

Laudo Arbitral

Proyectos y Suministros P. y S. Limitada

v.

Inmobiliaria El Cedrito Limitada

Noviembre 26 de 1991

Santafé de Bogotá, noviembre veintiséis (26) de mil novecientos noventa y uno (1991).

Agotadas las actuaciones procesales en el presente proceso arbitral, procede el tribunal a dictar el laudo, lo que hace previas las siguientes consideraciones:

I. Antecedentes

1.1. La constitución del tribunal

La sociedad Proyectos y Suministros P. y S. Limitada por medio de apoderado constituido a la fecha, solicitó a la Cámara de Comercio de Bogotá, Centro de Conciliación y Arbitraje que integrará un Tribunal de Arbitramento para que hiciera unas declaraciones en contra de “Inmobiliaria El Cedrito Limitada”, en relación con un contrato suscrito entre las dos sociedades para que la primera suministrara e instalara una red de gas en “Cedritos, Centro Comercial”.

La Cámara de Comercio designó a los doctores Eduardo Hernández Mariño, Juan Pablo Gómez Pradilla y Bernardo Carreño Varela, quienes se posesionaron, designaron como presidente al primero de ellos y como secretario al doctor Enrique Laverde Gutiérrez, quien aceptó y se posesionó y fijaron el valor de sus honorarios y los gastos del proceso. Se citó para primera audiencia de trámite para el día catorce (14) de marzo de mil novecientos noventa y uno (1991) fecha en la cual fueron pagados los gastos del proceso.

Oídas las pretensiones de Proyectos y Suministros P. y S. Limitada, Inmobiliaria El Cedrito Limitada presentó demanda de reconvenCIÓN, lo que dio origen a que el tribunal fijara nuevos honorarios, y nueva cifra para gastos que al ser objetados por las partes fueron regulados por el juez 13 del Circuito Civil de Bogotá y cubiertos por las partes. Continuada la actuación concluyó la primera audiencia de trámite el día tres (3) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) fecha en la cual el tribunal aceptó su competencia y citó para audiencia de pruebas.

Por cuanto las partes podían —y pueden— disponer de los objetos comprendidos en las demandas (C.C., 2470), por cuanto la cláusula compromisoria aparece debidamente probada y las diferencias entre los litigantes versan sobre asuntos comprendidos en ella y por cuanto el tribunal fue constituido según la ley y según el contrato entre las partes, el tribunal se declaró competente, decretó las pruebas pedidas y aún otras de oficio, las evacuó, oyó a las partes en alegatos de conclusión, y en fin tramitó todo el proceso, que, sin que haya causal de nulidad, se encuentra, como ya se dijo, para fallo.

1.2. El litigio

1.2.1. La demanda principal

Afirma Proyectos y Suministros P. y S. Limitada que en virtud de un contrato suscrito por ella con Inmobiliaria El Cedrito Limitada el 30 de marzo de 1989 se obligó para con esta sociedad al suministro e instalación de la red de gas en Cedritos Centro Comercial; que el contrato incluía obligaciones a cargo de P. y S., la enumeración de los documentos contractuales, el plazo de ejecución del contrato, que, según ella fue ampliado y cumplido por P. y S., pese a incumplimiento de El Cedrito; que después del catorce (14) de septiembre de mil novecientos ochenta y nueve (1989) Inmobiliaria El Cedrito Ltda. adujo, primero, incumplimiento por parte de P. y S. y luego que esta sociedad no había obtenido permiso del Ministerio de Minas y Energía; que Inmobiliaria El Cedrito adeuda a Proyectos y Suministros P. y S. Ltda. \$ 2.851.303.62 por concepto de capital e intereses, lo cual es incumplimiento

del contrato; que la sociedad demandada está usando en óptimas condiciones las instalaciones hechas por P. y S. en desarrollo del contrato; y que el convenio tenía cláusula compromisoria.

Termina pidiendo que se declare que Inmobiliaria El Cedrito Ltda. incumplió sus obligaciones contractuales y que se la condene a pagar una suma que, dice, corresponde al capital e intereses, más cinco millones de pesos (\$ 5.000.000) por concepto de indemnización de perjuicios.

Posteriormente, adicionó la demanda para pedir que se condene a la demandada en costas y gastos del proceso e intereses sobre las dos sumas relacionadas.

Al contestar la demanda, Inmobiliaria El Cedrito Ltda. aceptó unos hechos, negó otros y respecto de los menos dijo atenerse a lo que se probara. Se opuso a las pretensiones de la demanda y propuso excepción de contrato no cumplido y la genérica.

