

Arbitraje
QUARKS TECHNOLOGIES S.A.S.
c.
CONJUNTO CERRADO RESERVA DE FONTIBÓN

LAUDO

Bogotá D.C., 7 de junio de 2024

Surtidas las actuaciones procesales previstas en la Ley 1563 de 2012 (en adelante, el “Estatuto Arbitral”) en el presente Arbitraje administrado por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. (en adelante, el “Centro”), el Árbitro Único, el doctor Juan Sebastian Arias Arias (en adelante, el “Árbitro Único”), profiere en Derecho el siguiente Laudo Arbitral (en adelante, el “Laudo”), el cual pone fin al arbitraje convocado para dirimir las diferencias surgidas entre la sociedad QUARKS TECHNOLOGIES S.A.S. (en adelante, “Quarks” o la “Demandante”) y la propiedad horizontal CONJUNTO CERRADO RESERVA DE FONTIBÓN (en adelante, “Reserva de Fontibón” o la “Demandada” y, en conjunto con Quarks, las “Partes”), derivadas del contrato de mantenimiento preventivo y correctivo sistema detección de incendios celebrado entre las Partes el 1 de octubre de 2021 (en adelante, el “Contrato”).

El presente Laudo se dividirá en las siguientes secciones: (I) los Antecedentes del Arbitraje; (II) las Consideraciones del Árbitro Único; y (III) la Parte Resolutiva, de acuerdo con la siguiente:

TABLA DE CONTENIDO

I.	ANTECEDENTES	2
(A)	PARTES	2
(a)	Parte Demandante o Convocante	2
(b)	Parte Demandada o Convocada	3
(B)	PACTO ARBITRAL	3
(C)	RESUMEN DEL PROCEDIMIENTO DEL ARBITRAJE	4
(a)	Presentación de la Demanda e Instalación del Tribunal Arbitral	4
(b)	Integración del contradictorio	6
(c)	Fijación de honorarios y gastos	7
(d)	Primera audiencia de trámite	8
(D)	PRUEBAS RECAUDADAS	9
(E)	CIERRE DEL PERIODO PROBATORIO, ALEGATOS DE CONCLUSIÓN Y CITACIÓN A LA AUDIENCIA DE LECTURA DE LAUDO	11
(F)	TÉRMINO DE DURACIÓN DEL ARBITRAJE	12
(G)	CUESTIONES SOMETIDAS A ARBITRAJE	12
II.	CONSIDERACIONES	13

(A)	PRESUPUESTOS PROCESALES _____	13
(B)	EFFECTOS DEL SILENCIO DE LA DEMANDADA DURANTE EL TÉRMINO DE TRASLADO DE LA DEMANDA _____	14
(C)	DECISIÓN DEL TRIBUNAL ARBITRAL DE NO DECRETAR PRUEBAS DE OFICIO _____	15
(D)	RESOLUCIÓN DE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA _____	17
(a)	Análisis de la primera pretensión _____	17
(b)	Análisis de la segunda pretensión _____	17
(c)	Análisis de la tercera pretensión _____	28
(d)	Análisis de la cuarta pretensión _____	30
(E)	PRONUNCIAMIENTO SOBRE EL JURAMENTO ESTIMATORIO DE LA DEMANDA _____	33
(F)	VALORACIÓN DE LA CONDUCTA PROCESAL DE LAS PARTES _____	34
(G)	COSTAS DEL ARBITRAJE Y SU LIQUIDACIÓN _____	35
III.	PARTE RESOLUTIVA _____	37

I. ANTECEDENTES

1. Los Antecedentes del Laudo se dividirán en las siguientes Secciones: (A) las Partes; (B) el Pacto Arbitral; (C) el resumen del procedimiento del Arbitraje; (D) las pruebas recaudadas; (E) el cierre del periodo probatorio, alegatos de conclusión y citación a la audiencia de lectura de laudo; (F) el término de duración del Arbitraje; y (G) las cuestiones sometidas a arbitraje.

(A) PARTES

2. Las Partes del presente arbitraje están integradas por: (a) la Parte Demandante; y (b) la Parte Demandada.

(a) Parte Demandante o Convocante

3. Según consta en el certificado de existencia y representación legal que obra en el expediente (Documentos 003 y 005 del Cuaderno Principal), la parte demandante o convocante está integrada por la sociedad **QUARKS TECHNOLOGIES S.A.S.**, del tipo de las sociedades por acciones simplificadas, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., constituida por Escritura Pública Número 000614 del 27 de junio de 2015 de la Notaría 19 del Círculo Notarial de Bogotá D.C., inscrita el 30 de junio de 2005 bajo el número 00998893 del Libro IX, identificada con el NIT 900.031.246-2, representada legalmente por Ángel Mauricio Galindo Leon, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.883.448, en su calidad de Gerente.

4. Según consta en el poder especial aportado por la Demandante con su Demanda (Documentos 002, 015 y 016 del Cuaderno Principal), la Demandante concurrió al presente Arbitraje y estuvo representada durante su trámite por intermedio de su apoderado, a quien

se le reconoció personería para actuar desde el 2 de octubre de 2023, esto es, desde la audiencia de instalación (Documento 028 del Cuaderno Principal).

(b) **Parte Demandada o Convocada**

5. Según consta en el certificado de existencia y representación legal que obra en el expediente (Documentos 004 y 014 del Cuaderno Principal), la parte demandada o convocada está integrada por **CONJUNTO CERRADO RESERVA DE FONTIBÓN – PROPIEDAD HORIZONTAL**, una entidad sin ánimo de lucro, constituida mediante Escritura Pública número 4856 del 14 de noviembre de 2017 ante la Notaría 21 del Círculo Notarial de Bogotá D.C., inscrita mediante Resolución Administrativa y/o registro de datos de propiedad horizontal 524 de septiembre de 2018, ubicada en la Diagonal 16 No. 115 – 75 de la ciudad de Bogotá D.C., representada legalmente por la sociedad Outsourcing MYR S.A.S., una sociedad del tipo de las sociedades por acciones simplificadas, identificada con el NIT 900.568.696, representada, a su vez, por la señora Jilka Brigitte Marín Romero, identificada con la Cédula de Ciudadanía número 52.798.808 expedida en la ciudad de Bogotá D.C., en su calidad de administradora y representante legal.
6. Según consta en el Acta No. 4 (Documento 039 del Cuaderno Principal), la Demandada otorgó poder a su apoderado durante la audiencia de conciliación y fijación de honorarios llevada a cabo el 7 de diciembre de 2023 y estuvo representada de ahí en adelante por intermedio de su apoderado, a quien le fue reconocida personería en esa misma audiencia.

(B) **PACTO ARBITRAL**

7. La Demandante formuló sus pretensiones con fundamento en el pacto arbitral, bajo la modalidad de cláusula compromisoria, contenido en la Cláusula Decimotercera del Contrato, cuyo texto es el siguiente:

“CLAUSULA DECIMATERCERA: ARBITRAMENTO. - Las controversias que surjan con ocasión o en desarrollo de este contrato serán decididas por un Tribunal de Arbitramento que fallará en derecho de conformidad con lo establecido en las normas respectivas sobre funcionamiento de Tribunales de Arbitramento. El Tribunal funcionará en la sede de la Cámara de Comercio de Bogotá.”.

8. Durante el Arbitraje, la Demandada no impugnó la existencia, validez, oponibilidad y efectos del referido pacto arbitral.

(C) **RESUMEN DEL PROCEDIMIENTO DEL ARBITRAJE**

9. El resumen del procedimiento del Arbitraje será dividido en las siguiente Secciones: (a) la presentación de la Demanda e instalación del Tribunal Arbitral; (b) la integración del contradictorio; (c) la fijación de honorarios y gastos; y (d) la primera audiencia de trámite.

(a) **Presentación de la Demanda e Instalación del Tribunal Arbitral**

10. El 31 de julio de 2023 (Documento 007 del Cuaderno Principal), la Demandante, por intermedio de su apoderado, solicitó al Centro la Convocatoria de un tribunal arbitral para dirimir sus controversias con la Demandada. En esa misma fecha (Documento 006 del Cuaderno Principal), el Demandante acreditó el pago de los gastos iniciales del Arbitraje, cuyo recibo de pago fue expedido por el Centro (Documentos 008 y 009 del Cuaderno Principal), el 8 de agosto de 2023.

11. El 2 de agosto de 2023 (Documento 010 del Cuaderno Principal), el Centro solicitó a la Demandante acreditar el envío de la Demanda a la Demandada. En esa misma fecha (Documento 012 del Expediente), la Demandada dio cumplimiento al anterior requerimiento.

12. El 2 de agosto de 2023 (Documento 011 del Cuaderno Principal), el Centro citó a las Partes a una reunión de designación de árbitros a llevarse a cabo el 9 de agosto de 2023. El 3 de agosto de 2023 (Documento 012 del Cuaderno Principal), la Demandante solicitó al Centro los posibles árbitros que podrían ser designados para resolver las controversias objeto de la Demanda. El 3 de agosto de 2023, el Centro envió a la Demandante el enlace a sus Listas de Árbitros.

13. El 4 de agosto de 2023 (Documento 014 del Cuaderno Principal), la Demandada envió al Centro su certificado de existencia y representación legal, actualizado.

14. El 9 de agosto de 2023, la Demandante envió al Centro el poder otorgado a su apoderado, en los términos del artículo 5 de la Ley 2213 de 2022 (Documentos 015 y 016 del Cuaderno Principal) y con la facultad expresa para designar árbitros.

15. El 9 de agosto de 2023 (Documento 017 del Cuaderno Principal), con la participación de ambas Partes y del Centro, se llevó a cabo una reunión de designación de árbitros, en la cual la Demandada solicitó el aplazamiento de la reunión. Ante la aceptación de esta solicitud por la Demandante, la reunión se reprogramó para el 16 de agosto de 2023.

16. El 16 de agosto de 2023 (Documento 018 del Cuaderno Principal), se llevó a cabo la segunda reunión de designación de árbitros ante el Centro, a la que solo asistió la Demandante, a pesar de que las Partes fueron debidamente informadas acerca de la realización de esta reunión. Ante la imposibilidad de designar al árbitro único que integraría el Tribunal Arbitral, la Demandante estuvo de acuerdo en que el Juez Civil del Circuito designase al árbitro único principal y un suplente, de la especialidad Comercial de la Lista B del Centro.
17. El 18 de agosto de 2023 (Documento 19 del Cuaderno Principal), el Centro solicitó a la Oficina de Reparto dispuesta por el Consejo Superior de la Judicatura para el Distrito Judicial de Bogotá D.C., que repartiese la solicitud descrita en el numeral anterior a un Juez Civil del Circuito de dicha ciudad. El 19 de agosto de 2023, la referida oficina de reparto acusó recibo de la solicitud y, el 22 de agosto de 2023, informó que la solicitud había sido repartida al Juzgado 19 Civil del Circuito de Bogotá D.C.
18. Mediante auto del 24 de agosto de 2023, notificado por anotación en el estado del 25 de agosto del mismo año (Documento 021 del Cuaderno Principal), la Juez 19 Civil del Circuito de Bogotá D.C. designó al doctor Juan Sebastian Arias Arias como Árbitro Único principal, y a la doctora Norma Janeth Baquero Díaz como su suplente. El 31 de agosto de 2023, (Documento 023 del Cuaderno Principal) la Oficina de Reparto dispuesta por el Consejo Superior de la Judicatura, devolvió al Centro las actuaciones de designación del árbitro único, principal y suplente.
19. El 28 de agosto de 2023 (Documento 022 del Cuaderno Principal), el Centro informó a las Partes acerca de la designación de los Árbitros referidos en el numeral anterior.
20. El 4 de septiembre de 2023 (Documento 024 del Cuaderno Principal), el Centro informó al doctor Juan Sebastian Arias Arias (árbitro único principal designado), acerca de su designación. El 5 de septiembre de 2023, el doctor Arias Arias aceptó su designación y manifestó no haber coincidido o tener relación alguna con las Partes, en cumplimiento del deber de información establecido en el artículo 15 del Estatuto Arbitral.
21. El 5 de septiembre de 2023 (Documento 026 del Cuaderno Principal), el Centro informó a las Partes acerca de la aceptación del doctor Arias Arias como árbitro, y su manifestación en cumplimiento del deber de información referido en el numeral anterior. Las Partes guardaron silencio acerca de la aceptación del doctor Arias como árbitro, y sobre la manifestación hecha en cumplimiento de su deber de información.
22. El 21 de septiembre de 2023 (Documento 027 del Cuaderno Principal), el Centro convocó a las Partes a la Audiencia de Instalación del Tribunal Arbitral, prevista para el 2 de octubre de 2023.

