

TRIBUNAL DE ARBITRAJE

FILFER SOCIEDAD DE INVERSIONES S.A.S.

Vs.

ASESORES INMOPACÍFICO S.A.

LAUDO

Santiago de Cali, treinta y uno (31) de marzo de dos mil dieciséis (2016)

Agotado el trámite y estando dentro de la oportunidad legal, procede el Tribunal de Arbitraje a dictar el laudo que pone fin al presente proceso y resuelve las diferencias surgidas entre **FILFER SOCIEDAD DE INVERSIONES S.A.S.**, como parte convocante y **ASESORES INMOPACÍFICO S.A.**, como parte convocada

I. DE LA CONTROVERSIA Y SUS ANTECEDENTES

En el contrato suscrito entre las partes convocante y convocada, el 10 de octubre de 2007, está contenida la cláusula compromisoria que da origen a la convocatoria e integración de este tribunal, cuyo tenor literal reza así:

SÉPTIMO: CLÁUSULA COMPROMISORIA: *“Los contratantes convienen someter a la decisión de un Tribunal de Arbitramento las diferencias suscitadas entre las partes, durante el desarrollo del contrato o al momento de su liquidación, el cual estará conformado por un solo Arbitro, quien deberá fallar en derecho. El Tribunal de Arbitramento funcionará de acuerdo a las siguientes reglas:*

a) El árbitro será designado de común acuerdo por las partes. Si en el término de 10 días hábiles contados a partir de la fecha en que se requiere la conformación de El Tribunal, las partes no han logrado un acuerdo respecto del nombramiento del árbitro, este será designado por la Cámara de Comercio de Cali;

b) La duración del Tribunal será de tres (3) meses contados a partir de la primera audiencia de trámite;

c) La organización interna del Tribunal se sujetará a las reglas previstas para el efecto por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali;

d) El Tribunal decidirá en Derecho

e) El Tribunal funcionará en Cali, en el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio.”

II. DESARROLLO DEL TRÁMITE ARBITRAL

1. INSTALACIÓN

1.1. En el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Cali, en reunión celebrada el 30 de septiembre de 2014, las partes de común acuerdo designaron como árbitro único al Doctor **LEONIDAS CHAUX TORRES**.

1.2. El 27 de octubre del año 2014, tal como aparece en el Acta No. 01, se instaló el Tribunal de Arbitramento, habiendo sido designada como secretaria a la doctora María del Pilar Ramírez Arizabaleta. Se fijó como lugar de funcionamiento del Tribunal y de la secretaría, el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Cali, y se reconoció personería al apoderado de la parte Convocante.

1.3. El 6 de noviembre de 2014 mediante auto No. 2 el Tribunal inadmitió la demanda arbitral y concedió el termino de cinco días a la parte convocante para que subsanará las falencias anotadas.

1.4. Subsana la demanda, el Tribunal mediante auto No. 03 de fecha 28 de noviembre de 2014 admitió la demanda arbitral, dispuso la notificación personal de dicho proveído y concedió un término de traslado de veinte días, a la parte convocada, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 21 de la ley 1563 de 2012.

1.5. La sociedad convocada, fue notificada de la demanda por aviso el día 19 de diciembre de 2014

1.6. La parte convocada mediante apoderada judicial, dentro del término legal interpuso recurso de reposición contra el auto admisorio de la demanda el cual fue resuelto por auto No.4 de fecha 27 de enero de 2015.

1.7. La apoderada judicial, dentro del término, contestó la demanda, propuso excepciones de mérito y presentó demanda de reconvención contra la sociedad convocada **FILFER SOCIEDAD DE INVERSIONES S.A.S.**

1.8. El 6 de marzo de 2015 se admitió la demanda de reconvención que fue contestada por el apoderado de la convocante dentro del término concedido para ello y propuso excepciones de mérito.

1.9. El 20 de mayo de 2015 mediante auto No 7 se corrió traslado a la sociedad convocante, de la objeción al juramento estimatorio hecho por la convocada. No se corrió traslado, en el trámite de la demanda de reconvención por las razones expuestas en la citada providencia.

1.10. El 25 de junio de 2015 se llevó a cabo la Audiencia de Conciliación entre las partes, la cual fue declarada fracasada, mediante auto No. 10 de la misma fecha. En la misma audiencia las partes de común acuerdo modificaron la cláusula séptima del contrato ampliando a seis meses el término para resolver el conflicto, contados a partir de la finalización de la primera audiencia de trámite y a continuación mediante auto No. 12 fueron señaladas las sumas por concepto de gastos y honorarios de funcionamiento del Tribunal.

1.11. Dentro del término legal la parte convocante y convocada consignaron las sumas señaladas por concepto de honorarios y gastos del Tribunal.

1.12. La primera audiencia de trámite se realizó el día 5 de agosto de 2015, (Acta No. 11) audiencia en virtud de la cual el Tribunal previo análisis de la cláusula compromisoria, la existencia y debida representación de cada una de las partes y las pretensiones formuladas por la Convocante, se declaró competente para conocer y decidir en derecho todas las controversias de contenido particular, económico y patrimonial presentadas en la demanda incoada por **FILFER SOCIEDAD DE INVERSIONES S.A.S.** contra **ASESORES INMOPACÍFICO S.A.** y en la demanda de reconvención presentada por **ASESORES INMOPACÍFICO S.A.** contra **FILFER SOCIEDAD DE INVERSIONES S.A.S.** y decretó las pruebas solicitadas por las partes que consideró conducentes, útiles y pertinentes.

