

Laudo Arbitral

Pedro Ángel Vargas León

v.

Padilla Trujillo y Cía. Ltda.

Julio 1° de 1997

## **Acta 17**

### **Laudo arbitral**

Santafé de Bogotá, 1° de julio de mil novecientos noventa y siete (1997) a las 2:30 p.m. en la calle 70 10-21 de esta ciudad, se reunieron el doctor Darío Castro Castro —árbitro—, Ricardo Vanegas Beltrán —secretario— y los doctores Henry Alberto Becerra y Andrés Gouffray, apoderados de las partes.

Agotada la tramitación, y dentro del término señalado en la última prórroga convenida el 16 de abril del presente año y no observando causal de nulidad que invalide la actuación, procede el tribunal a proferir el laudo correspondiente.

### **Las pretensiones de la demanda**

La parte convocante expone sus pretensiones en el punto 3 de su demanda en la siguiente forma:

“1. Declarar: que la demandada Padilla Trujillo y Cía. Ltda. incumplió el contrato de transacción suscrito con el demandante Pedro Ángel Vargas León, en Santafé de Bogotá el seis (6) de mayo de 1994 que se acompaña con la presente demanda.

2. Declarar que Padilla Trujillo y Cía. Ltda. está obligada a pagar, a Pedro Ángel Vargas León, dentro de los seis (6) días siguientes a la ejecutoria del laudo arbitral correspondiente, la indemnización de los daños y perjuicios causados con ocasión del incumplimiento de que trata el numeral anterior, y condenar a la parte demandada a pagar esa indemnización, así:

2.1. La suma de cinco millones de pesos moneda corriente (\$ 5.000.000), establecida como cláusula penal en la transacción que nos ocupa.

2.2. La suma de diez millones seiscientos sesenta y cinco mil pesos (\$ 10.665.000) correspondiente al valor de la reparación efectuada por Pedro Ángel Vargas León y que debió efectuar la sociedad demandada, en el inmueble ubicado en la carrera 6ª N° 55-34 de Santafé de Bogotá.

Esta suma de dinero deberá cancelarse a mi mandante, por la parte demandada, indexada conforme al índice de precios al consumidor, certificado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística, DANE, desde la fecha de pago realizada por Pedro Ángel Vargas León, hasta la fecha de pago efectivo de la aludida suma de dinero, por la demandada a la actora.

2.3. Los intereses moratorios sobre los \$ 10.665.000 a que se refiere la pretensión anterior, a la tasa del doble del interés bancario corriente, de conformidad con la certificación expedida por la (\*) Superintendencia Bancaria, desde la fecha en que mi mandante hizo el pago de esa suma de dinero hasta que la parte demandada se la restituya, efectivamente.

2.4. La suma de siete millones quinientos mil pesos moneda corriente (\$ 7.500.000), correspondiente a los cánones de arrendamiento dejados de percibir por mi mandante, en relación con la oficina 101 de la carrera 6ª N° 55-34 de Santafé de Bogotá, con ocasión de los daños causados en ese inmueble por la demandada, desde marzo 22 de 1994 (fecha en que los arrendatarios desocuparon la oficina, en razón de los daños ocasionados por la demandada), hasta diciembre 31 de 1995 (fecha de vencimiento del contrato de arrendamiento suscrito entre mi mandante y la parte

arrendataria).

Esta suma de dinero debe restituirse por la demandada a mi mandante, indexada conforme al índice de precios al consumidor, certificado por el Departamento Nacional de Estadística, DANE, desde la fecha en que el aquí actor debió recibir ese dinero, hasta cuando efectivamente le sea cancelado por la demandada.

2.5. LA suma de seis millones novecientos cincuenta y tres mil ciento veinticinco pesos (\$ 6.953.125), correspondiente a los cánones de arrendamiento dejados de percibir por mi mandante, en relación con la oficina 102 de la carrera 6ª N° 55-34 de Santafé de Bogotá, con ocasión de los daños causados en ese inmueble por la demandada, desde marzo 14 de 1994 (fecha en que los arrendatarios desocuparon la oficina, en razón de los daños ocasionados por la demandada), hasta diciembre 31 de 1995 (fecha de vencimiento del contrato de arrendamiento suscrito entre mi mandante y la parte arrendataria).

Esta suma de dinero debe restituirse por la demandada a mi mandante, indexada conforme al índice de precios al consumidor, certificado por el Departamento Nacional de Estadística, DANE, desde la fecha en que el aquí actor debió recibir ese dinero, hasta cuando efectivamente le sea cancelado por la demandada.

2.6. La suma de ocho millones ochocientos cincuenta y siete mil treinta y un pesos moneda corriente (\$ 8.857.031) correspondiente a los cánones de arrendamiento dejados de percibir por mi mandante, en relación con la oficina 202 de la carrera 6ª N° 55-34 de Santafé de Bogotá, con ocasión de los daños causados en ese inmueble por la demandada, desde junio 20 de 1994 (fecha en que los arrendatarios desocuparon la oficina, en razón de los daños ocasionados por la demandada), hasta diciembre 31 de 1995 (fecha de vencimiento del contrato de arrendamiento suscrito entre mi mandante y la parte arrendataria), y a la indemnización que pagó mi mandante con ocasión de los mismos daños anunciados.

Esta suma de dinero debe restituirse por la demandada a mi mandante, indexada conforme al índice de precios al consumidor, certificado por el Departamento Nacional de Estadística, DANE, desde la fecha en que el aquí actor debió recibir ese dinero, hasta cuando efectivamente le sea cancelado por la demandada.

2.7. La suma de once millones diez mil pesos moneda corriente (\$ 11.010.000) correspondiente a los cánones de arrendamiento dejados de percibir por mi mandante, en relación con la oficina 203 de la carrera 6ª N° 55-34 de Santafé de Bogotá, con ocasión de los daños causados en ese inmueble por la demandada, desde abril 4 de 1994 (fecha en que los arrendatarios desocuparon la oficina, en razón de los daños ocasionados por la demandada), hasta diciembre 31 de 1995 (fecha de vencimiento del contrato de arrendamiento suscrito entre mi mandante y la parte arrendataria), y a la indemnización que pagó mi mandante con ocasión de los mismos daños anunciados.

Esta suma de dinero debe restituirse por la demandada a mi mandante, indexada conforme al índice de precios al consumidor, certificado por el Departamento Nacional de Estadística, DANE, desde la fecha en que el aquí actor debió recibir ese dinero, hasta cuando efectivamente le sea cancelado por la demandada.

2.8. La suma de trece millones ochocientos mil pesos moneda corriente (\$ 13.800.000) correspondiente a los cánones de arrendamiento que pagó mi poderdante a Ricardo Castro Yancés, desde el 3 de febrero de 1994 (fecha en la que tuvo que desocupar mi mandante la oficina que ocupaba en la carrera 6ª N° 55-34 de Santafé de Bogotá, por razón de los daños ocasionados por la demandada), hasta el 31 de diciembre de 1995 (fecha en la cual se terminó el contrato de arrendamiento celebrado entre mi poderdante y Ricardo Castro, y en la que mi representado pudo volver a ocupar su oficina de la carrera 6ª N° 55-34 aludida).

Esta suma de dinero debe restituirse por la demandada a mi mandante, indexada conforme al índice de precios al consumidor, certificado por el Departamento Nacional de Estadística, DANE, desde la fecha en que el aquí actor debió pagar ese dinero, hasta cuando efectivamente le sea cancelado por la demandada.

2.9. Subsidiariamente a las pretensiones contenidas en los numerales 2.1 a 2.8, que anteceden, se condenará al pago de los perjuicios que resulten probados en el proceso.

3. Los demás daños y perjuicios que adicionalmente resulten probados dentro del proceso.

4. Que se declare que la parte demandada debe pagar a mi mandante el valor de las costas y gastos causados con ocasión del presente proceso y condenarla a este pago.