1.2.2. La demanda de reconvenCIÓN

Inmobiliaria El Cedrito Ltda. presentó demanda de reconvenCIÓN basada en que P. y S. presentó una oferta; que el contrato señalado por P. y S. se suscribió; que contenía cláusula sobre conocimiento por P. y S. de las condiciones de trabajo; que tenía plazo de trece semanas; que P. y S. es comerciante dedicado a trabajos relacionados con artefactos accionados a gas; que el contrato sufrió una modificación; que Inmobiliaria El Cedrito Ltda. pagó a Proyectos y Suministros Ltda., en total, veintiún millones trescientos diez mil noventa y ocho pesos (\$ 21.310.098) —lo que relata en varios hechos—; que las partes se enviaron numerosa correspondencia —que cita y resume— o la enviaron a terceros relacionados con el contrato; que Proyectos y Suministros Ltda. no entregó las obras en término y que aún no ha entregado la licencia definitiva del Ministerio de Minas y Energía, el cual aprobó los planos el 4 de febrero de 1991; y que el incumplimiento de P. y S. está sancionado con veintiún mil pesos (\$ 21.000) diarios de multa.

Basado en esos hechos, pide que se declare que Proyectos y Suministros P. y S. Ltda. incumplió sus obligaciones contractuales como consecuencia de lo cual debe pagar a Inmobiliaria El Cedrito Ltda. las multas estipuladas, menos un millón setecientos cincuenta mil trescientos veintiséis pesos (\$ 1.750.326) que le debe, más intereses corrientes y moratorios, más costas y gasto del proceso.

Contestó Proyectos y Suministros P. y S. Ltda. oponiéndose a las peticiones aceptando algunos hechos, haciendo aclaraciones sobre varios, rechazando otros y callando sobre muchos.

No propuso excepciones.

II. Consideraciones del tribunal

2.1. Presupuestos procesales

Las partes en este proceso son personas jurídicas, en cuanto son sociedades comerciales, cuya existencia, capacidad y representación están debidamente acreditados (cdno. 1, fls. 6 a 12, cdno. 2, fls. 14 a 20); el tribunal es competente como quedó dicho; los apoderados acreditaron su condición de abogados en ejercicio; la acción no ha prescrito; y las demandas, tanto la principal como la de reconvenCIÓN reúnen los requisitos de ley. Están, pues, cumplidos los presupuestos procesales.

2.2. Lo demostrado y las diferencias entre las partes

Las partes coincidieron, casi en su totalidad, en las pruebas documentales, de suerte que la glosa que hace el apoderado de “Inmobiliaria El Cedrito Ltda.” sobre el valor de las copias aportadas por “Proyectos y Suministros P. y S. Limitada” deviene en inútil ante la coincidencia de que ambas partes esgrimen a su favor documentos idénticos, autenticados los unos, sin ese requisito los otros. Pero además podría decirse que las partes están de acuerdo en los hechos básicos y que solo difieren en su interpretación.

Los hechos sustanciales que motivaron el proceso son, en síntesis, los siguientes: las partes celebraron un contrato para que Proyectos y Suministros P. y S. Ltda. suministrara e instalara para Inmobiliaria El Cedrito Ltda. una red

de gas en El Cedrito, Centro Comercial, cuya ubicación consta en el contrato el cual lleva fecha de veintinueve (29) de marzo de mil novecientos ochenta y nueve (1989), para cuya ejecución contaba con trece (13) semanas.

Sobre este plazo no hay en el expediente nada que permita suponer que las partes se pusieron, expresamente de acuerdo en una fecha o un plazo diferente exactos. La actora afirma en la demanda (hecho 5) que debió ampliarse en 3 semanas con lo cual el plazo concluiría. El 19 de julio de 1989, la demandada niega el hecho, pero acepta que las partes se avinieron en fijar como plazo el 14 de septiembre de 1989 (contestación a la demanda, demanda de reconvenCIÓN hecho 4, argumentaciones jurídicas, 2, A, 2 párr.); y ambas partes afirman que la otra incumplió: Proyectos y Suministros, P. y S. Ltda. porque inmobiliaria no firma acta de entrega —sin la cual no puede tomar seguro de estabilidad de la obra— y porque no le pagan el valor final de lo contratado; y esta última porque la constructora no había pintado el tanque, no había entregado los manuales de operación, no había entregado las válvulas para el local de “Los Tres Elefantes” y no había obtenido autorización definitiva del Ministerio de Minas y Energía.