23. El 2 de octubre de 2023 (Acta No. 1 del Arbitraje contenida en el Documento 028 del Cuaderno Principal), con la presencia del Árbitro Único, el Centro y la Demandante, se llevó a cabo la Audiencia de Instalación, en la cual el Árbitro Único:
- a. Declaró instalado el Tribunal Arbitral para dirimir las controversias entre las Partes.
 - b. Designó como secretario al doctor Juan Ignacio Guerra Toro (en adelante, el “Secretario”), miembro de la Lista de Secretarios del Centro. El Secretario fue notificado de su designación el 2 de octubre de 2023 (Documento 028 del Cuaderno Principal), y la aceptó ante el Centro y las Partes el 3 de octubre de 2023, manifestando que no ha coincidido o conocía a las Partes (Documentos 029, 030 y 031 del Cuaderno Principal), en cumplimiento del deber de información establecido en el artículo 15 de la Ley 1563 de 2012. Las Partes guardaron silencio acerca de la designación y manifestaciones hechas por el Secretario en cumplimiento de su deber de información.
 - c. Reconoció personería al apoderado de la Demandante.
 - d. Fijó su lugar de funcionamiento, reglas de presentación de escritos y utilización de medios electrónicos.
 - e. Por no reunir los requisitos formales previstos en la ley, inadmitió la demanda.
24. El 9 de septiembre de 2023 (Documento 032 del Cuaderno Principal), la Demandante presentó escrito de subsanación de la Demanda.
- (b) **Integración del contradictorio**
25. El 12 de octubre de 2023 (Acta No. 2 del Arbitraje, contenida en el Documento 033 del Cuaderno Principal), el Árbitro Único admitió la demanda y ordenó su notificación a las Partes por medios electrónicos, según lo establecido en el artículo 23 del Estatuto Arbitral y 8 de la Ley 2213 de 2022. Hecha la notificación, el Árbitro Único ordenó correr traslado de la Demanda y sus anexos, por el término de 20 días, de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 del Estatuto Arbitral.
26. El 13 de octubre de 2023 (Documentos 033 y 034), el Secretario del Tribunal notificó a las Partes de la admisión de la Demanda, en los términos del artículo 23 del Estatuto Arbitral y 8 de la Ley 2213 de 2022.

27. Agotado el término de traslado de la Demanda, la Demandada guardó silencio.
28. El 29 de noviembre de 2023, el Tribunal Arbitral (Acta No. 3 del Arbitraje, contenida en el Documento 036 del Cuaderno Principal) dio cuenta del silencio de la Demandada durante el término de traslado de la demanda, y citó a las Partes y a sus apoderados a la audiencia de conciliación y fijación de honorarios. Dicha acta fue notificada a las Partes por medios electrónicos el 30 de noviembre de 2023 (Documentos 037 y 038 del Cuaderno Principal).

(c) **Fijación de honorarios y gastos**

29. El 7 de diciembre de 2023 (Acta No. 4 del Arbitraje, contenida en el Documento 039 del Cuaderno Principal), con la presencia de las Partes, sus Apoderados y el Tribunal Arbitral, se llevó a cabo la audiencia de conciliación y honorarios del Arbitraje, durante la cual la Demandada confirió poder a su apoderado, el Árbitro Único le reconoció personería, las Partes no llegaron a un acuerdo para conciliar sus diferencias y el Tribunal Arbitral fijó los honorarios y gastos del Arbitraje. El Árbitro Único notificó todas las anteriores decisiones en estrados. Las Partes no interpusieron recurso o solicitud alguna contra las decisiones antes mencionadas.
30. El 20 de diciembre de 2023 (Documento 02 del Cuaderno de Honorarios y Gastos), la Demandante pagó su porción de los honorarios y gastos fijados por el Tribunal Arbitral.
31. El 23 de diciembre de 2023 (Documento 03 del Cuaderno de Honorarios y Gastos), el Secretario informó a las Partes que solo la Demandante había pagado su porción de los honorarios y gastos fijados por el Tribunal Arbitral y que, a partir del 26 de diciembre de 2023, comenzaría a correr el término previsto en el artículo 27 del Estatuto Arbitral para que la Demandante pagara la porción no pagada por la Demandada.
32. El 28 de diciembre de 2023 (Documento 02 del Cuaderno de Honorarios y Gastos), la Demandante pagó la porción no pagada por la Demandada de los honorarios y gastos fijados por el Tribunal Arbitral.
33. El 9 de enero de 2024 (Acta No. 5 del Arbitraje, contenida en el Documento 040 del Cuaderno Principal), el Árbitro Único, ante el pago de los honorarios y gastos del Tribunal Arbitral, convocó a las Partes a la primera audiencia de trámite a practicarse el 31 de enero de 2024. El 9 de enero de 2024 (Documento 41 del Cuaderno Principal), el Secretario notificó a las Partes el Acta No. 5 por medios electrónicos.

34. El 12 de enero de 2024 (Documento 08 del Cuaderno de Honorarios y Gastos), la Demandada reembolsó a la Demandante la porción pagada por aquella a nombre de ésta de los honorarios y gastos del Tribunal Arbitral.
35. El 15 de enero de 2024 (Documento 043 del Cuaderno Principal), el Demandado presentó un escrito con asunto “*contestación de la demanda y excepciones de mérito*” (Documento 042 del Cuaderno Principal).

(d) **Primera audiencia de trámite**

36. El 31 de enero de 2024 (Acta No. 6 del Arbitraje, contenida en el Documento 044 del Cuaderno Principal), se llevó a cabo la primera audiencia de trámite con la presencia del apoderado de la Demandante, la Demandada, el apoderado de la Demandada y el Tribunal Arbitral. En esta audiencia, el Tribunal Arbitral:
 - a. Rechazó por extemporánea la “*contestación de la demanda y excepciones de mérito*” presentada por la Demandada el 15 de enero de 2024, y negó las pruebas cuyo decreto oficioso fue solicitado por la Demandada en ese mismo escrito. El Tribunal Arbitral notificó estas decisiones en audiencia. Las Partes guardaron silencio ante esta notificación.
 - b. Asumió competencia para conocer las controversias patrimoniales suscitadas entre las Partes, con fundamento en el Pacto Arbitral, indicó que expediría el laudo arbitral en derecho, fijó el término de duración del Arbitraje en 6 meses contados a partir de la primera audiencia de trámite, declaró causada la primera mitad de los honorarios y gastos del Tribunal Arbitral, así como el total de los gastos del Centro, requirió a las Partes para que, dentro de los 10 días siguientes a los respectivos pagos, entregasen al Árbitro y al Secretario las certificaciones tributarias por las retenciones aplicadas a la primera mitad de sus honorarios. Todas estas decisiones fueron notificadas por el Árbitro Único en estrados. Las Partes guardaron silencio ante todas ellas.
 - c. Realizó el control de legalidad sobre las actuaciones surtidas hasta la fecha en el Arbitraje, manifestando que el procedimiento se había surtido de conformidad con la Ley, y que las Partes habían gozado de las garantías procesales allí establecidas, sin que haya incurrido en causal alguna de nulidad que invalidase lo actuado. El Árbitro Único notificó por estrados el resultado de este control de legalidad, ante lo cual las Partes manifestaron estar de acuerdo.

- d. El Tribunal Arbitral decretó como pruebas del Arbitraje los documentos aportados por la Demandante en su Demanda Subsanada, de las cuales el Tribunal dará cuenta en el siguiente numeral. Esta providencia quedó notificada por estrados, ante lo cual las Partes no interpusieron recurso o solicitud alguna. La Parte Demandada, en todo caso, manifestó que los documentos aportados por la Demandante no debían ser tenidos como pruebas, pero, en todo caso, dicha manifestación no constituía un recurso o solicitud en relación con el auto de decreto de pruebas.

(D) **PRUEBAS RECAUDADAS**

37. Las pruebas recaudadas durante el presente Arbitraje fueron:

38. *Primero*, los documentos aportados por la Demandante en su Demanda subsanada (que, además, fueron los únicos medios de prueba solicitados por dicha Parte durante el Arbitraje y, están contenidos en los 14 archivos que integran el Cuaderno de Pruebas), esto es:

- a. El contrato de mantenimiento del sistema contraincendios celebrado el 1 de octubre de 2021, entre el CONJUNTO CERRADO RESERVA DE FONTIBON PROPIEDAD HORIZONTAL y QUARKS TECHNOLOGIES SAS.
- b. La oferta del contrato de mantenimiento anual, como documento adjunto al contrato.
- c. El certificado de existencia y representación legal actual del CONJUNTO CERRADO RESERVA DE FONTIBON PROPIEDAD HORIZONTAL.
- d. El certificado de existencia y representación legal de QUARKS TECHNOLOGIES SAS.
- e. El certificado de existencia y representación legal del CONJUNTO CERRADO RESERVA DE FONTIBON PROPIEDAD HORIZONTAL para el 21 de diciembre de 2021.
- f. El archivo PDF de los correos intercambiados entre las partes, donde dan cuenta de la aceptación del contrato.
- g. Las actas de recibo de los mantenimientos efectuados, de acuerdo con la oferta presentada.
- h. El acta de recibo de mantenimiento diligenciada a mano, de acuerdo con la oferta presentada.

