

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO
ACQUA POWER CENTER – PROPIEDAD HORIZONTAL
VRS
ALEXANDER LAISECA MEJIA**

ACTA N° 12

FORMA Y FECHA DE LA AUDIENCIA. NO PRESENCIAL – POR COMUNICACIÓN SIMULTÁNEA. jueves 18 de marzo de 2021, cuatro de la tarde (4:00 p. m.).

PARTICIPANTES: JOSE EFRAIN DEL RIO OLIVERA, Árbitro Único, quien Preside, PAHOLA LILIANA FRANCO LEMUS y FERNANDO MENDEZ GONZALEZ, Representante Legal y apoderado de la entidad convocante, respectivamente; ALEXANDER LAISECA MEJIA y SHEYLA MARGARITA SARMIENTO CASTRO convocado y su apoderada, respectivamente y, JESUS HERNANDO TORO SUÁREZ, Secretario.

Se deja constancia de que la presente audiencia será grabada conforme lo autoriza el artículo 23 de la Ley 1563 de 2012 y se realiza de manera virtual en la forma recomendada y dispuesta por el artículo 10 del Decreto 491 de 2020, mediante la utilización de la aplicación denominada Zoom.us que permite la comunicación simultánea de los intervinientes y su grabación, por lo que también se encuentra el Doctor EDILBERTO GARZON SANDOVAL, Director del Centro de Conciliación Arbitraje y Amigable Composición, administrador de la plataforma a través de la cual se realiza la audiencia, para efectos de la grabación.

La fijación de la fecha de esta audiencia fue decidida el 18 de febrero, mediante auto número 15.

Luego del saludo e instalación de la audiencia por parte del Árbitro – Presidente, les recuerda a los asistentes que la presente audiencia tiene como objeto la lectura de la parte resolutive notificación del laudo arbitral. En su intervención presentó un saludo de agradecimiento a los apoderados de las partes, al Doctor Edilberto Garzón Director del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición y a Carmen Helena Barragan, Secretaria de dicho Centro, por su valioso soporte técnico en la realización y grabación de las audiencias virtuales.

En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 10 de la Ley 1563 de 2012 el Secretario informó que hasta la fecha han transcurrido tres (3) meses desde la terminación de la primera audiencia de trámite, por lo que el plazo para proferir el laudo arbitral y demás decisiones, de acuerdo con lo señalado en dicha norma vencería el 18 de junio de 2021, sin tener en cuenta la ampliación de dos (2) meses que dispuso el Gobierno Nacional mediante el Decreto Legislativo número 491 de 2020.

Presentado el informe anterior, el Dr. José Efraín Del Río Olivera solicitó al Secretario que en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 31 de la ley 1563 de 2012 se diera lectura a la parte resolutive del Laudo, providencia que se incorpora al expediente, que en la parte leída dice:

“En atención a las consideraciones y en consonancia con lo pedido, el Tribunal de arbitramento de ACQUA POWER CENTER PROPIEDAD HORIZONTAL contra ALEXANDER LAISECA MEJIA, administrando justicia en nombre de la República de Colombia, debidamente habilitado por las partes, y por autoridad de la ley.

RESUELVE

PRIMERO: DENEGAR la totalidad de las excepciones propuestas por el Convocado, por las consideraciones expresadas.

SEGUNDO: DECLARAR que el señor Alexander Laiseca Mejia, incumplió el contrato de “AUTORIZACIÓN REVOCABLE PARA EXPLOTACIÓN DEL AREA

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO
ACQUA POWER CENTER – PROPIEDAD HORIZONTAL
VRS
ALEXANDER LAISECA MEJIA

COMUN - Centro Comercial y Empresarial y Hotel Acqua, suscrito el Siete (07) de Diciembre de 2017.

TERCERO: DECLARAR resuelto el contrato de “ AUTORIZACIÓN REVOCABLE PARA EXPLOTACIÓN DEL AREA COMUN - Centro Comercial y Empresarial y Hotel Acqua, suscrito el Siete (07) de Diciembre de 2017, suscrito entre la persona jurídica Acqua Power Center P.H. y la persona natural Alexander Laiseca Mejía”; sin perjuicio de que, de acuerdo con la pretensión formulada en este acápite, la declaración pertinente es la TERMINACION del contrato.

CUARTO: CONDENAR a la persona natural ALEXANDER LAISECA MEJIA, al pago de la contraprestación referida en la cláusula Décima Segunda del contrato de “AUTORIZACIÓN REVOCABLE PARA EXPLOTACIÓN DEL AREA COMUN - Centro Comercial y Empresarial y Hotel Acqua, suscrito el siete (07) de diciembre de 2017 y correspondiente a los periodos comprendidos entre el mes de enero de 2019, hasta la fecha del presente laudo, esto es la suma de CIENTO CUARENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS OCHO MIL CUATROCIENTOS QUINCE (\$142.908.415,00), más IVA, y los que se causen en la suma de CINCO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTE MIL TRESCIENTOS DIEZ Y NUEVE PESOS (\$5.420.319,00) mensuales hasta que se realice la entrega del área asignada.

QUINTO: CONDENAR a ALEXANDER LAISECA MEJIA, al pago de la pena contenida pena señalada en EL PARAGRAFO PRIMERO de la cláusula Vigésima Quinta del contrato celebrado el siete de diciembre de 2017, determinada en la suma de TREINTA Y DOS MILLONES SESENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS VEINTE PESOS (COP \$32.069.720), como se señaló en la parte respectiva de las consideraciones.

SEXTO: ORDENAR al señor Alexander Laiseca Mejía, a restituir el área asignada y referida en la cláusula segunda del contrato de “AUTORIZACIÓN REVOCABLE PARA EXPLOTACIÓN DEL AREA COMUN - Centro Comercial y Empresarial y Hotel Acqua ,suscrito el siete (07) de diciembre de 2017 dentro de los Cinco (5) días calendario siguientes a la ejecutoria de ésta sentencia, como consecuencia se declara terminado el contrato de AUTORIZACIÓN REVOCABLE PARA EXPLOTACIÓN DEL AREA COMUN - Centro Comercial y Empresarial y Hotel Acqua, suscrito el siete (07) de diciembre de 2017, en Ibagué.

SEPTIMO: CONDENAR al Sr ALEXANDER LAISECA MEJIA en costas del proceso por la suma de QUINCE MILLONES CUATROCIENTOS VEINTINUEVE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS (COP \$15.429.885,00), y agencias en derecho en la cantidad de SIETE MILLONES CUARENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS NUEVE PESOS (COP \$7.045.609,00), los que deberán pagarse dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria del presente laudo.

OCTAVO: DISPONER que por Secretaría se expidan copias auténticas de este laudo a cada una de las partes, con las constancias de Ley.

NOVENO: DISPONER que por Secretaría se remita el expediente al Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Ibagué, una vez se cumplan los trámites a que haya lugar.

Como consecuencia de lo anterior, se deja constancia de que el Laudo Arbitral ha sido notificado a los apoderados de las partes en estrados y , conjuntamente con la

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO
ACQUA POWER CENTER – PROPIEDAD HORIZONTAL
VRS
ALEXANDER LAISECA MEJIA

presente acta, se remitirá a cada uno de ellos el texto completo de dicha sentencia por correo electrónico.

La anterior providencia quedó notificada en estrados.

Cumplido lo anterior, el Tribunal profirió el siguiente

AUTO 16

Señálase el día lunes 5 de abril de 2020, a la hora de las tres de la tarde (3:00 p.m.) para la realización de la audiencia en la cual se resolverán las peticiones de aclaración, corrección o adición del laudo que presenten las partes.

Si no se presentare solicitud alguna, se prescindirá de la audiencia.

La anterior providencia queda notificada en estrados.

No siendo otro el objeto de la audiencia, se da por terminada la misma. Cuya acta será elaborada atendiendo lo dispuesto por los Decretos Legislativos 491 y 806 de 2020.



JOSE EFRAÍN DEL RÍO OLIVERA
Árbitro Único



J. HERNANDO TORO SUAREZ
Secretario

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO
ACQUA POWER CENTER – PROPIEDAD HORIZONTAL
VRS
ALEXANDER LAISECA MEJIA**

LAUDO ARBITRAL

Ibagué, marzo dieciocho (18) de dos mil veintiuno (2.021)

Surtidas la totalidad de actuaciones procesales previstas en la Ley 1563 de 2012 y los Decretos 491 y 806 de 2020 para la debida instrucción del proceso arbitral, en la fecha señalada para llevar a cabo la audiencia de fallo, el Tribunal de Arbitramento profiere el Laudo Arbitral que pone fin al proceso convocado por ACQUA POWER CENTER P.H., contra ALEXANDER LAISECA MEJIA, previos los siguientes:

CAPÍTULO PRIMERO

ANTECEDENTES

I. SOLICITUD DE CONVOCATORIA DEL TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO

La demanda arbitral fue presentada el 9 de Octubre del 2020 ante el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Ibagué, por ACQUA POWER CENTER contra ALEXANDER LAISECA MEJÍA, según demanda arbitral visible a folios

II. EL PACTO ARBITRAL

El pacto arbitral está contenido en el contrato que las partes denominaron “AUTORIZACIÓN REVOCABLE PARA EXPLOTACIÓN DE ÁREA COMÚN” CENTRO COMERCIAL EMPRESARIAL Y HOTEL - ACQUA número CC-ACQUA - 10 de fecha 7 de diciembre de 2017, suscrito entre ACQUA POWER CENTER P. H., y ALEXANDER LAISECA MEJÍA en cuya cláusula VIGÉSIMA SÉPTIMA se pactó “CLÁUSULA COMPROMISORIA:

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO
ACQUA POWER CENTER – PROPIEDAD HORIZONTAL
VRS
ALEXANDER LAISECA MEJIA**

Toda controversia relacionada con el presente contrato susceptible de transacción, que se suscite entre los contratantes, de no ser resuelta directamente por estos, o solicitud unilateral o conjunta se someterá inicialmente a conciliación extrajudicial en derecho ante conciliador designado por un CENTRO DE CONCILIACIÓN que funcione en Ibagué, entendiéndose que tendrá competencia el CENTRO que primero reciba la solicitud; previamente a la solicitud las partes podrán designar de común acuerdo a un conciliador inscrito en un centro de conciliación que funcione en Ibagué. Agotada la instancia anterior sin solución, o con acuerdo parcial, a solicitud de cualquiera de las partes las controversias no conciliadas serán sometidas a decisión arbitral institucional, ante un árbitro designado por un CENTRO DE ARBITRAJE que funcione en Ibagué, entendiéndose que tendrá competencia el centro de arbitraje que primero reciba la solicitud. El arbitramento se sujetará a las siguientes normas: a. El árbitro actuará sujetándose a las reglas previstas para el efecto por el respectivo Centro de Arbitraje. b. El árbitro decidirá en derecho, aplicando las leyes colombianas”

III. TRÁMITE INICIAL

Luego de la presentación de la demanda se surtió el trámite ordenado por la ley de la siguiente forma:

1. Nombramiento del Tribunal

La demanda fue presentada en el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Ibagué el 3 de octubre de 2019, la designación del Árbitro se hizo por la Junta Directiva de la Cámara de Comercio de Ibagué el 10 de diciembre de 2019 (Acta 755), recayendo en el Doctor JOSÉ EFRAÍN DEL RÍO OLIVERA quien aceptó e hizo las manifestaciones exigidas por el Artículo 15 de la Ley 1563 de 2012, según comunicación del 16 de enero de 2020.

2. Instalación del Tribunal, admisión y traslado de la demanda

El Tribunal está debidamente integrado a partir de la designación del árbitro en la forma prevista en el pacto arbitral y de su aceptación oportuna, como consta en audiencia de instalación; la que se realizó en presencia de las partes y sus apoderados el 21 de febrero de 2020 en

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO
ACQUA POWER CENTER – PROPIEDAD HORIZONTAL
VRS
ALEXANDER LAISECA MEJIA**

la cual el árbitro único designó al Doctor JESÚS HERNANDO TORO SUÁREZ como Secretario del Tribunal.

En esta audiencia el tribunal asumió competencia provisional, conforme a lo previsto por el artículo 20 de la Ley 1563, para admitir la demanda - cuyas súplicas principales se concretan en requerir pronunciamiento sobre la resolución por incumplimiento del contrato “AUTORIZACIÓN REVOCABLE PARA EXPLOTACIÓN DE ÁREA COMÚN CENTRO COMERCIAL, EMPRESARIAL Y HOTEL - ACQUA número CC-ACQUA – 10 de fecha 7 de diciembre de 2017; solicitando el pago de las prestaciones incumplidas, la pena pactada y la restitución del área cuya explotación es objeto del contrato.

3. Contestación de la demanda y excepciones de mérito.

Notificada la convocada, dentro del término de traslado, el 20 de marzo de 2020, se opone a la prosperidad de las pretensiones, aceptó unos hechos, otros en forma parcial, negó algunos: y formuló excepciones de mérito que denominó: “ROMPIMIENTO DEL EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL CONTRATO”, “ROMPIMIENTO DE LA CONMUTATIVIDAD DEL CONTRATO COMO FUENTE DEL EQUILIBRIO ECONÓMICO”, “CONDUCTA QUE CONTRARÍA SUS PROPIOS ACTOS”, “CONTRATO NO CUMPLIDO”, “PAGO PARCIAL DE LA OBLIGACIÓN”, “INEXISTENCIA DEL CONTRATO”, “COBRO DE LO NO DEBIDO” “ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA” e “INNOMINADA O GENÉRICA”, por cuanto afirma que el área que se le debía entregar al demandado para su explotación era de 311.15 M¹ y le fue reducida a 200 M² sorpresivamente, por lo que se rompió el equilibrio económico del contrato.

Por razón de la declaración de emergencia económica, social y ecológica, el traslado de la contestación de la demanda a la parte convocante se ordenó el 17 de septiembre de 2020, según auto número 02 de esa fecha, en el cual se dejó constancia de que la misma fue presentada oportunamente.

El auto citado fue recurrido en reposición por el apoderado del convocante, señalando que al haberse tenido por contestada oportunamente la demanda, se inaplicó el artículo 834 del Código General del Proceso que dispone que en los procesos de restitución de

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO
ACQUA POWER CENTER – PROPIEDAD HORIZONTAL
VRS
ALEXANDER LAISECA MEJIA**

inmueble arrendado y otros de restitución de tenencia el demandado no será oído hasta tanto acredite haber pagado la renta respectiva.