5. Que se me reconozca como apoderado de la parte demandante”.

### **Los hechos de la demanda**

Los hechos expuestos por la parte convocante son los siguientes:

“4.1. Pedro Ángel Vargas León es propietario del inmueble ubicado en la carrera 6ª N° 55-34 de Santafé de Bogotá, el cual, en razón de la construcción levantada por Padilla Trujillo y Cía. Ltda. en la carrera 6ª N° 55-52 de esta ciudad (Edificio Umbral 55), sufrió averías que causaron perjuicios materiales y morales a mi mandante.

4.2. Por razón de lo expuesto en el punto anterior, Pedro Ángel Vargas León y Padilla Trujillo y Cía. Ltda., representada por Juan C. Trujillo Guizado, suplente del gerente, suscribieron un contrato de transacción el seis (6) de mayo de 1994, en Santafé de Bogotá.

4.3. En el contrato de transacción que se menciona en el numeral anterior, la demandada se obligó a efectuar las reparaciones de los daños en ese contrato relacionados, en un término de 39 días calendario, contados a partir del día siguiente a la firma de esa transacción, al igual que a pagar a mi mandante la suma de \$ 2.500.000 como perjuicios morales.

4.4. La demandada Padilla Trujillo y Cía. Ltda., pagó a mi mandante el valor convenido para resarcir los perjuicios morales, pero nunca cumplió con las demás obligaciones contraídas en la transacción que se viene mencionando.

4.5. En cumplimiento de las obligaciones asumidas por mi mandante, en el numeral 5º del contrato de transacción tantas veces mencionado, Pedro Ángel Vargas León, entregó al residente de Padilla Trujillo y Cía. Ltda., las llaves del inmueble que le permitía el acceso para cumplir las obligaciones contraídas en la transacción que se viene mencionando, sin que la demandada hubiese cumplido su parte.

4.6. Transcurrieron más de los 39 días previstos en la transacción que nos ocupa, sin que Padilla Trujillo y Cía. Ltda., cumpliera con su obligación de reparar el daño causado en la propiedad de mi mandante y sin que este pudiera tampoco repararlo por su cuenta, toda vez que carecía de los medios económicos para hacerlo, pero como las llaves del inmueble habían sido entregadas al arquitecto residente de la demandada, Eliécer del Río, entonces mi mandante tuvo que cambiar las guardas de la chapa en la puerta de entrada a su inmueble.

4.7. Finalmente, ante el absoluto incumplimiento de las obligaciones adquiridas en la transacción tantas veces aludida, por parte de la entidad aquí demandada, Pedro Ángel Vargas León, consiguió el dinero para contratar las reparaciones, y celebró el respectivo contrato con Agustín Cruz y Cía. Ltda., el 28 de septiembre de 1995, por un valor total de \$ 10.665.000. La reparación quedó terminada el 31 de diciembre de 1995.

4.8. La transacción que nos ocupa, en su numeral 6º contiene una cláusula penal de \$ 5.000.000 convenida libremente por los contratantes, la cual conforme a lo previsto en el artículo 2486 del Código Civil, puede cobrarse independientemente de que se cumpla o no con la prestación principal.

4.9. En el inmueble de propiedad de mi mandante, ubicado en la carrera 6ª N° 55-34 de Santafé de Bogotá, se encuentra la oficina 101 que por la época de la causación de los daños y perjuicios que nos ocupan, estaba arrendada a Julio Verne S.A., quien por causa de tales daños, tuvo que entregar a mi mandante el inmueble, por lo que este dejó de percibir los arrendamientos pactados, desde el 22 de marzo de 1994, hasta el 31 de diciembre de 1995, para un valor total de \$ 7.500.000.

4.10. En el inmueble de propiedad de mi mandante, ubicado en la carrera 6ª N° 55-34 de Santafé de Bogotá, se encuentra la oficina 102 que, por la época de la causación de los daños y perjuicios que nos ocupan, estaba arrendada a Julio Verne S.A., quien por causa de tales daños, tuvo que entregar a mi mandante el inmueble, por lo que este dejó de percibir los arrendamientos pactados, desde el 14 de marzo de 1994, hasta el 31 de diciembre de 1995, para un valor total de \$ 6.953.125.

4.11. En el inmueble de propiedad de mi mandante, ubicado en la carrera 6ª N° 55-34 de Santafé de Bogotá, se encuentra la oficina 202 que, por la época de la causación de los daños y perjuicios que nos ocupan, estaba arrendada a Software & Hardware Ltda., quien por causa de tales daños tuvo que entregar a mi mandante el inmueble, por lo que este dejó de percibir los arrendamientos pactados, desde el 20 de junio de 1994 hasta el 31 de diciembre de 1995 y además tuvo que pagar a los arrendatarios, una indemnización de \$ 3.000.000, lo que arroja un gran total de \$ 8.857.031.

4.12. En el inmueble de propiedad de mi mandante, ubicado en la carrera 6ª N° 55-34 de Santafé de Bogotá, se encuentra la oficina 203 que por la época de la causación de los daños y perjuicios que nos ocupan, estaba arrendada a Ramiro Ocampo, quien por causa de tales daños, tuvo que entregar a mi mandante el inmueble, por lo que este dejó de percibir los arrendamientos pactados, desde el 4 de abril de 1994 hasta el 31 de diciembre de 1995 y además tuvo que pagar a los arrendatarios, una indemnización de \$ 4.500.000, lo que arroja un gran total de \$ 11.010.000.

4.13. Por razón de los daños ocasionados por la demandada a mi mandante en el inmueble que se viene mencionando, Pedro Ángel Vargas León, tuvo que desocupar su oficina y trasladarse a una que tomó en arrendamiento a Ricardo Castro Yencés, desde el 3 de febrero de 1994 hasta el 31 de diciembre de 1995, lo que equivale a un pago total de \$ 13.800.000.

4.14. Hasta la fecha de presentación de esta demanda, Padilla Trujillo y Cía. Ltda., no han reconocido a mi mandante suma alguna diferente de los perjuicios morales acordados en la transacción que nos viene ocupando, la cual como se dijo, han incumplido en su totalidad.

4.15. La demandada está en la obligación de indemnizar a mi mandante el valor de los daños y perjuicios ocasionados en el incumplimiento de las obligaciones originadas en la transacción que nos ocupa, esto es, a reparar el valor del daño emergente y del lucro cesante que tal conducta generó.

4.16. En el contrato de transacción se pactó cláusula compromisoria, por lo que procede la convocatoria e integración del Tribunal de Arbitramento.

4.17. He recibido poder del ingeniero Pedro Ángel Vargas León, para iniciar la presente acción”.

La contestación de la demanda

La sociedad convocada, por medio de su apoderado judicial, contestó la demanda en los siguientes términos:

“Al primero: Que se pruebe. El inmueble de propiedad del actor es un inmueble que tiene más de treinta (30) años de construido. Muchos de sus desperfectos provienen del deterioro natural del inmueble, por el transcurso del tiempo. A pesar de haberse manifestado en la transacción que se pagaban perjuicios “morales”, estos no tuvieron razón justificada alguna para ser pagados, y constituyen un verdadero enriquecimiento sin causa por parte del actor.

Al segundo: Es cierto. Con ocasión de las averías del inmueble la sociedad Padilla Trujillo y Cía. Ltda., celebró contrato de transacción, con el demandante para el arreglo de los daños causados solamente por la construcción del Edificio 55. Esto demuestra la buena fe, que le ha asistido a la sociedad Padilla Trujillo y Cía. Ltda., en el presente asunto.

Al tercero: Es cierto.

Al cuarto: No es cierto. Que se pruebe.