- i. La impresión en PDF del correo electrónico donde el CONJUNTO CERRADO RESERVA DE FONTIBON PROPIEDAD HORIZONTAL, notifica a QUARKS TECHNOLOGIES SAS, la no renovación del contrato.
 - j. La factura electrónica generada y pendiente por pagar.
 - k. La impresión en PDF del correo de notificación de la factura generada y no pagada, objeto de esta reclamación.
 - l. La impresión en PDF del correo donde se le notifica cobro prejurídico.
 - m. Los documentos anexos exigidos para el perfeccionamiento del contrato, Carta de no siniestros dirigida a la aseguradora.
 - n. Certificado de retención en la fuente por el desarrollo del contrato en reclamación.
 - o. Impresión en PDF del correo donde se solicitó el certificado de retención en la fuente y la respuesta por parte de contabilidad del CONJUNTO CERRADO RESERVA DE FONTIBON PROPIEDAD HORIZONTAL.
39. La Demandada no realizó pronunciamiento, tacha o desconoció los documentos antes referidos.
40. Segundo, el Juramento Estimatorio presentado por la Demandada con su Demanda Subsana (Documento 032 del Expediente), que, al no haber sido objetado por la Demandada, hace prueba del monto de la indemnización, en capital e intereses, pretendida por el Demandante.
41. Dado que la Demandada no solicitó pruebas en las oportunidades probatorias establecidas para el efecto, el Tribunal Arbitral no decretó prueba alguna respecto a la Demandada.
42. Tercero, los efectos de presunción de certeza sobre los hechos de la Demanda susceptibles de confesión derivados del artículo 97 del Código General del Proceso, ante el silencio de la Demandada vencido el término de traslado de la Demanda, que serán expuestos en la Sección II(B) del presente Laudo.

(E) **CIERRE DEL PERIODO PROBATORIO, ALEGATOS DE CONCLUSIÓN Y CITACIÓN A LA AUDIENCIA DE LECTURA DE LAUDO**

43. Dado que las únicas pruebas solicitadas por las Partes y decretadas por el Tribunal Arbitral fueron documentales, el Tribunal Arbitral cerró la etapa probatoria en la primera audiencia de trámite (Acta No. 6 del Arbitraje, contenida en el Documento 044 del Cuaderno Principal). En esa misma audiencia, el Tribunal Arbitral citó a las partes para que presentasen sus alegaciones el 14 de marzo de 2024. Todas estas decisiones fueron notificadas por el Árbitro Único por estrados, ante lo cual las Partes guardaron silencio.
44. El 7 de marzo de 2024 (Documentos 045 y 046 del Cuaderno Principal), la Demandante solicitó la reprogramación de la audiencia para la presentación de los alegatos de conclusión. El Secretario corrió traslado de esta solicitud a la Demandada el 8 de marzo de 2024 (Documento 047 del Cuaderno Principal), ante la cual la Demandada guardó silencio.
45. El 8 de marzo de 2024 (Acta No. 8, contenida en el Documento 048 del Cuaderno Principal), el Árbitro Único reprogramó la audiencia para la presentación de los alegatos de conclusión para el 20 de marzo de 2024. El Secretario notificó a las Partes dicha acta mediante medios electrónicos, el 10 de marzo de 2024 (Documento 049 del Cuaderno Principal).
46. El 20 de marzo de 2024 (Acta No. 8, contenida en el Documento 052 del Cuaderno Principal), se llevó a cabo la audiencia donde las partes presentaron oralmente sus alegatos de conclusión. Durante la Audiencia, la Demandante envió un escrito contentivo de sus alegatos (Documento 051 del Cuaderno Principal). La Demandada no envió documento en ese sentido. De los alegatos de las Partes, quedó tanto un registro grabado (carpeta de Grabaciones Audiencias del Cuaderno Principal), así como una transcripción (contenida en el Documento 053 del Cuaderno Principal).
47. En la misma Audiencia de presentación de los alegatos de conclusión (Acta No. 8 contenida en el Documentos 050 y 051 del Cuaderno Principal), el Árbitro Único fijó el 30 de marzo de 2024 para llevar a cabo la audiencia de lectura de laudo.
48. El 15 de mayo de 2024 (Acta No. 9 del Arbitraje, contenida en el Documento 054 del Cuaderno Principal), el Tribunal Arbitral aplazó la audiencia de lectura de laudo para el 7 de junio de 2024 a las 09:00am. El Secretario notificó esta acta por medios electrónicos el 16 de mayo de 2024 (Documento 055 del Cuaderno Principal).

(F) **TÉRMINO DE DURACIÓN DEL ARBITRAJE**

49. De conformidad con el numeral tercero de la parte resolutive del Auto No. 8 proferido en la primera audiencia de trámite del 31 de enero de 2024, el término de duración del Arbitraje será de 6 meses, contados a partir de dicha fecha.
50. Las Partes no han solicitado suspensiones del Arbitraje o han extendido el término de duración del Arbitraje.
51. Por lo anterior, el término de duración del Arbitraje, en los términos del artículo 10 del Estatuto Arbitral, vence el 31 de julio de 2024.
52. En estos términos, el presente Laudo se profiere en término y, además, con una antelación suficiente para la presentación y resolución de las solicitudes que las Partes presenten y en derecho correspondan, sobre su contenido.

(G) **CUESTIONES SOMETIDAS A ARBITRAJE**

53. Las cuestiones por resolver en el presente Laudo fueron formuladas por la Demandante, en su Demanda. En la Demanda (tal y como fue subsanada), la Demandante formuló las siguientes pretensiones:

“1. Se acepte esta solicitud y se convoque el Tribunal de Arbitramento para dirimir el conflicto entre el CONJUNTO CERRADO RESERVA DE FONTIBON PROPIEDAD HORIZONTAL y QUARKS TECHNOLOGIES SAS, basado en que ambas partes así lo aceptaron, según la cláusula décima tercera (arbitramento) del CONTRATO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO SISTEMA DETECCION DE INCENDIOS, al que se le asignó el No CQT-009 de 2021 y sus anexos.

2. Se declare el cumplimiento contractual por parte de QUARKS TECHNOLOGIES SAS del CONTRATO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO SISTEMA DETECCION DE INCENDIOS, al que se le asignó el No CQT-009 de 2021 y sus anexos, firmado con el Conjunto Reserva de Fontibón Propiedad Horizontal.

3. Se declare el incumplimiento del CONJUNTO CERRADO RESERVA DE FONTIBON PROPIEDAD HORIZONTAL del CONTRATO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO SISTEMA DETECCION DE INCENDIOS, al que se le asignó el No CQT-009 de 2021 y sus anexos, celebrado con Quarks Technologies SAS.

4. De acuerdo a lo anterior, se condene al CONJUNTO CERRADO RESERVA DE FONTIBON PROPIEDAD HORIZONTAL al pago de CINCUENTA MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS TREINA Y SEIS PESOS (\$50'656.336), al 31 de julio de 2023, por concepto de la factura QT 917 y de la ejecución celebrado entre las partes, discriminados de la siguiente forma:

Valor de la deuda	Días de mora liquidados	Tipo de interés liquidado	Intereses generados	Honorarios	Deuda total
\$ 37.046.918,00	343	Moratorio	\$ 9.709.418,19	\$ 3.900.000,00	\$ 50.656.336,19

5. Se condene en costas al CONJUNTO CERRADO RESERVA DE FONTIBON PROPIEDAD HORIZONTAL, por dar motivo a la reclamación y Provocación del Tribunal, de acuerdo al artículo 365 del Código General del Proceso.”.

54. Los fundamentos de hecho y de derecho de estas pretensiones serán abordadas en la Parte Considerativa del presente Laudo, y resueltas en la Parte Resolutiva.

II. CONSIDERACIONES

55. Para resolver las controversias puesta en conocimiento del Árbitro Único por la Demandante, el Árbitro Único abordará: (A) el cumplimiento de los presupuestos procesales en el presente Arbitraje; (B) los efectos del silencio de la Demandada durante el término de traslado de la Demanda; (C) la decisión del Tribunal Arbitral de no decretar pruebas de oficio; (D) la resolución de las pretensiones de la Demanda; (E) el pronunciamiento sobre el juramento estimatorio de la Demanda; (F) la valoración de la conducta procesal de las Partes; y (G) el pronunciamiento sobre las costas de este Arbitraje, y su liquidación.

(A) PRESUPUESTOS PROCESALES

56. Previo a proferir una resolución de fondo sobre las pretensiones de la Demandante, el Árbitro Único, como todo juzgador, debe verificar la configuración de las condiciones necesarias para el estudio y decisión de fondo de la controversia, esto es, los presupuestos procesales¹. El Árbitro Único encuentra cumplidos dichos presupuestos, toda vez que:

- a. Competencia: La competencia del Árbitro Único fue definida en la primera audiencia de trámite, sin que las Partes hubiesen formulado objeción alguna sobre la asunción plena de competencia del Árbitro Único para conocer la Demanda y la Demanda de Reconvención. Además, entre el cierre de la etapa probatoria de este Arbitraje decretada en la propia primera audiencia de trámite y el presente Laudo, las Partes no formularon cuestiones que indiquen al Árbitro Único que deba revisar la resolución sobre su propia competencia tomada en la primera audiencia de trámite. Por último, el Árbitro Único no encuentra hechos o cuestiones que atenden contra su propia competencia, razón por la cual el Árbitro Único reitera que es

¹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 15 de julio de 2008. Rad. No. 2002-00196-01. M.P. William Namén Vargas.

competente para conocer y resolver sobre la Demanda, como fue resuelto en la Primera Audiencia de Trámite.

- b. Además, como el Árbitro Único explicó en la Sección I(F) del presente Laudo, el Árbitro Único se encuentra en término para proferir el Laudo.
- c. Demanda en forma: La Demanda, tal y como fue subsanada, reúne los requisitos de forma establecidos en la ley para su conocimiento. En efecto, el Árbitro Único inadmitió inicialmente la Demanda, con el objetivo de que cumplierse con todos los requisitos de forma establecidos en la ley. Subsanada la Demanda, el Árbitro Único encontró que dicha subsanación tenía la aptitud para servir como base de un pronunciamiento de fondo.
- d. El Demandado, por su parte, no interpuso recurso de reposición contra el auto admisorio de la Demanda, oportunidad en la cual debía debatir la ausencia de alguno de sus requisitos formales.
- e. Capacidad para ser parte y para comparecer al proceso: Las Partes son entidades de derecho privado (una sociedad comercial y una propiedad horizontal), que han concurrido a este Arbitraje por intermedio de sus representantes legales y sus apoderados reconocidos para actuar durante su trámite. Téngase en cuenta que ninguna de las Partes impugnó la capacidad para ser parte y comparecer al proceso de la otra.

57. Por último, el procedimiento seguido por el Árbitro Único se ajustó a lo pactado por las Partes en el Pacto Arbitral contenido en el Contrato y el Estatuto Arbitral. Además, desde el último control de legalidad realizado por el Árbitro Único en la primera audiencia de trámite del 31 de enero de 2024, no se ha presentado cuestión alguna que tenga la entidad de invalidar el procedimiento de este Arbitraje. Las Partes no formularon objeciones o causales de nulidades que afectasen, total o parcialmente, el trámite seguido en el presente Arbitraje. Por lo anterior, el Árbitro Único encuentra que no existe vicio o irregularidad alguna que le impida proferir este Laudo.

(B) EFECTOS DEL SILENCIO DE LA DEMANDADA DURANTE EL TÉRMINO DE TRASLADO DE LA DEMANDA

58. Como el Árbitro Único dio cuenta en la Sección I(C) del presente Laudo, la Demandada guardó silencio durante el término de traslado de la Demanda. Además, la Demandada no presentó recurso o solicitud alguna contra el auto mediante el cual el Árbitro Único dio cuenta de este silencio, ni del auto que no tuvo en cuenta por extemporánea la

“contestación” presentada por la Demandada y negó la solicitud de decreto oficioso de las pruebas allí enunciadas.

