol se obligó a velar por el máximo cuidado en la ejecución de la obra, así como a responder por los riesgos derivados de la obra, obligaciones que considera la Convocante se incumplieron.
- En este sentido, manifestó que declarada la responsabilidad civil contractual, lo que se pretende en el proceso es que se decanten los perjuicios a cargo de Marrecol, que se generaron por la indebida ejecución del Contrato.

²⁶ Archivo 115 del expediente.

²⁷ Archivo 114 del expediente.

**Tribunal Arbitral de Conjunto Residencial Entre Palmas de San Diego P.H. en contra de
Mantenimiento, Reformas y Construcción de Colombia S.A.S.
Expediente No. 2022 A 0062**

- También, la apoderada de la Convocante hizo referencia a las pruebas practicadas en el proceso, para señalar que quedaron ampliamente acreditados los incumplimientos en cabeza de Marrecol, así como los perjuicios y daños ocasionados en el curso de la ejecución de las labores de impermeabilización y con posterioridad a estas.
- Así mismo, hizo referencia a las conductas de la parte Convocada, que considera deben ser valoradas por el Tribunal a la hora de tomar una determinación. Entre ellas, mencionó el no pago de los honorarios y gastos del Tribunal, y las respuestas que considera fueron evasivas en el marco del interrogatorio de parte rendido por el representante legal de la Convocada.
- Sostiene también que la parte Convocada ha pretendido eludir sus obligaciones, aduciendo que la obligación de garantía solo opera con posterioridad a la finalización de las obras de impermeabilización. Por esto, considera que además de que no se acreditó que la Convocada cumplió en debida forma con la entrega y liquidación de las obras, y de no haberse suscrito actas de vecindad, esta es responsable por los perjuicios que considera son derivados de la ejecución de las labores de impermeabilización.
- Finalmente, manifiesta que los perjuicios a la fecha persisten, ya que Marrecol continúa desatendiendo la garantía convencional y su obligación de realizar mantenimientos. Concluye entonces que es clara la responsabilidad civil derivada del incumplimiento del Contrato, estando acreditados con todas las pruebas arrimadas al proceso, el incumplimiento, el nexo causal y el perjuicio.

Por su parte, en síntesis, la parte Convocada manifestó, lo siguiente:

- Señaló el apoderado de la Convocada que en este proceso se hace mención y reclama un incumplimiento de la garantía convencional, pero no se pidió ni acreditó alguna inconformidad con las obras de impermeabilización de la cubierta del edificio.
- Precisamente, indica que los servicios y las obras ejecutadas por Marrecol son idóneas y se ejecutaron en debida forma. Razón por la cual no existe ningún incumplimiento ni obligación de garantía que deba ser atendida.
- También refiere que los perjuicios reclamados se derivan de unas afectaciones sufridas antes de la finalización de las obras de impermeabilización, y, por esto, no están cobijados bajo la obligación de garantía, pues esta solo opera con posterioridad a la finalización de las obras.
- Sostiene esta parte que no se le pueden atribuir unos perjuicios que ya existían, pues fue

**Tribunal Arbitral de Conjunto Residencial Entre Palmas de San Diego P.H. en contra de
Mantenimiento, Reformas y Construcción de Colombia S.A.S.
Expediente No. 2022 A 0062**

precisamente el mal estado de los apartamentos lo que motivó la contratación de las obras de impermeabilización de la cubierta. Señala que así quedó probado en el proceso.

- Concluye que no se probó el daño ni los perjuicios, ni mucho menos que Marrecol ocasionó algún daño. En la misma línea, refirió que Marrecol no puede dar garantía sobre unos trabajos que no realizó ya que solo intervino la cubierta y no inmuebles privados y que el trabajo de impermeabilización funciona en la actualidad a la perfección. Por esto, indica que no se acreditó nexo causal que permita sostener que Marrecol causó los daños que se reclaman.

V. Consideraciones del tribunal

1. Pretensión primera y segunda de la demanda

Solicita la parte Convocante, que se emitan por parte del Tribunal, las siguientes declaraciones:

“Primera: Que la empresa demandada incumplió su obligación contractual de ASUMIR POR SU PROPIA CUENTA LOS RIESGOS INHERENTES A LA MANO DE OBRA” en la ejecución del contrato de IMPERMEABILIZACIÓN TORRE 3 ENTRE PALMAS DE SAN DIEGO P.H. (cláusula 1º parágrafo 5 del contrato).

Segunda: Que la empresa demandada incumplió su obligación contractual de “EJECUTAR LA OBRA DE LA FORMA MÁS CUIDADOSA POSIBLE DE MANERA QUE SE EVITARÁN RIESGOS”, consagrada en el numeral 2 de la cláusula octava del contrato, en razón a los perjuicios colaterales que generó en los TECHOS (Drywall) de los APARTAMENTOS 2611 y 2612 de ENTRE PALMAS DE SAN DIEGO P.H.”

1.1. Posición del demandante

Afirma la parte Convocante que, a su juicio, en ejecución del Contrato, la parte Convocada incumplió parcialmente sus obligaciones como contratista, entre ellas, las relacionadas con asumir todos los riesgos inherentes a la mano de obra y ejecutar la obra de la forma más cuidadosa posible de manera tal que se evitaran los riesgos.

Lo anterior, al considerar que, a los pocos días del inicio de la ejecución de las obras de impermeabilización, se generaron unas afectaciones y daños en los techos de Dry-Wall, muros y otros, de los apartamentos 2611 y 2612 de la P.H. Entre Palmas de San Diego.

Como consecuencia de esto, aduce la Convocante que la P.H. Entre Palmas de San Diego tuvo que

**Tribunal Arbitral de Conjunto Residencial Entre Palmas de San Diego P.H. en contra de
Mantenimiento, Reformas y Construcción de Colombia S.A.S.
Expediente No. 2022 A 0062**

asumir costos de hospedaje en un Hotel a los propietarios del apartamento 2611, así como costos de obras de reparación de los apartamentos 2611 y 2612.

Considera que dichos costos debieron ser asumidos por la Convocada, en virtud de las obligaciones de asumir los riesgos inherentes a la mano de obra y de ejecución de la obra de la forma más cuidadosa posible para evitar riesgos, pues, en su criterio, el contratista no adoptó las medidas de previsión adecuadas para evitar la materialización de las afectaciones referidas.

1.2. Posición del demandado

Sobre el particular, la parte Convocada, aduce que los daños en los apartamentos 2611 y 2612 de la P.H. Entre Palmas de San Diego, se presentaron por causas externas al contratista y no por la ejecución del Contrato.

Adicionalmente, considera la Convocada que las afectaciones que refiere la parte Convocante no corresponden a circunstancias que se encuentren cubiertas o que deban ser atendidas por virtud de la garantía legal o convencional.

Finalmente, aduce que los daños presentados en los apartamentos 2611 y 2612 de la P.H. Entre Palmas de San Diego son previos a la ejecución de las labores de impermeabilización, e incluso estos daños sirvieron de causa a que se contrataran dichas labores de impermeabilización. Por esta razón, considera que no corresponde a la Convocada asumir responsabilidad sobre los daños alegados, cuya reparación tampoco fue contratada con ella por parte de la P.H. Entre Palmas de San Diego.