La inmobiliaria debía pagar a P. y S. una suma de dinero igual a la “que resulte de multiplicar la cantidad de material suministrado a satisfacción por el contratante, con el visto bueno del interventor con los precios estipulados en el anexo del presente contrato” (contrato cláusula 1, cdno. 1, pág. 17). Es obvio el error consistente en decir que el contratante suministra el material, cuando lo hace el contratista. Esa cantidad no está citada, ni aun por aproximación en los escritos ni en las intervenciones de ninguna de las partes; por ellos no se sabría, nunca, cuál fue el valor final del contrato; menos aún teniendo en cuenta la tremenda confusión que parecen tener ambos —especialmente el actor, a quien incumbía probar este extremo del contrato— entre flujo de caja y valores absolutos.

El tribunal, haciendo un gran esfuerzo de interpretación de las dos demandas (principal y de reconvenCIÓN), de las contestaciones y de los documentos aportados por las partes, hace las cuentas que adelante se transcriben. Para ello consideró que las cuentas presentadas por P. y S. y pagadas por la inmobiliaria correspondían a la realidad, pues según voces del contrato el recibo parcial, aunque no represente aprobación de calidad, sí es prueba para el pago (párr. 2 de la cláusula 13, cdno. 1, pág. 18) y porque la calidad de la obra no ha sido discutida por Inmobiliaria El Cedrito Ltda. y al contrario, alabada por varios testigos (Sergio López, quien demuestra tener gran experiencia en el tema —10 años de trabajo en el sector, asesorías hasta a la Presidencia de la República— dice que “es una instalación que da plena garantía para las partes” y que “inclusive está por encima de las normas” —ver cdno. 4, fls. 45 y 46).

El monto de las sumas pagadas por la Inmobiliaria a P. y S. tampoco aparece claro pues a la confusión anotada se añade el hecho de que las partes no parecen entender que al hacer la retención en la fuente Inmobiliaria El Cedrito Ltda. paga a P. y S. por novación, que opera por virtud de la ley, sustituyendo al deudor en una deuda que P. y S. tiene para con la Nación. Tampoco aciertan las partes en el tratamiento del anticipo ni en el del porcentaje de retención para garantía.

Dadas las confusiones anotadas no es de extrañar que el saldo aún insoluto del contrato no resulte fácil de entender, máxime cuando la demanda de Proyectos y Suministros fija una suma que comprende el principal y unos intereses, cuya liquidación no aparece clara.

En este punto estima prudente el tribunal dejar en claro que tiene facultad para interpretar las demandas, deduciendo su contenido no solo de su tenor literal sino su sentido general y de lo que está demostrado en el proceso. Así lo sostiene la jurisprudencia (ver sents. mayo 19/75, nov. 4/70, mayo 10/76, sep. 29/70, citadas por Héctor Roa en su “Jurisprudencia civil de la CSJ, T. II, págs. 625 y ss, Bogotá 1976”) y la doctrina (ver Hernando Davis Echandía, Compendio de derecho procesal, T. I, Nº. 227, 247, 277; Hernando Morales “Curso de derecho procesal civil, T. I, pág. 3209, Bogotá, 1973”).

De las citas hechas vale la pena transcribir parte de la sentencia de 29 de septiembre de 1970, que dice:

“Cuando al tiempo de proferir sentencia advierte el fallador que la demanda incoactiva del proceso adolece de oscuridad, debe interpretarla con el fin de no sacrificar el derecho cuya tutela se pretende, pero guardándose de no alterar las peticiones en ella formuladas ni los hechos que les sirven de fundamento. No existiendo en nuestra

legislación procedural norma que obligue al actor a señalar su intención en determinada parte del libelo, basta que de su contexto surja aquella en forma clara para que haya de tomarse en cuenta. Significa lo dicho que la demanda ha de interpretarse siempre en conjunto, puesto que muchas veces la intención del demandante está contenida no solo en el *petitum* sino en la *causa petendi*, y aun en los fundamentos de derecho”.

2.3. El cumplimiento de las partes. La excepción del contrato no cumplido

Antes de comentar el tema conviene dejar en claro que la representación de Inmobiliaria El Cedrito Ltda. en el desarrollo de la obra estaba en “el interventor” y en el coordinador. La existencia del interventor está probada por el contrato (cláusula 8^a); que representaba a Inmobiliaria El Cedrito Ltda., por el dicho de José Gabriel Cano, (cdno. 4, fls. 77 y s.s.) representante de la firma interventora. Y de la existencia de la “coordinadora” dan fe el contrato (cláusula 36) y los dichos del mismo Cano y de Héctor Muñoz Roa (fl. 5, cdno. 4) quien dijo ser representante de Alfredo Muñoz y Cía., la cual como coordinadora ejecutaba la obra por administración delegada; lo mismo afirmó Jaime Durán, (fls. 28 y ss. cdno. 4). Como contrato mercantil este puede ser probado por testimonio. Y resulta que según el reglamento de la Sociedad Colombiana de Arquitectos, acogido en la legislación por el Decreto 2090 de 1989, “el interventor es el representante de la entidad contratante” (punto 6.1) y en la “construcción por administración delegada … el arquitecto obra como representante o delegado de la entidad contratante...” (punto 7.1).