Al quinto: Es cierto parcialmente. Los trabajos fueron interrumpidos en varias oportunidades por parte del actor, quien obligaba a que los trabajos se realizaran en horas “hábiles”, suspendiendo trabajos a medio día. En varias oportunidades tal y como se probará, los trabajadores no pudieron entrar al inmueble. De esta manera quien incumplió la transacción fue el actor, ya que no permitió la entrada de los obreros al inmueble, obligación que se le impuso en el contrato de transacción.

Al sexto: No es cierto. La sociedad demandada no pudo cumplir con su obligación, ni terminar a tiempo los arreglos iniciados toda vez que el actor, impidió la entrada de los trabajadores de Padilla Trujillo y Cía. Ltda., para terminar los trabajos realizados.

Al séptimo: Que se pruebe. Vale anotar que es totalmente injustificado, allegar un contrato con un tercero por un valor desmesurado, catorce (14) meses después de interrumpida la labor de la sociedad demandada, durante el que el inmueble pudo haber sufrido otra serie de daños y desperfectos no atribuibles a la construcción del Edificio Umbral 55.

Al octavo: No es un hecho, es una apreciación jurídica. La cláusula penal sí fue fijada, pero no es cierto que esta se pueda cobrar independientemente de que se cumpla o no con la obligación principal, se puede cobrar la cláusula penal y obligar al incumplido a ejecutar la transacción. De ahí que el artículo citado diga “sin perjuicio de llevarse a efecto la transacción en todas sus partes”.

Al noveno: Que se pruebe. Sin embargo, vale anotar que la totalidad de contratos y de documentos relativos al pago de indemnizaciones, que allega el accionante tienen objeto ilícito, por tratarse de un inmueble ubicado en zona residencial, donde está prohibido tener oficinas.

Al décimo: Que se pruebe.

Al undécimo: Que se pruebe.

Al decimosegundo: Que se pruebe.

Al decimosegundo: Que se pruebe. (sic).

Al decimocuarto: No es Cierto. Que se pruebe. La sociedad Padilla Trujillo y Cía. Ltda., demandada en el presente asunto, no solo pagó injustificadamente perjuicios de carácter moral, sino que realizó arreglos en el inmueble del accionante y hasta donde le fue permitido, por la suma aproximadamente de \$ 1.592.124 m/cte.

Al decimoquinto: No es cierto. Que se pruebe.

Al decimosexto: Es cierto.

Al decimoséptimo: Es cierto”.

## **A las pretensiones**

Me opongo a cada una de ellas. Solicito se niegue de plano cada una de las peticiones formuladas.

## **Excepciones de mérito**

### **Incumplimiento de la transacción por parte del accionante Pedro Ángel Vargas**

Señala el artículo 1609 del Código Civil, que en materia de contratos bilaterales, ninguno de los contratantes está en mora, mientras el otro, no lo haya cumplido por su parte.

Consta en los documentos que allego con la presente contestación, que el accionante Pedro Ángel Vargas León, incumplió el acceso y obstaculizó los trabajos que debería realizar la sociedad Padilla Trujillo y Cía. Ltda., en el inmueble de su propiedad, ubicado en la carrera 6ª N° 55-52 de esta ciudad de Santafé de Bogotá. A mediados de junio de 1994, el demandante cambió las guardas del inmueble, y a partir de entonces le fue imposible a la sociedad demandada rematar las obras de reparación a que se había comprometido, en virtud de la transacción suscrita entre las partes. Durante los días anteriores al vencimiento del término de treinta y nueve (39) días, los trabajadores de Padilla Trujillo y Cía. Ltda., no pudieron trabajar en el inmueble.

Habiendo incumplido el accionante, con su obligación de facilitar el acceso de los empleados de la demandada para que ejecutaran los trabajos de reparación, mal puede demandar el pago de la cláusula penal y la indemnización de perjuicios por lucro cesante y daño emergente. No puede solicitar el pago de la cláusula penal,

por que esta tiene un carácter condicional, sujeto al incumplimiento de la obligación principal por parte de la sociedad demandada, hecho que no lo fue, tal y como se probará a lo largo del proceso. No puede solicitar el pago de los perjuicios por lucro cesante y daño emergente, por no haberse permitido a la sociedad demandada, cumplir con lo de su cargo y por tanto ser directamente responsable de los mismos.

### **Prohibición legal de cobrar perjuicios y cláusula penal simultáneamente**

Señala el artículo 1592 del Código Civil, que la cláusula penal, es aquella que se pacta para asegurar el cumplimiento de una obligación, que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutarse o retardarse la obligación principal. A partir de la redacción del artículo 1229 del Código Civil de Napoleón, el derecho civil moderno, le ha fijado a la cláusula penal, la función de fijar anticipadamente los perjuicios causados por el incumplimiento de una obligación principal. Como tal, cumple la función de evitar un debate, como el que aquí quiere entablar el accionante, sobre el valor de los perjuicios en el evento de un incumplimiento.

La cláusula penal, busca la fijación anticipada de los perjuicios. Las partes se ponen de acuerdo anticipadamente sobre el valor que pueden tener estos en el evento de que alguno incumpla. Entenderla de otra forma, contraviene el artículo 1600 del estatuto civil, que perentoriamente señala que no se podrá pedir la pena y la indemnización de perjuicios a menos que así se haya estipulado. Tal norma tiene como fundamento impedir el enriquecimiento de una de las partes a costa de la otra. La indemnización o la pena en su caso, busca restituir a la parte perjudicada a su situación patrimonial anterior, pero jamás permitir un enriquecimiento indebido de la parte a quien se concede tal derecho, tal y como en la presente demanda, persigue el demandante.

Pero la situación es aún más grave. Facultando la norma para pedir bien el valor de la pena, o la indemnización de perjuicios a elección del acreedor, y este no habiendo ejercido elección previamente, la demanda deviene en impropia, ya que mal podría el juez, en este evento, el árbitro, condenar a una u otra, cuando tal elección le corresponde única y exclusivamente al acreedor.

### **Agente extraño como causa de los perjuicios sufridos por el inmueble de la carrera 6ª N° 55-34 de esta ciudad de Santafé de Bogotá**

El accionante adelantó en el Juzgado 16 Civil Municipal de Santafé de Bogotá, una inspección judicial como prueba anticipada sobre el inmueble de la carrera 6ª N° 55-34 de esta ciudad de Santafé de Bogotá. En la inspección judicial realizada por tal despacho judicial, el día 31 de marzo de 1995, se pudo constatar que el inmueble se encontraba afectado por serias humedades. Esto es, nueve (9) meses después de las obras y arreglos realizados por Padilla Trujillo y Cía. Ltda., el inmueble se encontraba con los mismos o peores problemas que habían ocasionado la reclamación en contra de la sociedad constructora.

En el acta de vecindades suscrita entre la sociedad demandada Padilla Trujillo y Cía. Ltda., y los vecinos circundantes del predio de la carrera 6ª N° 55-34 de esta ciudad de Santafé de Bogotá, cuyo original me permito anexar se dejó expresa constancia de estado de dichos inmuebles. Muchos de ellos sufrían serias humedades. La casa de propiedad del accionante Pedro Ángel Vargas León, presentaba fisuras y humedades previas.

Por tal razón, es fácil concluir que el inmueble sufría, previamente a la construcción del edificio, de vicios, que causaron directamente los daños que sufrió el inmueble.

### **IV.(sic) Renuncia al cobro de perjuicios materiales**

En el párrafo del numeral cuarto, del contrato de transacción celebrado entre las partes el día 6 de mayo de 1994, las partes pactaron que,

“PAR.—El pago de los perjuicios morales se independiza totalmente de los materiales a partir de la firma de ese documento, de tal suerte que el propietario renuncia a reclamar posteriormente los mismos, bien en caso de intervención del Tribunal de Arbitramento de que habla la cláusula octava, bien en caso de que por cualquier causa de iniciarse un proceso judicial”.