59. De conformidad con el artículo 97 del Código General del Proceso, una de las conductas que puede asumir un demandado durante el término de traslado de una demanda cuya admisión le es notificada, es guardar silencio.
60. Dicho silencio tiene un efecto expreso en el artículo 97 del Código General del Proceso, consistente en hacer: “(...) *presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto.*”.
61. Para el caso del arbitraje, la falta de contestación de una demanda tiene el efecto especial de presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, en aplicación del artículo 97 antes referido, aplicable en virtud de la remisión hecha en el artículo 20 del Estatuto Arbitral.
62. Por lo anterior, y en paralelo con la valoración de las pruebas decretadas por el Árbitro Único, el Árbitro Único deberá considerar la presunción de certeza que pesa sobre los hechos de la demanda, siempre y cuando sean susceptibles de confesión. La valoración de dichos hechos será realizada al analizar las pretensiones de la Demanda.

(C) **DECISIÓN DEL TRIBUNAL ARBITRAL DE NO DECRETAR PRUEBAS DE OFICIO**

63. La Demandada, en dos ocasiones, solicitó al Tribunal Arbitral² decretar pruebas de oficio dentro del trámite arbitral.
64. Respecto de las pruebas de oficio, el Código General del Proceso establece:

“Artículo 169. Prueba de oficio ya petición de parte. Las pruebas pueden ser decretadas a petición de parte o de oficio cuando sean útiles para la verificación de los hechos relacionados con las alegaciones de las partes. Sin embargo, para decretar de oficio la declaración de testigos será necesario que estos aparezcan mencionados en otras pruebas o en cualquier acto procesal de las partes.

Las providencias que decreten pruebas de oficio no admiten recurso. Los gastos que implique su práctica serán de cargo de las partes, por igual, sin perjuicio de lo que se resuelva sobre costas.

² Documento 043 del Cuaderno Principal (Contestación extemporánea de la Demanda); y Documento 053 del Cuaderno Principal (Transcripción de los Alegatos de Conclusión)

Artículo 170. Decreto y práctica de prueba de oficio. El juez deberá decretar pruebas de oficio, en las oportunidades probatorias del proceso y de los incidentes y antes de fallar, cuando sean necesarias para esclarecer los hechos objeto de la controversia.

Las pruebas decretadas de oficio estarán sujetas a la contradicción de las partes.”

65. Adicionalmente, la jurisprudencia recientemente precisó el alcance de la potestad del juez respecto a las pruebas de oficio, en los siguientes términos:

*“Se insiste, el decreto oficioso de pruebas **«no puede constituirse en un mecanismo imperativo para subsanar la negligencia de las partes»**. De allí que «hay casos en los cuales la actitud asumida por la parte, que tiene cargas probatorias por satisfacer, es la responsable del fracaso, bien de las pretensiones ora de su defensa, por haber menospreciado su compromiso en el interior de la tramitación». (...) Por lo demás, la prueba pretendida no está prevista como un imperativo legal concreto, de manera que, «...si bien el juez tiene la facultad-deber de decretar pruebas de oficio, la misma no puede interpretarse como un mandato absoluto o fatalmente impuesto en todos los casos, dado que aquél sigue gozando de una discreta autonomía en la instrucción del proceso y en esa medida, no siempre que se abstenga de utilizar dicha prerrogativa, incurre en un yerro de derecho.*

3. Para finalizar el tema abordado en estos últimos cargos, se concluye que el sub iudice no es uno de aquellos casos en que, a voces de la jurisprudencia, resulte imperativo al juez hacer uso de facultad de decretar pruebas de oficio. Ciertamente, esta herramienta procesal tiene por objeto superar grados de incertidumbre frente a los hechos que interesen al proceso -siempre que no haya incuria de las partes- y para evitar nulidades procesales o providencias inhibitorias.” (Se resalta)³.

66. El Árbitro Único no está facultado, como lo pretende la Demandada, para suplir las cargas probatorias de las partes mediante las pruebas de oficio.
67. Es evidente que la Demandada no contestó la demanda en término, pese a que estaba debidamente notificada del trámite y ya había participado en el mismo y, en consecuencia, no solicitó oportunamente las pruebas que consideraba relevantes. No puede el Árbitro Único acudir a las pruebas de oficio para subsanar la inactividad de la Demandada.
68. En el marco de la autonomía para la instrucción del proceso, el Árbitro Único decidió no decretar pruebas de oficio.

³

Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 23 de abril de 2024. Rad. No. 2018-00230-01. M.P. Francisco Ternera Barrios.

(D) **RESOLUCIÓN DE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA**

69. Mediante las pretensiones de la Demanda, la Demandante pretende que el Árbitro Único declare que la sociedad Demandante cumplió el Contrato y declare la responsabilidad civil contractual de la Demandada por el incumplimiento parcial de la obligación de pago pactada en la Cláusula Tercera del Contrato. A continuación, el Tribunal Arbitral analizará los méritos de cada una de las pretensiones, de cara a los hechos probados y la ley aplicable.

(a) **Análisis de la primera pretensión**

70. La pretensión primera no contiene, en sí, una pretensión, toda vez que no consiste en la declaración de un hecho, la modificación de una situación jurídica o la condena a la ejecución de una prestación por parte del Demandado. Por el contrario, esta pretensión contiene una solicitud al Árbitro Único para que adelante el presente Arbitraje. El Árbitro Único, ante esta solicitud, adelantó el Arbitraje de conformidad con el Estatuto Arbitral, incluyendo la instalación del Tribunal Arbitral y la declaratoria sobre su propia competencia en la primera audiencia de trámite.

- a. La convocatoria, constitución y trámite del presente Arbitraje se realizó debidamente desde la presentación de la Demanda, tal y como el Árbitro Único indicó en las Secciones I(C) y II(A) anteriores.
- b. Así las cosas, desde el momento en que se integró el Tribunal Arbitral y que el Árbitro Único se declaró competente para conocer y resolver sobre las pretensiones de la Demanda, se materializó la pretensión primera de la demanda.

(b) **Análisis de la segunda pretensión**

71. La pretensión segunda busca que se declare el cumplimiento contractual por parte de la Demandante del Contrato. El Tribunal Arbitral, a continuación, expondrá el análisis de los hechos probados y la ley aplicable que le permite resolver sobre la prosperidad de la pretensión.

(i) Posición de las Partes

72. Posición de la Demandante: Como consta en la Demanda⁴ y en los Alegatos de Conclusión de la Demandante⁵, esta parte considera que fue diligente y cumplió con sus obligaciones

⁴ Documento 032 del Cuaderno Principal.

⁵ Documento 053 del Cuaderno Principal.

derivadas del Contrato (integrado por su texto, la oferta y los pliegos de condiciones), específicamente, con: (a) la entrega de los documentos exigidos en el Contrato como requisitos para su perfeccionamiento; (b) el cumplimiento de los ciclos de mantenimiento contratados; y (c) nunca fue requerida judicial o extrajudicialmente por la Demandada por incumplimiento contractual.

73. Posición de la Demandada: Como consta en los Alegatos de Conclusión de la Demandada⁶, ésta considera que la Demandante no cumplió con el Contrato, toda vez que no allegó las actas de cumplimiento del servicio contratado para todos los meses de ejecución del Contrato y, además, allegó un acta anterior a su suscripción. Por lo anterior, echa de menos la Demandada pruebas del cumplimiento del Contrato (que, además, debían verificarse de forma mensual), cuando solo se aportaron prueba de su celebración y documentos aislados que no permiten acreditar su cabal ejecución y cumplimiento.

(ii) Consideraciones del Árbitro Único

74. El Árbitro Único encontró probada la existencia, validez, oponibilidad y efectos del Contrato: El 1 de octubre de 2021, las Partes celebraron el llamado “*contrato de mantenimiento preventivo y correctivo sistema detección de incendios No. CWT-009 de 2021.*”. En efecto, la existencia, validez, oponibilidad y efectos del Contrato están probados por la certeza que tienen las afirmaciones hechas por el Demandante en los Hechos 1 y 2 de la Demanda, así como el texto del Contrato probado a partir del contenido de los Documentos 1 y 2 del Cuaderno de Pruebas del Expediente.

75. La validez y contenido del objeto, forma de pago, vigencia, tiempo y forma de prestación del servicio, y envío de facturas derivadas de la ejecución de las prestaciones derivadas del Contrato, están probadas por el texto de las Cláusulas Primera y Tercera del Contrato (Documento 1 del Cuaderno de Pruebas), así como de la presunción de certeza de los hechos 3 y 4 de la Demanda. Los textos de las referidas cláusulas son los siguientes:

“CLAUSULA PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO: EL CONTRATISTA se obliga para con EL CONTRATANTE a prestar el servicio de mantenimiento del SISTEMA DE DETECCION DE INCENDIOS Y EVACUACION, al servicio del CONTRATANTE para el CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DE FONTIBON en la ciudad de Bogotá, a título de mantenimiento preventivo, de acuerdo a la descrito en el Anexo No 1 de este contrato.

(...)

CLAUSULA TERCERA - FORMA DE PAGO: EL CONTRATANTE pagará al CONTRATISTA a los 15 (quince) días de radicada la factura del servicio prestado con corte mensual, esta debe ser radicada antes del 20 de cada mes, equivalente a la suma por servicio de TRES MILLONES

⁶

Documento 053 del Cuaderno Principal.

CUATROCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL NOVENTA Y SEIS PESOS M/CTE. (\$3.459.096,00) y por concepto de IVA 19% SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS VEINTIOCHO PESOS M/CTE. (\$657.228,00).*****

CLAUSULA CUARTA - DURACIÓN Y VIGENCIA DEL CONTRATO: El presente contrato tendrá una duración de doce (12) meses contados a partir del 01 de octubre de 2021. Su vigencia será de doce meses calendario, y su renovación será automática siempre y cuando ninguna de las partes haya expresado con 30 días de antelación su voluntad de no renovar el contrato, so pena de las causales de terminación expresadas en la cláusula decimocuarta de este contrato las cuales continúan vigentes.

Parágrafo 1: Las partes acuerdan que, en caso del desistimiento de cualquiera de las partes a la renovación automática de contrato, el renunciante hará anuncio escrito a la contra parte de su intención de no renovación.

Parágrafo 2: Los valores aquí descritos podrán ser incrementados anualmente con el IPC del año inmediatamente anterior cuando la renovación del contrato sea automática y no incluya equipos adicionales a los descritos en la oferta anexa al presente contrato. En su defecto se requerirá documento Otro Si aclaratorio.

CLAUSULA QUINTA - TIEMPO Y LUGAR DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO: El servicio debe ser prestado mensualmente en las instalaciones del CONTRATANTE CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DE FONTIBON en la ciudad de Bogotá, y coordinado con el supervisor del contrato. Las facturas deberán ser radicadas en las oficinas del administrador ubicado en la CARRERA 116 N° 156C 70 en la ciudad de Bogotá DC, o por medio de facturación electrónica radicada al correo electrónico conreservadefontibon@gmail.com, con copia al correo contabilidadreservadefontibon@gmail.com *****.

76. En virtud de lo anterior, el Árbitro Único concluye que:
- a. El objeto del Contrato era la ejecución, por parte de la Demandante y a favor de la Demandada, del servicio de mantenimiento del sistema de detección de incendios y evacuación para el Conjunto Residencial Reserva de Fontibón ubicado en Bogotá D.C., a título de mantenimiento preventivo, en los términos descritos en su Anexo 1.
 - b. En cuanto al pago del valor del Contrato, la Demandada debía hacerlo a la Demandante de forma mensual, y dentro de los 15 días siguientes a la radicación de la respectiva factura (por valor mensual más IVA), el día 20 de cada mes.
 - c. En cuanto a la duración y vigencia del Contrato, sería de 12 meses, contados a partir del 1 de octubre de 2012, con renovación automática, siempre y cuando ninguna de las Partes haya expresado su voluntad de no renovarlo, con 30 días de

antelación, so pena de aplicarse las causales de terminación acordadas en su cláusula decimocuarta.