En estas condiciones las demoras en la obra no se produjeron por fuerza mayor, como lo dice en su alegato de conclusión el apoderado de P. y S., sino por hechos o actos del contratante, por intermedio de sus representantes. Porque los testimonios arriba citados concuerdan en manifestar que hubo atrasos en la obra, lo que impidió a Proyectos y Suministros P. y S. Ltda. cumplir su trabajo a tiempo.

“Hasta la fecha de junio 30 de 1989, la obra en general incluyendo a Proyectos y Suministros se encontraba atrasada por estos motivos: Primero, por obras adicionales y segundo por la entrega tardía de los planos correspondientes”. Al preguntársele si la demora tenía “causas imputables Proyectos y Suministros” respondió “No, no” (declaración de Roberto Muñoz, cdno. 4, fls. 22 y 23).

Y Jaime Durán (cdno. 4, fl. 34): “Sí, realmente dentro del cronograma general de actividades del constructor sí se presentaba un atraso importante… y lógico, si el programa general de obra estaba atrasado, todas sus actividades dependientes lógicamente deben estar atrasados”.

Sergio López (cdno. 4, fls. 41 y ss.) cuenta que hubo atrasos en la entrega del tanque porque no se cumplían normas de seguridad en la ventilación, la cual, según testimonio de Muñoz era responsabilidad de “Inmobiliaria El Cedrito Ltda”.

Finalmente, José Gabriel Cano (cdno. 4, fls. 79 y 80) dice:

“La obra en general, el centro comercial, tuvo algunas demoras por ineficiencia del contratista principal, el administrador delegado, la firma Alfredo Muñoz y Cía. Ltda., esta demora en la ejecución de la obra por falta de coordinación, motivaron algunos retrasos en la obra concreta de Proyectos y Suministros y valga un ejemplo, había unas redes de gas, unas tuberías que conducen el gas que debían ir por las cubiertas, estas obras se instalaron y en su momento por falta de coordinación del administrador delegado, se olvidaron de que también iba junto por ese sector algunos ductos de la red de ventilación, entonces hubo necesidad de solicitarle al contratista Proyectos y Suministros que moviera los tubos, que los trasladara, que incurriera en una serie de obras que obviamente retrasaron su ejecución, a la par de que este tipo de trabajos, va muy correlacionado con el avance de la obra en general. Esto es lo que yo puedo decir sobre las demoras de Proyectos y Suministros”.

A todo ello se puede añadir numerosa prueba documental, que sirve para demostrar que Inmobiliaria El Cedrito Ltda. por culpa imputable a sus agentes incumplió con las obligaciones que tenía y cuya ejecución era imprescindible para que Proyectos y Suministros P. y S. Ltda. cumpliera, en el tiempo previsto con las obligaciones a su cargo. Así pues, no hay incumplimiento de la sociedad constructora, al temor de lo previsto en los artículos 1546 y 1609 del Código Civil aplicables al contrato de que se ocupa este tribunal por expresa disposición del artículo 822 del Código de Comercio.

Ahora bien: Inmobiliaria El Cedrito Ltda. afirma en la demanda de reconvención y en el alegato de conclusión que las partes fijaron un nuevo plazo para el término del contrato: el 14 de septiembre de 1989. Examinada la correspondencia cruzada entre las partes se tiene que Proyectos y Suministros P. y S. Ltda. dijo en carta de 27 de septiembre de 1989 que había terminado los trabajos el 14 de esos mes y año y que entregaba los trabajos el 27; no que ese fuera el plazo contractual, sobre el cual nada se dice en ninguna parte hasta después de constituido el tribunal.

Por otro lado P. y S. alega que, pese al incumplimiento de la sociedad inmobiliaria, cumplió con sus obligaciones y que, por lo tanto se le deben el saldo final y sus intereses y una indemnización. Esta afirmación tiene dos connotaciones de importancia: Proyectos y Suministros P. y S. Ltda. renunció a uno de los extremos que señala el artículo 1546 del Código Civil: la resolución del contrato; y aceptó cumplir con sus obligaciones, pese al incumplimiento de su contraparte.

Para ello, destruido por el incumplimiento de la inmobiliaria el plazo inicial, no había ninguno acordado por las partes, ni se acreditó costumbre o uso algunos que lo hayan determinado. No hay plazo específico, lo cual excusaría de estudiar el incumplimiento que, en casos concretos achaca Inmobiliaria El Cedrito Ltda. a Proyectos y Suministros P. y S. Ltda.; con todo, como saber la fecha en que P. y S. dio cumplimiento —si lo hizo— a la última de sus obligaciones es necesario para saber la fecha desde la cual se le debe dinero, se procede al examen de los cargos.