El accionante claramente renunció a los perjuicios materiales, ya que estos fueron pactados anticipadamente, y

para el evento del incumplimiento se pactó la cláusula penal. De ahí que el párrafo citado, haga referencia a que “renuncia a reclamar posteriormente los mismos”, esto es los perjuicios materiales. La demanda para el pago de perjuicios por lucro cesante y daño emergente es por tanto improcedente.

#### **V. El incumplimiento de la transacción solo da lugar al cobro de la cláusula penal según lo establecido en el artículo 2486 del Código Civil**

Señala el artículo 2486 del Código Civil, que en el evento de pactarse una pena, en contra de quien deja de ejecutar la transacción habrá lugar a esta, “sin perjuicio de llevarse a efecto la transacción en todas sus partes”. La norma no permite al accionante solicitar la indemnización de perjuicios, solamente el cobro de la pena, y la ejecución de la transacción.

Ello es así, por la misma naturaleza del contrato de transacción. Mal podría la norma, facultar a las partes, para que una vez celebrada la transacción e incumplida por una de ellas se volviera a la situación anterior, esto es como si no hubiera existido transacción. Nada se estaría previendo (C.C., art. 2469) en tal evento.

En el presente caso, y en el imposible evento de que se estableciera el incumplimiento de Padilla Trujillo y Cía. Ltda., el tribunal debería ordenar el pago de la pena, y el arreglo del inmueble por parte de la sociedad constructora.

#### **VI. Indebida petición de cobro de perjuicios por lucro cesante, por concepto de cánones de arrendamiento, cuyos contratos son nulos absolutamente por objeto ilícito**

Los contratos de arrendamiento que se allegan al proceso son todos nulos por objeto ilícito. El inmueble de propiedad del accionante de la carrera 6ª N° 55-52 de esta ciudad de Santafé de Bogotá, se encuentra en zona residencial donde la norma de planeación distrital prohíbe el establecimiento de oficinas.

De ahí que dichos contratos contravienen norma expresa, y por tanto son nulos de conformidad con el artículo 1741 del Código Civil y así deberán declararse por expreso mandato del artículo 1742 del mismo estatuto.

#### **VII. Disminución de la cláusula penal por cumplimiento en parte de la obligación principal artículo 867 del Código de Comercio**

Señala el artículo 867 del Código de Comercio, que el juez deberá decretar la disminución del valor de la cláusula penal, cuando esta se hubiere cumplido en parte.

En el presente caso, la sociedad demandada, es sociedad mercantil por lo que se aplican las normas del Código de Comercio y solo ante la ausencia de norma mercantil, se aplicarán las normas del estado civil, por expresa remisión del artículo 822 del Código de Comercio.

Por tanto, en el remoto evento de que la sociedad Padilla Trujillo y Cía. Ltda., fuera condenada al pago de la cláusula penal por el incumplimiento en la transacción, esta deberá ser disminuida por el árbitro, toda vez que la sociedad demandada ejecutó, hasta donde le fue posible, las obligaciones derivadas del contrato de transacción.

#### **VIII. Indebida imputación en contrato transacción, del pago realizado por Padilla Trujillo y Cía. Ltda. a perjuicios morales**

Quien redactó el contrato de transacción, lo hizo con profundo desconocimiento de las indemnizaciones que debía pagar Padilla Trujillo y Cía. Ltda., con ocasión de los daños causados a el accionante, sobre su inmueble de carrera 6ª N° 55-34 de esta ciudad de Santafé de Bogotá, por la construcción del edificio Umbral 55.

En tal evento no podría hablar de perjuicios “morales”, ya que todos y cada uno de ellos son de carácter patrimonial. La imputación que se hizo es totalmente injustificada y debiendo el tribunal fallar en conciencia, solicito que tal imputación en caso de hacerse, se haga a los perjuicios materiales sufridos por el accionante. Cosa distinta sería aprobar un enriquecimiento sin causa del accionante.

#### **Pruebas**

## **I. Documentales**

1. Certificado de existencia y representación legal de la sociedad demandada.
2. Poder otorgado a mi favor.
3. Oficiéase al Juzgado 16 Civil Municipal de Santafé de Bogotá, para que con destino al presente tribunal, se envíe copia auténtica de la diligencia de inspección judicial realizada por el inmueble de la carrera 6ª N° 55-34 de esta ciudad de Santafé de Bogotá la cámara(sic), efectuada dentro de la prueba anticipada de Pedro Ángel Vargas León v. Padilla Trujillo y Cía. Ltda.
4. Oficiéase a Planeación Distrital para que con destino al presente tribunal, se envíen las normas que regulan los usos del inmueble de la carrera 6ª N° 55-34 de esta ciudad de Santafé de Bogotá, y se conteste si es posible destinar tal inmueble para el funcionamiento de oficinas.
5. Original de la relación de pagos efectuada por Padilla Trujillo y Cía. Ltda., a Pedro Ángel Vargas León.
6. Original del acta de vecindades con cinco (5) anexos.
7. Fotocopia auténtica del estudio de suelos realizado por Bern Castellar Hansen en abril de 1993, del predio ubicado en la carrera 6ª N° 55-52.
8. Fotocopia auténtica del memorando de fecha junio 7 de 1994, de obra Umbral casa Pedro Vargas, para la oficina Padilla Trujillo y Cía. Ltda. (Dr. Juan Carlos Trujillo), firmado por el residente de obra.
9. Fotocopia auténtica del memorando de fecha junio 10 de 1994, de obra Umbral 55 casa de Pedro Vargas, para la oficina Padilla Trujillo y Cía. Ltda. (Dr. Juan C. Trujillo).
10. Fotocopia auténtica del memorando de fecha junio 14 de 1994, de obra umbral casa Pedro Vargas, para oficina Padilla Trujillo y Cía. Ltda. (Dr. Juan C. Trujillo), firmado por William Mayorga.
11. Fotocopia auténtica del memorando de fecha junio 20 de 1994, de obra Umbral 55 casa Pedro Vargas, para oficina Padilla Trujillo y Cía. Ltda. (Dr. Juan C. Trujillo), firmado por Eliécer del Río.
12. Fotocopia auténtica del memorando de fecha junio 21 de 1994, de obra Umbral 55 casa Pedro Vargas, para oficina Padilla Trujillo y Cía. Ltda. (Dr. Juan C. Trujillo), firmado por Eliécer del Río.
13. Fotocopias auténticas de las páginas 9, 10, 11 y 12 del libro de obra de Padilla Trujillo y Cía. Ltda.

## **II. Interrogatorio de parte**

Sírvase señalar hora y fecha para la práctica de diligencia de interrogatorio que verbalmente o por escrito oportunamente allegado formularé al demandante Pedro Ángel Vargas León, sobre los hechos que motivan la demanda.

## **III. Testimonios**

Sírvase señalar hora y fecha para la recepción de testimonios de las personas que a continuación, quienes depondrán sobre los hechos que motivan las excepciones propuestas.

1. Eduardo Gordillo, a quien deberá citarse en la calle N° 70 23-37 de Santafé de Bogotá.
2. Jorge González, a quien deberá citarse en la calle 70 N° 23-37 de Santafé de Bogotá.
3. Eliécer del Río a quien deberá citarse en la calle 115 N° 41-52 apartamento 102 de Santafé de Bogotá.
4. Gerardo Blanco, a quien deberá citarse en la carrera 32 N° 7-32 de Santafé de Bogotá.
5. Maribel Rodríguez, a quien deberá citarse en la diagonal 1ª N° 78-55 este de Bogotá.