El recurso fue resuelto por el Tribunal FUNDADO EN EL EQUILIBRIO PROCESAL OPORTUNIDAD DE CONTROVERTIR DENTRO DEL DEBIDO PROCESO

4. Audiencia de conciliación y de fijación de honorarios y gastos del Tribunal.

Al quedar definitivamente trabada la litis el Tribunal citó a las partes a la audiencia de conciliación como lo ordena el artículo 24 de la ley 1563 de 2012, para el 3 de noviembre de 2020, fecha en la cual el apoderado de la convocante manifiesta que como consecuencia de una decisión de la oficina de espacio público de la Alcaldía de Ibagué en acatamiento de la orden impartida por el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Ibagué, con radicación número 730013103006201900xx00, referente a la suspensión de decisiones de la copropiedad contenidas en actas 01 del 27 de septiembre de y 02 del 17 de diciembre de 2018, de la Asamblea de Copropietarios, y 01 del Consejo de Administración, decidió extender los efectos de la decisión judicial a la designación de la Dra. Pahola Liliana Franco Lemus como representante legal, cuando su nombramiento no fue hecho en las reuniones objeto de la medida cautelar, pues fue hecho en el mes de abril de 2019, lo que ha generado inseguridad jurídica sobre la representación legal de la Copropiedad, pues la encargada de expedir la certificación correspondiente se ha negado a hacerlo.

En razón de lo anterior, la audiencia de conciliación se suspendió en 2 oportunidades y finalmente mediante auto del 12 de noviembre de 2020 se convocó para el 23 de los mismos mes y año, oportunidad en la cual concluyó declarando su fracaso, ante la falta de ánimo conciliatorio, por auto número 06, de esa fecha, y se fijaron los honorarios y gastos de funcionamiento del Tribunal correspondientes de acuerdo a las tarifas consagradas en el Decreto 1069 de 2015, advirtiéndose sobre el plazo de su consignación y sus efectos

IV. PRIMERA AUDIENCIA DE TRÁMITE

La consignación de los honorarios del árbitro, secretario y gastos de

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO
ACQUA POWER CENTER – PROPIEDAD HORIZONTAL
VRS
ALEXANDER LAISECA MEJIA**

funcionamiento del Tribunal fue hecha en su totalidad por la parte convocante; por lo que el 18 de diciembre de 2020, se realizó la primera audiencia de trámite, con la presencia de las partes y sus apoderados, el árbitro, el secretario y, para efectos de las ayudas técnicas con colaboración del Director del Centro de Conciliación Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Ibagué, en la cual el Tribunal, teniendo en cuenta que la cláusula compromisoria pactada reunía los requisitos legales pues, consta por escrito, los asuntos sometidos a decisión son de contenido patrimonial y, por lo tanto de libre disposición, de manera que cumplidas las exigencias consagradas en el artículo 4 de la Ley 1563 de 2012, sin que se vislumbrara algún vicio en su celebración, mediante auto número 08 se declaró competente para conocer y decidir en derecho las controversias surgidas entre ACQUA POWER CENTER P.H., de una parte, y ALEXANDER LAISECA MEJÍA, de la otra; providencia que no fue objeto recurso u objeción alguna.

Cumplido lo anterior, para efectos del impulso del trámite correspondiente, se procedió por parte del Tribunal a decretar pruebas, tal como lo dispone el artículo 30 de la Ley 1563 de 2012, tomándose en su valor todas las documentales aportadas por las partes, el interrogatorio de parte, lo mismo que los testimonios pedidos.

De igual manera el Tribunal se pronunció sobre las peticiones formuladas por el apoderado de la parte convocante sobre no oír al demandado hasta tanto acredite haber pagado los cánones respectivos y el embargo de ... del señor LAISECA MEJÍA; y, la solicitud de amparo de pobreza efectuada por la apoderada del convocado. Peticiones todas que fueron denegadas mediante auto 10, el cual fue objeto de los recursos de reposición y subsidiario de apelación, formulados por el apoderado de la parte demandante; y, reposición que se resolvió confirmando el auto recurrido y denegando la apelación por improcedente (Auto 11).

V. PRUEBAS DEL PROCESO

En la primera audiencia de trámite se resolvió el decreto de las pruebas solicitadas y aportadas por las partes, las cuales se relacionan a continuación:

1. Documentales

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO
ACQUA POWER CENTER – PROPIEDAD HORIZONTAL
VRS
ALEXANDER LAISECA MEJIA**

Se tuvieron como medios de prueba, con el valor que les asigna la ley, todos y cada uno de los documentos físicos o digitalizados que fueron aportados por la convocante con la demanda y traslados y los aportados por la convocada con la contestación a la demanda arbitral.

2. Interrogatorio de parte

Por solicitud de ambas partes se decretaron y practicaron sendos interrogatorios al convocado y a la representante legal de la convocante los que se evacuaron, como consecuencia de dos aplazamientos, el día 3 de febrero del presente año a partir de las 9 A.M.

3. Testimonios:

A solicitud de las partes se decretaron y practicaron las declaraciones de los terceros, recibidas el 3 de febrero de 2021, así: Harold Andrés Torres Briñez, identificado con la Cédula de Ciudadanía 14.137.485 expedida en Ibagué, Manuel Arturo Murillo Aramendiz, identificado con la Cédula de Ciudadanía 2.236.580 y OSCAR ANDRES CASTAÑO TRUJILLO, identificado con la Cédula de Ciudadanía 1.110.467.617.

El señor FABIO BRICEÑO BUENO, citado por la convocante, según lo dicho por este apoderado, no fue posible contactarlo por lo que esta parte desistió de esta prueba.

VI. ALEGATOS DE CONCLUSIÓN DE LAS PARTES

Concluida la etapa probatoria, los apoderados de las partes, en audiencia llevada a cabo el 18 de febrero de 2021, presentaron sus alegatos de conclusión, de manera virtual, en los cuales insisten en sus posiciones frente a cada uno de los extremos de la Litis.

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO
ACQUA POWER CENTER – PROPIEDAD HORIZONTAL
VRS
ALEXANDER LAISECA MEJIA**

CAPÍTULO SEGUNDO

CONSIDERACIONES

I. PRESUPUESTOS PROCESALES

El Tribunal encuentra que la totalidad de los presupuestos procesales concurren en este proceso. En efecto, la relación procesal existente, se constituyó regularmente y en el desenvolvimiento de la misma no se configura defecto alguno que por tener la trascendencia legalmente requerida pueda invalidar en todo o en parte la actuación surtida.

Por otra parte, se observa que se cumplen los requisitos estructurales para la integración y desarrollo del proceso, para dar paso al estudio de la relación sustancial, concluyendo con la debida sentencia de mérito, teniendo en cuenta lo que tradicionalmente en materia procesal se ha tenido como elementos adjetivos del proceso, a saber: a) Competencia, la tiene este tribunal por mandato de las partes expresado en el pacto arbitral, como se dejó decidido al asumir competencia éste tribunal en la primera audiencia de trámite. b) La demanda reúne los requisitos formales previstos en el artículo 82 del C.G. del P. c) Igualmente, con respecto de la capacidad para ser parte y para comparecer en los sujetos procesales: La parte convocante está conformada por la sociedad ACQUA POWER CENTER PROPIEDAD HORIZONTAL, con domicilio en Ibagué, representada legalmente por PAHOLA LILIANA FRANCO LEMUS. La parte convocada está conformada por la sociedad ALEXANDER LAISECA MEJÍA, con domicilio en Ibagué. De acuerdo con lo anterior, las partes tienen existencia jurídica, comparecen a este proceso debidamente representadas por apoderados, cuya personería les fue reconocida; tienen capacidad de disposición y para intervenir en el presente proceso como lo señalan los artículos 53,54 y 73,74 del C.G.P.

II. SANEAMIENTO DEL PROCESO Y REITERACIÓN DE LA COMPETENCIA DEL TRIBUNAL

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO
ACQUA POWER CENTER – PROPIEDAD HORIZONTAL
VRS
ALEXANDER LAISECA MEJIA**

El Tribunal encuentra que no existe causal de nulidad procesal que pueda invalidar la actuación procesal, y si hubiese existido está saneada por no haber sido alegada oportunamente. Por otra parte en la primera audiencia de trámite el Tribunal se declaró competente para conocer del litigio, sin que se hubiese presentado ninguna interpelación sobre tal presupuesto y una vez surtida la instrucción del proceso y escuchadas las alegaciones, no se observa que la competencia haya sido desvirtuada a través de las pruebas recaudadas.

III. MARCO DEL LITIGIO: EL PROBLEMA JURÍDICO APLICABLE

Considera la Convocante, que el convocado incumplió con la obligación de pagar las sumas de dinero pactadas dentro del contrato nominado por las partes **AUTORIZACIÓN REVOCABLE PARA EXPLOTACIÓN DE ÁREA COMÚN – CENTRO COMERCIAL EMPRESARIAL Y HOTEL ACQUA**, suscrito en Ibagué el 7 de diciembre de 2017, pidiendo la resolución del contrato, replicando el convocado con el incumplimiento del convocante en la entrega total del área común previamente acordada, aduciendo como soporte las conversaciones previas del negocio jurídico realizado, lo que ocasionó la disminución del valor del precio.

Desde luego, acorde con la demanda, excepciones y contestación de demanda, como las pruebas documentales aportadas y testimoniales recibidas, (siendo este el momento propicio), procederemos a discernir o dilucidar el negocio jurídico llevado a cabo, para efectos de tratar de precisar el alcance de la normatividad aplicable, derivada de la nominación querida por los contratantes.

IV. .CONTRATO – NEGOCIO JURIDICO

El libro IV del Código Civil trata conjuntamente el Contrato con las Obligaciones, enseñando el artículo 1494 que el contrato es la fuente de las obligaciones para dar paso en el art. 1495 a la noción de contrato o convención como acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa, siendo fundamental el consentimiento, sea unilateral o bilateral, dando paso al nacimiento de

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO
ACQUA POWER CENTER – PROPIEDAD HORIZONTAL
VRS
ALEXANDER LAISECA MEJIA

la Ley que ha de regir, claro, teniendo en cuenta, el objeto, esto es, la operación del conjunto que pretenden realizar las partes, por supuesto acercándonos al concepto de Negocio Jurídico al confluir la declaración de voluntad de una o más partes, con miras a producir un efecto jurídico, es decir, el nacimiento, la modificación de un derecho subjetivo o bien su garantía o extinción, como lo explica el tratadista Emilio Betti¹, al describir el contrato como una especie de negocio jurídico de naturaleza bilateral o multilateral, tendiente a la regulación de una relación jurídica de carácter patrimonial, generando obligaciones a cargo de las partes que intervienen en el mismo, o como lo expresa el Jurista Fernando Hinestrosa Forero², como manifestación de voluntad “dirigida” a producir efectos jurídicos y en particular a crear, regular, extinguir relaciones jurídicas de naturaleza patrimonial, resultando, que para que haya contrato, es pues, menester el consentimiento de todas las partes, siendo explicable que la voluntad al generar un contrato, sea: 1° sería, es decir emitida con la intención de crear un vínculo jurídico obligatorio; y 2° que se exteriorice, o sea, que se dé a conocer por cualquier medio externo, manifestación que se conoce como declaración de voluntad.

La autonomía negocial, en su consensualidad, art.824 del Código del Comercio, se expresa en distintas formas: oral, escrita, gestual, a través de medios electrónicos, dando lugar a auscultar el tipo de negocio querido, si es típico o nominado, atípico o innominado, como la naturaleza jurídica del mismo con el ordenamiento que lo rija, acorde con esa Ley fijada por las partes dentro de su Libertad de Contratar o no contratar, libertad de diseñar el contenido del contrato, libertad de alejarse o no de los contratos reglamentados, ora creando tipos de contratos nuevos, ajustando o concertando obligaciones, siempre acompañados de los principios de buena fe, de coherencia, aunado al orden público y buenas costumbres, precisando la característica del contrato, como lo expresa el Código Civil Colombiano en los artículos 1498 al 1500, aunado a los elementos del contrato, según el artículo 1501.

¹ BETTI, Emilio. En BOTERO HERNANDEZ, Luis Eduardo. “Contratos y representación” Editorial U. Externado de Colombia, fondo de notariado y registro, Bogotá, 1.993. Página 7,

² HINESTROSA FORERO, Fernando. Traducción de “Derecho civil, Tomo 1, volumen 2, Hechos y actos jurídicos. Lina Bigliazzi Geri, Umberto Breccia, Francesco D. Brusnelli, Ugo Natoli” Universidad Externado de Colombia, 1a edición, reimpresión. Bogotá, 1995, páginas 592,593 y siguientes.

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO
ACQUA POWER CENTER – PROPIEDAD HORIZONTAL
VRS
ALEXANDER LAISECA MEJIA**

V. ADECUACIÓN DEL NEGOCIO REALIZADO

El Tribunal con vista en el contrato celebrado el 7 de diciembre de 2017 entre convocante y convocado, advierte que el negocio realizado se nominó con el nombre de: “Autorización Revocable para explotación de área común” con las siguientes características: A) Bilateral, al efecto, concurren 2 partes que recíprocamente se obligan. B) Oneroso, al acordar contraprestaciones recíprocas de orden económico. C) Conmutativo, entendido como la equivalencia de las prestaciones evitando desequilibrios, ventajas o excesiva onerosidad sobrevenida. D) Principal, al no requerir de otro contrato para que exista. E) Consensual, al perfeccionarse por el solo consentimiento de los intervinientes, es decir, el simple acuerdo de las partes, o bien por escrito o por cualquier modo inequívoco o con las formalidades exigidas bien por los contratantes o por la Ley, como lo enseña el art. 824 del Estatuto Mercantil. F) De tracto sucesivo, dado el uso - prestación- periódica y sucesiva. G) De ejecución inmediata en la obligación de hacer pactada. H) De contenido patrimonial, resultante de las prestaciones convenidas. I) De libre discusión aparejada con el principio de la libertad contractual, característica de la autonomía privada, en la configuración interna del contrato.

Resulta oportuno señalar: a) si el contrato en cuestión, es nominado o innominado, b) si se regula según las reglas particulares dictadas por el Código del Comercio o Civil, la primera con un régimen específico, y la segunda regida por los derroteros señalados por tratadistas, jurisprudencia, doctrina, según los términos de la contratación privada dentro del régimen general de los contratos.

El párrafo 2° del artículo 19 de la ley 675 de 2001, autoriza la explotación económica de bienes comunes, con las condiciones previstas, siempre y cuando ello no dé lugar a la realización de negocios jurídicos en los que transfiera el derecho de dominio de ellos.