Son ellos (hecho 36 de la demanda):

— La pintura del tanque. En carta dirigida a Inmobiliaria El Cedrito Ltda., cuya copia fue aportada por ambas partes (cdno. 1, fl. 67; cdno. 2, fl. 73), Proyectos y Suministros dice, el 9 de marzo de 1990 que la pintura del tanque ya fue realizada; esa carta no fue considerada nunca y no hay después reclamo alguno al respecto.

En esa fecha, a más tardar, se cumplió con este ítem.

— La entrega de las válvulas del local de Los Tres Elefantes tiene esta connotación: P. y S. alegó que las había colocado y se las habían robado, por cuya razón pasó cuenta adicional de cobro (ver carta de junio 28/90, cdno. 4, fls. 88/90, aportada por la demandada) y la inmobiliaria acepta y paga (ver comprobante de pago en fl. 98 del cdno. 4, aportado por inmobiliaria) con lo cual acepta que P. y S. había colocado ya las válvulas, pues si no habría aplicado la cláusula 7^a del contrato (que es desarrollo del art. 1567 del C.C.).

— La entrega del manual de operaciones se llevó a cabo el 9 de marzo de 1990 (carta de esa fecha, cdno. 1, fl. 67; cdno. 4, fl. 73) es de notar que ni en el contrato ni en sus documentos anexos se habla de esta obligación, pero que el tribunal la reconoce a cargo de P. y S. aplicando para ello el último inciso del artículo 1622 del Código Civil, según el cual un contrato se interpreta por su aplicación práctica por las partes.

— Por último Inmobiliaria El Cedrito Limitada reclama como incumplida por Proyectos y Suministros P. y S. Ltda. la obligación de obtener la aprobación del Ministerio de Minas y Energía para la obra.

La demanda, de una manera poco clara, plantea el problema en el hecho 6, párrafo 2º diciendo que la inmobiliaria “pretendió establecer una obligación adicional a cargo del contratista como era la obligación que este (sic) tenía de tramitar y obtener el permiso de (sic) Ministerio de Minas y Energía requerido para estos casos” y que el gerente P. y S. se ofreció a colaborar, personalmente por simple liberabilidad y sin ninguna contraprestación...”.

La contestación a la demanda (contestación al hecho 6, lit. b de “Argumentaciones jurídicas”) afirma que la obligación de obtener la aprobación de la red de GLP por parte del Ministerio de Minas y Energía estaba implícita en el contrato, como que era de su naturaleza y era de cargo de Proyectos Y Suministros P. y S. Ltda. En la demanda de reconvención es aún más enfático en esa aseveración (hechos 20, 35, 36, 40).

En igual sentido se pronuncian las partes en sus alegatos de conclusión, defendiendo sus respectivas posiciones.

En el curso del proceso declararon sobre el tema Roberto Muñoz, Jaime Durán, José Gabriel Cano, Luis Fernando Arango y Sergio López. De sus declaraciones resulta que existe una licencia inicial que se debe tramitar ante el

Ministerio de Minas y Energía quien hace los diseños y que, una vez concluidas las obras deben obtenerse el recibo en el citado ministerio; todos (con excepción de Muñoz que dice no saber nada al respecto) afirmar que el ejecutor de la obra es quien debe entregarla al ministerio.

Consta en autos que el diseño inicial, es decir el de los planos fue llevado a cabo por Alkanos S.A. y según declaración de Luis Fernando Arango y de Ramón Patrón (en declaración de parte) cuando se llamó a concursar a la actora, ya estaban aprobados los diseños para la red de gas y Proyectos y Suministros P. y S. Ltda. los recibió.

Pese a que las partes están de acuerdo y por cuanto el hecho no es susceptible de prueba por confesión, pues se trata de la actuación de un despacho público, que se comprueba con copia auténtica del acto administrativo, o con certificación de funcionario oficial el tribunal no acepta este hecho. Pues ocurre que al folio 103 del cuaderno 3, aportado por Inmobiliaria El Cedrito Ltda. aparece el oficio 002087 de 4 de febrero de 1991 por medio del cual el Ministerio de Minas y Energía aprueba los planos y diseños, que fueron radicados el 5 de enero de 1989 y el 11 de diciembre de 1990. Eso explica el motivo de las cartas de 25 de mayo de 1989 de Proyectos y Suministros (cdn. 4, fl. 33, en que remite unos datos al ministerio, necesarios, al parecer, para la aprobación de diseños) y otra del ministerio a la inmobiliaria diciendo que para que la instalación pueda empezar a funcionar —pese a que, en el hecho, ha estado funcionando— se deben llenar unos requisitos.