6. Nelson Rodríguez, a quien deberá citarse en la avenida Suba N° 106A-28 oficina 502 de Santafé de Bogotá.
7. Gabriel Almanzar, a quien deberá citarse en la carrera 16 N° 93-78 de Santafé de Bogotá.
8. Édgar Solórzano, a quien deberá citarse en la calle 119 N° 54-46 de Santafé de Bogotá.
9. Bern Castellar, a quien deberá citarse en la calle 106 N° 36-02 de Santafé de Bogotá.
10. Elías Duarte, a quien deberá citarse en la calle 22 sur N° 50-82 interior 31 apartamento 301 de Santafé de Bogotá.

#### **IV. Inspección judicial**

Sírvase señalar hora y fecha para que los árbitros designados realicen inspección judicial sobre el inmueble de propiedad del accionante ubicado en la carrera 6ª N° 55-34 de esta ciudad de Santafé de Bogotá, con el fin de establecer el estado actual del inmueble y las supuestas obras realizadas en el mismo, por el accionante”.

#### **Los medios de prueba, aportados o solicitados por las partes**

Las partes, en la demanda y en su contestación aportaron una serie de pruebas documentales y solicitaron testimonios, interrogatorio de parte, reconocimiento de documentos e inspección judicial, las cuales serán analizadas en su oportunidad.

#### **La reforma de la demanda**

Admitida y contestada la demanda, el apoderado de la parte convocante propuso la reforma de su demanda inicial, a fin de suprimir la pretensión 2.1, cuyo texto es el siguiente: “La suma de cinco millones de pesos, moneda corriente, establecida como cláusula penal en la transacción que nos ocupa. En consecuencia se prescinde de la aludida pretensión transcrita”.

La decisión del aspecto relacionado con la aceptación de la renuncia a la cláusula penal ocasionó una controversia jurídica que consta en los autos 4 y 5 del acta 2 correspondiente al 28 de noviembre de 1996, providencias en las cuales se mantuvo la aceptación a la renuncia de la cláusula penal y se negó el recurso de reposición interpuesto por el apoderado de la parte convocada.

#### **Análisis de la cláusula compromisoria suscrita por las partes**

Aspecto de fundamental trascendencia lo constituye el contenido y alcance del contrato de transacción y la cláusula compromisoria suscrita entre las partes el 5 de mayo de 1994.

El siguiente es el texto de dicho documento:

“1. Partes: Propietario: Pedro Ángel Vargas León. Constructor: Padilla Trujillo y Cía. Ltda.

2. Antecedentes. El propietario lo es del inmueble de la carrera 6ª N° 55-34 de esta ciudad.

El constructor construyó el edificio Umbral 55 de la carrera 6ª N° 55-52 de esta ciudad.

Por la construcción de dicho edificio se averió el inmueble del propietario.

El propietario, por dichas averías ha recibido perjuicios materiales y morales.

3. Intención. Las partes, legalmente capaces para precaver un litigio en relación con lo atrás anotado, convienen en la presente transacción, para que tenga efecto de cosa juzgada, por lo que el propietario admite rebajar el monto de los perjuicios y el constructor se compromete a reparar las averías y reponer los elementos destruidos como también a pagar el monto de la indemnización.

4. Obligaciones del constructor. Reparar a satisfacción del propietario las averías del inmueble de la carrera 6ª N° 55-34, con los mismos materiales en que se haya construido dicho bien y de acuerdo con el detalle que por

separado se relaciona, documento que hace parte integrante de este contrato.

Tales reparaciones deberán efectuarse en 39 días calendario contados a partir del día siguiente a la firma del presente documento, dentro del horario entre las ocho de la mañana a las cinco de la tarde.

El pago de dos millones quinientos mil pesos m/cte. (\$ 2.500.000) correspondiente a perjuicios morales se cancelarán de la siguiente manera: a) A la firma del presente documento, la suma de ochocientos treinta y tres mil trescientos treinta y tres pesos (\$ 833.333); b) Transcurridos quince (15) días del primer desembolso, la suma de ochocientos treinta y tres mil trescientos treinta y tres pesos (\$ 833.333), y c) A los treinta y nueve días contados a partir de la firma del presente documento, la suma de ochocientos treinta y tres mil trescientos treinta y cuatro pesos (\$ 833.334).

PAR.—El pago de los perjuicios morales se independiza totalmente de los materiales a partir de la firma de este documento, de tal suerte que el propietario renuncia a reclamar posteriormente los mismos, bien en caso de la intervención del Tribunal de Arbitramento de que habla la cláusula octava, bien en caso de que por cualquier causa se iniciare un proceso judicial.

5.Obligaciones del propietario. Permitir la entrada al inmueble averiado de los obreros que repararán el inmueble.

Recibir la obra cuando esté terminada a satisfacción.

Otorgar el paz y salvo a que haya lugar por dicha obra.

6.Cláusula penal. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones plasmadas en este escrito, hará al incumplido deudor de la parte incumplida por la suma de cinco millones de pesos (\$ 5.000.000) y para su recaudo este documento será plena prueba.

7.Cláusula compromisoria.Cualquier diferencia que surja entre las partes en el desarrollo o ejecución de este contrato de transacción será dirimida por un Tribunal de Arbitramento formado por un árbitro nombrado por la junta directiva de la Cámara de Comercio de esta ciudad. El laudo será en conciencia. La sede del tribunal será el lugar habilitado para ello por dicha cámara.

8. Efectos. Esta transacción produce entre las partes el efecto de cosa juzgada que se predica en la sentencia judicial dictada en última instancia.

9. Constancia y firmas. Para constancia de lo pactado las partes suscriben, autenticando sus firmas ante notario público, en sendos ejemplares del mismo tenor y valor para ellas, en la ciudad de Santafé de Bogotá, D.C., a los seis (6) días del mes de mayo de mil novecientos noventa y cuatro (1994)".

## **I. El alcance del contrato de transacción**

De acuerdo con el texto del contrato de transacción cuya copia auténtica se aportó a este proceso, la parte convocada es decir el constructor asumió dos obligaciones: La primera de hacer consistía en reparar, a satisfacción del propietario, las averías del inmueble con los mismos materiales, y teniendo en cuenta la descripción de los daños que constan el anexo de transacción agregado al expediente; y la segunda el pago de dos millones quinientos mil pesos (\$ 2.500.000) m/cte. por parte del constructor al propietario, en la forma y plazos allí estipulados. Esta segunda obligación de dar fue cumplida oportunamente por el constructor, como se acredita con los documentos acompañados al proceso. Pero la obligación de hacer según afirma el convocante no fue cumplida oportunamente por el convocado, por circunstancias que han sido materia de controversia y que serán analizadas más adelante.

Siendo el aspecto relacionado con la reparación del inmueble el único que quedó pendiente de cumplimiento por parte del constructor, a este aspecto debe concretarse el análisis del presente proceso, ya que esta fue la voluntad de las partes claramente manifestada en el documento de transacción. De manera que a este aspecto debe referirse el estudio de los elementos probatorios. Ningún otro aspecto diferente del aquí señalado podrá ser materia de análisis y decisión porque implicaría la violación de lo estipulado en el contrato de transacción, de acuerdo con lo convenido en la cláusula compromisoria, es decir desconocer la cosa juzgada.

## **II. La construcción, actividad peligrosa**

En el campo de la responsabilidad civil, nuestra jurisprudencia tiene aceptado que la responsabilidad del constructor es objetiva, es decir que para deducir responsabilidad a un constructor por daños ocasionados en su actividad no se exige la demostración del elemento culpa y la única forma de exonerarse de la indemnización sería demostrando el caso fortuito o la culpa de la víctima. Este entendimiento aparece recogido en el contrato de transacción por cuanto allí se expresa que “por la construcción de dicho edificio se averió el inmueble del propietario y este ha recibido perjuicios materiales y morales”.