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO
ACQUA POWER CENTER – PROPIEDAD HORIZONTAL
VRS
ALEXANDER LAISECA MEJIA

Pese a que la parte convocante es una entidad sin ánimo de lucro, dada la calidad de comerciante del convocado y el objeto o destinación del área materia del contrato, esto es la explotación de un establecimiento de comercio, el contrato es de carácter mercantil (arts.1, 22 del Código de Comercio), de una parte, el propietario por su vocación en la destinación de su marca, entre otras actividades, la explotación económica de las áreas comunes y de otra, el beneficiario, persona natural, en la actividad de “disfrutar temporalmente de los visitantes a la copropiedad, con el montaje y operación de un bar tipo lounge” (artículo tercero del contrato) a quienes transitan por el Edificio Acqua Power Center, sin embargo de que la propiedad horizontal se regule por código civil.

De tal manera que el contrato nominado por las partes, insistentemente, como AUTORIZACIÓN REVOCABLE PARA EXPLOTACIÓN DE ÁREA COMÚN, en el que se pretende por parte del convocante en la petición primera se declare el incumplimiento, y como consecuencia en la solicitud segunda se declare resuelto el contrato y sus restantes súplicas, habrá de abordarlo éste Tribunal a partir de lo mandado en el artículo 822 del código del Comercio, acudiendo a la contratación privada, en el evento de descubrirse la falta de normatividad, aplicando la *analogía Iuris o legis*, según se advierta, como lo advierte la Corte Constitucional: *“Cuando el juez razona por analogía, aplica la ley a una situación no contemplada explícitamente en ella, pero esencialmente igual, para los efectos de su regulación jurídica, a la que sí lo está. Esta modalidad se conoce en doctrina como Analogía Legis, y se la contrasta con la Analogía Iuris en la cual, a partir de diversas disposiciones del ordenamiento, se extraen los principios generales que las informan, por una suerte de inducción, y se aplican a casos o situaciones no previstas de modo expreso en una norma determinada”*³ por lo que, como lo señala el Profesor Jaime Alberto Arrubla Paucar: “En consecuencia, ante un contrato innominado de naturaleza comercial el juez deberá colmar el vacío con normas mercantiles, y no civiles. En efecto, el artículo 1° del Código de Comercio señala: “[l]os comerciantes y los asuntos mercantiles se regirán por las disposiciones de la ley comercial,

³ CORTE CONSTITUCIONAL DE COLOMBIA Sentencia C-083 de 1995

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO
ACQUA POWER CENTER – PROPIEDAD HORIZONTAL
VRS
ALEXANDER LAISECA MEJIA**

y los casos no regulados expresamente en ella serán decididos por analogía de sus normas”⁴.

VI. EXCEPCIONES DE MÉRITO PROPUESTAS

Previamente a resolver las pretensiones de la demanda abordaremos el estudio de las excepciones propuestas, en la medida de que su prosperidad conllevaría a la denegación de aquellas:

1. EXCEPCIÓN DE ROMPIMIENTO DEL EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL CONTRATO
2. EXCEPCIÓN DE ROMPIMIENTO DE LA CONMUTATIVIDAD DEL CONTRATO COMO FUENTE DEL EQUILIBRIO ECONÓMICO

Por tratarse de 2 excepciones con el mismo fundamento se resolverán en forma integrada.

Asevera la excepcionante que Acqua Power Center OP.H. debería entregar 311.15 mts² y por parte del señor Alexander Laiseca Mejía, debería cancelar como contraprestación la suma de cinco millones de pesos. Que al disminuir el área a 200 mts², la correspondiente contraprestación económica debió de ser reajustada, produciéndose el rompimiento del equilibrio económico del contrato, y concluye que el principio económico del contrato constituye una norma de imperativo cumplimiento.

Apoya su planteamiento en los artículos 1602, 1498, 1501 del C. Civil, comentarios de tratadistas, algunos fallos del Consejo de Estado y tribunales de arbitramento, acerca del equilibrio económico y conmutatividad. El convocante, al descorrer el traslado, se opone afirmando que se está en presencia de un contrato atípico de naturaleza especial y accesoria, (haciendo mención al celebrado el 17 de diciembre

⁴ ARRUBLA PAUCAR, Jaime Alberto. “Contratos Mercantiles. Tomo II. Contratos atípicos.” 7ª edición, Editorial LEGIS, Bogotá, 2016. Pag. 16

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO
ACQUA POWER CENTER – PROPIEDAD HORIZONTAL
VRS
ALEXANDER LAISECA MEJIA**

de 2017), en su cláusula segunda se señala un área de 200 mts², como en la carta de compromiso convenida el 18 de julio de 2017.

Las pruebas aportadas y practicadas, demuestran que se llevó a cabo entre las partes, convocante y convocada, un contrato, precedido de conversaciones acerca del propósito de ocupar un espacio el área común de una copropiedad sometida al régimen de propiedad horizontal para explotarla económicamente con un negocio destinado a bar tipo lounge - Acqua Sport para vender comidas de última cocción, bebidas, snakes.

La excepcionante, busca demostrar que el área acordada a ocupar por el beneficiario es distinta a la fijada en el contrato celebrado el siete (7) de diciembre de 2017, para el efecto acude a un plano, que dice la entregaron por parte de la administración como a un acuerdo verbal como antecedente del negocio, afirmación que no tiene respaldo probatorio, distinto de lo dicho por su representado, por lo que no puede ser de recibo, dado que finalmente es el documento suscrito por las partes el que tiene la versión final del contrato.

En efecto, los testigos Manuel Arturo Niño Aramendiz y Oscar Andrés Castaño Trujillo, se refieren a obras hechas sobre el tercer piso del Edificio Acqua Center Power, en un área de 300 mts aproximadamente para el funcionamiento de un negocio del Sr. Alexander Laiseca. Manuel Arturo Niño Aramendiz, quien trabajó en la postura del piso, carpa y barras, afirma que no le consta el negocio realizado entre Laiseca y Acqua, (minuto 48:28). Así mismo, el declarante Oscar Andrés Castaño Trujillo, ingeniero de profesión, no es claro, en su versión sobre sí estuvo presente o no en el acuerdo verbal sobre el área a ocupar por el beneficiario Laiseca.

Los declarantes muestran un conocimiento de oídas de parte del Sr Laiseca, que no conducen a constar los antecedentes, en relación al área recibida o acordada recibir por el beneficiario.

En el interrogatorio rendido por el convocado, beneficiario del negocio jurídico, Sr. Laiseca, a la pregunta formulada por el árbitro sobre de que se compone su establecimiento comercial, contesta: es una carpa de

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO
ACQUA POWER CENTER – PROPIEDAD HORIZONTAL
VRS
ALEXANDER LAISECA MEJIA**

200 metros cuadrados es un piso en césped sintético (minuto 16:18) y a pregunta formulada por el apoderado del convocante, sobre si había suscrito carta de compromiso con Aqua, (minuto 18:33) contesta: Si, e insiste sobre lo amañado del contrato (minutos 20:11 y 23:21).

Confrontada las versiones de los testigos, con el interrogatorio vertido por la convocante, y las declaraciones escritas tanto en la carta de compromiso, de fecha 18 de julio de 2017 y el negocio jurídico que contiene el contrato fechado el 7 de diciembre de 2017, se aprecia que el convenio o carta de compromiso, es anterior a la época en que se instaló o se hizo la obra de postura de carpa, pisos sintéticos en el área asignada para la explotación económica, en la que se determina una espacio de 200 mts 2, que coincide con la zona destinada para ése fin del contrato de Autorización Revocable Para Explotación de Área Común, como se estipula en la cláusula Segunda..Área Asignada, se pregunta el Tribunal, ¿Cual la razón o motivo para haber suscrito el convenio - carta de intención o carta de compromiso - el Sr Alexander Laiseca, antes de la ejecución de la obra que hizo? Y, luego emitir las declaraciones contenidas en el contrato fechado el 7 de diciembre de 2017?. ¿Qué es lo amañado del contrato ?.

Revisando el recorrido negocial, la contestación de demanda y excepciones, como pruebas recibidas y practicadas, no se vislumbran situaciones que revelen vicisitudes en la formación del negocio jurídico, tales como ardid, engaño, actos mañosos, como dice el convocado, que hubieren conducido a errores en sus distintas tipos, sea frente a las declaraciones, también conocido como obstativo, al objeto, a la calidad, al cálculo, a la cantidad, estos dos últimos que pudieran hacer tránsito a corregir o enmendar situaciones esenciales o a decretar la nulidad de un negocio jurídico dada la divergencia entre la voluntad y el consentimiento expresado.

El acervo probatorio nos lleva a estimar que la actividad desplegada por la convocada para demostrar el engaño, el ardid, o el error en la consolidación del área, es insuficiente al no dar claridad de comportamiento extraño por parte del convocante que implique variación en lo acordado. La sola aceptación del contrato, con su firma, permite apreciar que el mismo fue leído, discutido, no fue producto de imposición alguna, resultante de la carta de intención o compromiso; si así no hubiese sido, ha debido abstenerse de aceptar el contrato

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO
ACQUA POWER CENTER – PROPIEDAD HORIZONTAL
VRS
ALEXANDER LAISECA MEJIA

firmado el 7 de diciembre de 2017, hecho que llevara a cabo, mes y unos días después de la “levantada” de la carpa, barras , como lo contó el testigo Manuel Antonio Niño Aramendiz (Minutos 53:17 a 54:009), entendiendo el tribunal, que la firma del documento, fue sin prisa y producto de acuerdos anticipados.

Siendo así, no es posible predicar si la conmutatividad sobre el área y el precio, da lugar a un rompimiento en el equilibrio económico del contrato. Razones que permiten a este Tribunal negar la prosperidad de las 2 excepciones integradas.

2. EXCEPCIÓN CONDUCTA QUE CONTRARÍA LOS PROPIOS ACTOS.

Aduce la convocada como hecho soporte de su excepción, la circunstancia de habersele mostrado al tomador del área común una medida y luego de instalar sus elementos, le son arrancados por la administración 100.15 metros cuadrados aproximadamente.

Los artículos 83 de la Constitución Colombiana, 871 del C.del Comercio y 1603 del código civil, acogen el principio de la buena fe en la contratación respecto de las obligaciones pactadas, refiriéndose, entre otros aspectos, a la rectitud, corrección, lealtad del estar actuando debidamente desde los tratos preliminares y aún hasta después de terminado el contrato.

“la noción de buena fe suele ser contemplada desde tres perspectivas distintas: en primer lugar, aquella que mira el interior de la persona y, por ende, toma en cuenta la convicción con la que ésta actúa en determinadas situaciones; en segundo lugar, como una regla de conducta, es decir como la exigencia de comportarse en el tráfico jurídico con rectitud y lealtad; y, finalmente, como un criterio de interpretación de los contratos” (Sentencia del 2 de febrero de 2005, Exp. 1997-9124 02). Tema revalidado en sentencia del 9 de agosto de 2007, Exp. 00254.01.

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO
ACQUA POWER CENTER – PROPIEDAD HORIZONTAL
VRS
ALEXANDER LAISECA MEJIA**

En el caso que nos ocupa, el beneficiario Alexander Laiseca, en el interrogatorio de parte formulado por el apoderado de la convocante, a la pregunta formulada al minuto 33:16 : sírvase decirle al despacho en que documento contractual o suscrito por las partes se acordó que el área no era 200 metros como lo dice los contratos o la carta de compromiso sino 300? Respondió, minuto 33:31, por el mismo plano que yo tengo es que yo tengo el plano y allí se ve que son 311 metros y es más, el plano tiene líneas punteadas en todo lo que es el área, si yo no me los estoy inventado está en el plano de ustedes Dr, Mendez.

Como antecedente del negocio jurídico efectuado se encuentra la llamada Carta de Compromiso convenida el 18 de Julio de 2017, es decir antes de proceder el Sr Laiseca a la adecuación del área común para la operación comercial de su bar, es decir, qué a sabiendas del convenio aceptado, de acuerdo a las medidas de un plano, contrató al declarante Manuel Antonio Niño Aramendiz para hacer la obra, quién aproximadamente en quince días después verificó el levantamiento de la obra, (Minutos 53:19 a 53:29).

Pero lo significativo, en este recorrido, es que aun así , procede a firmar el contrato de Autorización Revocable para explotación del área común el 7 de diciembre de 2017, es decir que el señor Laiseca tuvo tiempo más que suficiente , para discrepar del contrato, demandar ante la autoridad judicial correspondiente los perjuicios que le hubieren causado, y por último no hacer el contrato del 7 de diciembre; el hacerlo se traduce en la aceptación del área convenida en el convenio o carta de compromiso del 18 de Julio de 2027 y en gracia de discusión, a la aceptación tácita del recorte de los pretendidos 311 metros de área.

Sean estas consideraciones suficientes para negar la excepción.

3. EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO

Acota el convocado que si la obligación era de entregar 311.15 metros cuadrados, y en el curso del tiempo se deja sin 111.15 metros sin justificación alguna, hablamos de incumplimiento por parte de Acqua Power Center P.H. de su obligación contractual. El artículo 1609 del

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO
ACQUA POWER CENTER – PROPIEDAD HORIZONTAL
VRS
ALEXANDER LAISECA MEJIA

C.civil , consagra la *exceptio non adimpleti contractus*, sin embargo en este caso, como se ha venido reiterando, en los prolegómenos del contrato, se acordó en carta de compromiso, condiciones del negocio, que 4 meses y unos días después se trasladaron al documento contentivo del negocio sentado el 07 de diciembre de 2017. Ya funcionaba el Bar en sus 200 metros sin que luego del incidente relacionado con el recorte de metros, y en ese lapso hubiere acontecido algún despliegue del convocado para solucionar lo que ahora llama un incumplimiento o desequilibrio económico, a contrario sensu, en las reglas del contrato se estipuló un área de 200 metros cuadrados, y si en esa fecha del 7 de diciembre de 2017, se da inicio al contrato, derivando en que no ha habido incumplimiento de parte del convocante en la entrega del área, según lo pactado en la formalidad escrita. Se niega la excepción.

4. EXCEPCIÓN DE PAGO PARCIAL DE LA OBLIGACIÓN.

Aprueba la convocada que al disminuirse el área entregada, de la misma manera disminuía el valor del pago por el uso del área para el funcionamiento del Bar Lounge, presentando un cálculo sobre lo debido pagar.