Queda pues establecido por documento público, que al tenor del artículo 264 del Código de Procedimiento Civil “hace fe de su otorgamiento, de su fecha y de las declaraciones que en ellos hace el funcionario que lo autoriza” que los diseños originales solo se aprobaron el 4 de febrero de 1991.

Esta apreciación está corroborada por el apoderado de la inmobiliaria, quien en sus alegatos de conclusión, tanto verbal como escrito acepta reiteradamente que la licencia solo se concedió el 4 de marzo de 1991.

Antes no podía exigirse actuación alguna ante el ministerio a P. y S.

Sobre este punto, sin embargo, existe un factor adicional que puso de presente el testigo Sergio López —de cuyo conocimiento del tema hay amplia prueba—, cuando luego de afirmar que se requería la licencia inicial y la entrega de la obra afirmó que en el caso *sub iudice* no se necesitaba ninguno de los dos requisitos y ello surge claramente de la lectura de las resoluciones ministeriales que regulan el comercio del gas licuado de petróleo que fueron aportadas inicialmente por la demandada y luego solicitadas, en decreto de pruebas de oficio y enviadas por el ministerio; son ellas las 580 de 1960, 1397 de 1965 y 578 de 1975.

Según la primera de ellas los requisitos deben ser llenados por quienes se dediquen al comercio o la industria del gas (arts. 1º y 2º); específicamente los planos deben estar aprobados para quienes construyan plantas de abastecimiento o almacenamiento (art. 9º), o instalaciones industriales de más de 2.000 galones (art. 24); las plantas de abasto deberán estar fuera de la zona residencial (art. 91). No están sujetas a la licencia las instalaciones domésticas.

Por su parte la Resolución 1397 de 1965 define la planta de abasto (art. I-1) como

“Un establecimiento que tiene todos los elementos necesarios para almacenar, envasar y distribuir al **por mayor** gases licuados de petróleo...” (negrilla del tribunal).

Para añadir, adelante (art. VI-6)

“Para efectos de seguridad todo sistema de distribución de GLP en edificios, industrias, etc., que utilicen tanques estacionarios de 400 a 420 libras o más, se considerarán como plantas de abasto especiales y cumplirán los requisitos que el ministerio estime conveniente”.

Finalmente, la Resolución 578 de 1975 establece, en su artículo 25 que toda instalación con capacidad superior a 420 libras de GLP necesitará autorización, para lo cual es indispensable la presentación de los planos.

De lo anterior, y teniendo en cuenta que por definición —en el contrato y en todo el proceso— el tanque tiene capacidad de 6.500 galones, que no es una planta de abasto —no distribuye al por mayor— ni industrial, solo debe

llenar los requisitos que el ministerio, estime conveniente, dentro de los cuales no está el recibo final de obra, que existe solo para las instalaciones industriales y comerciales.

Considera el tribunal que la legalidad de las resoluciones es discutible (¿puede un ministro, aun actuando como autoridad de policía, imponer cargas a los ciudadanos, si los arts. 15 y 17 del Código Nacional de Policía establece que eso corresponde a la ley?); pero que no es del caso aclarar el punto pues aparece claro que el requisito que se discute, entrega de las obras, no existe.

Finalmente y para agotar el tema observa el tribunal que según lo previsto en el artículo VII-3 de la Resolución 1397 de 1960, las pruebas finales de las instalaciones las hace el ministerio, aún sin la presencia del interesado (íd. VIII-6).

En sus alegatos de conclusión el apoderado de la inmobiliaria dice que algunos documentos cuya entrega se incluía en la oferta de P. y S. solo fueron entregados por esta el 16 de abril de 1990. Eso es cierto y para comprobarlo basta mirar la oferta (cdno. 2, fl. 139) y la carta remisoria de dichos documentos (cdno. 1, fls. 84-85 y cdno. 2, fl. 83 y 84). Y aun cuando el hecho no fue alegado antes, el tribunal lo acepta por encontrarse debidamente probado, inclusive con documentos provenientes de la actora y entregados al proceso por ambas partes.

Resumiendo lo tratado en este acápite se observa que las partes de mutuo acuerdo prorrogaron el término para cumplir sus obligaciones, sin que se estableciera uno nuevo. Y que por cuanto no existe la obligación legal de “entregar la obra” al Ministerio de Minas y Energía (y que de existir solo habría sido posible cumplirla después del 4 de febrero de 1991, en cuya fecha ya se había iniciado el presente proceso), ha de concluirse que Proyectos y Suministros P. y S. Ltda. cumplió con la última de las obligaciones a su cargo en el contrato sobre el que versa este proceso el 16 de abril de 1990 fecha en la cual entregó especificados en el contrato unos documentos.