- d. En cuanto a las direcciones de correo electrónico para que la Demandante radicara facturas a la Demandada, son las siguientes: conreservadefontibon@gmail.com y con copia al correo contabilidadreservadefontibon@gmail.com.

77. En cuanto al contenido y validez del Pacto Arbitral, el Tribunal Arbitral ya abordó este asunto en la Sección I(B) del presente Laudo.

78. El Árbitro Único encontró probado el cumplimiento del Contrato por la sociedad Demandante: Una vez acreditada la existencia, validez, oponibilidad y efectos del Contrato, el Árbitro Único encuentra que se ha probado el cumplimiento del Contrato por parte de la sociedad Demandante, con base en lo siguiente:

- a. Primero: La confesión ficta derivada del hecho 9 de la Demanda.
- b. Conforme a lo descrito en la Sección II (B) del presente Laudo, el Árbitro Único deberá considerar la presunción de certeza que pesa sobre los hechos de la demanda, siempre y cuando sean susceptibles de confesión.
- c. En el hecho número 9 de la Demanda Subsanada la Demandante afirmó lo siguiente:

“QUARKS TECHNOLOGIES S.A.S. cumplió con los ciclos de mantenimiento contratados, de acuerdo a las actas de recibo por parte de la administración del conjunto.”

- d. En consecuencia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 97 del Código General del Proceso, el Árbitro Único encuentra probado por la confesión ficta del hecho número 9 de la Demanda Subsanada que la sociedad Demandante cumplió el objeto del Contrato.
- e. Sin perjuicio de lo anterior, la jurisprudencia ha precisado en relación con la aplicación del artículo 97 del Código General del Proceso que:

“[D]ebe destacarse que aun cuando algunas disposiciones del Código General del Proceso (arts. 97, 205, 241, 372, etc.) imponen deducir efectos nocivos desde el espectro «probatorio» para el contendiente que, por ejemplo, no «contesta la demanda» o lo hace por fuera de la oportunidad legal, el que no concurre a la «audiencia inicial» o a la de «interrogatorio de parte, ello no significa que los indicios o confesión ficta que de allí puedan derivarse conduzcan forzosa e

impajaritadamente a «fallar» a favor del contrincante, pues de todos modos es indispensable apreciar el resto del material «demostrativo» y nada impide que con base en él resulten desvirtuados los «indicios» o infirmada la «confesión» presunta.

Para decirlo más claro, la «falta de contestación de la demanda o la incomparecencia injustificada al interrogatorio» no obligan, per se, a «sentenciar» en un determinado sentido, toda vez que, aunque sí producen ciertas «consecuencias» adversas para el desidioso, lo cierto es que de todos modos le incumbe al iudex sopesarlas con los otros medios de convicción y, a partir de un «razonamiento» individual y en conjunto, extraer las conclusiones que lo llevan a definir la causa en «x» o «y» orientación.”⁷

- f. Conforme a lo anterior, el Árbitro Único procede a valorar el material probatorio restante en el expediente para verificar que este no desvirtúa la presunción de certeza que obra sobre el hecho número 9 de la Demanda Subsana y si, por el contrario, este reafirma que la sociedad Demandante cumplió el objeto del Contrato.
- g. Segundo, La factura mediante la cual se cobraron los servicios no fue rechazada.
- h. Como consta en la Prueba 5 del Cuaderno de Pruebas, el 27 de septiembre de 2022 la Demandada remitió a la Demandante la comunicación mediante la cual informó la decisión del consejo de administración de no renovar el Contrato a partir del 1° de octubre de 2022.
- i. En esa misma fecha, la Demandante envió a la Demandada un correo electrónico (anexo del correo electrónico que hace parte de la Prueba 6 del Cuaderno de Pruebas), en el que la Demandante:
 - i. Confirmó el recibo de la carta de no renovación;
 - ii. Adjuntó la factura de lo que denominó “*el saldo pendiente del contrato en mención*”;
 - iii. Informó que, una vez pagada la factura antedicha, expediría el “*paz y salvo*” correspondiente, en el que se especificarían las fechas de los mantenimientos, para los archivos de la Demandante, con respecto al sistema de detección de incendio (no la red contra incendio);

7

Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 19 de diciembre de 2018. Rad. No. 2018-03936-00. M.P. Octavio Augusto Tejeiro Duque.

- iv. A este correo, la Demandante adjuntó: (i) la factura QT No. 917 del 27 de septiembre de 2022 por un valor de COP\$31.131.864 más IVA de 5.915.054, para un total de 37.046.918 y con descripción: “*servicio de mantenimiento preventivo y correctivo del sistema de detección de incendios para el conjunto residencial reserva de Fontibón correspondiente a los meses de enero a sept 30 de 2022 contrato CQT 2021*”; (ii) los certificados de prestación del servicio de mantenimiento referenciado en los literales anteriores; y (iii) las constancias de pago de obligaciones laborales y de seguridad social también referenciadas en los literales anteriores.
- j. La Demandada no protestó o rechazó la factura mencionada en el literal d. del numeral anterior, como se deriva de la afirmación indefinida del Demandante contenida en el hecho 17 de la Demanda, y la presunción de certeza de este hecho ante la falta de contestación de la Demanda por parte de la Demandada. En sus alegatos de conclusión, la Demandada tampoco adujo haber rechazado o protestado la factura adjunta al correo electrónico del 27 de septiembre de 2022 (anexo del correo electrónico que hace parte de la Prueba 6 del Cuaderno de Pruebas).
- k. El 8 de octubre, 16 de noviembre de 2022 y 21 de junio de 2023 (Documentos que integran la Prueba 6 y 7 del Cuaderno de Pruebas), la Demandante solicitó a la Demandada el pago de: “*(...) los servicios de mantenimiento efectuados en el contrato suscrito con la copropiedad*”. Lo anterior, por cuanto, en consideración de la Demandante, aun cuando el Contrato no se había renovado, los pagos debidos al Demandante no habían sido cancelados y, sin ellos, la Demandante no podía entregar el correspondiente “*paz y salvo*” a la Demandada.
- l. En relación con la factura QT No. 917 del 27 de septiembre de 2022, el artículo 773 del Código de Comercio regula lo relativo a la aceptación tácita de las facturas:
- “Artículo 773. (...)
La factura se considera irrevocablemente aceptada por el comprador o beneficiario del servicio, si no reclamare en contra de su contenido, bien sea mediante devolución de la misma y de los documentos de despacho, según el caso, o bien mediante reclamo escrito dirigido al emisor o tenedor del título, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a su recepción.”.*
- m. En consecuencia, toda vez que no obra prueba ni manifestación alguna de la Demandada en el expediente en relación con el rechazo o protesto de la factura QT No. 917 del 27 de septiembre de 2022, el Árbitro Único encuentra que la misma fue

aceptada tácitamente por la Demandada en virtud de lo dispuesto por el artículo 773 del Código de Comercio.

- n. Sobre la prestación de un servicio plasmado en una factura, la jurisprudencia ha precisado que la aceptación tácita de la misma indica que el comprador convalida la recepción de los servicios allí descritos:

*“4.2.3.- Siendo ello así, es claro que para dilucidar si una factura se libró producto de una entrega efectiva de mercancías o servicios, **el mérito ejecutivo de dicho documento ha de derivarlo el juzgador de si operó la aceptación**, mas no de si figura en el cartular constancia de recibo de aquellos productos o prestaciones, como desafortunadamente lo comprendió la corporación judicial aquí confutada. Esto, porque **el sólo hecho de que una factura se acepte (expresa o tácitamente) implica que el comprador de las mercancías o del servicio convalida que el contenido de ese título corresponde a la realidad, en cuanto atañe a la recepción de los productos o prestaciones allí descritos**, como los demás aspectos que constan en el documento: precio a sufragar, fecha de recepción, etc.” (Se subraya y se resalta)⁸.*

- o. En otra oportunidad, la Corte Suprema de Justicia también indicó que la aceptación tácita de una factura indica la prestación efectiva del servicio descrito sin reparos en su contra:

*“3.3.- Ahora, que una “factura se acepte” significa que el comprador de las mercancías o adquirente del servicio **ratifica que su contenido corresponde a la realidad**, pasando por la recepción de los bienes que allí aparecen registrados, como los demás aspectos que constan en el documento (plazo para el pago, valor a sufragar, entre otros).*

*Esa confirmación, como se desprende de la normatividad descrita líneas atrás, puede darse de dos maneras, expresa o tácitamente. Ocurrirá lo primero, cuando aquél por cualquier medio y dentro del plazo consagrado en la ley, revele o exteriorice su aquiescencia, y lo segundo, cuando vencido ese lapso, no lo hace, **caso en el cual, la ley entiende, ante el silencio del comprador o beneficiario de la factura, que se “recibió la mercancía” y no hay reparos en su contra.***

(...)

*En conclusión, habrá «aceptación expresa de la factura» si el “comprador de las mercancías o beneficiario del servicio” la recibe bajo su firma o la de un dependiente y en ese momento ratifica su contenido o lo hace dentro de los tres (3) días hábiles siguientes. Pero, si recibe la «factura», y no la acepta en ese instante ni después, se produce la aceptación implícita, con efectos para obligarlo. **De modo que en este evento se entenderá que la mercancía se entregó y el servicio se prestó y, por ende,***

⁸

Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 4 de noviembre de 2020. Rad. 2020-02816-00. M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.

que las «facturas» corresponden efectivamente a dicha circunstancia.” (se subraya y se resalta)⁹.

- p. Conforme a lo anterior, considerando que la factura QT No. 917 del 27 de septiembre de 2022 fue aceptada tácitamente por la Demandada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 773 del Código de Comercio, el Árbitro Único concluye que el “SERVICIO DE DE (sic) MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DEL SISTEMA DE DETECCIÓN DE INCENDIOS PARA EL CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DE FONTIBON, CORRESPONDIENTE A LOS MESES DE ENERO A SEPT 30 DE 2022 CONTRATO CQT 2021”¹⁰ allí descrito fue prestado por la Demandante.
- q. En consecuencia, el Árbitro Único encuentra que con la aceptación tácita de la factura se ha probado el cumplimiento del Contrato por parte de la sociedad Demandante.
- r. Tercero, la Demandada no terminó el Contrato por incumplimiento y agradeció los servicios de la Demandante.
- s. De conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Decimacuarta del Contrato, las partes podrían terminarlo por las siguientes causales:

“CLAUSULA DECIMACUARTA.- CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO: Serán causales de terminación del contrato las siguientes: 1-Por vencimiento del tiempo pactado. 2- De común acuerdo entre las partes. 3-Por incumplimiento del **CONTRATISTA** de cualquiera de las obligaciones pactadas en este contrato.”.