1.3. Análisis del tribunal

Para dar inicio al análisis, el Tribunal estima prudente determinar si durante este proceso se demostró: (i) la celebración de un contrato por las partes, y (ii) el incumplimiento de lo convenido.

i. Análisis sobre la celebración de un contrato por las partes

Sobre el primer punto se tiene que con la demanda se allegó al plenario el Contrato denominado “*CONTRATO DE OBRA CIVIL POR PRECIOS UNITARIOS PARA TRABAJOS DE IMPERMEABILIZACIÓN EN CONJUNTO RESIDENCIAL ENTRE PALMAS DE SANDIEGO TORRE 3*”, suscrito el día 29 de marzo de 2021 entre el Conjunto Residencial Entre Palmas de San Diego P.H. y la sociedad Mantenimiento, Reformas y Construcción de Colombia S.A.S. –

**Tribunal Arbitral de Conjunto Residencial Entre Palmas de San Diego P.H. en contra de
Mantenimiento, Reformas y Construcción de Colombia S.A.S.
Expediente No. 2022 A 0062**

Marrecol S.A.S.²⁸.

En efecto, en cláusula primera del Contrato, las partes estipularon lo siguiente:

“PRIMERA – OBJETO: En desarrollo del presente contrato, EL CONTRATISTA se obliga para el contratante a ejecutar las siguientes obras del inmueble ubicado en la dirección Cra 33 # 29- 22 MEDELLIN teléfono 301 525 91 57 y 312 783 82 54 de conformidad con la propuesta presentada por el contratista el mes de marzo del 2021 con código No. 1565M21 la cual hace parte integral del presente contrato:

<i>Ít e m</i>	<i>Descripción</i>	<i>Canti dad</i>	<i>Me did a</i>	<i>Valor UN</i>	<i>Valor total</i>
1	<i>Demolición de piso con mortero</i>	143	M2	\$10.50 0	\$1.501.5 00
2	<i>Resane mortero</i>	1	Glb	\$250.0 00	\$250.0 00
3	<i>Construcción de regata perimetral</i>	71	Ml	\$12.00 0	\$852.0 00
4	<i>Construcción de media caña perimetral</i>	71	Ml	\$15.50 0	\$1.100. 500
5	<i>Impermeabili zación de terraza con doble capa de manto asfáltico poliéster (imprimació n con emulsión</i>	143	M2	\$65.00 0	\$9.295. 000

²⁸ Archivo 1 del expediente.

**Tribunal Arbitral de Conjunto Residencial Entre Palmas de San Diego P.H. en contra de
Mantenimiento, Reformas y Construcción de Colombia S.A.S.
Expediente No. 2022 A 0062**

	<i>asfáltica, instalación manto 3mm e instalación de manto 2,7 mm)</i>				
6	<i>Mortero de nivelación</i>	143	<i>M2</i>	\$53.00 0	\$7.579. 000
7	<i>Acabado de piso en grano y tableta Degres</i>	143	<i>M2</i>	\$75.00 0	\$10.725 .000
8	<i>Manejo de materiales y escombros</i>	1	<i>glb</i>	\$1.200 .000	\$1.200. 000
			<i>Subtotal</i>		\$32.503 .000
			<i>AIU 10%</i>		\$3.250. 300
			<i>IVA del 19% sobre el 5% Utilidad</i>		\$308.77 9
			<i>TOTAL</i>		\$36.062 .079

(...)

PARÁGRAFO- TERCERO: *Las herramientas, equipos y mano de obra necesarios para la ejecución de la obra objeto de este contrato serán suministradas por EL CONTRATISTA.*

PARÁGRAFO- CUARTO: *Los materiales utilizados para los trabajos a realizarse de restauración y arreglos serán suministrados por EL CONTRATISTA.*

PARÁGRAFO- QUINTO: *Todos los riesgos inherentes a la mano de obra y equipos serán a cargo del CONTRATISTA. Sin perjuicio de lo anterior, EL CONTRATANTE garantizará lugar adecuado bajo llave donde los equipos que se deben dejar estén seguros en sus instalaciones para la ejecución de la obra”.*

Adicionalmente, en la cláusula octava del mismo Contrato, las partes individualizaron las obligaciones y responsabilidades que le correspondía a cada una. En particular, en el numeral “2)” de dicha cláusula estipularon que el contratista debía “*Ejecutar la obra de la firma más cuidadosa posible de manera que se eviten riesgos, no solo a sus propios trabajadores, sino también al personal que circula dentro de la copropiedad*”, tal y como fue reproducido por la Convocante en su escrito de demanda subsanada y probado con la prueba documental mencionada.

Ahora bien, dicha prueba documental presta pleno valor probatorio respecto de su contenido y de sus suscriptores conforme a lo estipulado en los artículos 243 y siguientes del Código General del Proceso, máxime si se tiene en cuenta que la parte Convocada, contra quien se adujo la prueba, no la desconoció, no objetó su autenticidad, y no formuló tacha de falsedad ni atacó su validez, por lo que es procedente analizar la referida prueba documental para determinar las obligaciones en ella contenidas y el alcance de estas, concluyendo que se encuentra probada la existencia de un contrato celebrado válidamente entre las partes de este litigio.

Es procedente entonces analizar si en el presente caso la Convocada incumplió lo convenido.

ii. Análisis sobre el cumplimiento de lo convenido

En lo relativo a la ejecución del Contrato, el representante legal de la Convocada, Daniel Felipe Mejía, declaró que en efecto realizaron la demolición del piso de la terraza 3 del Conjunto Residencial y que durante el cambio de mantos se presentaron fuertes lluvias. También declaró que el trabajo de impermeabilización se hizo necesario porque previo a la celebración del Contrato objeto del litigio, ya se presentaban daños en los apartamentos “de abajo” (refiriéndose a los apartamentos 2611 y 2612 de la P.H.). Es decir, las filtraciones que la misma Convocante reclama como causante de los daños cuya indemnización pretende serían previos a la contratación de la Convocada.

Adicionalmente declaró que al ejecutar las obras de impermeabilización notificaron a la administración de la P.H. que los emboquillados de la terraza tenían defectos de construcción, por lo que la misma administración del Conjunto Residencial celebró un contrato paralelo para su reparación. Finalmente, indicó que al terminar la obra objeto del Contrato, ambas partes suscribieron un acta de entrega en la que la Convocante aseguró que el contratista cumplió con los trabajos y que estos fueron recibidos a satisfacción.

El acta de entrega mencionada por el señor Mejía fue aportada como prueba documental con la

**Tribunal Arbitral de Conjunto Residencial Entre Palmas de San Diego P.H. en contra de
Mantenimiento, Reformas y Construcción de Colombia S.A.S.
Expediente No. 2022 A 0062**

contestación de la demanda²⁹, y en ella consta la firma de Andrés Felipe Giraldo Ciro, representante legal de la P.H. Convocante para ese momento. El documento indica expresamente que el 26 de abril del 2021 se realizó la “*Finalización y entrega total a entera satisfacción de los trabajos descritos en el Contrato NO. 0830321*”, Contrato que corresponde al objeto del litigio. Este documento no fue tachado de falsedad ni desconocido por la parte Convocante, ni su autenticidad fue objetada, por lo que goza de pleno valor probatorio.

Durante el interrogatorio rendido por la señora Helen Margarita Franco Iglesias, representante legal de la Convocante, confirma que sí existe un acta de la cual se puede concluir que el Contrato fue ejecutado. También indicó que los sellos de la terraza requieren un mantenimiento que debe realizarse entre 1 y 2 años, y que no existe registro del que se pueda concluir que al momento de contratar a la Convocada ya existían las filtraciones de agua en los apartamentos colindantes con la terraza, pero que en la actualidad sí existen filtraciones de agua que afectan los apartamentos 2611 y 2612 de la P.H.