En esa misma línea el tribunal encuentra que si bien Inmobiliaria El Cedrito Ltda. incumplió con sus obligaciones en cuanto no entregó en tiempo los lugares donde Proyectos y Suministros P. y S. Ltda. debía hacer su trabajo, esta falla fue purgada por el consentimiento de la firma constructora, a la cual en cambio, no puede achacarse incumplimiento alguno. Pero que la inmobiliaria ha incumplido la obligación de pagar a la constructora el saldo del trabajo por ella ejecutado y del suministro que ha hecho de materiales.

Por estas razones, no prospera la excepción de contrato no cumplido propuesta por Inmobiliaria El Cedrito Ltda.

2.4. La cuantía

Teniendo en cuenta lo dicho atrás, sobre errores en las cuentas de las partes, procede el tribunal a establecer la cuantía de la obligación. Pero previamente aclara que la suma que reclama Proyectos y Suministros, P. y S. Ltda. se descompone, según documentos que figuran en las pruebas aportadas por el actor (cdno. 1, fls. 28 y ss.) y en las aportadas por la demandada (cdno. 2, fls. 56 y ss.), así:

Por su parte Inmobiliaria El Cedrito Limitada confiesa deber una suma que se compara con la anterior así:

Reitera el tribunal, en este punto, las críticas que hace tanto a la demanda —principalmente a ella— y a su contestación que no permiten el estudio claro de las cuentas del contrato. En su deseo de encontrar la cifra exacta, el tribunal investigó el total de obra realizada encontrando que no está probada, pues si bien P. y S. adjuntó un “resumen de cantidades de obra y precios unitarios”, (cdno. 1, fl. 33) que se acomoda a otros documentos aportados por ella, nunca probó que su contenido fuese cierto; al contrario, la inmobiliaria ha rechazado, como se verá adelante, algunas “obras adicionales”; por el camino de investigar las facturas tampoco se llegó a una solución porque las que existen, aportadas por la inmobiliaria, no son suficientes para establecer su cuantía real pues faltan muchas.

Y si bien es cierto que las partes están de acuerdo en el valor neto de los dineros recibidos, ello no prueba nada pues del valor de cada factura se descuenta el 10% para garantía, el 40% para amortizar el anticipo y el 1% como retención en la fuente; hay una factura, la CCC5 (cdno. 2, fls. 48 a 50) que no puede entenderse sin la cuenta CCC3, que no existe (solo un resumen); tampoco aparece la cuenta CCC6 (únicamente el comprobante de pago que nada aclara).

En vista de la total ausencia de pruebas aportadas por la actora, el tribunal acepta la cifra que en la contestación de la demanda confiesa la inmobiliaria, porque:

- La contestación de la demanda es confesión por apoderado judicial (CPC, 197), con capacidad para hacerla y poder dispositivo; versa sobre hecho que le es adverso; recae sobre punto que no tiene medio de prueba específico; es expreso, consciente y libre; versa sobre hechos de Inmobiliaria El Cedrito Ltda.; y obra en autos (CPC, 195).
- Las “obras adicionales” que la diferencian de la cuenta de P. y S. no están probados. En el documento que obra a los folios 31 y 32 del cuaderno 1, se establece que su cuantía es la suma de las cuentas CCC9, CCC10 y CCC11, respecto de las cuales lo único que se sabe es que fueron rechazadas por la inmobiliaria, pues P. y S. se queja de que no se las paguen (ver cdno. 1, fls. 67 y 68) en carta en la que alega que obedecen a reposición de elementos robados después de colocados, sobre lo cual la actora no probó nada.
- Las retenciones en la fuente no están bien descontadas por P. y S. En su análisis (cdno. 1, pág. 31) las suma a la partida que se le debe, cuando, como atrás se dijo, ese es un pago por novación, establecido por la ley.
- El saldo de error es irrelevante.

Sobre intereses cabe decir lo siguiente, que es válido, también, para los que reclaman las partes. En primer lugar fue imposible establecer la fecha desde la cual la inmobiliaria debe la suma de capital, pues no se sabe si corresponde a una cuenta de cobro o es el valor retenido como garantía de estabilidad de la obra, que según lo acordado en el contrato era “garantía” que, interpretando el contrato en su integridad, sería sustituido por la póliza de estabilidad (cláusula 15, c), una vez recibida la obra. En esas condiciones el tribunal, de acuerdo con lo establecido atrás, acoge como fecha de cumplimiento de la totalidad de las obligaciones de P. y S., el 16 de abril de 1990; en la cual pidió, también la liquidación del contrato. Y como según el contrato (cláusula 11, d) la inmobiliaria gozaba de 18 días —que deben ser comunes, C. Co., 829, par. 1º— para el pago, este debió verificarse el 4 de mayo de 1990, fecha desde la cual inmobiliaria se encuentra en mora.