Considera el Tribunal, que el precio fijado por las partes, se acuerda desde el momento en que las partes llevan a escrito el valor por el área a explotar comercialmente, como se dejó estampado en la carta de compromiso, más tarde vertida en el texto del contrato definitivo, sin que exista contradicción entre uno y otro, el área como el precio no sufrieron alteraciones. No es explicable que el Sr Laiseca, con los documentos a la mano, no hubiere sido precavido, por ejemplo, para abstenerse de avalar con su firma los documentos, cuando lo que pretendía no era lo estipulado y menos cuando a partir del momento en que se cuenta le levantaron o le redujeron el área guarda silencio y acepta 4 meses después el contrato que firmó.

No hay duda para el tribunal, que el precio como el área fue el pactado en los 2 documentos de los que reiteradamente se vienen citando, advirtiendo que no se encuentra en las pruebas practicadas que el precio del área se tasara por metro cuadrado. En consecuencia la excepción se niega.

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO
ACQUA POWER CENTER – PROPIEDAD HORIZONTAL
VRS
ALEXANDER LAISECA MEJIA

5. EXCEPCIÓN DE INEXISTENCIA DEL CONTRATO.

Se refiere la excepción a los elementos esenciales del contrato, a saber: Capacidad, consentimiento, objeto y causa lícita, en el entendido que de ser inexistente, su razón emanaría de la violación de las formalidades sustanciales que la ley exige para su formación, pudiendo conducir, sin confundir con la ineficacia, a la falta de requisitos generadores de la anulabilidad o nulidad, según se aborde.

Respecto a la Capacidad, que gira en torno a la posibilidad que tiene una persona de ser titular de derechos y obligaciones, en estricto sentido, capacidad de ejercicio. Se refleja que las partes la tienen, aún más se presume, y ni por asomo se vislumbra incapacidad alguna que perturbe el ejercicio de los derechos que cada uno propone.

El Consentimiento: los prolegómenos del negocio realizado por las partes no dejan entrever, al menos indiciariamente, que hubiese estado precedido de comportamientos engañosos, o de interpretaciones negociales que condujeran a error en la precisión del área a ocupar; al respecto sustenta la excepcionante: “pero el contrato que se le entrega meses después para la firma, no reflejaron de manera alguna lo prometido en la negociación. Los derechos de petición instaurados por mi cliente entre el Centro Comercial Acqua Center P.H., son muestra de que su voluntad no estaba dirigida a la aceptación de este metraje con ese valor”. La expresión de voluntad exteriorizada en los oficios, o derechos de petición, como los denominan en la excepción, fechados el 25 de enero de 2019, 15 de abril de 2019, 31 de enero de 2019, dirigidas al propietario por el beneficiario, muestran una actitud tardía, muy posterior a la fecha de firma del contrato y a la carta de compromiso del 18 de julio de 2017. Durante ese lapso transcurrido, entre esas fechas del 18 de julio y 7 de diciembre de 2017, y posteriormente con las respuestas a los derechos de petición, el 25 de enero, 31 de enero de 2019, 15 de abril de 2019, lo que se percibe es la falta de diligencia del Beneficiario Sr Laiseca, para haber acudir a la jurisdicción pertinente en búsqueda del reconocimiento de los derechos que cree le fueron conculcados, en lugar de limitarse a dejar pasar el tiempo, a sabiendas,

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO
ACQUA POWER CENTER – PROPIEDAD HORIZONTAL
VRS
ALEXANDER LAISECA MEJIA

de que la Propietaria, itero, contestó sus mencionado derechos de petición exigiendo el cumplimiento de las obligaciones.

El objeto, como elemento esencial, es determinado, en el sentido de designar el área común con una medida de doscientos (200) metros cuadrados en el sitio indicado, el que aceptara el Sr Laiseca todo el año de 2018, 2019, 2020 y lo que lleva de éste año de 2021, como en el interrogatorio de parte.

Elemento esencial del contrato, en este caso, es la determinación del objeto, consistente en el sitio o lugar donde instaló el beneficiario el negocio destinado al Bar Lounge compuesto por los elementos mencionado por este en el interrogatorio, de parte.

De tal manera, que no es la nomenclatura del contrato, ni los nombres que se den a las partes, sino la demostración fehaciente de la configuración de un objeto lícito de tal magnitud que aniquile el contrato. Es que la calificación es una cuestión de derecho que depende de las obligaciones, que efectivamente, las partes asumieron en el contrato, siendo claro que el objeto del contrato, es el establecimiento de un negocio comercial destinado al ofrecimiento del servicio de Bar Lounge, no apreciándose ninguna actividad, ni confusión, que tilde al objeto como ilícito y pueda dar al traste con el negocio querido. Se negará la excepción.

La Causa, naturalmente que es la rectora del negocio, el motivo por el cual se hace con la aclaración de que la causa no debe ser confundida con el tipo legal. El motivo, repitiendo lo anunciado para el objeto, es la expresa manifestación del tomador del área, de poner en funcionamiento un bar, de instalar un negocio que le generara un lucro, y del propietario, obtener un lucro equivalente, por pago dinerario que le hace el llamado beneficiario en la forma como se acordó el pago. La causa, de lo visto, es lícita, por tanto, si se trata de otros aspectos anteriores al contrato, relacionados con negocios anteriores entres éstas mismas partes, ellos no fueron del resorte probatorio, como para poder, al menos considerar otras condiciones del negocio.

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO
ACQUA POWER CENTER – PROPIEDAD HORIZONTAL
VRS
ALEXANDER LAISECA MEJIA**

Lo evidente, es que, si hubo situaciones de las que no estuvo de acuerdo el convocado, sin que le hubieren sido satisfechas, ha debido acudir a los caminos del derecho, que a la mano están, para qué si es ajustado el reclamo, le sean resueltos a través de las acciones legales en los estrados judiciales, o bien convocando un tribunal de arbitramento, para plantear sus desacuerdos.

6. EXCEPCIÓN DE COBRO DE LO NO DEBIDO

Manifiesta la excepcionante, que esta excepción se fundamenta en las mismas consideraciones fácticas y jurídicas de la excepción quinta.

Acogiendo esta manifestación, el tribunal se considera relevado de considerarla, en la medida, que para ésta se acoge y reproduce lo considerado en la excepción quinta, por lo que habrá de negarse.

7. EXCEPCIÓN DE ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA.

Basa la excepción en que pretende hacerse reconocer que mantenga el valor del contrato a pesar de la disminución de las mismas el cual le trajo como consecuencia disminución del acopio de clientela y ganancias por ventas sin beneficio de ello, sin tener en cuenta el derecho de disposición y/o contradicción, no solo es un injusto jurídico, sino que entraríamos a conformar enriquecimiento sin justa causa a favor del demandante.

Al revisar el contenido de cada una de las excepciones, en general se encausan hacia la disminución del área objeto del contrato, provocando la disminución del precio del mismo. Ya la pretensión ha sido resuelta, acudiendo a la forma como se ha venido considerando la formación del negocio jurídico con la prueba aportada, al trasladar a un escrito lo convenido por las partes, especialmente con la radicación de los elementos esenciales del precio y la cosa, siendo primordial averiguar

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO
ACQUA POWER CENTER – PROPIEDAD HORIZONTAL
VRS
ALEXANDER LAISECA MEJIA

si se hizo un Pago de lo no debido, como para estructurar la excepción propuesta.

Según el acervo probatorio, el demandado, afirma haber invertido la suma de \$64.260.000,00 más Iva en el cumplimiento de la obligación de hacer unas adecuaciones en área de las zonas comunes del centro comercial , 8 bancas de descanso y unos juegos para niños, suma de dinero que se canjearía como parte de pago del primer año, valor que debería estar cubierto al momento de la firma del contrato, en el que se aplicaría un descuento del 10%, como se pactó en la cláusula Décima Segunda del contrato firmado el 7 de diciembre de 2017. Según la demanda, el cobro del precio para el uso del Br Lounge, se cobra desde el mes de enero de 2019, sin que hasta la fecha se hubiere pagado, lo que así ratifica el Sr Laiseca, en el interrogatorio de parte (minuto 31:09): “Yo adeudo desde enero de 2019”.

Los elementos del esa fuente de las obligaciones denominada Enriquecimiento Injusto, acción como lo enseña la reiterada doctrina de la H.C.S. de Justicia, es el que exista un enriquecimiento, es decir que el obligado haya obtenido una ventaja patrimonial a costa del empobrecimiento de la otra parte o a la inversa, que ese enriquecimiento sea injusto y que el demandante carezca de cualquiera otra acción, y respecto al Pago de lo no Debido, que la prestación se haya hecho con la intención de cumplir con ella una obligación y que la deuda no exista al tiempo de la prestación (C.S. de Justicia – Sala Civil , casación de 19 de nov. De 1930 tomo XLIV ,474). En este suceso, de entrada, se prueba que el demandado no ha hecho pago alguno a partir del año 2019 a Acqua Power Center, existiendo la obligación pactada en el compromiso estampado en la cláusula Décima Segunda del contrato de fecha 7 de diciembre de 2019, ni tampoco probó la convocada que Acqua Power Center se hubiera enriquecido injustamente ni que a su vez la peticionaria se hubiere empobrecido, sin que ello se pueda deducir del solo alegato presentado en la excepción. De modo que no configurándose los elementos de la acción habrá de negarse.

8. EXCEPCIÓN INNOMINADA O GENÉRICA

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO
ACQUA POWER CENTER – PROPIEDAD HORIZONTAL
VRS
ALEXANDER LAISECA MEJIA**

No la considera el Tribunal, a su juicio no se presentan excepciones a considerar.

VII. LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA.

La Carta de compromiso hecha por las partes el 18 de julio de 2017, se constituye como un acto preparatorio del negocio jurídico que pretenden llevar a cabo, en el que describen las circunstancias esenciales del contrato que hacia adelante van a suscribir, fijando el objeto, la cosa y el precio de lo que llamaron, en ese entonces contrato de arrendamiento de la zona común, sobre un área aproximada de 200 metros cuadrados ubicada en el tercer piso de la plazoleta de comidas, que se destinará para instalar un bar tipo Lounge, anunciando el precio pagadero mensualmente, proponiendo la forma como se canjea el primer año por obras a realizar en las zonas comunes por parte del Sr Alexander Laiseca, y los descuentos previstos por pago anticipado.

El siete (07) de diciembre de 2017 las partes en cumplimiento de lo acordado en la carta de compromiso aludida, celebraron por escrito el contrato de “AUTORIZACIÓN REVOCABLE PARA EXPLOTACIÓN DEL ÁREA COMÚN - Centro Comercial y Empresarial y Hotel Acqua, en el que reiteraron lo ya acordado sobre el área, precio y forma de pago, como consta en la cláusula Décima segunda.

La demandada al contestar los hechos segundo, tercero, cuarto y quinto no se opone, respecto al hecho sexto, no es aceptado, aduciendo la disminución del área de 311.15 mts² a 200 mts cuadrados, sin que se disminuyera el precio y respecto al hecho marcado como séptimo acepta el incumplimiento desde enero de 2020, en cuanto la carga impositiva solo queda en cabeza del beneficiario.

Se deduce, que el convocado, desde enero de 2019, no cubre los importes fijados para la explotación económica del área entregada para la instalación del Bar Lounge, creando con ése comportamiento el incumplimiento del contrato celebrado el siete (07) de diciembre de 2017, sin lograr demostrar el convocado incumplimiento del convocante.

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO
ACQUA POWER CENTER – PROPIEDAD HORIZONTAL
VRS
ALEXANDER LAISECA MEJIA

Acerca de la Pretensión segunda, habrá de acogerse pero para ello habrá de tenerse en cuenta la clasificación doctrinaria del contrato de ejecución sucesiva, al desarrollarse día por día en el cumplimiento de la obligación de usar el bien, puesto que la resolución de los contratos conlleva a la sin que sea posible retrotraer la obligación, en el sentido de volver la cosas al estado en que antes se encontraban dando lugar a diferentes situaciones, por ejemplo, al cobro de las prestaciones mutuas.

“El efecto propio de la declaración de resolución del contrato es regresar las cosas a su estado anterior, lo cual se cumple a través de las restituciones mutuas que –en términos generales– surgen para los contratantes en virtud del conjunto de normas que regulan las prestaciones en materia de reivindicación. Y, para el caso específico de la condición resolutoria tácita del contrato de compraventa, las contempladas en los artículos pertinentes que rigen tal materia.”⁵

Caso diferente, si el actor hubiere solicitado la terminación del contrato, como se predica para contratos con la característica de ser contratos de tracto sucesivo, ejemplo el de suministro o el de arrendamiento.

Para estos efectos ha de tenerse en cuenta que de acuerdo con el artículo 42 del Código General del Proceso es deber del juez “Adoptar las medidas autorizadas en este código para sanear los vicios de procedimiento o precaverlos, integrar el litisconsorcio necesario e interpretar la demanda de manera que permita decidir el fondo del asunto. Esta interpretación debe respetar el derecho de contradicción y el principio de congruencia.” (Subrayas fuera del texto) por lo que debe tenerse en cuenta lo que en reiteradas oportunidades ha señalado el Consejo de Estado, según el cual el fallador, con soporte en la autonomía funcional y siendo garante del acceso efectivo a la administración de justicia, debe interpretar de manera integral el escrito demandatorio, extrayendo el verdadero sentido del documento y el

⁵ Corte Suprema de Justicia, sala civil. Sentencia SC11287 del 17 de agosto de 2016. M.P. Ariel Salazar Martínez

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO
ACQUA POWER CENTER – PROPIEDAD HORIZONTAL
VRS
ALEXANDER LAISECA MEJIA

alcance de la protección judicial solicitada con la demanda, motivo por el que se acude a la jurisdicción⁶.

Para estos efectos, no basta la denominación que las partes le den a una de las pretensiones, cuando de ella se deduce con claridad cuál es el fin último del proceso. En el caso que nos ocupa se solicita la resolución de un contrato de tracto sucesivo, figura jurídica que por sus propias características como se ha visto no sería de recibo; pero, no obstante la equivocada denominación dada en la demanda, el querer de la parte está plenamente señalado en sus efectos, es según lo pedido “CUARTA. Se condene al señor ALEXANDER LAISECA MEJÍA a Restituir el Área asignada y referida en la Cláusula Segunda del contrato de AUTORIZACIÓN REVOCABLE PARA EXPLOTACIÓN DEL ÁREA COMÚN - CENTRO COMERCIAL Y EMPRESARIAL Y HOTEL ACQUA, suscrito el día siete (07) de diciembre de 2017, dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la ejecución de la decisión de fondo que se emita por el Tribunal de Arbitramento.” y se complementa con la pretensión QUINTA, en la cual se solicita se disponga la entrega por la autoridad competente.