La representante legal afirmó que varios ingenieros han revisado la terraza y creen que por la forma en que se retiró el manto para la impermeabilización “*debieron haber roto la losa en varias partes, generando unas fisuras que a hoy persisten en el tiempo y generan daños en los apartamentos (...) hay una fisura que no tiene que ver con el asentamiento de la obra sino que debió ser por algún tipo de golpe que se le dio (...)*” . Sin embargo, no se observa en el expediente prueba alguna de estudio de ingeniería o proferida por perito técnico calificado que confirme la veracidad de las afirmaciones de la representante legal, por lo que no puede concluirse que en efecto las fisuras de la losa son las causantes de los daños en los apartamentos afectados, ni que esas fisuras sean atribuibles a un actuar de la Convocada o su incumplimiento contractual.

Por otra parte, durante el testimonio del señor Andrés Felipe Giraldo, administrador de la P.H. al momento del perfeccionamiento y ejecución del Contrato objeto del litigio, el testigo declaró que al momento de contratar a la Convocada Marrecol sí había filtraciones en la terraza que afectaban los apartamentos colindantes (2611 y 2612). Así mismo, indicó que el Conjunto Residencial ya había hecho varias intervenciones parciales, no obstante, los problemas persistían. El testigo declaró que el Contrato para la impermeabilización de terrazas se hizo necesario porque en esa época hubo bastante invierno entonces las situaciones se agravaron y se buscaba con la impermeabilización resolver este problema de filtraciones. Igualmente, refirió que los propietarios de los apartamentos tuvieron que deshabitarlos temporalmente por la gravedad de los daños durante la ejecución de la obra.

²⁹ Archivo 37 del expediente.

**Tribunal Arbitral de Conjunto Residencial Entre Palmas de San Diego P.H. en contra de
Mantenimiento, Reformas y Construcción de Colombia S.A.S.
Expediente No. 2022 A 0062**

El señor Johan Ramírez, encargado de ejecutar los arreglos en los inmuebles afectados, declaró que en efecto sí existieron daños de humedad en los apartamentos antes indicados, especialmente deterioro del cielo raso por caída de agua y levantamiento de pintura en muros que los hacían inhabitables, pero advirtió que nunca conoció la causa del daño.

Adicionalmente se recibió la declaración testimonial de la señora Aura Emilse Areiza, propietaria del apartamento 2611 de la P.H. Convocante, quien confirmó que al momento de la ejecución de las obras por parte de Marrecol se presentaba un invierno inclemente, al punto que las obras debieron ser suspendidas durante la semana santa del 2021, tiempo en el cual ingresó agua a su apartamento por distintos lugares inundando el inmueble, por lo que se vio obligada a irse para un hotel. La señora Areiza confirmó que desde antes de las obras ejecutadas por la Convocada su apartamento sí presentaba humedades en la zona del estudio, pero no en otros lugares, y que producto de esa humedad preexistente algunas veces caía agua, situación que se agravó durante la ejecución de la obra por la Convocada. También declaró que durante la obra, la terraza no tenía protección, y que los inconvenientes en su apartamento persisten en la actualidad, presentándose filtraciones de agua en distintos lugares.

Finalmente, el señor Carlos Mario Ríos, propietario del apartamento 2612, declaró durante su testimonio que Marrecol fue contratado a raíz de unas humedades que ya se presentaban con anterioridad. Así mismo indicó que durante la semana de ejecución de la obra estuvo fuera del inmueble por sus vacaciones, y al volver vio filtraciones de agua que causaron deterioros, filtraciones que aún persisten. En su opinión se debió cubrir la terraza durante la ejecución de la obra, afirmando que la terraza quedó a la intemperie por más de una semana, lo que generó filtración del agua.

Con base en las anteriores pruebas corresponde al Tribunal determinar si en el caso bajo estudio la parte Convocada incumplió sus obligaciones contractuales o las cumplió retardada o defectuosamente.

Si bien es cierto que en diferentes testimonios y declaraciones (incluyendo las de los copropietarios de los apartamentos afectados) se probó que existieron afectaciones de humedades y goteras durante la ejecución de la obra y también con posterioridad a su entrega, también es cierto que las mismas declaraciones y testimonios (resumidos previamente en este acápite) dan cuenta de: (i) la existencia de esas humedades y goteras con anterioridad a la contratación de la Convocada Marrecol, (ii) la concurrencia de épocas de fuertes lluvias para el momento de la obra, (iii) diferentes intervenciones parciales que había contratado la administración de la P.H. con anterioridad a la contratación de la Convocada, y (iv) la necesidad de impermeabilizar y ejecutar mantenimientos periódicos en terrazas y fachadas para evitar filtraciones y goteras, sin que medie

**Tribunal Arbitral de Conjunto Residencial Entre Palmas de San Diego P.H. en contra de
Mantenimiento, Reformas y Construcción de Colombia S.A.S.
Expediente No. 2022 A 0062**

prueba alguna de que la administración cumplió con esta carga de mantenimientos. Nota este Tribunal que estas circunstancias son ajenas al actuar y a la voluntad de Marrecol, por lo que por sí mismas no pueden derivar en una imputación de incumplimiento a su cargo.

En similar sentido, los testimonios informaron de una aparente negligencia del contratista por presuntamente no haber cubierto adecuadamente la terraza objeto de los trabajos durante su ejecución, sin embargo, no obra en el expediente prueba alguna de la cual se pueda concluir: (i) que desde el conocimiento técnico ingenieril sea exigible una determinada forma de cubrir o proteger una terraza en proceso de impermeabilización, ni que (ii) la convocada Marrecol hubiera incumplido la obligación de cubrir la obra de la forma ordenada por la ciencia de la ingeniería.

Así las cosas, a lo sumo, la Convocada probó que las protecciones de las obras no fueron suficientes en opinión de los testigos, quienes no acreditaron experiencia o conocimientos técnicos especializados en obras de impermeabilización de terrazas o similares. Tratándose de hechos sujetos a criterios técnicos o científicos que requiere conocimientos especializados, lo procedente era allegar al proceso pruebas de naturaleza técnica que pudieran ser controvertidas por la Convocada.

La doctrina nacional ha reiterado la importancia de la prueba técnica para probar hechos que requieran conocimientos técnicos o científicos:

*“en este evento es claro que así el juez sea un experto en la materia, no se puede prescindir de la prueba porque sería permitir que el conocimiento privado y especializado del juez fuera suficiente, lo que impediría la adecuada contradicción y violaría la regla acerca de que las decisiones de fondo deben estar soportadas en pruebas y éstas son por excelencia medios externos a quien toma la decisión”*³⁰ (Subrayado propio)

Así las cosas, este Tribunal no puede tener como prueba suficiente del incumplimiento de la Convocada las solas afirmaciones de testigos sin conocimientos técnicos especializados, pues esas afirmaciones no están soportadas en informes o dictámenes de expertos en la materia que soporten su veracidad.