- t. El 27 de septiembre de 2022, la Demandada manifestó a la Demandante que no renovarían el Contrato, como se desprende, sin más, del correo y adjunto que hacen parte de la Prueba 5 del Cuaderno de Pruebas. El Árbitro Único, además, nota que en dicha comunicación la Demandada no hizo referencia a incumplimiento alguno por parte de la Demandante y, además, manifestó que: “Le agradezco de antemano su colaboración prestada por los servicios hasta la fecha, en espera de poder contar con usted en un futuro.”.
- u. De la comunicación del 27 de septiembre de 2022 se desprende que la Demandada no adujo un incumplimiento por parte de la Demandante para terminar el Contrato y que, por el contrario, la Demandada reconoció y agradeció la prestación de

⁹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 11 de septiembre de 2020. Rad. 2020-01604-00. M.P. Octavio Augusto Tejeiro Duque.

¹⁰ Anexo del correo electrónico que hace parte de la Prueba 6 del Cuaderno de Pruebas.

servicios efectuada por la Demandante hasta dicha fecha. Y es que, si hubiere existido incumplimiento alguno por parte de la Demandante, razonablemente se esperaría que la Demandada hubiera terminado el Contrato con base en dicha causal, o que –al menos– se hubiese abstenido de agradecer al contratista por los servicios prestados hasta esa fecha, reconociendo así que efectivamente fueron prestados.

- v. En consecuencia, el Árbitro Único encuentra que la documentación contemporánea a la época objeto de la controversia prueba que la Demandante cumplió con la prestación de los servicios objeto del Contrato.
- w. Cuarto, las Actas de Finalización de Ciclo de Mantenimiento.
- x. Las pruebas documentales aportadas bajo la categoría 4 (Documentos número 4 del Cuaderno de Pruebas), especialmente, el Acta de Finalización de Ciclo de Mantenimiento para los meses de octubre de 2021, marzo de 2022 y abril de 2022, también dan cuenta de la prestación de los servicios de mantenimiento. El Árbitro Único nota, que en el Acta de Finalización de Ciclo de Mantenimiento para el mes de abril de 2022, consta la firma y el sello de recibido de la administración como constancia de la culminación del mantenimiento del sistema de detección.
- y. Si bien es cierto que en el expediente no obran las Actas de Finalización de Ciclo de Mantenimiento para la totalidad de los meses facturados, no es menos cierto que las actas relacionadas anteriormente no desvirtúan sino, por el contrario, refuerzan la confesión presunta del hecho número 9 de la Demanda Subsanada en relación con el cumplimiento de la Demandante de los ciclos de mantenimiento.
- z. En consecuencia, el Árbitro Único encuentra que las Actas de Finalización de Ciclo de Mantenimiento, documentación contemporánea a la época objeto de la controversia, prueban que la Demandante cumplió con la prestación de los servicios objeto del Contrato.
- aa. Quinto, La Demandada no impuso sanciones a la Demandante por incumplimientos.
- bb. De conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Séptima del Contrato, la Demandada tenía la facultad contractual de imponer sanciones a la Demandante en caso de incumplimiento:

“CLAUSULA SÉPTIMA.- SANCIONES Y PENAL PECUNIARIA: La mora o el incumplimiento de las obligaciones en que incurra **EL CONTRATISTA**, salvo fuerza mayor o caso fortuito, dará derecho al **CONTRATANTE** para imponer a aquel, sanciones diarias sucesivas por un valor equivalente al uno (1%) por ciento del valor total del contrato y hasta un tope del diez por ciento (10%) del valor total del contrato. Si llegado el tope previsto no se ha cumplido el objeto se aplicará la cláusula Penal Pecuniaria la cual será equivalente al 10% del valor total del contrato, sin perjuicio de que **EL CONTRATANTE** solicite por la vía ejecutiva el pago de las indemnizaciones que considere mayores a los perjuicios causados. La parte resolutive de los actos sancionatorios, una vez ejecutoriados.”

- cc. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 83 de la Constitución Política, las actuaciones de los particulares deben ceñirse a los postulados de la buena fe¹¹. Así mismo, el artículo 1603 del Código Civil dispone que los contratos deben ejecutarse de buena fe¹². Uno de los postulados de la buena fe es el respeto por los actos propios, según el cual: *“las partes de una relación jurídica deben actuar con lealtad y coherencia, evitando afectar la confianza que ha depositado en ella la otra parte. (...) esto mismo sucederá si se ejerce un derecho, **sin considerar que no se hizo por un tiempo prolongado**, siempre que se haya generado certidumbre en su contraparte sobre su dejadez.”* (se subraya y se resalta)¹³.
- dd. De acuerdo con la teoría de los actos propios, el Árbitro Único observa que, en caso de que realmente hubiera existido un incumplimiento por parte de la Demandante en la prestación de los servicios estipulados en el Contrato, sería razonable esperar que la Demandada hubiera ejercido las sanciones contractuales a su disposición durante la ejecución del mismo. Más aún, considerando como lo manifestó la Demandada en los alegatos de conclusión¹⁴, que el Contrato se celebraba con el fin de cumplir obligaciones legales de la copropiedad.
- ee. No obstante, no obra prueba en el expediente en relación con la imposición de una sanción contractual a la Demandante por parte de la Demandada. En el mismo sentido, en sus alegatos de conclusión la Demandada no se refirió a procedimiento alguno para la imposición a la Demandante de las sanciones convenidas contractualmente.

¹¹ “ARTICULO 83. Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas.”

¹² “Artículo 1603. Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por la ley pertenecen a ella.”

¹³ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 9 de abril de 2024. Rad. 2019-00063-01. M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.

¹⁴ Documento 053 del Cuaderno Principal

- ff. La Demandada argumentó, en sus alegatos de conclusión, que no estaba acreditado el cumplimiento de la ejecución del Contrato entre enero y septiembre del 2022¹⁵. Sin embargo, la conducta contractual de la Demandada respalda que la Demandante cumplió con el objeto del Contrato, pues no hizo uso de las sanciones contractuales por incumplimiento durante todo el periodo de ejecución. Sólo hasta la audiencia de alegatos, la Demandada alegó el incumplimiento de la Demandante, desconociendo los actos propios que había ejercido durante la ejecución del Contrato.
- gg. En consecuencia, el Árbitro Único encuentra que la conducta de la Demandada durante la ejecución contractual también prueba que la Demandante cumplió con la prestación de los servicios objeto del Contrato. Sostener lo contrario implicaría aceptar que la Demandada contravino sus propios actos.
- hh. Sexto, No se presentó una reclamación o aviso de siniestro de la garantía por parte de la Demandada
- ii. De conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Sexta del Contrato, la Demandante debía constituir una garantía con cobertura de cumplimiento del Contrato:
- “**CLAUSULA SEXTA - GARANTÍA ÚNICA: EL CONTRATISTA** deberá obtener por su cuenta con una compañía de seguros legalmente constituida en Colombia, dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de perfeccionamiento del contrato, a favor del CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DE FONTIBON, garantía única en las siguientes coberturas:
- 1. DE CUMPLIMIENTO:** Por un valor asegurado equivalente al veinte por ciento (20%) del valor de contrato, y con una duración igual a la vigencia del contrato y por tres (3) meses más. (...)”
- jj. En el Cuaderno de Pruebas del Expediente (parte de la Categoría 9 de documentos), obra otro documento expedido por la Demandada a “Marca Seguros Ltda.”, donde consta que no se había presentado siniestro de las actividades contratadas. Sin embargo, al no tener fecha de expedición o de corte, el Árbitro Único no tiene los elementos para valorar este documento como prueba del cumplimiento de la Demandada.
- kk. No obstante, el Árbitro Único observa que este hecho no desvirtúa la presunción de certeza que obra sobre el hecho número 9 de la Demanda Subsanada.

¹⁵

Transcripción de la Audiencia de Alegatos de Conclusión celebrada el 20 de marzo de 2024, pág. 8.

- ll. Séptimo, La retención realizada a la factura.
- mm. Por último, en relación con el certificado de retención en la fuente aportado por la Demandante como parte de esta Categoría 8 de documentos, el Árbitro Único observa que, pese a que no contiene una firma y sello de la Demandada, este fue enviado por la dirección de correo electrónico contabilidadreservadefontibon@gmail.com de la Demandante. Asimismo, el Árbitro único observa que la Demandada no se refirió al particular en sus alegatos de conclusión.
- nn. En relación con lo anterior, el artículo 261 del Código General del Proceso dispone que se presume cierto el contenido del documento firmado en blanco:
- “Artículo 261. Documentos firmados en blanco o con espacios sin llenar. Se presume cierto el contenido del documento firmado en blanco o con espacios sin llenar.”*
- oo. Dicha presunción no ha sido desvirtuada por la Demandada dentro del presente proceso arbitral, por lo que el Árbitro Único presume que es cierto su contenido. En consecuencia, observa el Árbitro Único que el certificado de retención en la fuente que obra en el expediente da cuenta que la Demandada retuvo en 2022 a la Demandante un valor de COP\$1.245.275. Lo anterior, utilizando como base exactamente el valor subtotal de COP\$31.131.864 facturado por la Demandante en la factura QT No. 917 del 27 de septiembre de 2022.
- pp. En consecuencia, el Árbitro Único encuentra que está probado que en la contabilidad de la Demandada está reportada la suma facturada por concepto de prestación de servicios objeto del Contrato, lo cual también prueba su cumplimiento.

79. Por todo lo anterior, el Árbitro Único concederá la pretensión segunda.

(c) **Análisis de la tercera pretensión**

(i) Posición de las Partes

80. Posición de la Demandante: Como consta en la Demanda¹⁶ y en los Alegatos de Conclusión de la Demandante¹⁷, esta parte considera que la Demandada incumplió el Contrato al no pagar la totalidad del precio pactado en el Contrato por los servicios de mantenimiento allí

¹⁶ Documento 032 del Cuaderno Principal.

¹⁷ Documento 053 del Cuaderno Principal.

pactados, a pesar de los múltiples requerimientos hechos para el efecto, el hecho de haber practicado retenciones en la fuente sobre dicha factura, y el no haber rechazado o protestado la referida factura. El monto de la pretensión de pago de la Demandante está contenido en la Factura QT 917.

81. Posición de la Demandada: La Demandada considera que no incumplió el Contrato, toda vez que la Demandante: (a) no aportó elementos de prueba (documentales, testimoniales y contables), que permitan al Árbitro Único declarar un incumplimiento contractual por parte de la Demandante, más aun teniendo en cuenta que, a juicio de la Demandada, esta carga probatoria implicaba probar el cumplimiento, mes a mes, y el cobro, mes a mes, por los servicios objeto del Contrato; (b) no acreditó, al radicar la factura antedicha, que los servicios objeto del Contrato para toda su vigencia hubiesen sido prestados; (c) más aun, la Demandada sostuvo que la Demandante no ejecutó las actividades objeto de cobro mediante este Arbitraje, razón por la cual no habría nacido la obligación de pago pretendida en la Demanda; (d) las actas aportadas por la Demandante no dan cuenta de la prestación efectiva del servicio, por lo cual mal haría la Demandante en hacer pagos con base en ellas; (e) más allá del agradecimiento dado por la Demandada a la Demandante al terminar unilateralmente el Contrato en septiembre de 2022, lo cierto que, para esa fecha, la Demandante no había prestado a la Demandada los servicios contratados; (f) la Demandada considera que el presente Arbitraje no es más sino una retaliación de la Demandante por no renovar el Contrato, habida cuenta de la falta de prestación por la Demandada de los servicios allí contratados; y (g) a lo sumo, la Demandada solo tendría que pagar a la Demandante COP\$3.459.000, por concepto del único mes para el cual la Demandante acreditó haber prestado los servicios objeto del Contrato a la Demandada.