Así las cosas, si bien los contratos de tracto sucesivo no se resuelven por sus efectos retroactivos, si se terminan y como aquí se pide que se haga entrega del área contratada ésta pretensión si no se reconociera como consecuencia la terminación del contrato que es el querer de la parte demandante., con lo cual se cumple por parte del juez, el deber de ajustar lo pedido con el fin último de su pretensión, como lo ha precisado la Corte Suprema de Justicia, que cuando la demanda sea oscura, el juez tiene el deber de interpretarla dentro de los límites establecidos por la ley. Sin embargo, tal actividad de hermenéutica jurídica sólo es permitida siempre y cuando no se sustituya la voluntad del demandante. Desde luego, tal voluntad se puede extraer del cuerpo entero de la demanda, esto es, de los hechos íntimamente ligados a las pretensiones.⁷

⁶ Consejo de Estado Sección Tercera, Sentencia 25000233600020150252901 (57380), Ago. 19/16 C. P. Jaime Orlando Santofimo

⁷ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia del 17 de abril de 1998. Expediente. 4.680. M.P. Jorge Antonio Castillo Rugeles.

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO
ACQUA POWER CENTER – PROPIEDAD HORIZONTAL
VRS
ALEXANDER LAISECA MEJIA

Si es de recibo la condena al pago de la contraprestación correspondiente a los periodos comprendidos entre el mes de enero de 2019 y hasta la fecha del presente laudo, esto es la suma de 5.209.000 para el año 2019, 5.344.955,00 2020 y 5.420.319, para un total de la suma de CIENTO CUARENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS OCHO MIL CUATROCIENTOS QUINCE (\$142.908.415,00), más IVA; y. a partir de la fecha hasta cuando se realice la entrega del área asignada, mensuales. la suma de \$ al demostrarse que no se ha hecho pago alguno de parte del Sr. Alexander Laiseca.

El incumplimiento en el pago, naturalmente conlleva de parte del propietario la exigencia para obtener la entrega del área de la zona común asignada al convocado dentro de los cinco días calendario siguientes a la ejecutoria de la sentencia que nos ocupa, sino se hiciere se procederá como lo indica el artículo 43 de la Ley 1563 de 2012 en lo referente a la ejecución del contrato que conocerá la justicia ordinaria.

Se condenará al convocado a pagar la pena señalada en EL PARÁGRAFO PRIMERO de la cláusula Vigésima Quinta del contrato celebrado el siete de diciembre de 2017, consistente en el cincuenta por del valor anualizado del contrato y para esos efectos se tomará el año 2020, el anterior a la terminación del trámite arbitral esto es la suma de TREINTA Y DOS MILLONES SESENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS VEINTE PESOS (COP \$32.069.720).

En relación con las costas se condenará al convocado a pagar a ACQUA POWER CENTER PROPIEDAD HORIZONTAL la totalidad de lo pagado por ésta entidad por concepto de honorarios y gastos de funcionamiento y para efectos de la fijación de las agencias en derecho, el Tribunal tendrá en cuenta lo previsto en el art. 366 del C.G.P. y como quiera que las tarifas adoptadas por el Consejo Superior de la Judicatura no comprenden el trámite arbitral, atendiendo a la naturaleza del proceso, la cuantía, la prosperidad de la totalidad de las pretensiones, se tomarán como base las tarifas determinadas por el Decreto 1069/2015 y así como también los honorarios de los árbitros El Tribunal considera entonces, justo y equitativo señalar como agencias en derecho la suma de SIETE MILLONES CUARENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS NUEVE PESOS (COP \$7.045.609,00) que deberán pagarse dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria del laudo.

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO
ACQUA POWER CENTER – PROPIEDAD HORIZONTAL
VRS
ALEXANDER LAISECA MEJIA**

CAPÍTULO TERCERO

PARTE RESOLUTIVA

En atención a las consideraciones y en consonancia con lo pedido, el Tribunal de arbitramento de ACQUA POWER CENTER PROPIEDAD HORIZONTAL contra ALEXANDER LAISECA MEJIA, administrando justicia en nombre de la República de Colombia, debidamente habilitado por las partes, y por autoridad de la ley.

RESUELVE

PRIMERO: DENEGAR la totalidad de las excepciones propuestas por el Convocado, por las consideraciones expresadas.

SEGUNDO: DECLARAR que el señor Alexander Laiseca Mejia, incumplió el contrato de “AUTORIZACIÓN REVOCABLE PARA EXPLOTACIÓN DEL ÁREA COMÚN - Centro Comercial y Empresarial y Hotel Acqua, suscrito el Siete (07) de Diciembre de 2017.

TERCERO: DECLARAR resuelto el contrato de “AUTORIZACIÓN REVOCABLE PARA EXPLOTACIÓN DEL ÁREA COMÚN - Centro Comercial y Empresarial y Hotel Acqua, suscrito el Siete (07) de Diciembre de 2017, suscrito entre la persona jurídica Acqua Power Center P.H. y la persona natural Alexander Laiseca Mejía”; sin perjuicio de que, de acuerdo con la pretensión formulada en este acápite, la declaración pertinente es la TERMINACIÓN del contrato.

CUARTO: CONDENAR a la persona natural ALEXANDER LAISECA MEJÍA, al pago de la contraprestación referida en la cláusula Décima Segunda del contrato de “AUTORIZACIÓN REVOCABLE PARA EXPLOTACIÓN DEL ÁREA COMÚN - Centro Comercial y Empresarial y Hotel Acqua, suscrito el siete (07) de diciembre de 2017 y

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO
ACQUA POWER CENTER – PROPIEDAD HORIZONTAL
VRS
ALEXANDER LAISECA MEJIA

correspondiente a los periodos comprendidos entre el mes de enero de 2019, hasta la fecha del presente laudo, esto es la suma de CIENTO CUARENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS OCHO MIL CUATROCIENTOS QUINCE (\$142.908.415,00), más IVA, y los que se causen en la suma de CINCO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTE MIL TRESCIENTOS DIEZ Y NUEVE PESOS (\$5.420.319,00) mensuales hasta que se realice la entrega del área asignada.

QUINTO: CONDENAR a ALEXANDER LAISECA MEJÍA, al pago de la pena contenida pena señalada en EL PARÁGRAFO PRIMERO de la cláusula Vigésima Quinta del contrato celebrado el siete de diciembre de 2017, determinada en la suma de TREINTA Y DOS MILLONES SESENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS VEINTE PESOS (COP \$32.069.720), como se señaló en la parte respectiva de las consideraciones.

SEXTO: ORDENAR al señor Alexander Laiseca Mejía, a restituir el área asignada y referida en la cláusula segunda del contrato de “AUTORIZACIÓN REVOCABLE PARA EXPLOTACIÓN DEL ÁREA COMÚN - Centro Comercial y Empresarial y Hotel Acqua ,suscrito el siete (07) de diciembre de 2017 dentro de los Cinco (5) días calendario siguientes a la ejecutoria de ésta sentencia, como consecuencia se declara terminado el contrato de AUTORIZACIÓN REVOCABLE PARA EXPLOTACIÓN DEL ÁREA COMÚN - Centro Comercial y Empresarial y Hotel Acqua, suscrito el siete (07) de diciembre de 2017, en Ibagué.

SÉPTIMO: CONDENAR al Sr ALEXANDER LAISECA MEJIA en costas del proceso por la suma de QUINCE MILLONES CUATROCIENTOS VEINTINUEVE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS (COP \$15.429.885,00), y agencias en derecho en la cantidad de SIETE MILLONES CUARENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS NUEVE PESOS (COP \$7.045.609,00), los que deberán pagarse dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria del presente laudo.

OCTAVO: DISPONER que por Secretaría se expidan copias auténticas de este laudo a cada una de las partes, con las constancias de Ley.

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO
ACQUA POWER CENTER – PROPIEDAD HORIZONTAL
VRS
ALEXANDER LAISECA MEJIA**

NOVENO: DISPONER que por Secretaría se remita el expediente al Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Ibagué, una vez se cumplan los trámites a que haya lugar.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

De conformidad con lo dispuesto por los Decreto 491 y 806 de 2020 el presente laudo se ha emitido con firmas autógrafas escaneadas.

JOSE EFRAIN DEL RÍO OLIVERA

Árbitro Único



J. HERNANDO TORO SUAREZ

Secretario

CONSTANCIA SECRETARIAL

Hoy, viernes 19 de marzo de 2021 inicia término de cinco (5) días que tienen las partes para solicitar aclaración, corrección o complementación del laudo arbitral. Vencen: viernes 26 de marzo de 2021.



J. HERNANDO TORO SUAREZ
Secretario

CONSTANCIA SECRETARIAL

Lunes 29 de marzo de 2021.

El viernes 26 de marzo de 2021 venció el término de cinco (5) días que tenían las partes para solicitar aclaración, corrección o complementación del laudo arbitral. Lo hizo la parte convocada.



J. HERNANDO TORO SUAREZ

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO
ACQUA POWER CENTER – PROPIEDAD HORIZONTAL
VRS
ALEXANDER LAISECA MEJIA**

Secretario

ACTA N° 13

FORMA Y FECHA DE LA AUDIENCIA. NO PRESENCIAL – POR COMUNICACIÓN SIMULTÁNEA. Lunes 5 de abril de 2021, tres de la tarde (3:00 p. m.).

PARTICIPANTES: JOSE EFRAIN DEL RIO OLIVERA, Árbitro Único, quien Preside, FERNANDO MENDEZ GONZALEZ, apoderado de la entidad convocante, respectivamente; SHEYLA MARGARITA SARMIENTO CASTRO apoderada del convocado y su apoderada, respectivamente y, J. HERNANDO TORO SUÁREZ, Secretario.

Se deja constancia de que la presente audiencia será grabada conforme lo autoriza el artículo 23 de la Ley 1563 de 2012 y se realiza de manera virtual en la forma recomendada y dispuesta por los artículos 10 del Decreto 491 de 2020, 1, 2 y 7 del Decreto 806 de 2020, mediante la utilización de la aplicación denominada Zoom.us que permite la comunicación simultánea de los intervinientes y su grabación, por lo que también se encuentra el Doctor EDILBERTO GARZON SANDOVAL, Director del Centro de Conciliación Arbitraje y Amigable Composición, administrador de la plataforma a través de la cual se realiza la audiencia, para efectos de la grabación.

La fijación de la fecha de esta audiencia fue decidida el 18 de marzo de 2021, mediante auto número 15.

El Árbitro – Presidente les recuerda a los asistentes que la presente audiencia tiene como objeto la decisión de las peticiones de aclaración, corrección o adición del laudo arbitral, que en ejercicio de lo dispuesto por el artículo 39 de la Ley 1563 de 2012 y 285 a 287 del Código General del Proceso, presenten las partes.

El Secretario en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 10 de la Ley 1563 de 2012 informó que hasta la fecha han transcurrido tres (3) meses y dieciocho (18) días calendario (9 hábiles) desde la terminación de la primera audiencia de trámite; y, que mediante mensaje remitido al correo electrónico del señor Presidente del Tribunal, quien lo reenvió al Secretario para efectos del archivo correspondiente al expediente virtual de este proceso, la apoderada de la parte convocada En aplicación del artículo 39 de la Ley 1563 de 2012, dentro de los cinco (5) días siguientes, presentó solicitud para que el Laudo dictado el 18 de Marzo de 2021, dentro del Proceso Arbitral seguido por Acqua Power Center P.H. contra Alexander Laiseca Mejía, sea aclarado y corregido, en síntesis, así:

1. Corrección.

- a. A la expresión contenida en el laudo referente al aporte de un plano como respaldo de un acuerdo verbal celebrado entre las partes materia del contrato objeto del proceso, respecto del cual el Tribunal señala que no tiene respaldo probatorio distinto del dicho del convocado.

Considera la peticionaria que lo anterior debe rectificarse por parte del Árbitro puesto que, en su sentir, existen no sólo declaraciones sino prueba documental que contradice lo señalado en la providencia mencionada.

- b. La valoración que se dio en la sentencia a la prueba testimonial, al señalar que las declaraciones muestran un conocimiento de oídas y no conducen a constatar las cantidades del área recibida o acordada de recibir por el beneficiario.

La modificación que por vía de corrección se solicita, según la libelista tiene respaldo en el hecho de que los testigos estuvieron presentes en el momento

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO
ACQUA POWER CENTER – PROPIEDAD HORIZONTAL
VRS
ALEXANDER LAISECA MEJIA

en que se hizo el recorrido de verificación del área a recibir, por lo que su percepción no es de oídas sino de conocimiento directo.

2. Aclaraciones.

- a. Solicita que se exponga por parte del Árbitro cómo pudo confrontar lo dicho por los testigos con la declaración de la Representante Legal de la convocante, cuando ella no fue la suscriptora del contrato, no participó en su discusión y celebración.
- b. Pide que se explique el cuestionamiento que se hace en la sentencia sobre el comportamiento del demandado en cuanto a la suscripción de la carta de intención, el contrato y la realización de las obras.
- c. Reclama del Tribunal una justificación de su conclusión de que el convocado tuvo la oportunidad de no firmar el contrato en las condiciones que quedó redactado, solicita se le precise en qué momento éste tuvo esa oportunidad.
- d. Requiere al Árbitro para que diga por qué concluyó que ACQUA POWER CENTER durante la celebración y ejecución del contrato obró de buena fe, mientras que a su representado fno se le atribuye ese

El escrito mencionado también le fue enviado en esa oportunidad por su suscriptora al apoderado de la parte convocante, por lo que en cumplimiento de lo reglado por el parágrafo del artículo 10 del Decreto Legislativo 806 del 4 de junio de 2020, no se hizo necesario fijarlo en lista para correr traslado del mismo a la citada parte.

Presentado el informe anterior el árbitro, Dr. José Efraín Del Río Olivera, solicitó al Secretario que se de lectura del auto por el cual se resuelven las peticiones de la apoderada de la parte convocada:

AUTO N° 16

El laudo arbitral como las sentencias judiciales se encuentra regido por los principios de “*venire contra factum proprium non valet*” y “confianza legítima” que inspiran e inspiraron los artículos 285 a 287 del Código General del Proceso, en virtud de los cuales dichas providencias conllevan la seguridad jurídica hasta el punto de que el Juez no puede modificar su sentencia.