En similar sentido, durante el interrogatorio de parte a la representante legal de la Convocante, señora Helen Margarita Franco Iglesias, esta afirmó que varios ingenieros han revisado la terraza y han concluido que:

³⁰ Hernán Fabio López Blanco; “*Código General del Proceso- Tomo 3: Pruebas*”; Dupré, 2017. Páginas 349 y 350

**Tribunal Arbitral de Conjunto Residencial Entre Palmas de San Diego P.H. en contra de
Mantenimiento, Reformas y Construcción de Colombia S.A.S.
Expediente No. 2022 A 0062**

“por la forma en que retiraron (Marrecol) debieron haber roto la losa en varias partes generando unas fisuras que a hoy persisten en el tiempo y generan daños a los apartamentos (...) hay una fisura que no tiene que ver con el asentamiento de la obra sino que debió ser por algún tipo de golpe que se le dio”

Sin embargo, en este expediente no obra prueba alguna que de cuenta de la veracidad de estas afirmaciones, ni de la identidad, idoneidad o imparcialidad de quien las hubiera emitido, ni de los exámenes, métodos o experimentos utilizados en el análisis que arrojó esas conclusiones. Incluso, si en gracia de discusión se admitiera que en efecto existen unas fisuras derivadas de golpes, no obra prueba alguna, siquiera testimonial, de la cual se pueda concluir que esos golpes causantes de las fisuras y los daños a los apartamentos fueron propinados durante la ejecución de las obras de Marrecol, y no por alguno de los contratistas que previamente habían hecho arreglos parciales en la terraza.

Teniendo en cuenta la falta de prueba técnica de la cual se pueda concluir que en efecto la Convocada ejecutó mal las obras o entregó las obras tardía o defectuosamente, este Tribunal deberá negar las pretensiones primera y segunda por no encontrarse probado el incumplimiento de las obligaciones contractuales d que tratan estas pretensiones, pues como lo ha indicado la Corte Suprema de Justicia, acceder a las pretensiones sin que obre prueba que las soporte comportaría una violación directa a la constitución y al derecho probatorio:

“En realidad, la ausencia de prueba sobre la verdad o falsedad de los hechos indica que el juez no tiene elementos de juicio para fallar, lo que debería aparejar una decisión inhibitoria. Sin embargo, el querer del legislador es que esa circunstancia no obste para adoptar una decisión definitiva sobre el mérito del litigio, y en virtud de la invocación de la regla de cierre de la carga de la prueba el juez puede emitir la siguiente declaración: ‘se niegan las pretensiones porque no se probó lo que debió quedar probado’.
(...)

“fallar en contra del convocado a juicio sin prueba de la imputación del hecho al agente equivaldría, ni más ni menos, que a hacerlo responder por algo que no le es jurídicamente atribuible
(...)

“Lo que es predictable para estos ejemplos es válido para todo tipo de controversia judicial, pues la única consecuencia que se deriva de acceder a las pretensiones o excepciones sin que estén demostrados los supuestos de hecho en que se fundan unas y otras, sería fallar

sin pruebas; lo que resulta contrario a nuestro sistema de derecho probatorio, que se sustenta en el principio de la necesidad de la prueba.”³¹ (subrayado propio)

Finalmente, con base en las pruebas documentales aportadas por la Convocada en su contestación, específicamente el “Acta final de entrega de obra” citada previamente, este Tribunal debe declarar probadas las excepciones de “Inexistencia de la responsabilidad civil contractual, por el cumplimiento de lo pactado en el contrato”, “Falta de prueba”, e “Inexistencia de incumplimiento contractual”, pues en dicho documento consta que la Convocada ejecutó la obra y la entregó a “total y entera satisfacción de los trabajos descritos en el Contrato NO. 0830321”, lo que demuestra, en conjunto con las declaraciones testimoniales e interrogatorios de parte ya mencionados, que la obra se ejecutó y entregó conforme a lo pactado en el Contrato, sin que ello impida analizar el cumplimiento de obligaciones posteriores a la ejecución de la obra principal como lo es la obligación de garantía, que será analizada en un acápite posterior de este Laudo.

2. Pretensión tercera de la demanda

Solicita la parte Convocante, que se emita por parte del Tribunal, la siguiente declaración:

“TERCERA: Que la empresa demandada incumplió su obligación contractual de ejecutar la GARANTIA CONVENCIONAL otorgada a ENTRE PALMAS DE SAN DIEGO P.H. consagrada en la cláusula décima del contrato, al desatender las reiteradas solicitudes de cumplimiento de la misma por parte del contratante”.

2.1. Posición del demandante

Afirma la parte Convocante que, la P.H. Entre Palmas de San Diego exhortó en reiteradas ocasiones a la convocada para que diera cumplimiento a la garantía convencional prevista en el Contrato, solicitudes frente a las cuales, aduce, el Contratista hizo caso omiso.

Adicionalmente, señala que la garantía convencional aún se encuentra vigente, y, en consecuencia, en su criterio, la parte Convocada se encuentra llamada a responder por los perjuicios que aduce ha sufrido la P.H. Entre Palmas de San Diego.

Finalmente, indica que la Convocada tiene la obligación contractual de cumplir con los mantenimientos preventivos anuales convenidos en el contrato, frente a los cuales se encuentra

³¹ Corte Suprema de Justicia, Sentencia SC9193 del 29 de marzo del 2017

en mora desde el año 2022.

2.2. Posición del demandado

Sobre el particular, la parte Convocada, aduce que nunca recibió comunicaciones de la parte Convocante solicitando la garantía convencional. Adicionalmente, indica que lo que se reclama por la Convocante corresponde a afectaciones en inmuebles privados y no se reclama sobre los trabajos de impermeabilización.

Adicionalmente, señala que a la Convocada no se le ha contratado en ningún momento para realizar mantenimientos preventivos. Sólo se le contrató para realizar los trabajos de impermeabilización, los que considera ejecutó y entregó en debida forma.

2.3. Análisis del tribunal

Para dar inicio al análisis de esta pretensión, el Tribunal estima prudente determinar, en el caso particular, la existencia y naturaleza de la denominada garantía convencional. Esto, con miras a poder establecer si la parte Convocada incumplió o no dicha garantía.

En este sentido, se tiene que con la demanda se allegó al plenario el Contrato denominado “*CONTRATO DE OBRA CIVIL POR PRECIOS UNITARIOS PARA TRABAJOS DE IMPERMEABILIZACIÓN EN CONJUNTO RESIDENCIAL ENTRE PALMAS DE SANDIEGO TORRE 3*”, suscrito el día 29 de marzo de 2021 entre el Conjunto Residencial Entre Palmas de San Diego P.H. y la sociedad Mantenimiento, Reformas y Construcción de Colombia S.A.S. – Marrecol S.A.S.³².

Ahora bien, dicha prueba documental, al tenor de lo previsto en los artículos 243 y siguientes del Código General del Proceso, presta pleno valor probatorio respecto de su contenido y de sus suscriptores, máxime si se tiene en cuenta que la parte Convocada, contra quien se adujo la prueba, no la desconoció, no objetó su autenticidad, y no formuló tacha de falsedad.

Así las cosas, debe analizarse la referida prueba documental para determinar las obligaciones en ella contenidas y el alcance de estas.

En efecto, en cláusula décima del Contrato, las partes estipularon lo siguiente:

³² Archivo 1 del expediente.