(ii) Consideraciones del Árbitro Único

82. En cuanto al incumplimiento del Contrato por parte de la Demandada, el Árbitro Único lo encuentra probado.
83. En cuanto a la existencia de la obligación de pago de la Demandada a la Demandante derivada del Contrato, el Tribunal Arbitral la encontró acreditada a partir del texto del Contrato, el contenido de su Cláusula Tercera y la presunción de certeza que pesa sobre el hecho 4 de la Demanda
- a. El correo electrónico del 27 de septiembre de 2022 en el cual la Demandante solicitó el pago de las prestaciones debidas bajo el Contrato con corte a esa fecha (soportado con una factura), los certificados de prestación del servicio de mantenimiento antes referidos y las constancias de pago de las obligaciones laborales por parte de la Demandante.

- b. Los requerimientos de pago realizados por la Demandante a la Demandada el 8 de octubre de 2022, 16 de noviembre de 2022 y 23 de julio de 2023.
- c. El silencio de la Demandada ante la solicitud de pago y requerimientos antedichos, sumada a la presunción de certeza que pesa sobre el hecho 17 de la Demanda.
- d. La presunción de certeza que pesa sobre los hechos 11, 12, 13, 14 y 15 de la Demanda.
- e. En los alegatos de conclusión la Demandada no argumentó el pago, si no que el Contrato no se había cumplido por parte de la Demandante, lo cual no fue encontrado probado por el Tribunal.
- f. La Demandada no probó haber cumplido su obligación de pago.

84. Por lo anterior, el Tribunal concederá la pretensión tercera.

(d) **Análisis de la cuarta pretensión**

(i) Posición de las Partes

85. Posición de la Demandante: Como consta en la Demanda¹⁸ y en los Alegatos de Conclusión de la Demandante¹⁹, esta parte considera que la Demandada le adeuda: (a) el capital contenido en la factura QT-917, IVA incluido, por COP\$37.046.918,00; (b) los intereses moratorios desde la fecha de vencimiento de la factura -27 de septiembre de 2022- y hasta el 31 de julio de 2023 -343 días-; y c) unos honorarios asociados con la gestión de recuperación de la cartera debida por la Demandada a la Demandante.

86. Posición de la Demandada: Como consta en los Alegatos de Conclusión de la Demandada²⁰, la Demandada considera que la factura antes referida no hace prueba del daño sufrido por la Demandada, toda vez que no está soportada en la prueba de los servicios prestados que, en todo caso, no fueron prestados por la Demandante. La Demandada alegó no estar en mora de pagar monto alguno a la Demandante, por nunca haber estado obligada a pagos por servicios no prestados. A lo sumo, la Demandada solo tendría que pagar a la Demandante COP\$3.459.000, por concepto del único mes para el cual la Demandante acreditó haber prestado los servicios objeto del Contrato a la Demandada.

¹⁸ Documento 032 del Cuaderno Principal.

¹⁹ Documento 053 del Cuaderno Principal.

²⁰ Documento 053 del Cuaderno Principal.

(iii) Consideraciones del Árbitro Único

87. La cuarta pretensión, se refiere al segundo y tercer elemento de la responsabilidad contractual, esto es, a la existencia de un daño indemnizable que sea cierto, directo y previsible que, además, haya sido causado por el incumplimiento contractual del Demandante. El Árbitro Único encuentra probado este elemento de la responsabilidad civil contractual, por cuanto:

- a. La Demandante cumplió su obligación de hacer bajo el Contrato, esto es, el *“servicio de mantenimiento del sistema de detección de incendios y evacuación, al servicio del contratante para el Conjunto Residencial Reserva de Fontibón en la ciudad de Bogotá, a título de mantenimiento preventivo, de acuerdo a lo descrito en el Anexo No. 1 de este contrato.”*.
- b. Sin embargo, no existe a la fecha el pago total por parte de la Demandada de su obligación de dar una suma de dinero como contraprestación por la prestación antedicha, en los términos de la Cláusula Tercera del Contrato. En efecto, de conformidad con la confesión de la Demandante en el hecho 11 de su Demanda, el incumplimiento de la Demandada es parcial, pues recae sobre COP\$37.046.918, que es inferior al valor del Contrato, esto es, COP\$49.935.887,00.
- c. Este desbalance entre la ejecución de las prestaciones de las Partes bajo el Contrato deriva en un daño en cabeza de la Demandante, consistente en no percibir la contraprestación pactada en el Contrato. Dicha prestación fue requerida por la Demandante a la Demandante el 27 de septiembre de 2022, mediante la presentación de una factura con esa misma fecha de vencimiento, y que no fue rechazada ni pagada por la Demandada.
- d. El monto del daño está probado por la factura no rechazada y por el juramento estimatorio no objetado.
- e. Por lo anterior, el perjuicio causado por la Demandante a la Demandada no solo incluye el capital de la obligación incumplida, sino que también es moratorio, pues incluye la demora en el pago de dicho capital a partir del 27 de septiembre de 2022.
- f. Como bien lo anotó la Demandada en sus alegatos de conclusión, el presente arbitraje no es, ni puede ser, un proceso para la ejecución de la factura QT 917, por lo cual dicha factura no tiene la calidad de título valor objeto de una acción cambiaria para los efectos de este Arbitraje. Sin embargo, y como lo ha sostenido

la Corte Suprema de Justicia²¹, en un proceso declarativo como el que nos ocupa, la factura tiene eficacia probatoria, es decir, puede ser valorada por el Tribunal Arbitral como la fuente de una obligación de pago a plazo (iniciado y vencido el 27 de septiembre de 2022). Al ser una obligación a plazo vencida, y en los términos del numeral 1 del artículo 1608 del Código Civil, la Demandada entró en mora al momento de incumplir el término estipulado, esto es, el 27 de septiembre de 2022.

- g. Por lo anterior, el Tribunal Arbitral derivará el efecto de la mora de la Demandada (el hecho de causarse intereses comerciales a la máxima tasa permitida), desde el vencimiento del plazo para el pago de la factura QT-917, esto es, desde el 27 de septiembre de 2022.
- h. En cuanto al monto del daño, como la Demandada no objetó el juramento estimatorio de la Demandante, el Árbitro Único tendrá por probados los siguientes montos:
 - i. Por el monto, en capital, de las prestaciones dinerarias debidas por la Demandada al Demandante, la suma de COP\$37.046.918;
 - ii. Por el monto, en intereses causados entre el 27 de septiembre de 2022 hasta el 31 de julio de 2023, la suma de COP\$9.709.418,19; y
 - iii. Unos honorarios asociados a la recuperación de cartera pendiente en cabeza de la Demandada y a favor de la Demandante por COP\$3.900.000. En todo caso, este monto no será concedido, habida cuenta de la falta de nexo de causalidad entre el incumplimiento de la Demandada y el daño sufrido por la Demandante. En efecto, como la Demandante confesó en el hecho 18 de su Demanda, los honorarios pretendidos son, precisamente, para la recuperación de los montos debidos por la Demandada con ocasión de sus incumplimientos contractuales. Dichos montos, bajo el artículo 365 del Código General del Proceso, corresponden a las agencias en derecho, cuya causación y pago no depende de la voluntad de la Demandante o del incumplimiento de la Demandada, sino a un efecto de ley previsto en el artículo antes mencionado y el artículo 366 del Código General del Proceso.

²¹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 26 de junio de 2017, Rad. No. 2022-00046-01. Ver especialmente, salvamentos de voto de Jaime Arrubla Paucar, Manuel Ardila y Edgardo Villamil. Citada en: TERNERA BARRIOS, FRANCISCO (2015), *Derechos reales* (4ª Ed.), Bogotá D.C.: Temis, pág. 21.

- i. Por último, el Árbitro Único encuentra que no se encuentra habilitado para pronunciarse sobre el pago de un daño causado entre la presentación de la demanda y el Laudo, toda vez que la Demandante no formuló pretensión alguna en tal sentido.

88. La pretensión quinta, por tratarse de las costas del presente Arbitraje, será analizada en la Sección (F) siguiente.

(E) **PRONUNCIAMIENTO SOBRE EL JURAMENTO ESTIMATORIO DE LA DEMANDA**

89. En su Demanda, tal y como fue subsanada, la Demandante presentó un juramento estimatorio al amparo del artículo 206 del Código General del Proceso²². La Demandada no objetó el juramento estimatorio, en el término establecido en la referida norma para el efecto.

90. Debido a lo anterior, el juramento estimatorio presentado por la Demandante será tomada por el Árbitro Único como prueba de su monto.

91. Como el Árbitro Único expuso en la Sección anterior, aún cuando el monto del juramento estimatorio se encuentre probado, no así lo están todos sus méritos.

²²

Específicamente, el artículo 206 del Código General del Proceso establece: “**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.

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 párrafo solo procederá cuando la causa de la falta de demostración de los perjuicios sea imputable al actuar negligente o temerario de la parte. “.

92. La Demandante cumplió con la carga de probar el daño, en capital e intereses, sobre el que fundó juramento estimatorio. Sin embargo, en lo que corresponde al concepto de “*honorarios*”, el Árbitro Único no encontró un fundamento legal para considerar que dicho concepto es diferente de las agencias en derecho del presente Arbitraje.
93. Por lo anterior, aun cuando el monto de los “*honorarios*” pretendidos por la Demandante esté probado por el efecto establecido en el artículo 206 del Código General del Proceso antes referido, el Árbitro Único no concederá dicho concepto, por ausencia de méritos.
94. Al estar probados los montos del juramento estimatorio, y por haberse negado el concepto de “*honorarios*” por aspectos asociados a sus méritos -no a su prueba-, no hay lugar a valorar o aplicar las sanciones previstas en el artículo 206 del Código General del Proceso.

(F) **VALORACIÓN DE LA CONDUCTA PROCESAL DE LAS PARTES**

95. Para los efectos del artículo 280 del Código General del Proceso²³, el Árbitro Único considera que la conducta de las Partes y sus apoderados en el presente Arbitraje se ha ceñidos a los principios de transparencia y lealtad procesal, y recalca su buena fe en el manejo de la controversia ventilada en el presente Arbitraje.
96. El Árbitro Único aclara que el silencio de la Demandada durante el término de traslado de la Demanda no es una conducta que conlleve a los indicios establecidos en el inciso primero del artículo 280 del Código General del Proceso, toda vez que es una conducta a disposición de todo demandado en un proceso judicial y, en todo caso, sus efectos son los atribuidos en el artículo 97 del Código General del Proceso ya abordado en el presente Laudo.

²³

Específicamente, el artículo 280 del Código General del Proceso establece: “**Artículo 280. Contenido de la sentencia.** La motivación de la sentencia deberá limitarse al examen crítico de las pruebas con explicación razonada de las conclusiones sobre ellas, y a los razonamientos constitucionales, legales, de equidad y doctrinarios estrictamente necesarios para fundamentar las conclusiones, exponiéndolos con brevedad y precisión, con indicación de las disposiciones aplicadas. El juez siempre deberá calificar la conducta procesal de las partes y, de ser el caso, deducir indicios de ella.

La parte resolutoria se proferirá bajo la fórmula “administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley”; deberá contener decisión expresa y clara sobre cada una de las pretensiones de la demanda, las excepciones, cuando proceda resolver sobre ellas, las costas y perjuicios a cargo de las partes y sus apoderados, y demás asuntos que corresponda decidir con arreglo a lo dispuesto en este código.