## **III. Las pruebas aportadas o practicadas en el proceso**

Fueron numerosas las pruebas solicitadas por las partes y practicadas en su oportunidad. Consistieron en documentos, testimonios, interrogatorios a las partes y diligencia de inspección judicial al inmueble objeto de la controversia.

Es importante anotar que también se agregó al proceso copia completa de una diligencia de inspección judicial extraproceso solicitada por el propietario del inmueble con citación de la contraparte, la cual correspondió al Juzgado 16 Civil Municipal, diligencia que no tuvo conclusión por cuanto la demora en su trámite, con recursos e incidentes motivó que la parte interesada abandonara la actuación y emprendiera la reparación del inmueble por su cuenta. La morosidad de nuestra administración de justicia hizo fracasar esa prueba, por cuanto cuando un segundo perito se iba a posesionar ya el inmueble había sido reparado, como consta en memorial del 24 de julio de 1995 presentado por la perito Beatriz Ballesteros Cuartas donde Consta que “el nuevo perito arquitecto nombrado no va a encontrar nada de los daños en la carrera 6ª N° 55-34, pues su propietario doctor Pedro Ángel Vargas León unos días después de la diligencia de inspección judicial del día 31 de marzo de 1995 mandó refaccionar todo el inmueble reparando las fallas que constan como revisadas en mi informe pericial...”.

Si bien la diligencia de inspección judicial no terminó por cuanto el dictamen pericial no quedó en firme, para el tribunal reviste importancia y la analizará y valorará como indicio, de acuerdo con el artículo 175 del Código de Procedimiento Civil.

## **IV. La reparación del inmueble**

El contrato de transacción suscrito entre el propietario y la firma constructora tiene fecha del 6 de mayo de 1994 y los 39 días señalados como término para reparación del inmueble empezaron a contarse el día siguiente. El contrato de reparación del inmueble suscrito con la firma “Agustín Cruz y Cía.” tiene fecha del 28 de septiembre de 1995. ¿Por qué transcurrieron 15 meses entre un evento y el otro, siendo la reparación de urgente necesidad? El tribunal cree entender esa demora en la circunstancia de que el propietario del inmueble estaba pendiente de la terminación del trámite de la inspección judicial con intervención de perito y consideró que no podía realizar obra alguna que modificara la situación del inmueble tal como había sido encontrado por el juzgado y por la perito, y solamente hasta cuando se convenció que el resultado no se daba por la morosidad de la justicia, decidió por su cuenta y riesgo adelantar las reparaciones. Podemos anotar que la conducta del propietario aparece negligente y que esa negligencia concurrió con la negligencia de la empresa constructora, como se desprende del material probatorio aportado, donde se puede concluir que en la causación de perjuicios existió negligencia de parte y parte, aspecto que se tendrá en cuenta para graduar la responsabilidad en el momento de proferir el laudo.

## **V. Análisis de los medios de prueba aportados**

Del abundante material probatorio aportado al proceso, y tratándose de un arbitramento en equidad, debemos sintetizar las pruebas aportadas y resaltar, las que a criterio del árbitro deben tenerse en cuenta para decidir la controversia. De la abundante prueba testimonial y la documental aportada no se puede deducir con certeza si fue el propietario quien impidió a la constructora terminar las reparaciones convenidas en el contrato de transacción o fue la constructora quien no actuó diligentemente para efectuarlas en el plazo estipulado. El propietario, en su interrogatorio aceptó haber cambiado las guardas de las cerraduras del inmueble, cuyas llaves había entregado a los trabajadores de la constructora, aduciendo que una noche encontró la casa abierta y abandonada con peligro para su propiedad, y que por eso ordenó el cambio de guardas. Pero ese cambio de guardas y consiguiente

imposibilidad de acceder al inmueble para su reparación, ocurrió cuando ya se había vencido el plazo de 39 días estipulado como lo aceptó el representante legal de la empresa constructora en el interrogatorio de parte absuelto en la última audiencia de trámite del proceso.

Obran, de otra parte, en el expediente una serie de memorandos internos del personal de la obra según los cuales durante los días 3, 4, 5 y 6 de junio no autorizó trabajar el doctor Pedro Vargas, lo mismo ocurrió los días junio 10, 14, 20, 21 no pudieron trabajar los obreros por la misma razón. Aquí es importante anotar que el plazo de 39 días estipulado en la transacción, se venció el 14 de junio siguiente, y que en consecuencia y de acuerdo con las fechas de los memorandos, los días 4, 5 y 6 de junio estaban dentro del plazo estipulado, no así los días 20 y 21 de junio. Podemos concluir que esta situación se presentó por desacuerdos frecuentes entre las partes, y que no es atribuible a una sola de ellas haber ocasionado las circunstancias que condujeron al incumplimiento de lo pactado en el contrato de transacción.

Es decir que en este aspecto se presenta una concurrencia de culpas.

## **VI. El contrato de obra suscrito con Agustín Cruz y Cía. Ltda.**

Una gran preocupación ha tenido el tribunal en analizar y valorar el contrato de obra suscrito entre el propietario del inmueble y “Agustín Cruz y Cía. Ltda.” el día 28 de septiembre de 1995.

En relación con este contrato podemos anotar los siguientes aspectos:

1. El tribunal decretó el reconocimiento de la firma de la empresa contratista, como consta en el auto 6 correspondiente al acta 3 del 28 de noviembre de 1996 (cdno. 1, fl. 72).
2. La secretaría produjo la citación correspondiente como consta en la copia de la comunicación que obra al folio 96 del cuaderno 1.
3. Como el citado no se presentara en la fecha señalada, el apoderado del convocante solicitó al tribunal tener por reconocidos los documentos que aparecen en el proceso con su firma. A esta solicitud se opuso el apoderado de la parte convocada, quien pidió la aplicación del artículo 272 del Código de Procedimiento Civil. La secretaría dio cumplimiento a la norma, y como el citado no compareciera a la audiencia del 16 de diciembre de 1996, el tribunal mediante el auto 8, negó la solicitud de reconocimiento implícito formulada por la parte convocante.

Ante la anterior situación, el tribunal, teniendo en cuenta consideraciones de equidad y otros documentos aportados al proceso, decidirá si otorga credibilidad y validez a los documentos que no fueron reconocidos por “Agustín Cruz y Cía.” con las formalidades legales, pero que no fueron tachados ni desconocidos por el apoderado de la empresa constructora.

Atrás dijimos que la inspección judicial con intervención de peritos no fue previamente concluida, como aparece de las copias auténticas enviadas por el Juzgado 16 Civil Municipal de Bogotá. Pero también dijimos que se podría tener en cuenta parte de esa actuación a título de indicio, y aquí ampliamos para tomar nota de que la perito dejó constancia en su dictamen del 7 de abril de 1995 sobre el estado en que se encontraba la casa el 21 de junio de 1994 y que el valor total de las reparaciones que debía efectuar la firma “Padilla Trujillo y Cía. Ltda.” era de \$ 8.935.000. Esta cifra debemos analizarla comparándola con los \$ 10.665.000, estipulados en el contrato suscrito el 28 de septiembre de 1995 por el propietario con la firma de “Agustín Cruz y Cía. Ltda.” siendo las dos muy semejantes con una diferencia que se puede justificar por el tiempo transcurrido entre una y otra actividad, como atrás quedó consignado.

## **VII. Las actas de vecindades**

En cumplimiento de las normas de urbanismo los constructores del edificio “Umbral 55” suscribieron con los propietarios de las edificaciones colindantes las correspondientes “actas de vecindades” en las cuales quedó constancia del estado en que se encontraban tales edificaciones. En relación con el inmueble 55-34 de la carrera 6ª de propiedad del convocante, y situada en el costado sur del edificio proyectado, en el acta consta lo siguiente:

“1. Oficina 201.