**Tribunal Arbitral de Conjunto Residencial Entre Palmas de San Diego P.H. en contra de
Mantenimiento, Reformas y Construcción de Colombia S.A.S.
Expediente No. 2022 A 0062**

“DÉCIMA – GARANTÍA CONVENCIONAL: EL CONTRATISTA otorga una garantía convencional por 5 años en la impermeabilización y 2 años en morteros y enchapes, se deben realizar mantenimientos preventivos anuales según fabricantes especificaciones de los fabricantes del producto, una vez firmada el acta de entrega por ambas partes y a partir de dicha fecha”.

En línea con esto, en el parágrafo de la cláusula tercera, se consignó lo siguiente:

“PARÁGRAFO: EL CONTRATISTA informa al CONTRATANTE que la suscripción del acta de entrega es requisito indispensable para dar cumplimiento a la garantía convencional establecida en el presente contrato, según la legislación aplicable y vigente, lo cual es entendido y aceptado de manera expresa por EL CONTRATANTE”.

Por otra parte, se allegaron al plenario las siguientes documentales:

- Acta final de entrega de obra – trabajo de impermeabilización de terraza torre 3 Contrato No. 0830321 Conjunto Residencial Entre Palmas de San Diego. Aportada por la parte Convocada con la contestación de la demanda³³. Esta documental da cuenta de que las obras finalizaron y se entregaron el día 26 de abril de 2021.
- Copia de la comunicación fechada 28 de septiembre de 2021, remitida desde el correo electrónico entrepalmasesandiego@gmail.com, dirigida a la dirección marrecolsas@gmail.com. Esta se allegó por la representante legal del Conjunto Residencial Entre Palmas de San Diego en el marco de su declaración³⁴. Este documento da cuenta de que se informó a Marrecol sobre unas inconformidades con los trabajos realizados, y se solicitó la atención de “garantías”. Dentro del término de traslado de este documento, la parte Convocada, no lo desconoció, no objetó su autenticidad, y no formuló tacha de falsedad.
- Copia de comunicación fechada 10 de noviembre de 2021, remitida por Helen Franco, desde el correo electrónico entrepalmasesandiego@gmail.com. Esta se allegó por la representante legal del Conjunto Residencial Entre Palmas de San Diego en el marco de su declaración³⁵. Este documento da cuenta de que se informó a Marrecol sobre unas afectaciones en algunos apartamentos, las cuales se indicó estaban asociadas a los trabajos

³³ Archivo 37 del expediente.

³⁴ Archivo 87 del expediente.

³⁵ Archivo 87 del expediente.

**Tribunal Arbitral de Conjunto Residencial Entre Palmas de San Diego P.H. en contra de
Mantenimiento, Reformas y Construcción de Colombia S.A.S.
Expediente No. 2022 A 0062**

realizados. En esta comunicación se cita la cláusula décima, relativa a la garantía convencional. Dentro del término de traslado de este documento, la parte Convocada, no lo desconoció, no objetó su autenticidad, y no formuló tacha de falsedad.

A su vez, la representante legal del Conjunto Residencial Entre Palmas de San Diego P.H., al absolver el interrogatorio de parte, hizo mención, entre otros aspectos, a que la impermeabilización de terrazas corresponde a un mantenimiento que se debe efectuar cada cierto tiempo para que no ingrese el agua. Adicionalmente, indicó que revisado con ingenieros las filtraciones de agua, se dieron cuenta de que por la forma como Marrecol retiró la losa de la terraza, se generaron fisuras que hoy persisten y que generan daños en unidades privadas. Finalmente, pone de presente que a la fecha persisten filtraciones de agua en los apartamentos 2611 y 2612 de la P.H.

Por su parte, el representante legal de la Convocada Marrecol, al absolver el interrogatorio de parte, hizo referencia a las garantías. Sobre estas, indicó que se otorgó una garantía de 5 años en la impermeabilización, contados a partir de la terminación del trabajo. Esto es, una garantía que se extiende hasta el año 2026, y que consiste en que luego de las labores de impermeabilización, no se presenten filtraciones de agua hacia los apartamentos, y no ingresen humedades. Finalmente, manifestó que nunca recibió ninguna comunicación de garantías. No obstante, hizo referencia a una citación a una audiencia, donde se habló de afectaciones y de revisión de humedades.

Por su parte, la señora Aura Emilse Areiza Lopera, propietaria del apartamento 2611 del Conjunto Residencial Entre Palmas de San Diego P.H., al rendir testimonio, hizo mención a que después de las labores de impermeabilización, persisten los problemas de filtraciones de agua. Refirió la declarante que esos problemas no se han solucionado. Así mismo, narró al Tribunal que tiene humedades en varias zonas de su inmueble que no se han podido solucionar, y que eventualmente presenta filtraciones de agua, refiriendo que una semana antes de rendir el testimonio entró agua a su apartamento y tuvo que instalar una ponchera porque entró agua entre 4 y 5 días.

En similar sentido, el señor Carlos Mario Ríos, propietario del apartamento 2612 del Conjunto Residencial Entre Palmas de San Diego P.H., al rendir testimonio, señaló que todavía persisten daños en su inmueble, que presenta filtraciones de agua y humedades. Refirió el declarante que tiene 3 huecos en el techo de su apartamento, a través de los cuales monitorea las filtraciones de agua. Indica igualmente que los problemas de humedades se agravaron luego de las labores de impermeabilización, pues pasó de 1 humedad a 6 humedades. Finalmente, indica que antes de la intervención de Marrecol nunca tuvo inundado su apartamento, pero que considera que la reparación se convirtió en un daño peor.

**Tribunal Arbitral de Conjunto Residencial Entre Palmas de San Diego P.H. en contra de
Mantenimiento, Reformas y Construcción de Colombia S.A.S.
Expediente No. 2022 A 0062**

Visto esto, corresponde al Tribunal determinar, si en el caso bajo estudio, la parte Convocada ha incumplido la garantía convencional prevista en el Contrato.

Precisamente, el Tribunal observa que se encuentra acreditado en el proceso, que la Convocada Marrecol asumió una obligación de garantía respecto de los trabajos de impermeabilización realizados en la terraza de la Torre 3 del Conjunto Residencial Entre Palmas de San Diego P.H. Garantía que tiene una vigencia de 5 años, y que se activó desde la finalización de las labores, que según consta en el acta final de entrega de obra, ocurrió el 26 de abril de 2021.

Así mismo, quedó acreditado que el alcance de dicha garantía se extiende a que no se presenten filtraciones de agua hacia los apartamentos y no generen humedades.

Adicionalmente, quedó probado que la Convocante ha requerido y/o solicitado en varias oportunidades a Marrecol la atención de la garantía convencional, dado que las filtraciones de agua y humedades persisten, principalmente en los apartamentos 2611 y 2612 del Conjunto Residencial Entre Palmas de San Diego P.H.

Así, frente a la obligación de garantía, es claro que la misma ha sido desatendida por la Convocada Marrecol, pues en virtud de la autonomía de la voluntad privada, adquirió la obligación de responder y garantizar las labores de impermeabilización y su eficacia por un término de 5 años, que vence el 26 de abril de 2026. En consecuencia, a la fecha se encuentra vigente dicha obligación de garantía, sin que se haya acreditado por parte de la Convocada que ha desplegado acciones tendientes a solucionar las filtraciones de agua y las humedades que persisten y/o que dichos problemas que se presentan en la actualidad son imputables a causas distintas de una falla en la impermeabilización de la terraza de la Torre 3 del Conjunto Residencial Entre Palmas de San Diego P.H.