No obstante lo anterior, si es posible que la sentencia sea aclarada, corregida o adicionada, si se dan unos exigentes presupuestos:

1.- Con respecto a la aclaración: 1.1. Que se presenten frases o conceptos que ofrezcan verdadero motivo de duda, y

1.2. Que estén contenidas en la parte resolutive de la sentencia o influyan en ella.”

2.- Para que proceda la corrección: 2.1. Que se trate de errores puramente aritméticos o por omisión, cambio o alteración de palabras, y

2.2. Que estén contenidas en la parte resolutive de la sentencia o influyan en ella.

Lo anterior significa que si las frases o conceptos emitidos por el juzgador lleguen a generar motivos de duda, pero no están contenidos la parte resolutive de la sentencia, no dan lugar a que el Juez deba proferir un auto aclaratorio de la misma.

En igual sentido, cuando se trate de la corrección de errores, sólo procede cuando éstos estén contenidos en la parte resolutive de la sentencia y sean tipo aritmético o gramatical en cuanto no se digan, se cambien o se alteren palabras que de corregirse modifiquen su sentido.

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO
ACQUA POWER CENTER – PROPIEDAD HORIZONTAL
VRS
ALEXANDER LAISECA MEJIA

Lo anterior permite la preservación del carácter de intangibilidad e inmutabilidad de las sentencias, por lo que el deber del Juez (Árbitros) es verificar que los supuestos exigidos para la procedencia de la aclaración o corrección de errores, solicitados por alguna de las partes vinculadas al proceso, se cumplan con un rigor tal que de no darse no es procedente acudir a estos mecanismos de reparar los posibles defectos de la providencia.

La jurisprudencia de las altas cortes de Colombia y la doctrina, son uniformes en cuanto a la restricción o aplicación excepcional de los artículos 285 a 287 del Código General del Proceso. No se trata de absolver dudas sobre las frases, afirmaciones o conceptos contenidos en la sentencia y, menos aún, dar explicaciones sobre los mismos. Tampoco se trata de modificar el alcance de una decisión so pretexto de corregir un error en una operación matemática o la omisión o alteración de una palabra o de una frase.

La Corte Constitucional⁸, reitera que <<La jurisprudencia de esta Corte ha entendido que “la corrección, es una solicitud que bien puede presentarse en cualquier tiempo, y no es cualquier razón la que faculta al juez para aclarar o adicionar su decisión, sino que, para lo primero, deben haberse consignado conceptos o frases oscuras, confusas que ofrezcan verdadero motivo de duda y que ameriten ser esclarecidas, siempre que estén contenidos en la parte resolutive de la decisión o que influyan en ella”⁹.

7. *La competencia del juez se limita a la corrección del error aritmético o de palabras. La jurisprudencia constitucional ha entendido que este remedio procesal en el primer caso se caracteriza en que “el error aritmético es aquel que surge de un cálculo meramente aritmético cuando la operación ha sido erróneamente realizada. En consecuencia, su corrección debe contraerse a efectuar adecuadamente la operación aritmética erróneamente realizada, sin llegar a modificar o alterar los factores o elementos que la componen. En otras palabras, la facultad para corregir, en cualquier tiempo, los errores aritméticos cometidos en una providencia judicial, no constituye un expediente para que el juez pueda modificar otros aspectos - fácticos o jurídicos - que, finalmente, impliquen un cambio del contenido jurídico sustancial de la decisión”¹⁰.*

8. *La misma lógica de corrección se aplica a la segunda categoría o error en las palabras, pues el análisis del artículo 286 del “CGP”, antes artículo 310 del Código de Procedimiento Civil (“CPC”), le permite a la Corte concluir que en esencia recoge dos hipótesis normativas distintas, a saber, la puramente aritmética y la enmienda de los errores por omisión, cambio o alteración de palabras, tal y como se consideró en la sentencia T-1097 de 2005 en los siguientes términos:*

“(…) el inciso final del artículo 310 del Código de Procedimiento Civil autoriza la corrección de errores por omisión, o por cambio o alteración de palabras, siempre y cuando estén contenidos en la parte resolutive de la decisión judicial o influyan en ella. Sobre el alcance de esta disposición, este Tribunal recogiendo la jurisprudencia expuesta por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, ha señalado que: “Los errores de omisión a los cuales hace referencia el artículo 310 son exclusivamente yerros meramente formales, por razón de la ausencia de alguna palabra o de alteración en el orden de éstas, y no de la omisión de puntos que quedaron pendientes de decisión, cuyo remedio se realiza con base en lo dispuesto en el artículo 311 del C.P.C.// En la primera existen dos extremos (idea y realidad), mientras que en el caso de la omisión, si bien se configura un supuesto fáctico, no hay idea. Por tal razón, el mecanismo contenido en el 310 del C.P.C. sólo se puede utilizar en el punto al primer caso, esto es, cuando existan errores aritméticos o errores del lenguaje derivados de olvido o alteración de

⁸ CORTE CONSTITUCIONAL Auto N° 191 del 4 de abril de 2018. M.P. Dr. ALEJANDRO LINARES CANTILLO

⁹ CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia T-429 de 2016 M. P- Gabriel Eduardo Mendoza Martelo

¹⁰ CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia T-875 de 2000.M.P. Eduardo Cifuentes Muñoz

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO
ACQUA POWER CENTER – PROPIEDAD HORIZONTAL
VRS
ALEXANDER LAISECA MEJIA

palabras (incluidas en la parte resolutive o de influencia en ella), más no cuando hubo omisión de algún punto que se le haya propuesto al juez o que éste ha debido pronunciar. Para este último, existe el mecanismo de la adición, consagrado en el artículo 311 del C.P.C.>>

Para la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, “... la aclaración «propende por remediar las posibles inconsistencias que puedan presentarse en la fase ulterior a la expedición del fallo, derivadas de expresiones o frases que generen dubitación, [que] se presten para equívocos o se muestren ambiguas, siempre que hayan quedado consignadas en su parte resolutive o cuando aun estando en la considerativa, tengan influencia en aquella» (AC758, 3 mar. 2020, rad. n.º 2014-01006-00).

En lo tocante a la corrección este órgano de cierre ha asegurado que «[e]l legislador... no sólo previó la enmienda de los yerros aritméticos sino también la de aquellas fallas que en forma específica señala en el inciso final de la norma antes trasuntada, esto es, cuando la incorrección tiene génesis en la omisión, cambio o alteración de palabras de lo dispuesto en la parte resolutive del fallo, facilitando así subsanar deficiencias diversas a las de índole aritmética» (AC, 18 dic. 2009, rad. n.º 2009-01768-00)”¹¹

Por su parte el Consejo de Estado de manera reiterada ha señalado que “... los conceptos o frases que dan lugar al ejercicio de dicho mecanismo no son los que surgen de las dudas que las partes aleguen acerca de la oportunidad, veracidad o legalidad de las afirmaciones del sentenciador, sino aquellos provenientes de redacción ininteligible, del alcance de un concepto o de una frase y en concordancia con la parte resolutive del fallo”¹²

Acerca de La Aclaración y corrección de Sentencias, el tratadista López Blanco, en conceptos que aún hoy tienen plena vigencia, acota: “En efecto, so pretexto de aclarar , no es posible introducir modificación alguna a lo decidido y es por esto que debe el juez ser cuidadoso para no incurrir en violación a ésta regla básica regla como sucedería, por ejemplo, si al aclarar señala que no dispuso la restitución de un bien sino lo contrario, o cuando aclara para señalar que la condena no es a partir de la ejecutoria de la sentencia sino seis meses más tarde que debe cumplirse ,porque en estas hipótesis está excediendo que le permite la aclaración y entra al de la modificación , que a él le está vedado.

Para que pueda aclararse una sentencia es menester que en la parte resolutive de ella se encuentren conceptos que se presten a interpretaciones diversas o que generen incertidumbre, o que estos conceptos estén en la parte motiva pero tengan directa relación con lo establecido en la resolutive.

Pone de presente lo anterior que ante todo debe mirarse si la duda o confusión surgen de la parte resolutive, pues si esta es nítida, clara, así en la motiva puedan darse estas fallas, la aclaración no es pertinente y únicamente procede a entrar a realizar precisiones acerca de la parte motiva cuando la resolutive se refiere a ella y de la remisión surge duda , como acontecería, por ejemplo , si en la parte motiva se dice que se condena a pagar los intereses desde la presentación de la demanda y en la resolutive se menciona que éstos se pagan , tal como se dijo en la parte motiva , desde la ejecutoria del fallo.” (...)

¹¹ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. SALA DE CASACIÓN CIVIL. AC-863-21 Radicación 20001-31-03-003-2001-00942-01 M. P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.

¹² CONSEJO DE ESTADO. SECCIÓN PRIMERA. Auto 200900608 del 13 de junio de 2019. C.P. Nubia Margoth Peña.

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO
ACQUA POWER CENTER – PROPIEDAD HORIZONTAL
VRS
ALEXANDER LAISECA MEJIA

La corrección debe versar sobre un cálculo aritmético, como cuando se afirma, por ejemplo, que se corrija la tasa de intereses que debe reconocerse y se dice que no es del 1% mensual sino del 2%, porque en este caso lo que existe es una modificación respecto a las prestaciones a cargo del demandado y, obviamente, una reforma a lo decidido. En síntesis hay error aritmético cuando el juez incurre en una falla al hacer alguna de las cuatro operaciones aritméticas, por ejemplo cuando dice que cien dividido por cuatro da treinta, o mil más diecisiete mil da veinte mil.”

“Por último, resulta de un especial interés el inciso final del artículo 310 al permitir la corrección, de manera idéntica a como se explicó para los errores aritméticos, respecto de otra clase de fallas, o sea a los “casos de error por omisión o cambio de palabras o alteración de éstas , siempre que estén contenidas en la parte resolutive o influya en ella” disposición que señala una vía clara y sencilla para enmiendas como en casos de los referidos, que no son raros en la práctica judicial.

Un ejemplo ilustra esta posibilidad adicional: imagínese un proceso reivindicatorio, dentro del cual en desarrollo de la sentencia se habla reiteradamente del predio denominado San Rafael como el pretendido en la demanda. Al redactarse la parte resolutive se ordena la parte resolutive se ordena la restitución del predio San Antonio. Si las partes dentro del término de ejecutoria se percatan de la falla pueden solicitar la aclaración, Pero si no acontece y la sentencia queda ejecutoriada, posteriormente, en cualquier momento se podrá solicitar la corrección de éste error por cambio de palabras.

Recabando sobre el tema damos otro ejemplo: el evento de que en la parte resolutive de la sentencia se deje de transcribir un lindero del inmueble que se ordena restituir. Este error por omisión igualmente puede ser corregido en la misma forma, al igual que una mala transcripción de su nomenclatura o una omisión del primer apellido de una de las partes.

Con esta herramienta legal se logra poner coto a maniobras rabulescas que lograban en no pocos casos impedir el cumplimiento de aquella y generar total ineffectividad al proceso culminado”¹³.

En cuanto tiene que ver con los laudos arbitrales, el artículo 39 de la Ley 1563 de 2012, previó que son susceptibles (como todas las sentencias judiciales) de aclaración, corrección o adición con aplicación de las disposiciones que al respecto se establecen en el Código General del Proceso, lo cual es analizado en distintas providencias emanadas de las Altas Cortes, en Tribunales Superiores de Distrito Judicial, en diferentes Tribunales de Arbitramento o como lo predicen doctrinantes, donde se precisa que para abordar el estudio de situaciones como las planteadas, es imprescindible la existencia en la parte resolutive del Laudo, de frases o conceptos que ofrezcan serios motivos de duda o cuando aparezcan en la parte motiva del Laudo, pero que tengan una relación directa con alguna de las partes resolutivas del mismo. De ninguna manera la aclaración puede servir de medio para que el Tribunal efectúe una reforma o adición al Laudo arbitral.

Para el sub-lite, es propicia la sentencia proferida por la Sala de Casación Civil de nuestra Corte Suprema de Justicia, las condiciones que deben rodear la procedencia de la aclaración del Laudo arbitral, son:

“(i) Que se trate del Laudo.

¹³ LOPEZ BLANCO, Hernan Fabio. “Instituciones de Decrecho Procesal Civil Colombiano”. Tímo I Parte General. 6ª edición Editorial ABC, Bogotá. 1993.

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO
ACQUA POWER CENTER – PROPIEDAD HORIZONTAL
VRS
ALEXANDER LAISECA MEJIA

- (ii) *Que el motivo de duda sobre el alcance de la frase sea verdadero y no simplemente aparente.*
- (iii) *Que el motivo de duda sea apreciado por el tribunal.*
- (iv) *Que no se trate de puntos meramente académicos o especulativos.*
- (v) *Que si la aclaración es solicitada por una de las partes, ésta indique de manera precisa las partes oscuras, ambiguas o dudosas.*
- (vi) *Que con la aclaración no se produzca la modificación, alteración o reforma del Laudo.*
- (vii) *Que la aclaración no tenga como fin renovar las controversias sobre la legalidad de las cuestiones resueltas en el Laudo”¹⁴.*

A manera de ejemplo de lo expresado por la doctrina, citamos a Luis Alfredo Barragán Arango, que comenta al respecto: *“Las diferentes legislaciones en materia arbitral han consagrado la posibilidad de que, de oficio o a petición de parte, los árbitros realicen las correcciones que por errores mecanográficos, de cálculo o tipográficos pueda contener el laudo arbitral.(...)”*

La aclaración, que en algunas legislaciones es denominada ‘interpretación del laudo’, no es otra cosa que una explicación sobre los apartes del laudo que ofrecen verdadero motivo de duda. Al igual que en el caso de la corrección, las aclaraciones del laudo deben constar en documentos separados que hacen parte del mismo laudo.

Después de analizar varias legislaciones y reglamentos arbitrales, encontramos que sólo nuestra legislación impone como condicionamiento para que proceda la aclaración del laudo que las frases o conceptos confusos estén contenidos en la parte resolutive o que influyan en ella”¹⁵. (Subrayamos)

El código General del Proceso determina la procedencia de la aclaración, corrección y adición de las sentencias, en los siguientes términos: a) *La aclaración es procedente cuando se refiera a conceptos o frases que ofrezcan verdadero motivo de duda, “siempre que estén contenidas en la parte resolutive de la sentencia o que influyan en ella”.* b) *La corrección es procedente cuando verse sobre “error puramente aritmético” o “error por omisión o cambio de palabras o alteración de éstas, “siempre que estén contenidas en la parte resolutive o influyan en ella”.* c) *Finalmente, la adición es procedente cuando la sentencia omita resolver cualquiera de los extremos de la litis, o cualquier otro punto que de conformidad con la ley debía ser objeto de pronunciamiento.*

Descendiendo a lo que debe ser objeto de decisión, el Tribunal no encuentra en ninguna de las solicitudes de corrección y aclaración, frases que ofrezcan motivos de duda que estén contenidas en la parte resolutive del laudo o que influyan en ella. Lo planteado por la apoderada muestra una inclinación, para que el tribunal modifique, revoque sus consideraciones o para que dé otras explicaciones a lo ya reflexionado, como producto de su disparidad de criterio frente a lo analizado por el juzgador, lo que es totalmente improcedente. No es adecuado, volver a lo ya tratado, y menos para dar explicaciones sobre el porqué se le da mayor relevancia a una prueba que a otra o por qué se interpretó de alguna forma el contenido de una prueba y que el peticionario no comparte.