Cuando la sentencia sea escrita, deberá hacerse una síntesis de la demanda y su contestación.”.

(G) **COSTAS DEL ARBITRAJE Y SU LIQUIDACIÓN**

97. La Demandante solicitó en su Demanda que el Árbitro Único condene en costas a la Demandada. Para estos efectos, el Árbitro Único se fundamentará en lo establecido en los artículos 365²⁴ y 366²⁵ del Código General del Proceso.
98. De las normas citadas, se deriva que las costas están constituidas por las expensas y gastos judiciales en que incurren las partes por la tramitación de un proceso, así como por las agencias en derecho (los gastos de defensa jurídica de la parte vencedora a cargo de la parte

24

Específicamente, el artículo 365 del Código General del Proceso establece: “**Artículo 365. Condena en costas.** En los procesos y en las actuaciones posteriores a aquellos en que haya controversia la condena en costas se sujetará a las siguientes reglas:

1. Se condenará en costas a la parte vencida en el proceso, o a quien se le resuelva desfavorablemente el recurso de apelación, casación, queja, súplica, anulación o revisión que haya propuesto. Además, en los casos especiales previstos en este código. Además, se condenará en costas a quien se le resuelva de manera desfavorable un incidente, la formulación de excepciones previas, una solicitud de nulidad o de amparo de pobreza, sin perjuicio de lo dispuesto en relación con la temeridad o mala fe.
2. La condena se hará en sentencia o auto que resuelva la actuación que dio lugar a aquella.
3. En la providencia del superior que confirme en todas sus partes la de primera instancia se condenará al recurrente en las costas de la segunda.
4. Cuando la sentencia de segunda instancia revoque totalmente la del inferior, la parte vencida será condenada a pagar las costas de ambas instancias.
5. En caso de que prospere parcialmente la demanda, el juez podrá abstenerse de condenar en costas o pronunciar condena parcial, expresando los fundamentos de su decisión.
6. Cuando fueren dos (2) o más litigantes que deban pagar las costas, el juez los condenará en proporción a su interés en el proceso; si nada se dispone al respecto, se entenderán distribuidas por partes iguales entre ellos.
7. Si fueren varios los litigantes favorecidos con la condena en costas, a cada uno de ellos se les reconocerán los gastos que hubiere sufragado y se harán por separado las liquidaciones.
8. Solo habrá lugar a costas cuando en el expediente aparezca que se causaron y en la medida de su comprobación.
9. Las estipulaciones de las partes en materia de costas se tendrán por no escritas. Sin embargo, podrán renunciarse después de decretadas y en los casos de desistimiento o transacción.”.

25

Específicamente, el artículo 366 del Código General del Proceso establece: “**Artículo 366. Liquidación.** Las costas y agencias en derecho serán liquidadas de manera concentrada en el juzgado que haya conocido del proceso en primera o única instancia, inmediatamente quede ejecutoriada la providencia que le ponga fin al proceso o notificado el auto de obediencia a lo dispuesto por el superior, con sujeción a las siguientes reglas:

1. El secretario hará la liquidación y corresponderá al juez aprobarla o rehacerla.
2. Al momento de liquidar, el secretario tomará en cuenta la totalidad de las condenas que se hayan impuesto en los autos que hayan resuelto los recursos, en los incidentes y trámites que los sustituyan, en las sentencias de ambas instancias y en el recurso extraordinario de casación, según sea el caso.
3. La liquidación incluirá el valor de los honorarios de auxiliares de la justicia, los demás gastos judiciales hechos por la parte beneficiada con la condena, siempre que aparezcan comprobados, hayan sido útiles y correspondan a actuaciones autorizadas por la ley, y las agencias en derecho que fije el magistrado sustanciador o el juez, aunque se litigue sin apoderado. Los honorarios de los peritos contratados directamente por las partes serán incluidos en la liquidación de costas, siempre que aparezcan comprobados y el juez los encuentre razonables. Si su valor excede los parámetros establecidos por el Consejo Superior de la Judicatura y por las entidades especializadas, el juez los regulará.
4. Para la fijación de agencias en derecho deberán aplicarse las tarifas que establezca el Consejo Superior de la Judicatura. Si aquellas establecen solamente un mínimo, o este y un máximo, el juez tendrá en cuenta, además, la naturaleza, calidad y duración de la gestión realizada por el apoderado o la parte que litigó personalmente, la cuantía del proceso y otras circunstancias especiales, sin que pueda exceder el máximo de dichas tarifas.
5. La liquidación de las expensas y el monto de las agencias en derecho solo podrán controvertirse mediante los recursos de reposición y apelación contra el auto que apruebe la liquidación de costas. La apelación se concederá en el efecto diferido, pero si no existiere actuación pendiente, se concederá en el suspensivo.
6. Cuando la condena se imponga en la sentencia que resuelva los recursos de casación y revisión o se haga a favor o en contra de un tercero, la liquidación se hará inmediatamente quede ejecutoriada la respectiva providencia o la notificación del auto de obediencia al superior, según el caso.”.

vencida). Dentro de este concepto, se encuentran incluidos los honorarios de los peritos, de los árbitros, así como de los auxiliares de la justicia que hubiesen intervenido en el proceso.

99. En este Arbitraje, la suma fijada por honorarios y gastos en el Acta No. 4 fue la siguiente:

Concepto	Responsable de IVA	Valor (en \$COP)
Honorarios del Árbitro Único Dr. Juan Sebastian Arias Arias	Sin IVA (Régimen Simplificado)	\$2.469.496,38
Honorarios del Secretario Dr. Juan Ignacio Guerra Toro	Sin IVA (Régimen Simplificado)	\$1.234.748,19
Gastos de funcionamiento y administración del CACCB	Con IVA	\$1.234.748,19
Total Honorarios y Gastos sin IVA		\$4.938.992,76
IVA (19% sólo sobre gastos del CACCB)		\$234.602,15
Total		\$5.173.594,91

100. La Demandante pagó al Tribunal Arbitral, dentro de las oportunidades procesales establecidas para el efecto, su porción de los honorarios y gastos, así como la porción no pagada por la Demandada. En todo caso, la Demandada reembolsó a la Demandante la suma por ella pagada, el 12 de enero de 2024. En esta medida, el Tribunal Arbitral concluye que las Partes no se adeudan suma alguna por concepto de honorarios y gastos en este Arbitraje.

101. Como fue expuesto a lo largo de la Parte motiva del presente Laudo, la Demandante ha prevalecido en los méritos de la controversia, ya que: (a) cumplió con su carga de probar los elementos constitutivos de la responsabilidad civil contractual de la Demandada; y (b) el único concepto reclamado por la Demandante a la Demandada que no tiene vocación de prosperidad -los “*honorarios*”- pretendidos por la Demandante, corresponden a las agencias en derecho derivadas de este Arbitraje.

102. Por lo anterior, al haber prevalecido la Demandante en el presente Arbitraje, el Tribunal Arbitral condenará a la Demandada al pago de las costas del presente Arbitraje, así:

- a. A título de costas, la suma de COP\$2.586.797,47, correspondientes a la porción bruta de la porción de los honorarios y gastos pagados por la Demandante; y
- b. A título de agencias en derecho, y teniendo en cuenta la naturaleza, calidad y duración de la gestión realizada por el apoderado de la Demandante, el Árbitro Único fijará una suma de COP\$2.400.000.

103. Los motivos de la fijación de las agencias en derecho son los siguientes:

- a. El apoderado de la Demandante ha actuado en su representación a lo largo del Arbitraje, asistiendo a todas las diligencias y audiencias programadas para el efecto;

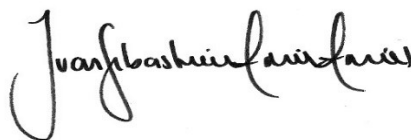
- b. La naturaleza del presente Arbitraje ha implicado la presentación de una demanda, su subsanación, la presentación de memoriales y de alegatos de conclusión;
 - c. El Tribunal Arbitral no podrá aplicar una consecuencia negativa en agencias en derecho por el hecho de que la Demandada no contestó la Demanda, toda vez que dicha conducta no alteró el alcance de las diligencias adoptadas por el apoderado de la Demandante en el marco de su gestión; y
 - d. El monto de las agencias en derecho (COP\$2.400.000) es proporcional al fijado por la ley para el Árbitro Único, quien ha actuado en el presente proceso por un periodo equivalente al del apoderado de la Demandante.
104. Por lo anteriormente expuesto, el Tribunal Arbitral condenará en costas a la Demandada, en la parte resolutive del presente Laudo.

III. PARTE RESOLUTIVA

105. De conformidad con los fundamentos de hecho y derechos anteriormente expuestos, el Árbitro Único, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley:
106. **PRIMERO.** Declarar que, en el presente Arbitraje, no se constituyó hecho alguno que constituya una excepción de mérito que desvirtúe las pretensiones de la Demanda.
107. **SEGUNDO.** Declarar la prosperidad de la primera pretensión, en el sentido de declarar que el Tribunal Arbitral compuesto por el Árbitro Único fue debidamente convocado e integrado para decidir en derecho las diferencias surgidas entre la Demandante y la Demandada, basado en el Pacto Arbitral
108. **TERCERO.** Declarar la prosperidad de la segunda pretensión, en el sentido de declarar que la Demandante cumplió el Contrato celebrado con la Demandada.
109. **CUARTO.** Declarar la prosperidad parcial de la tercera pretensión, en el sentido de declarar que la Demandada incumplió el Contrato, pero solo en lo atinente al cumplimiento de su obligación de pago del capital no pagado en los términos de su Cláusula Tercera y los intereses causados hasta el 31 de julio de 2023, con el alcance descrito en la Parte Considerativa del presente Laudo.
110. **QUINTO.** Declarar la prosperidad parcial de la cuarta pretensión, en el sentido de condenar a la Demandada a pagar:

- a. A título de capital correspondiente a los montos no pagados por la Demandante a la Demandada como resultado de la ejecución del Contrato, la suma de COP\$37.046.918,00;
- b. A título de intereses moratorios causados desde el 27 de septiembre de 2022 y hasta el 31 de julio de 2023, la suma de COP\$9.709.418,19.
111. **SEXTO.** Declarar la falta de prosperidad parcial de la cuarta pretensión, en el sentido de negar la pretensión por honorarios de COP\$3.900.000,00 contenida en dicha pretensión y en el juramento estimatorio de la Demandante.
112. **SÉPTIMO.** Condenar en costas a la Parte Demandada, correspondientes a COP\$2.586.797,47, por concepto de la porción de los honorarios y gastos pagados por la Demandante, y COP\$2.400.000 por agencias en derecho.
113. **OCTAVO.** Declarar que, ejecutoriada esta providencia que decida sobre su aclaración, corrección o complementación, distribuir el saldo restante de los honorarios del Árbitro Único y del Secretario.
114. **NOVENO.** Entregar el expediente al Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, para lo de su cargo, una vez se encuentre en firme este laudo.
115. **DÉCIMO.** Ordenar que, por Secretaría, se expidan las copias auténticas de este laudo, con destino a cada una de las Partes.

Notifíquese,



JUAN SEBASTIAN ARIAS ARIAS
Árbitro Único



JUAN IGNACIO GUERRA TORO
Secretario