Pero, por otro error de la demanda, compartido por la demandada, que también pedía intereses, estos no pueden decretarse pues su tasa no está demostrada en el expediente.

2.5. Los perjuicios

Proyectos y Suministros, P. y S. Ltda. pide que se condene a Inmobiliaria El Cedrito Ltda. por los daños y perjuicios que, avaluados en \$ 5.000.000 dice haber sufrido por el incumplimiento de esta última. Jamás probó —y ni siquiera lo intentó— estos perjuicios; mucho menos su cuantía.

2.6. Costas

De acuerdo con lo previsto en el artículo 33 del Decreto 2279 de 1989, en el laudo se debe condenar en costas, liquidándolas. A ello procede el tribunal.

Para la fijación de las agencias en derecho, se tiene en cuenta que la Resolución 843 de 1986 del Ministerio de Justicia aprobó la tarifa de honorarios profesionales establecida por el Colegio Nacional de Abogados, la cual establece que en el proceso arbitral los apoderados tienen derecho a los mismos honorarios correspondientes a la acción intentada.

Aquí se trata de un proceso ordinario, cuya cuantía fue fijada por el Juez 13 del Circuito Civil de Bogotá en \$ 11.487.000 (cdno. 3, fl. 5); a ella corresponden honorarios del 5% es decir \$ 574.000; empero, teniendo en cuenta los honorarios fijados a los árbitros por el citado juez, que no todas las pretensiones prosperaron y las fallas atrás anotadas, el tribunal las fija en quinientos mil pesos (\$ 500.000).

Los costos del proceso fueron fijados en \$ 1.678.500.

De esa suma debe deducirse el valor que ya pagó Inmobiliaria El Cedrito Ltda. (\$ 839.250).

Saldo en que se condenará a la inmobiliaria \$ 839.250.

Así pues, las costas totales a cargo de Inmobiliaria El Cedrito Ltda. será de un millón trescientos treinta y nueve mil doscientos cincuenta pesos (\$ 1.339.250).

Debe advertirse que aún hay fondos de la partida de gastos, pero que hay gastos por hacer. Por consiguiente, el presidente del tribunal pagará esos gastos (copias del laudo, protocolización del expediente, etc.) y devolverá el saldo, por mitades, a las partes.

III. Laudo

En mérito de lo expuesto el tribunal de arbitramento constituido para fallar diferencias entre Proyectos y Suministros P. y S. Ltda. e Inmobiliaria El Cedrito Ltda., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA:

1. Declárase no probada la excepción de contrato no cumplido propuesta por Inmobiliaria El Cedrito Limitada.
2. Declárase que Inmobiliaria El Cedrito Ltda. incumplió con obligaciones nacidas del contrato suscrito por ella con Proyectos y Suministros P. y S. Ltda. el 29 de marzo de 1989, según se analiza en la parte motiva de esta providencia.
3. Inmobiliaria El Cedrito Ltda. deberá pagar a Proyectos y Suministros P. y S. Ltda. dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de este laudo la suma de un millón setecientos cincuenta mil trescientos veintiséis pesos (\$ 1.750.326) como saldo del suministro y la ejecución de las obras a que se refiere el contrato citado en el artículo anterior.
4. Inmobiliaria El Cedrito Ltda. pagará a Proyectos y Suministros P. y S. Ltda. la suma de un millón trescientos treinta y nueve mil doscientos cincuenta pesos (\$ 1.339.250) por concepto de costas, en las cuales se le condena.
5. No hay lugar a condena de perjuicios.
6. Deniéganse las súplicas de la demanda de reconvención formulada por Inmobiliaria El Cedrito Limitada.
7. El presidente del tribunal protocolizará el expediente que contiene este proceso arbitral en la Notaría Treinta y Dos (32) del Círculo de Santafé de Bogotá. Y una vez verificados todos los pagos por gastos originados en este proceso devolverá el sobrante, si lo hubiere, entregando a cada una de las partes la mitad de dicho saldo.

Si la partida sufragada ya por las partes no fuese suficiente, Inmobiliaria El Cedrito Ltda. deberá pagar el faltante dentro de los tres (3) días comunes siguientes a aquél en que el presidente les comunique la situación, por escrito.

Notifíquese en la forma prevista en el artículo 33 del Decreto 2279 de 1989 y una vez en firme protocolícese en la Notaría 32 del Círculo de Santafé de Bogotá.

Cúmplase.