En relación con las solicitudes de corrección, se observa que pretenden que se modifiquen algunas afirmaciones o transcripciones del Tribunal sin precisar cuál de

¹⁴ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA CIVIL. Gaceta Judicial, Tomo CXVIII, Pág. 6. Según cita de GIL ECHEVERY, Jorge Hernán. “Nuevo Régimen de Arbitramento. Manual Práctico” 2ª edición, Editorial Departamento de Publicaciones Cámara de Comercio de Bogotá. 2002. Pag. 271.

¹⁵ BARRAGAN ARANGO, Luis Alfredo. “ EL LAUDO ARBITRAL”: en “El Contrato de arbitraje” 1ª edición, Editorial LEGIS – UNIVERSIDAD DEL ROSARIO – FACULTAD DE JURISPRUDENCIA. Bogotá, 2005. Pag. 665,

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO
ACQUA POWER CENTER – PROPIEDAD HORIZONTAL
VRS
ALEXANDER LAISECA MEJIA**

las decisiones contenidas en la parte resolutive del laudo se ven afectadas por el pretendido error por omisión, cambio o alteración de palabras contenidas en el acápite de las consideraciones, por su estrecha conexión con aquellas.

No sobra recordar que el Laudo Arbitral, como sentencia debe proferirse con el acatamiento de los presupuestos o formalidades previstas en los artículos 279 a 282 del Código General del Proceso, por lo que se reitera, eso sí, que el Laudo es perfectamente coherente con el tejido argumentativo que dio lugar a la decisión dictada.

Por las consideraciones anteriores, el Árbitro Único

RESUELVE

NEGAR las solicitudes de aclaración y corrección del Laudo Arbitral proferido en este proceso, formuladas por la apoderada de la parte demandada.

La anterior providencia queda notificada en estrados

No siendo otro el objeto de la audiencia, se da por terminada la misma. Cuya acta será elaborada atendiendo lo dispuesto por los Decretos Legislativos 491 y 806 de 2020.



CS Escaneado con CamScanner

JOSE EFRAÍN DEL RIO OLIVERA
Árbitro Único



J. HERNANDO TORO SUAREZ
Secretario

CONSTANCIA SECRETARIAL

Hoy, martes 6 de abril de 2021, inicia el término de treinta (30) días que tienen las partes para interponer recurso de anulación contra el Laudo Arbitral.
Vence. Martes 18 de mayo de 2021.



J. HERNANDO TORO SUAREZ

CONSTANCIA SECRETARIAL

Jueves 10 de junio de 2021.

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO
ACQUA POWER CENTER – PROPIEDAD HORIZONTAL
VRS
ALEXANDER LAISECA MEJIA**

Ayer, miércoles 9 de junio de 2021, venció el término que tenía la parte convocante para pronunciarse sobre recurso de anulación contra el laudo arbitral propuesto por la parte convocada. Lo hizo en las dos oportunidades.


J. HERNANDO TORO SUAREZ
Secretario

EL SUSCRITO SECRETARIO DEL TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO DE
ACQUA POWER CENTER - PROPIEDAD HORIZONTAL
VRS.
ALEXANDER LAISECA MEJIA

HACE CONSTAR

1.- Que el presente documento que consta de 53 folios y contiene copia auténtica de los siguientes documentos que forman parte del expediente del citado trámite arbitral:

- a.- Del acta número 12 correspondiente a la audiencia realizada el 18 de marzo de 2021 en la cual se dio lectura y notificación a las partes del laudo arbitral proferido en el aludido Trámite Arbitral.
- b.- Del Laudo Arbitral, de fecha 18 de marzo de 2021.
- c.- Del acta número 13 correspondiente a la audiencia realizada el 05 de abril de 2021 en la cual se dio lectura y notificación a las partes de la decisión de las solicitud de aclaración y corrección laudo arbitral proferido en el aludido Trámite Arbitral, el 18 de marzo de 2021.
- d.- Las constancias de control de términos frente al laudo arbitral y la decisión de la solicitud de aclaración y corrección.

2.- Que de conformidad con lo dispuesto por inciso tercero del Artículo 42 de la Ley 1563 de 2012, la formulación de recurso de anulación contra el Laudo Arbitral y la decisión sobre las solicitudes de aclaración, corrección o adición no suspenden su cumplimiento.

3.- Que como consecuencia de lo anterior, el Laudo Arbitral proferido el 18 de marzo de 2021 y el auto del 05 de abril de 2021, por el cual se resolvió la solicitud de aclaración y corrección del laudo arbitral, cuya copia auténtica se encuentra inserta en éste documento, se encuentran ejecutoriados y prestan mérito ejecutivo desde el 5 de abril de 2021, conforme a lo dispuesto por los artículos 305, 306 y 422 del Código General del Proceso.

Ibagué, julio 5 de 2022.


J. HERNANDO TORO SUÁREZ
Secretario

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO
ACQUA POWER CENTER – PROPIEDAD HORIZONTAL
VRS
ALEXANDER LAISECA MEJIA

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO
ACQUA POWER CENTER – PROPIEDAD HORIZONTAL
VRS
ALEXANDER LAISECA MEJIA**

Secretario

ACTA N° 13

FORMA Y FECHA DE LA AUDIENCIA. NO PRESENCIAL – POR COMUNICACIÓN SIMULTÁNEA. Lunes 5 de abril de 2021, tres de la tarde (3:00 p. m.).

PARTICIPANTES: JOSE EFRAIN DEL RIO OLIVERA, Árbitro Único, quien Preside, FERNANDO MENDEZ GONZALEZ, apoderado de la entidad convocante, respectivamente; SHEYLA MARGARITA SARMIENTO CASTRO apoderada del convocado y su apoderada, respectivamente y, J. HERNANDO TORO SUÁREZ, Secretario.

Se deja constancia de que la presente audiencia será grabada conforme lo autoriza el artículo 23 de la Ley 1563 de 2012 y se realiza de manera virtual en la forma recomendada y dispuesta por los artículos 10 del Decreto 491 de 2020, 1, 2 y 7 del Decreto 806 de 2020, mediante la utilización de la aplicación denominada Zoom.us que permite la comunicación simultánea de los intervinientes y su grabación, por lo que también se encuentra el Doctor EDILBERTO GARZON SANDOVAL, Director del Centro de Conciliación Arbitraje y Amigable Composición, administrador de la plataforma a través de la cual se realiza la audiencia, para efectos de la grabación.

La fijación de la fecha de esta audiencia fue decidida el 18 de marzo de 2021, mediante auto número 15.

El Árbitro – Presidente les recuerda a los asistentes que la presente audiencia tiene como objeto la decisión de las peticiones de aclaración, corrección o adición del laudo arbitral, que en ejercicio de lo dispuesto por el artículo 39 de la Ley 1563 de 2012 y 285 a 287 del Código General del Proceso, presenten las partes.

El Secretario en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 10 de la Ley 1563 de 2012 informó que hasta la fecha han transcurrido tres (3) meses y dieciocho (18) días calendario (9 hábiles) desde la terminación de la primera audiencia de trámite; y, que mediante mensaje remitido al correo electrónico del señor Presidente del Tribunal, quien lo reenvió al Secretario para efectos del archivo correspondiente al expediente virtual de este proceso, la apoderada de la parte convocada En aplicación del artículo 39 de la Ley 1563 de 2012, dentro de los cinco (5) días siguientes, presentó solicitud para que el Laudo dictado el 18 de Marzo de 2021, dentro del Proceso Arbitral seguido por Acqua Power Center P.H. contra Alexander Laiseca Mejía, sea aclarado y corregido, en síntesis, así:

1. Corrección.

- a. A la expresión contenida en el laudo referente al aporte de un plano como respaldo de un acuerdo verbal celebrado entre las partes materia del contrato objeto del proceso, respecto del cual el Tribunal señala que no tiene respaldo probatorio distinto del dicho del convocado.

Considera la peticionaria que lo anterior debe rectificarse por parte del Árbitro puesto que, en su sentir, existen no sólo declaraciones sino prueba documental que contradice lo señalado en la providencia mencionada.

- b. La valoración que se dio en la sentencia a la prueba testimonial, al señalar que las declaraciones muestran un conocimiento de oídas y no conducen a constatar las cantidades del área recibida o acordada de recibir por el beneficiario.

La modificación que por vía de corrección se solicita, según la libelista tiene respaldo en el hecho de que los testigos estuvieron presentes en el momento

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO
ACQUA POWER CENTER – PROPIEDAD HORIZONTAL
VRS
ALEXANDER LAISECA MEJIA

en que se hizo el recorrido de verificación del área a recibir, por lo que su percepción no es de oídas sino de conocimiento directo.

2. Aclaraciones.

- a. Solicita que se exponga por parte del Árbitro cómo pudo confrontar lo dicho por los testigos con la declaración de la Representante Legal de la convocante, cuando ella no fue la suscriptora del contrato, no participó en su discusión y celebración.
- b. Pide que se explique el cuestionamiento que se hace en la sentencia sobre el comportamiento del demandado en cuanto a la suscripción de la carta de intención, el contrato y la realización de las obras.
- c. Reclama del Tribunal una justificación de su conclusión de que el convocado tuvo la oportunidad de no firmar el contrato en las condiciones que quedó redactado, solicita se le precise en qué momento éste tuvo esa oportunidad.
- d. Requiere al Árbitro para que diga por qué concluyó que ACQUA POWER CENTER durante la celebración y ejecución del contrato obró de buena fe, mientras que a su representado fno se le atribuye ese

El escrito mencionado también le fue enviado en esa oportunidad por su suscriptora al apoderado de la parte convocante, por lo que en cumplimiento de lo reglado por el parágrafo del artículo 10 del Decreto Legislativo 806 del 4 de junio de 2020, no se hizo necesario fijarlo en lista para correr traslado del mismo a la citada parte.

Presentado el informe anterior el árbitro, Dr. José Efraín Del Río Olivera, solicitó al Secretario que se de lectura del auto por el cual se resuelven las peticiones de la apoderada de la parte convocada:

AUTO N° 16

El laudo arbitral como las sentencias judiciales se encuentra regido por los principios de “*venire contra factum proprium non valet*” y “confianza legítima” que inspiran e inspiraron los artículos 285 a 287 del Código General del Proceso, en virtud de los cuales dichas providencias conllevan la seguridad jurídica hasta el punto de que el Juez no puede modificar su sentencia.

No obstante lo anterior, si es posible que la sentencia sea aclarada, corregida o adicionada, si se dan unos exigentes presupuestos:

1.- Con respecto a la aclaración: 1.1. Que se presenten frases o conceptos que ofrezcan verdadero motivo de duda, y

1.2. Que estén contenidas en la parte resolutive de la sentencia o influyan en ella.”

2.- Para que proceda la corrección: 2.1. Que se trate de errores puramente aritméticos o por omisión, cambio o alteración de palabras, y

2.2. Que estén contenidas en la parte resolutive de la sentencia o influyan en ella.

Lo anterior significa que si las frases o conceptos emitidos por el juzgador lleguen a generar motivos de duda, pero no están contenidos la parte resolutive de la sentencia, no dan lugar a que el Juez deba proferir un auto aclaratorio de la misma.

En igual sentido, cuando se trate de la corrección de errores, sólo procede cuando éstos estén contenidos en la parte resolutive de la sentencia y sean tipo aritmético o gramatical en cuanto no se digan, se cambien o se alteren palabras que de corregirse modifiquen su sentido.

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO
ACQUA POWER CENTER – PROPIEDAD HORIZONTAL
VRS
ALEXANDER LAISECA MEJIA

Lo anterior permite la preservación del carácter de intangibilidad e inmutabilidad de las sentencias, por lo que el deber del Juez (Árbitros) es verificar que los supuestos exigidos para la procedencia de la aclaración o corrección de errores, solicitados por alguna de las partes vinculadas al proceso, se cumplan con un rigor tal que de no darse no es procedente acudir a estos mecanismos de reparar los posibles defectos de la providencia.

La jurisprudencia de las altas cortes de Colombia y la doctrina, son uniformes en cuanto a la restricción o aplicación excepcional de los artículos 285 a 287 del Código General del Proceso. No se trata de absolver dudas sobre las frases, afirmaciones o conceptos contenidos en la sentencia y, menos aún, dar explicaciones sobre los mismos. Tampoco se trata de modificar el alcance de una decisión so pretexto de corregir un error en una operación matemática o la omisión o alteración de una palabra o de una frase.

La Corte Constitucional⁸, reitera que <<La jurisprudencia de esta Corte ha entendido que “la corrección, es una solicitud que bien puede presentarse en cualquier tiempo, y no es cualquier razón la que faculta al juez para aclarar o adicionar su decisión, sino que, para lo primero, deben haberse consignado conceptos o frases oscuras, confusas que ofrezcan verdadero motivo de duda y que ameriten ser esclarecidas, siempre que estén contenidos en la parte resolutive de la decisión o que influyan en ella”⁹.