1.1. Sala de dibujo piso segundo: Indicio de humedad en la esquina superior noroccidental y en el cielo raso de la esquina superior suroriental.

1.2. Oficina auxiliar de gerencia: Linda contra el lote de la carrera 6ª N° 55-52 y tiene dos fisuras en el techo como también indicio de humedad en la pared noroccidental.

1.3. Hall de recepción: Fisuras en la pared occidental parte superior.

1.4. Sala de juntas: Desperfecto en la pintura parte superior sur occidental.

2. Oficina 202. Buenas condiciones.

3 . *Apartaestudio 203.*

3.1. Fachada de entrada: Fisura debajo de la ventana.

4. Oficina 101.

4.1. Muro colindante costado norte: Humedad en la parte inferior de dicho muro.

4.2. Muro que da sobre vacío. La misma humedad de la sala de dibujo mencionada en el punto 1.1.

5. Oficina 102.

5.1. Muro constado norte. Humedad.

5.2. Muro separador. Este muro que separa el hall de oficinas de la oficina que da contra el garaje, tiene o presenta humedad.

Firmado Pedro Vargas León, cédula de ciudadanía 19.120.586 de Bogotá.

Padilla Trujillo y Cía. Ltda. Arquitectos Juan E. Padilla”.

Hemos transcrito textualmente esta acta porque de su texto se desprende que el inmueble no se encontraba en perfecto estado de conservación cuando se inició la construcción del edificio “Umbral 55” sino que presentaba algunos problemas de fisuras, humedades etc. Esto para concluir que no todas las reparaciones que efectuó la empresa de “Agustín Cruz y Cía.” fueron relacionadas con daños causados por la construcción del edificio y que en consecuencia de la suma pagada por el propietario a “Agustín Cruz y Cía.” se debe descontar, por razones de equidad los gastos que hubieran causado esas reparaciones. Pero como en este momento no existen elementos de juicio que permitan estimar numéricamente las sumas que debieran descontarse del valor total de las reparaciones del inmueble, y, como también por razones de equidad, en el evento de llegarse a condenar a la empresa constructora al pago de las reparaciones efectuadas en el inmueble, no sería justo condenarla a pagar intereses al propietario desde la época de las reparaciones, el tribunal considera que se deben compensar los intereses de la inversión efectuada por el convocante con lo que hubieran costado las reparaciones de aquellos daños y desperfectos que presentaba la casa del mismo en el momento de iniciar la construcción del edificio, y que constan en el “acta de vecindades”. Es decir, que en el caso de sentencia favorable al propietario de la casa, a la constructora solo podrá condenársela al pago de los intereses que se causen a partir de la ejecutoria del laudo que ponga fin a este proceso.

A la anterior conclusión se llega, adicionalmente, teniendo en cuenta que el tribunal no encuentra probado el requerimiento para constituir en mora a la convocada con relación al pago de los \$ 10.665.000.

### **VIII. La excepción de nulidad de los contratos de arrendamiento y las otras excepciones**

La declaratoria de nulidad de los contratos de arrendamiento celebrados por el propietario del inmueble con algunos arrendatarios, solicitada por el apoderado de la empresa constructora, no puede ser decidida en este

proceso por cuanto los arrendatarios no son partes del mismo.

El artículo 30 del Decreto 2279 de 1989 tiene prevista esta eventualidad, pero la parte interesada no formuló oportunamente esa citación y por tratarse de una defensa propuesta como excepción, el tribunal no consideró precedente la citación oficiosa de los arrendatarios.

El apoderado de la parte convocada propuso además otras excepciones las cuales se encuentran transcritas en la parte inicial de este fallo.

Para el tribunal sería muy dispendioso consignar en este fallo un estudio detallado y pormenorizado de todas las excepciones propuestas pero si se examina el laudo que se está profiriendo y sus motivos y fundamentos de equidad no se puede desconocer que en este fallo y en cuanto al convencimiento a que ha llegado el fallador, contiene implícitamente la decisión de las excepciones propuestas, ya sea aceptándolas o rechazándolas o tomando decisiones que se acompañan con la equidad, conforme al convencimiento a que ha llegado respetando estrictamente el debido proceso y el derecho de defensa de las partes.

### **IX. La reclamación de perjuicios**

La parte convocante, en el capítulo de pretensiones, 2.4, 2.5, 2.6 y 2.7 reclamó no solamente el pago de los arrendamientos dejados de recibir en el período comprendido entre el 20 de junio y el 31 de diciembre de 1995, sino importantes sumas de dinero por concepto de indemnizaciones reconocidas por el propietario a sus inquilinos, de acuerdo con el siguiente resumen:

1. Oficina 101: Arrendamiento por valor de \$ 7.500.000. De acuerdo con el contrato presentado, el canon mensual era de \$ 250.000 y no constan modificaciones en el documento, luego debemos considerar que los arrendamientos causados serían inferiores a \$ 1.750.000, pero el propietario presenta como parte de su reclamo arrendamientos dejados de percibir por valor de \$ 7.500.000.
2. Caso idéntico ocurre en relación con el apartamento 102 ya que habiendo estipulado un canon mensual de \$ 150.000, sin que aparezca constancia de su modificación, se están cobrando arrendamientos dejados de recibir por valor de \$ 6.953.125.
3. En relación con el apartamento 202, se estipuló un canon de \$ 150.000, y se está demandando arrendamientos por \$ 5.857.031, más una indemnización de \$ 3.000.000, para un gran total de \$ 8.857.031.
4. El apartamento 203 era ocupado por Ramiro Ocampo con un arrendamiento inicial de \$ 117.200 sin que haya constancia de su modificación, pero se están cobrando arrendamientos por \$ 6.510.000, y una indemnización de \$ 4.500.000 para un gran total de \$ 11.010.000.
5. Por concepto de la oficina tomada por Pedro Ángel Vargas León se están cobrando \$ 13.800.000 con el único respaldo de una carta del 25 de enero de 1994 cuyo reconocimiento por parte del arrendador no fue efectuado legalmente, por lo cual el tribunal no encuentra elementos de juicio suficientes que permitan aceptar esa reclamación.

Del análisis de las anteriores cifras se puede deducir que se están cobrando partidas exorbitantes, superiores a los \$ 47.000.000 (exactamente \$ 47.320.156).

Del estudio de esas partidas y su origen es forzoso deducir que ellas no pueden ser reconocidas en un fallo inspirado por la equidad, como es el que deberá proferirse en este proceso.

6. Pero como es necesario decidir sobre lo relacionado con los arrendamientos e indemnizaciones reclamadas por el propietario del inmueble, el tribunal considera necesario recurrir la aplicación analógica de la Ley de vivienda urbana, 56 de 1985, en cuyo artículo 16 se dispone que el arrendador podrá dar por terminado el contrato mediante un preaviso de tres meses y el pago de una indemnización equivalente a tres meses de arrendamiento. Tenemos que asumir que el propietario del inmueble y arrendador de las oficinas debería indemnizar a sus inquilinos con el pago de tres meses de arrendamiento, con base en el canon estipulado en cada uno de los contratos, de acuerdo con

la siguiente liquidación:

Oficina 101:	\$ 250.000 x 3 =	\$ 750.000
Oficina 102:	\$ 250.000 x 3 =	\$ 750.000
Oficina 202:	\$ 150.000 x 3 =	\$ 450.000
Apartamento 2º piso:	\$ 117.200 x 3 =	\$ 351.600
Para un gran total de		\$ 2.301.600

## X. Consideraciones finales

El tribunal no considera indispensable entrar en distinciones jurídicas o filosóficas entre los fallos en derecho y los fallos en equidad, de acuerdo con la terminología del artículo 116 de la Constitución Política de Colombia. La equidad, antes que definirla es preciso sentirla y aplicarla, como lo expresa el doctor Rodrigo Noguera Laboarde en su “Introducción general al derecho” volumen 1º página 120, “La equidad es un complemento del valor de la justicia, pues la equidad es el criterio que permite realizar la justicia en los casos particulares. Se ha dicho, por ello, que la equidad es la misma justicia, pero no la justicia abstracta, sino la justicia aplicada a la solución de los conflictos que suelen presentarse en el diario vivir”.