Ahora, respecto de la garantía, señala el artículo 5 de la Ley 1480 de 2011 que esta consiste en una “*obligación temporal, solidaria a cargo del productor y el proveedor, de responder por el buen estado del producto y la conformidad del mismo con las condiciones de idoneidad, calidad y seguridad legalmente exigibles o las ofrecidas*”.

Por su parte, enseña la Doctrina que se trata de una obligación reforzada de resultado, consistente en la reparación de un daño ocurrido³⁶. Así, corresponde al deudor, responder por la calidad, buen estado y conformidad de las obras ejecutadas, así como garantizar su correcto funcionamiento.

³⁶ Tamayo Jaramillo, Javier. Tratado de responsabilidad Civil. Legis, Tomo I. Pág. 501 y ss.

En este sentido, en lo que respecta a la pretensión tercera de la demanda, considera el Tribunal que esta ha de prosperar, encontrándose en mora la parte Convocada de atender la garantía a que se obligó convencionalmente.

3. Pretensión cuarta de la demanda

Solicita la parte Convocante, que se emita por parte del Tribunal, la siguiente condena:

“CUARTA: Que, como consecuencia de los precipitados incumplimientos contractuales, se condene a la empresa demandada a pagar al contratante CONJUNTO RESIDENCIAL ENTRE PALMAS DE SAN DIEGO P.H. la suma de DIECINUEVE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS NOVENTA PESOS M/CTE (\$19.993.990), INDEXADOS, indemnización derivada de la responsabilidad civil contractual de la empresa demandada, una vez ejecutoriada la sentencia, en la cual se hagan sus respectivas determinaciones pecuniarias; suma de dinero que mi mandante debió cancelarle al tercero JAM ARQUITECTURA Y MANTENIMIENTO S.A.S. el pasado 31 de Agosto de 2021, para que reparara los daños ocasionados por MARRECOL S.A.S. a los apartamentos 2611 y 2612 de la copropiedad”.

3.1. Posición del demandante

Afirma la parte Convocante que, durante la ejecución de las labores de impermeabilización, se presentaron unas filtraciones de agua de gran magnitud, que generaron afectaciones importantes a los inmuebles 2611 y 2612 del Conjunto Residencial Entre Palmas de San Diego P.H.

Refiere la Convocante que, como consecuencia de esto, el Conjunto Residencial Entre Palmas de San Diego P.H. tuvo que hospedar temporalmente en un hotel a la propietaria del apartamento 2611.

Adicionalmente, refiere que las afectaciones generadas al interior de los apartamentos 2611 y 2612, como consecuencia de las filtraciones de agua acaecidas, no fueron atendidas por la Convocada Marrecol. Por esto, el Conjunto Residencial Entre Palmas de San Diego P.H. tuvo que contratar a la empresa JAM Arquitectura y Mantenimiento S.A.S. para realizar las adecuaciones y reparaciones correspondientes al interior de los apartamentos, debiendo pagar por esto una suma equivalente a diecinueve millones quinientos noventa y un mil setecientos noventa y seis pesos (\$19.591.796).

**Tribunal Arbitral de Conjunto Residencial Entre Palmas de San Diego P.H. en contra de
Mantenimiento, Reformas y Construcción de Colombia S.A.S.
Expediente No. 2022 A 0062**

Finalmente, considera que dichos costos debieron ser asumidos por la Convocada, en virtud de las obligaciones de asumir los riesgos inherentes a la mano de obra y de ejecución de la obra de la forma más cuidadosa posible para evitar riesgos, pues, en su criterio, el contratista no adoptó las medidas de previsión adecuadas para evitar la materialización de las afectaciones referidas.

3.2. Posición del demandado

Sobre el particular, la parte Convocada, señala que los daños en los apartamentos 2611 y 2612 de la P.H. Entre Palmas de San Diego, se presentaron por causas externas al contratista y no por la ejecución del Contrato.

Adicionalmente, aduce que los daños presentados en los apartamentos 2611 y 2612 de la P.H. Entre Palmas de San Diego son previos a la ejecución de las labores de impermeabilización, e incluso estos daños sirvieron de causa a que se contrataran dichas labores de impermeabilización.

También considera la Convocada que las afectaciones que refiere la parte Convocante no corresponden a circunstancias que se encuentren cubiertas o que deban ser atendidas por virtud de la garantía legal o convencional, pues son afectaciones en bienes privados y no relacionadas con la impermeabilización de la terraza.

3.3. Análisis del tribunal

Para el análisis de esta pretensión, y por su naturaleza consecuencial, el Tribunal se remite en primer lugar a lo ya considerado en este Laudo respecto de la procedencia o no de las pretensiones primera, segunda y tercera de la demanda.

En efecto, consideró el Tribunal que en el presente caso no quedó acreditado que la Convocada haya incumplido las obligaciones consistentes en asumir los riesgos inherentes a la mano de obra y de ejecución de la obra de la forma más cuidadosa posible para evitar riesgos. No así, en lo que respecta a la obligación de garantía convencional, la cual considera el Tribunal si se encuentra incumplida.

Ahora, lo que pretende la Convocante es que se le reconozcan las sumas de dinero que tuvo que pagar a la empresa JAM Arquitectura y Mantenimiento S.A.S. por realizar las adecuaciones y reparaciones correspondientes al interior de los apartamentos 2611 y 2612 del Conjunto Residencial Entre Palmas de San Diego P.H.

En este sentido, corresponde analizar lo referente a la contratación de la empresa JAM

**Tribunal Arbitral de Conjunto Residencial Entre Palmas de San Diego P.H. en contra de
Mantenimiento, Reformas y Construcción de Colombia S.A.S.
Expediente No. 2022 A 0062**

Arquitectura y Mantenimiento S.A.S.

Sobre el particular, a la demanda se allegó copia de una Factura numerada como “*FEDV – 143*”, cuya descripción corresponde a “*Contrato Reparación techos Drywall, resane y pintura apartamentos 2611-2612*”, por valor de diecinueve millones setecientos trece mil novecientos noventa pesos (\$19.713.990). Factura a la cual el Tribunal otorgará valor probatorio, por encontrar que la misma no fue desconocida por el representante legal de la sociedad JAM Arquitectura y Mantenimiento S.A.S. en el marco de la declaración rendida el 13 de octubre de 2023.

Así mismo, se allegó copia de un comprobante de egreso numerado 3167, por concepto de pago de la Factura FEDC 143, por valor de diecinueve millones quinientos noventa y un mil setecientos noventa y seis pesos (\$19.591.796).

Igualmente, se acompañaron, en formato con logotipo de JAM Arquitectura y Mantenimiento, las actas de entrega correspondientes a los trabajos realizados en los apartamentos 2611 y 2612 del Conjunto Residencial Entre Palmas de San Diego P.H. Actas a las cuales el Tribunal también reconocerá valor probatorio, por haber sido ratificada su autoría y contenido por el señor Rafael Urdaneta en el marco de la audiencia celebrada el 9 de febrero de 2024.

Por otra parte, la representante legal del Conjunto Residencial Entre Palmas de San Diego P.H., al absolver el interrogatorio de parte, indicó que el motivo para contratar a JAM Arquitectura fue que no hubo repuesta directa de Marrecol. Por lo que contrataron a esta empresa para que realizará las correcciones en los apartamentos 2611 y 2612.