7. *La competencia del juez se limita a la corrección del error aritmético o de palabras. La jurisprudencia constitucional ha entendido que este remedio procesal en el primer caso se caracteriza en que “el error aritmético es aquel que surge de un cálculo meramente aritmético cuando la operación ha sido erróneamente realizada. En consecuencia, su corrección debe contraerse a efectuar adecuadamente la operación aritmética erróneamente realizada, sin llegar a modificar o alterar los factores o elementos que la componen. En otras palabras, la facultad para corregir, en cualquier tiempo, los errores aritméticos cometidos en una providencia judicial, no constituye un expediente para que el juez pueda modificar otros aspectos - fácticos o jurídicos - que, finalmente, impliquen un cambio del contenido jurídico sustancial de la decisión”¹⁰.*

8. *La misma lógica de corrección se aplica a la segunda categoría o error en las palabras, pues el análisis del artículo 286 del “CGP”, antes artículo 310 del Código de Procedimiento Civil (“CPC”), le permite a la Corte concluir que en esencia recoge dos hipótesis normativas distintas, a saber, la puramente aritmética y la enmienda de los errores por omisión, cambio o alteración de palabras, tal y como se consideró en la sentencia T-1097 de 2005 en los siguientes términos:*

“(…) el inciso final del artículo 310 del Código de Procedimiento Civil autoriza la corrección de errores por omisión, o por cambio o alteración de palabras, siempre y cuando estén contenidos en la parte resolutive de la decisión judicial o influyan en ella. Sobre el alcance de esta disposición, este Tribunal recogiendo la jurisprudencia expuesta por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, ha señalado que: “Los errores de omisión a los cuales hace referencia el artículo 310 son exclusivamente yerros meramente formales, por razón de la ausencia de alguna palabra o de alteración en el orden de éstas, y no de la omisión de puntos que quedaron pendientes de decisión, cuyo remedio se realiza con base en lo dispuesto en el artículo 311 del C.P.C.// En la primera existen dos extremos (idea y realidad), mientras que en el caso de la omisión, si bien se configura un supuesto fáctico, no hay idea. Por tal razón, el mecanismo contenido en el 310 del C.P.C. sólo se puede utilizar en el punto al primer caso, esto es, cuando existan errores aritméticos o errores del lenguaje derivados de olvido o alteración de

⁸ CORTE CONSTITUCIONAL Auto N° 191 del 4 de abril de 2018. M.P. Dr. ALEJANDRO LINARES CANTILLO

⁹ CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia T-429 de 2016 M. P- Gabriel Eduardo Mendoza Martelo

¹⁰ CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia T-875 de 2000.M.P. Eduardo Cifuentes Muñoz

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO
ACQUA POWER CENTER – PROPIEDAD HORIZONTAL
VRS
ALEXANDER LAISECA MEJIA

palabras (incluidas en la parte resolutive o de influencia en ella), más no cuando hubo omisión de algún punto que se le haya propuesto al juez o que éste ha debido pronunciar. Para este último, existe el mecanismo de la adición, consagrado en el artículo 311 del C.P.C.>>

Para la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, “... la aclaración «propende por remediar las posibles inconsistencias que puedan presentarse en la fase ulterior a la expedición del fallo, derivadas de expresiones o frases que generen dubitación, [que] se presten para equívocos o se muestren ambiguas, siempre que hayan quedado consignadas en su parte resolutive o cuando aun estando en la considerativa, tengan influencia en aquella» (AC758, 3 mar. 2020, rad. n.º 2014-01006-00).

En lo tocante a la corrección este órgano de cierre ha asegurado que «[e]l legislador... no sólo previó la enmienda de los yerros aritméticos sino también la de aquellas fallas que en forma específica señala en el inciso final de la norma antes trasuntada, esto es, cuando la incorrección tiene génesis en la omisión, cambio o alteración de palabras de lo dispuesto en la parte resolutive del fallo, facilitando así subsanar deficiencias diversas a las de índole aritmética» (AC, 18 dic. 2009, rad. n.º 2009-01768-00)”¹¹

Por su parte el Consejo de Estado de manera reiterada ha señalado que “... los conceptos o frases que dan lugar al ejercicio de dicho mecanismo no son los que surgen de las dudas que las partes aleguen acerca de la oportunidad, veracidad o legalidad de las afirmaciones del sentenciador, sino aquellos provenientes de redacción ininteligible, del alcance de un concepto o de una frase y en concordancia con la parte resolutive del fallo”¹²

Acerca de La Aclaración y corrección de Sentencias, el tratadista López Blanco, en conceptos que aún hoy tienen plena vigencia, acota: “En efecto, so pretexto de aclarar , no es posible introducir modificación alguna a lo decidido y es por esto que debe el juez ser cuidadoso para no incurrir en violación a ésta regla básica regla como sucedería, por ejemplo, si al aclarar señala que no dispuso la restitución de un bien sino lo contrario, o cuando aclara para señalar que la condena no es a partir de la ejecutoria de la sentencia sino seis meses más tarde que debe cumplirse ,porque en estas hipótesis está excediendo que le permite la aclaración y entra al de la modificación , que a él le está vedado.

Para que pueda aclararse una sentencia es menester que en la parte resolutive de ella se encuentren conceptos que se presten a interpretaciones diversas o que generen incertidumbre, o que estos conceptos estén en la parte motiva pero tengan directa relación con lo establecido en la resolutive.

Pone de presente lo anterior que ante todo debe mirarse si la duda o confusión surgen de la parte resolutive, pues si esta es nítida, clara, así en la motiva puedan darse estas fallas, la aclaración no es pertinente y únicamente procede a entrar a realizar precisiones acerca de la parte motiva cuando la resolutive se refiere a ella y de la remisión surge duda , como acontecería, por ejemplo , si en la parte motiva se dice que se condena a pagar los intereses desde la presentación de la demanda y en la resolutive se menciona que éstos se pagan , tal como se dijo en la parte motiva , desde la ejecutoria del fallo.” (...)

¹¹ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. SALA DE CASACIÓN CIVIL. AC-863-21 Radicación 20001-31-03-003-2001-00942-01 M. P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.

¹² CONSEJO DE ESTADO. SECCIÓN PRIMERA. Auto 200900608 del 13 de junio de 2019. C.P. Nubia Margoth Peña.

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO
ACQUA POWER CENTER – PROPIEDAD HORIZONTAL
VRS
ALEXANDER LAISECA MEJIA

La corrección debe versar sobre un cálculo aritmético, como cuando se afirma, por ejemplo, que se corrija la tasa de intereses que debe reconocerse y se dice que no es del 1% mensual sino del 2%, porque en este caso lo que existe es una modificación respecto a las prestaciones a cargo del demandado y, obviamente, una reforma a lo decidido. En síntesis hay error aritmético cuando el juez incurre en una falla al hacer alguna de las cuatro operaciones aritméticas, por ejemplo cuando dice que cien dividido por cuatro da treinta, o mil más diecisiete mil da veinte mil.”

“Por último, resulta de un especial interés el inciso final del artículo 310 al permitir la corrección, de manera idéntica a como se explicó para los errores aritméticos, respecto de otra clase de fallas, o sea a los “casos de error por omisión o cambio de palabras o alteración de éstas , siempre que estén contenidas en la parte resolutive o influya en ella” disposición que señala una vía clara y sencilla para enmiendas como en casos de los referidos, que no son raros en la práctica judicial.

Un ejemplo ilustra esta posibilidad adicional: imagínese un proceso reivindicatorio, dentro del cual en desarrollo de la sentencia se habla reiteradamente del predio denominado San Rafael como el pretendido en la demanda. Al redactarse la parte resolutive se ordena la parte resolutive se ordena la restitución del predio San Antonio. Si las partes dentro del término de ejecutoria se percatan de la falla pueden solicitar la aclaración, Pero si no acontece y la sentencia queda ejecutoriada, posteriormente, en cualquier momento se podrá solicitar la corrección de éste error por cambio de palabras.

Recabando sobre el tema damos otro ejemplo: el evento de que en la parte resolutive de la sentencia se deje de transcribir un lindero del inmueble que se ordena restituir. Este error por omisión igualmente puede ser corregido en la misma forma, al igual que una mala transcripción de su nomenclatura o una omisión del primer apellido de una de las partes.

Con esta herramienta legal se logra poner coto a maniobras rabulescas que lograban en no pocos casos impedir el cumplimiento de aquella y generar total ineffectividad al proceso culminado”¹³.

En cuanto tiene que ver con los laudos arbitrales, el artículo 39 de la Ley 1563 de 2012, previó que son susceptibles (como todas las sentencias judiciales) de aclaración, corrección o adición con aplicación de las disposiciones que al respecto se establecen en el Código General del Proceso, lo cual es analizado en distintas providencias emanadas de las Altas Cortes, en Tribunales Superiores de Distrito Judicial, en diferentes Tribunales de Arbitramento o como lo predicen doctrinantes, donde se precisa que para abordar el estudio de situaciones como las planteadas, es imprescindible la existencia en la parte resolutive del Laudo, de frases o conceptos que ofrezcan serios motivos de duda o cuando aparezcan en la parte motiva del Laudo, pero que tengan una relación directa con alguna de las partes resolutivas del mismo. De ninguna manera la aclaración puede servir de medio para que el Tribunal efectúe una reforma o adición al Laudo arbitral.

Para el sub-lite, es propicia la sentencia proferida por la Sala de Casación Civil de nuestra Corte Suprema de Justicia, las condiciones que deben rodear la procedencia de la aclaración del Laudo arbitral, son:

“(i) Que se trate del Laudo.

¹³ LOPEZ BLANCO, Hernan Fabio. “Instituciones de Decrecho Procesal Civil Colombiano”. Tímo I Parte General. 6ª edición Editorial ABC, Bogotá. 1993.

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO
ACQUA POWER CENTER – PROPIEDAD HORIZONTAL
VRS
ALEXANDER LAISECA MEJIA

- (ii) *Que el motivo de duda sobre el alcance de la frase sea verdadero y no simplemente aparente.*
- (iii) *Que el motivo de duda sea apreciado por el tribunal.*
- (iv) *Que no se trate de puntos meramente académicos o especulativos.*
- (v) *Que si la aclaración es solicitada por una de las partes, ésta indique de manera precisa las partes oscuras, ambiguas o dudosas.*
- (vi) *Que con la aclaración no se produzca la modificación, alteración o reforma del Laudo.*
- (vii) *Que la aclaración no tenga como fin renovar las controversias sobre la legalidad de las cuestiones resueltas en el Laudo”¹⁴.*

A manera de ejemplo de lo expresado por la doctrina, citamos a Luis Alfredo Barragán Arango, que comenta al respecto: “*Las diferentes legislaciones en materia arbitral han consagrado la posibilidad de que, de oficio o a petición de parte, los árbitros realicen las correcciones que por errores mecanográficos, de cálculo o tipográficos pueda contener el laudo arbitral.* (...)”

La aclaración, que en algunas legislaciones es denominada ‘interpretación del laudo’, no es otra cosa que una explicación sobre los apartes del laudo que ofrecen verdadero motivo de duda. Al igual que en el caso de la corrección, las aclaraciones del laudo deben constar en documentos separados que hacen parte del mismo laudo.

Después de analizar varias legislaciones y reglamentos arbitrales, encontramos que sólo nuestra legislación impone como condicionamiento para que proceda la aclaración del laudo que las frases o conceptos confusos estén contenidos en la parte resolutive o que influyan en ella”¹⁵. (Subrayamos)

El código General del Proceso determina la procedencia de la aclaración, corrección y adición de las sentencias, en los siguientes términos: a) *La aclaración es procedente cuando se refiera a conceptos o frases que ofrezcan verdadero motivo de duda, “siempre que estén contenidas en la parte resolutive de la sentencia o que influyan en ella”.* b) *La corrección es procedente cuando verse sobre “error puramente aritmético” o “error por omisión o cambio de palabras o alteración de éstas, “siempre que estén contenidas en la parte resolutive o influyan en ella”.* c) *Finalmente, la adición es procedente cuando la sentencia omita resolver cualquiera de los extremos de la litis, o cualquier otro punto que de conformidad con la ley debía ser objeto de pronunciamiento.*

Descendiendo a lo que debe ser objeto de decisión, el Tribunal no encuentra en ninguna de las solicitudes de corrección y aclaración, frases que ofrezcan motivos de duda que estén contenidas en la parte resolutive del laudo o que influyan en ella. Lo planteado por la apoderada muestra una inclinación, para que el tribunal modifique, revoque sus consideraciones o para que dé otras explicaciones a lo ya reflexionado, como producto de su disparidad de criterio frente a lo analizado por el juzgador, lo que es totalmente improcedente. No es adecuado, volver a lo ya tratado, y menos para dar explicaciones sobre el porqué se le da mayor relevancia a una prueba que a otra o por qué se interpretó de alguna forma el contenido de una prueba y que el peticionario no comparte.

En relación con las solicitudes de corrección, se observa que pretenden que se modifiquen algunas afirmaciones o transcripciones del Tribunal sin precisar cuál de

¹⁴ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA CIVIL. Gaceta Judicial, Tomo CXVIII, Pág. 6. Según cita de GIL ECHEVERY, Jorge Hernán. “Nuevo Régimen de Arbitramento. Manual Práctico” 2ª edición, Editorial Departamento de Publicaciones Cámara de Comercio de Bogotá. 2002. Pag. 271.

¹⁵ BARRAGAN ARANGO, Luis Alfredo. “EL LAUDO ARBITRAL”: en “El Contrato de arbitraje” 1ª edición, Editorial LEGIS – UNIVERSIDAD DEL ROSARIO – FACULTAD DE JURISPRUDENCIA. Bogotá, 2005. Pag. 665,

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO
ACQUA POWER CENTER – PROPIEDAD HORIZONTAL
VRS
ALEXANDER LAISECA MEJIA**

las decisiones contenidas en la parte resolutive del laudo se ven afectadas por el pretendido error por omisión, cambio o alteración de palabras contenidas en el acápite de las consideraciones, por su estrecha conexión con aquellas.

No sobra recordar que el Laudo Arbitral, como sentencia debe proferirse con el acatamiento de los presupuestos o formalidades previstas en los artículos 279 a 282 del Código General del Proceso, por lo que se reitera, eso sí, que el Laudo es perfectamente coherente con el tejido argumentativo que dio lugar a la decisión dictada.

Por las consideraciones anteriores, el Árbitro Único

RESUELVE

NEGAR las solicitudes de aclaración y corrección del Laudo Arbitral proferido en este proceso, formuladas por la apoderada de la parte demandada.

La anterior providencia queda notificada en estrados

No siendo otro el objeto de la audiencia, se da por terminada la misma. Cuya acta será elaborada atendiendo lo dispuesto por los Decretos Legislativos 491 y 806 de 2020.



CS Escaneado con CamScanner

JOSE EFRAÍN DEL RIO OLIVERA
Árbitro Único



J. HERNANDO TORO SUAREZ
Secretario

CONSTANCIA SECRETARIAL

Hoy, martes 6 de abril de 2021, inicia el término de treinta (30) días que tienen las partes para interponer recurso de anulación contra el Laudo Arbitral.
Vence. Martes 18 de mayo de 2021.



J. HERNANDO TORO SUAREZ

CONSTANCIA SECRETARIAL

Jueves 10 de junio de 2021.