Por lo anterior, sin adentrarse en ese terreno de valoraciones, si se tuvo el cuidado de revisar detenidamente todo el material del expediente (la demanda y su contestación, las pruebas aportadas o pedidas y practicadas dentro del proceso, tales como documentos, testimonios, interrogatorios de parte, inspección judicial etc.). Además fueron estudiados con toda atención los alegatos de conclusión presentados por los apoderados de las partes, los cuales fueron recibidos en la última audiencia de trámite del presente proceso. El apoderado de la parte convocante reiteró su posición de que la parte convocada debía ser condenada al pago de todas las sumas de dinero que constan en las pretensiones de la demanda; a su vez el apoderado de la parte convocada reiteró los argumentos expuestos a través del proceso y resumidos en su alegato, y solicitó rechazar las pretensiones de la demanda y absolver en consecuencia, a su representada.

Analizados todos esos antecedentes, con la convicción de que se ha respetado el derecho de defensa, el debido proceso, el tribunal ha llegado a las siguientes conclusiones que quedarán consignadas en el fallo correspondiente:

El tribunal reitera que, en cuanto a los perjuicios reclamados por la convocante y relacionados en los numerales 2.4 a 2.7 de las pretensiones de la demanda, encuentra que los pagos realizados por Pedro Ángel Vargas, a sus arrendatarios del inmueble de la carrera 6ª N° 55-34, exceden en mucho la indemnización que un hombre prudente y diligente aceptaría en un caso semejante, a lo cual se agrega que en algunos de los testimonios los anteriores inquilinos no se desprende de manera clara e incontrovertible la prueba de que la suma con que se les indemnizó corresponda a una justa retribución.

Así las cosas, no sería justo trasladar al constructor del edificio el valor de unas sumas que el tribunal encuentra desproporcionadas, por lo cual como atrás se expresó hemos recurrido a la analogía prevista por la ley de arrendamientos urbanos para reconocer al propietario sumas equivalentes al valor de las indemnizaciones que hubiera debido cancelar a sus inquilinos por concepto de los tres meses a que se refiere dicha ley.

Teniendo en cuenta lo expresado anteriormente, la condena se referirá al valor de las reparaciones del inmueble, con las limitaciones expresadas en relación con lo que consta en las “actas de vecindades” y a los perjuicios que se hayan podido derivar con ocasión de la desocupación del inmueble mientras se efectuaban las reparaciones y quedaba en condiciones de ser ocupado nuevamente.

La aceptación de la validez de los documentos aportados y relacionados con la reparación del inmueble adelantada por la firma “Agustín Cruz y Cía.”, los cuales no fueron formalmente reconocidos en el proceso obedece a que, aceptando la buena fe que la ley presume y no habiendo sido tachados oportunamente, constituyen los únicos elementos probatorios en los cuales aparece cuantificado el costo de las reparaciones, sin cuya demostración no

sería posible proferir una condena en este aspecto, desconociendo el principio de la equidad aplicable en este proceso.

## XI. El laudo arbitral

De cuerdo con las anteriores consideraciones, el Tribunal de Arbitramento de la Cámara de Comercio de Bogotá, integrado para dirimir las controversias existentes entre Pedro Ángel Vargas León y la sociedad “Padilla Trujillo y Cía. Ltda.”, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### RESUELVE:

1. Declarar que la sociedad, “Padilla Trujillo y Cía. Ltda.” incumplió parcialmente el contrato de transacción celebrado con Pedro Ángel Vargas León el 6 de mayo de 1994.

2. Condenar, en consecuencia, a la sociedad “Padilla Trujillo y Cía. Ltda.” a pagar a Pedro Ángel Vargas León, dentro de los seis (6) días siguientes a la ejecutoria del presente laudo, las siguientes sumas por los conceptos que se determina en esta sentencia.

a) La suma de diez millones seiscientos sesenta y cinco mil pesos (\$ 10.665.000), correspondiente a lo pagado por Pedro Ángel Vargas León a la sociedad “Agustín Cruz y Cía. Ltda.” por concepto de reparaciones efectuadas en el inmueble 55-34 de la carrera 6ª de esta ciudad.

En relación con este pago no se liquidarán intereses con anterioridad a la fecha del presente laudo, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia relacionadas con la compensación de los intereses con los daños del inmueble preexistentes al “acta de vecindades”. Se causarán intereses moratorios a partir de los seis (6) días siguientes a la ejecutoria del presente laudo a la tasa autorizada por la (\*) Superintendencia Bancaria para las operaciones entre particulares. En esta forma quedan decididas las pretensiones 1.2, 2.2 y 2.3 de la demanda;

b) La suma de dos millones trescientos un mil seiscientos pesos (\$ 2.301.600) correspondientes a la indemnización que el convocante hubiera debido pagar a sus inquilinos “Julio Verne S.A.”, “Software y Hardware Ltda.” y Ramiro Ocampo Varón en relación con las oficinas 101, 102, 202 y el apartamento del segundo piso del inmueble 55-34 de la carrera 6ª de esta ciudad. Sobre estas sumas no se causarán intereses anteriores a la fecha de ejecutoria del presente laudo, de acuerdo con lo preceptuado en las reglas 3ª y 4ª del artículo 1617 del Código Civil. Se causarán intereses moratorios a partir de la ejecutoria del presente laudo, calculados a las tasas más alta señaladas por la (\*) Superintendencia Bancaria para operaciones entre particulares.

En esta forma quedan decididas las pretensiones 2.4, 2.5, 2.6 y 2.7 de la demanda.

3. Negar la condena solicitada por el convocante contra la sociedad convocada por la suma de trece millones de pesos (\$ 13.000.000) que dice haber pagado el convocante a Ricardo Castro Yance (sic) por concepto de arrendamiento de parte de una oficina desde el 3 de febrero de 1994 hasta el 31 de diciembre de 1995, por no encontrar en el proceso elementos de convicción suficientes para despachar favorablemente la pretensión 2.8.

4. Condenar a la sociedad “Padilla Trujillo y Cía. Ltda.” al pago del 20% de las costas del proceso, de acuerdo con la siguiente liquidación:

Pedro Ángel Vargas León pagó el 50% de los gastos y honorarios fijados en la audiencia de instalación celebrada el 10 de octubre de 1996, junto con las porciones del IVA que se detallan a continuación:

50% gastos y honorarios	\$ 2.392.566.50
50% IVA honorarios secretario	\$ 96.727.52
50% IVA gastos funcionamiento	\$ 52.628.00
Total	\$ 2.541.922.02



El 20% de la citada suma que corresponde a la condena es \$ 508.384.40. Esta cifra incrementada en \$ 1.500.000 suma en que se fijan las agencias en derecho, arroja un total de condena en costas de \$ 2.008.384.40.

5. Hágase entrega a cada una de las partes de copia auténtica de este laudo.

6. Protocolícese el expediente en una notaría del círculo notarial de Bogotá.

Esta providencia se notificó en estrados a las partes.

Una vez entregadas las copias auténticas de esta audiencia a los apoderados de las partes, el tribunal profirió el siguiente

### **Auto**

Se señala el día 11 de julio de 1997 a las 9:00 a.m. en la calle 70 N° 10-21, para decidir sobre las eventuales aclaraciones o correcciones que soliciten las partes con respecto al laudo.

Esta providencia se notificó en estrados a las partes.

---