A su vez, el señor Andrés Felipe Giraldo Ciro, al rendir testimonio, indicó que cuando se desempeñaba como administrador del Conjunto Residencial Entre Palmas de San Diego P.H., contrató a JAM Arquitectura para arreglar los daños por considerar que podría solucionarse más rápido. Señaló que no contrató a Marrecol para estos arreglos porque estaban en un proceso con la aseguradora de la copropiedad y consideró que era más rápido y fácil que se hiciera el arreglo de esta manera, mientras se ejecutaba la impermeabilización.

Sobre los arreglos ejecutados por JAM Arquitectura, el señor Johan Ramírez, declaró que el arquitecto Rafael Urdaneta lo contrató para arreglar unos cielos deteriorados por una humedad y para adecuar unos muros que requerían pintarse. En el proceso, reemplazaron algunas placas de Drywall. Refiere que los apartamentos en los cuales se efectuaron las labores son los de propiedad de la señora Aura y del señor Carlos. Indica además el testigo que encontró los apartamentos en un estado precario y en ciertas partes persistían filtraciones de agua.

**Tribunal Arbitral de Conjunto Residencial Entre Palmas de San Diego P.H. en contra de
Mantenimiento, Reformas y Construcción de Colombia S.A.S.
Expediente No. 2022 A 0062**

Por su parte, la señora Aura Emilse Areiza Lopera, propietaria del apartamento 2611 del Conjunto Residencial Entre Palmas de San Diego P.H., al rendir testimonio, hizo mención a las afectaciones que sufrió su inmueble producto de las filtraciones de agua. Así mismo, indicó que los arreglos que se hicieron en su apartamento no fueron realizados por Marrecol sino por otra empresa.

En similar sentido, el señor Carlos Mario Ríos, propietario del apartamento 2612 del Conjunto Residencial Entre Palmas de San Diego P.H., al rendir testimonio, señaló que Marrecol no hizo actas de vecindad. Refiere que después de los daños Marrecol fue a revisar el lugar sin tomar un registro fotográfico. También hizo mención a las afectaciones que sufrió su inmueble producto de las filtraciones de agua

Visto esto, corresponde al Tribunal determinar, si en el caso bajo estudio, los trabajos ejecutados por JAM Arquitectura y Mantenimiento, corresponden a actividades asociadas a la garantía convencional a que se obligó Marrecol.

Precisamente, el Tribunal observa que se encuentra acreditado en el proceso, que los trabajos ejecutados por JAM Arquitectura y Mantenimiento correspondieron a la reparación de techos de Drywall, así como resane y pintura de muros de los apartamentos 2611 y 2612 del Conjunto Residencial Entre Palmas de San Diego P.H.

Ahora bien, considera el Tribunal, como ya se indicó al analizar las pretensiones primera y segunda, que en este caso no se encuentra acreditado que los daños y afectaciones referidas al interior de los apartamentos 2611 y 2612 del Conjunto Residencial Entre Palmas de San Diego P.H., sean consecuencia de los trabajos de impermeabilización de la terraza de la Torre 3. Esto, en la medida que no resultó probada técnicamente la causa de las filtraciones de agua presentadas, de tal forma que no le resulta imputable responsabilidad alguna a la Convocada Marrecol en lo que respecta a las afectaciones sufridas al interior de los apartamentos 2611 y 2612 durante la semana santa del año 2021, la cual transcurrió entre el 28 de marzo y el 4 de abril de 2021, esto es, previo a la finalización de los trabajos de impermeabilización.

En este sentido, es claro para el Tribunal que, en el presente caso, no existe nexo causal entre el daño cuya indemnización pretende la Convocante y el hecho contrario a derecho que resultó probado, esto es, el incumplimiento de la obligación de garantía.

Precisamente, conforme a lo que se acreditó en el proceso, dicha obligación de garantía, se extiende a garantizar la calidad y efectividad de los trabajos de impermeabilización ejecutados por la Convocada desde que se entregaron los mismos, esto es, desde el 26 de abril de 2021.

**Tribunal Arbitral de Conjunto Residencial Entre Palmas de San Diego P.H. en contra de
Mantenimiento, Reformas y Construcción de Colombia S.A.S.
Expediente No. 2022 A 0062**

En consecuencia, el Tribunal habrá de denegar esta pretensión, por encontrar acreditada la excepción denominada “*falta de prueba*”.

4. Pretensión quinta de la demanda

Solicita la parte Convocante que se condene a la Convocada al pago de costas y agencias en derecho. Sobre el particular, el Tribunal se pronunciará más adelante.

5. Juramento estimatorio

A continuación, el Tribunal determinará si en el presente caso hay lugar o no a aplicar las sanciones consagradas en el Código General del Proceso relacionadas con el juramento estimatorio.

La figura del juramento estimatorio está consagrada en el artículo 206 del Código General del Proceso, y fue reformada, por el artículo 13 de la ley 1743 de 2014. El texto legal aplicable en la actualidad es el siguiente:

“ARTÍCULO 206. JURAMENTO ESTIMATORIO. Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación.

Formulada la objeción el juez concederá el término de cinco (5) días a la parte que hizo la estimación, para que aporte o solicite las pruebas pertinentes.

Aun cuando no se presente objeción de parte, si el juez advierte que la estimación es notoriamente injusta, ilegal o sospeche que haya fraude, colusión o cualquier otra situación similar, deberá decretar de oficio las pruebas que considere necesarias para tasar el valor pretendido.

Si la cantidad estimada excediere en el cincuenta por ciento (50%) a la que resulte probada, se condenará a quien hizo el juramento estimatorio a pagar al Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, una

suma equivalente al diez por ciento (10%) de la diferencia entre la cantidad estimada y la probada.

El juez no podrá reconocer suma superior a la indicada en el juramento estimatorio, salvo los perjuicios que se causen con posterioridad a la presentación de la demanda o cuando la parte contraria lo objete. Serán ineficaces de pleno derecho todas las expresiones que pretendan desvirtuar o dejar sin efecto la condición de suma máxima pretendida en relación con la suma indicada en el juramento.

El juramento estimatorio no aplicará a la cuantificación de los daños extrapatrimoniales. Tampoco procederá cuando quien reclame la indemnización, compensación los frutos o mejoras, sea un incapaz.

PARÁGRAFO. También habrá lugar a la condena a la que se refiere este artículo a favor del Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, en los eventos en que se nieguen las pretensiones por falta de demostración de los perjuicios. En este evento, la sanción equivaldrá al cinco por ciento (5%) del valor pretendido en la demanda cuyas pretensiones fueron desestimadas.

La aplicación de la sanción prevista en el presente parágrafo sólo procederá cuando la causa de la falta de demostración de los perjuicios sea imputable al actuar negligente o temerario de la parte”.

5.1. Formulación del juramento estimatorio por la parte Convocante

En el presente caso, con la subsanación de la demanda, la parte Convocante presentó juramento estimatorio, en los siguientes términos:

“JURAMENTO ESTIMATORIO (Art. 206 C.G.P.)

Estimamos bajo juramento, que la indemnización que se pretende subsecuente a la condena principal, es por la suma de DIECINUEVE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS NOVENTA PESOS M/CTE (\$19.993.990), valor que ENTRE PALMAS DE SAN DIEGO P.H. debió cancelarle al tercero JAM ARQUITECTURA Y MANTENIMIENTO S.A.S. el pasado 31 de Agosto de 2021, para que reparara los daños ocasionados por MARRECOL S.A.S. a los apartamentos 2611 y 2612 de la copropiedad, objeto de demanda”.

5.2. Objeción al juramento estimatorio

En el presente caso, al contestar la demanda, la Convocada objetó el juramento estimatorio, así:

“FRENTE AL JURAMENTO ESTIMATORIO:

Debemos de observar que la parte y su abogado son osados en realizar un juramento estimatorio por este valor y asegurar estos perjuicios, toda vez que estos perjuicios según lo que ellos narran no son verídicos, pues como vemos la parte demandada si cumplió con sus obligaciones dentro del contrato, por lo cual me opongo a este juramento ya que la parte a la que represento no genero ningún perjuicio, por lo cual solicito sea condenado y/o sancionado el demandante según lo indicado en el artículo 206 del CGP”.

5.3. Análisis del tribunal

Destaca en este punto el Tribunal que para la adopción de las decisiones que se consignan el presente Laudo, se realizó un detenido análisis de las pruebas recaudadas, a partir de las cuales se han adoptado las determinaciones respectivas.

Adicionalmente ha de tenerse en cuenta que las sanciones contempladas en el artículo 206 del Código General del Proceso no operan de manera automática, por la simple constatación de que exista una diferencia numérica entre las solicitudes del actor y las decisiones adoptadas en el Laudo, como quiera que dichas sanciones constituyen un reproche ante conductas temerarias, negligentes o reprochables de los demandantes que formulan pretensiones exageradas, sin fundamento en análisis y razonamientos jurídicos, así estos puedan ser discutibles, circunstancia que no se presenta en este caso, pues por el contrario destaca este Tribunal a que las partes obraron en forma adecuada y con apego a la Ley y a la ética.

En tal sentido, la Corte Constitucional mediante sentencia C-067/16 señaló: *“Frente a las sanciones previstas en el juramento estimatorio (artículo 206 de la Ley 1564 de 2012) la Corte ha dicho que estas tienen finalidades legítimas. Dichos objetivos versan sobre el deber de preservar la lealtad procesal de las partes y condenar la realización de demandas “temerarias” y “fabulosas” en el sistema procesal colombiano. Así, en este caso, no se configura la premisa que da lugar a la imposición de sanciones.*

5.4. Resolución del tribunal

Como consecuencia de lo anterior, el Tribunal concluye que no procede imponer las sanciones a

**Tribunal Arbitral de Conjunto Residencial Entre Palmas de San Diego P.H. en contra de
Mantenimiento, Reformas y Construcción de Colombia S.A.S.
Expediente No. 2022 A 0062**

que se refiere el artículo 206 del Código General del Proceso.

6. Costas y agencias en derecho

Atendiendo a lo dispuesto en los artículos 365 y 366 del Código General del Proceso es necesario proferir condena en costa y agencias en derecho en los eventos en los cuales se den los presupuestos establecidos en las citadas disposiciones.

Así las cosas, dado que en el presente asunto prosperarán parcialmente las pretensiones de la demanda, y que la defensa fue ejercida en el marco de la Ley y la Convocada no fue completamente vencida; y considerando que las actuaciones de las partes se apegaron a los principios procesales, este Tribunal se abstendrá de imponer condena por concepto de costas, gastos o agencias en derecho, con lo cual cada parte deberá asumir los costos que se le hubiesen generado por estos conceptos.

Sin perjuicio de lo anterior, debe resolverse sobre el reintegro de la partida de honorarios y gastos del Tribunal que le corresponde asumir a la parte Convocada. Así, conforme a lo previsto en el artículo 27 de la Ley 1563 de 2012, “*las expensas pendientes de reembolso se tendrán en cuenta en el laudo para lo que hubiere lugar. A cargo de la parte incumplida, se causarán intereses de mora a la tasa más alta autorizada, desde el vencimiento del plazo para consignar y hasta el momento en que cancele la totalidad de las sumas debidas*”.

En consecuencia, la parte Convocada deberá reintegrar a la parte Convocante la suma de \$1.121.005,59, junto con los intereses de mora causados sobre esta, a la tasa máxima autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia, desde el 9 de junio de 2023 y hasta la fecha en que se efectué el pago de la suma debida.

7. Parte resolutiva

En mérito de las consideraciones que anteceden, el Tribunal arbitral integrado para resolver las diferencias surgidas entre **Conjunto Residencial Entre Palmas de San Diego P.H.**, de una parte, y **Mantenimiento, Reformas y Construcción de Colombia S.A.S.**, de la otra, administrando justicia en nombre de la República de Colombia, por autoridad de Ley, y en cumplimiento de la misión encomendada por los habilitantes para tal fin:

Resuelve

Primero: Negar la pretensión primera de la demanda, por encontrar probadas las excepciones

**Tribunal Arbitral de Conjunto Residencial Entre Palmas de San Diego P.H. en contra de
Mantenimiento, Reformas y Construcción de Colombia S.A.S.
Expediente No. 2022 A 0062**

de inexistencia de la responsabilidad civil contractual por el cumplimiento de lo pactado en el contrato, falta de prueba e inexistencia de incumplimiento contractual, conforme a lo expuesto en la parte motiva de este Laudo.

Segundo: Negar la pretensión segunda de la demanda, por encontrar probadas las excepciones de inexistencia de la responsabilidad civil contractual por el cumplimiento de lo pactado en el contrato, falta de prueba e inexistencia de incumplimiento contractual, conforme a lo expuesto en la parte motiva de este Laudo.

Tercero: Declarar que la Convocada Marrecol ha incumplido la obligación de garantía convencional otorgada en favor de la Convocante, conforme a lo expuesto en la parte motiva de este Laudo.

Cuarto: Negar la pretensión cuarta de la demanda, por encontrar probada la excepción de falta de prueba, conforme a lo expuesto en la parte motiva de este Laudo.

Quinto: Por las razones expuestas en la parte motiva del Laudo, abstenerse de imponer las sanciones a las que hace referencia el artículo 206 del Código General del Proceso.

Sexto: Por las razones expuestas en la parte motiva del Laudo, abstenerse de imponer condena por concepto de costas, gastos o agencias en derecho.

Séptimo: Ordenar a la parte Convocada reintegrar a la parte Convocante la suma de \$1.121.005,59, junto con los intereses de mora causados sobre esta, a la tasa máxima autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia, desde el 9 de junio de 2023 y hasta la fecha en que se efectué el pago de la suma debida.

Octavo: Declarar causado el saldo de los honorarios del árbitro y del secretario, por lo que se ordena realizar los pagos correspondientes.

Noveno: Ordenar el pago de la contribución arbitral a cargo del árbitro y del secretario, para lo cual el árbitro único hará las deducciones y librará las comunicaciones respectivas.

Décimo: Ordenar la liquidación final y, si a ello hubiere lugar, la devolución de las sumas no utilizadas de la partida de gastos del proceso.

Décimo primero: Ordenar la expedición de copias auténticas de este Laudo, con las constancias de Ley y con destino a cada una de las partes.

**Tribunal Arbitral de Conjunto Residencial Entre Palmas de San Diego P.H. en contra de
Mantenimiento, Reformas y Construcción de Colombia S.A.S.
Expediente No. 2022 A 0062**

Décimo segundo: Disponer que en firme esta providencia, el expediente se entregue para su archivo al Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia.

Notifíquese y cúmplase

Esta providencia se notifica en audiencia realizada por medios electrónicos.



Daniel Jiménez Pastor
Árbitro



Juan David Pérez Marín
Secretario