1.13. El 24 de Agosto de 2015, (Acta No. 12) se inició la práctica de las pruebas decretadas y finalmente, en audiencia celebrada el 29 de febrero de 2016 (Acta No. 22) los apoderados de las partes presentaron sus alegatos de conclusión, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 1563 de 2012.

1.14. Cómputo del término de duración del proceso:

Agosto 5 de 2015	Finaliza Primera Audiencia de Trámite
Febrero 5 de 2016	Vencen los seis meses

SUSPENSIÓN DEL PROCESO:

PRIMERA SUSPENSIÓN: Del 10 de Septiembre de 2015 al 30 de octubre de 2015. (51 días corrientes). (Acta No. 16 de 9 de Septiembre de 2015)

SEGUNDA SUSPENSIÓN: Del 23 de Enero de 2016 al 21 de febrero de 2016. (30 días corrientes) (Acta No. 21 de 21 de enero de 2016)

TERCERA SUSPENSIÓN: Del 01 al 30 de marzo de 2016. (30 días corrientes) (Acta No. 22 de 29 de febrero de 2016)

Total suspensión 111 días corrientes.

EN CONCLUSIÓN:

6 meses iniciales vencen en: febrero 5 de 2016

Más -111- días corrientes de suspensión
Vencimiento final en: mayo 26 de 2016

III. SÍNTESIS DE LAS CUESTIONES OBJETO DE CONTROVERSIÁ.

1. HECHOS EN QUE SE SUSTENTA LA DEMANDA

La demanda fue presentada el 23 de septiembre de 2014 cuyos hechos se resumen de la siguiente manera:

1. Entre los señores NAPOLEÓN ARBOLEDA TRUJILLO, en nombre y representación de la sociedad de ASESORES INMOPACÍFICO S.A. (CONTRATANTE) y el señor FILO HERNÁN FERNANDEZ MAYOR, en nombre y representación de la sociedad FILFER SOCIEDAD DE INVERSIONES S.A.S (CONTRATISTA), suscribieron el 10 de octubre de 2007, un contrato de asociación mercantil, por medio del cual formalizaban la asociación nacida el 15 de abril de 2002, a una agencia en la ciudad de Bogotá de la Inmobiliaria del Pacífico, cuyo domicilio principal está en la ciudad de Cali y de propiedad de la sociedad Asesores Inmopacífico S.A., la cual se llamó INMOBILIARIA DEL PACÍFICO – BOGOTÁ, teniendo como objeto el contrato *“La dirección y administración el establecimiento de comercio denominada INMOBILIARIA DEL PACÍFICO – BOGOTÁ, ubicado en Bogotá en la Calle 98 N° 17-34 oficina 207, matriculado en el Cámara de Comercio de Bogotá bajo el N° 00104815, comprendiendo esta dirección y la administración la totalidad de los negocios de propiedad raíz que se tramiten en el territorio de Cundinamarca, Tolima y demás áreas que se determinen como zona de influencia de la oficina Bogotá, bien sea relacionados con compraventa de Inmuebles, avalúos, comisiones, arrendamientos, etc.”*.

2. Desde la fecha de creación del establecimiento comercial INMOBILIARIA DEL PACÍFICO – BOGOTÁ de junio 13 de 2002, se nombró como su administrador al señor Filo Hernán Fernández Mayor, quien era el representante legal de la sociedad Filfer Sociedad de Inversiones S.A.S.

3. Desde el inicio de la Agencia de la Inmobiliaria en Bogotá en abril de 2002 y la ejecución del contrato de octubre 10 de 2007, se realizaron varios hechos económicos importantes los cuales se deben resaltar:

3.1. La ALIANZA formada el 15 de abril de 2002, entre Napoleón Arboleda Trujillo y Filo Hernán Fernández, de las condiciones civiles anotadas, a título personal, forma parte integral del contrato de asociación de octubre 10 de 2007, en el cual se estipuló: *“...que mediante el asocio de las partes permitiera crear y dar apertura de una oficina en Bogotá de la inmobiliaria...”*, y como consecuencia, los derechos y obligaciones en cabeza de los citados señores fueron asumidos por las sociedades contratantes, a partir de esa fecha.

3.2. El valor o porcentaje debidamente acordado entre las partes en el contrato de octubre 10 de 2007, tanto para la distribución de utilidades como el valor de

los activos a repartir fue del 51% para la parte Contratante Asesores Inmopacífico S.A. y el 49% para la parte Contratista Filfer Sociedad Inversiones S.A.S.

3.3 Por medio de comunicación escrita que se denominó Agenda Junio 12 de 2009, se convino entre las partes que, del valor de las utilidades a repartir entre ellas en la proporción convenida del 51% para el contratante y 49% para el contratista, la parte contratante retendría el 50% de lo que le corresponde al contratista, como reserva para fortalecer el flujo de caja y el capital de trabajo. Del valor de las utilidades que se retuvieron por parte del Contratante y a la fecha no han sido entregadas a la parte Contratista, y que por registro contable suministrado por Asesores Inmopacífico S.A. a noviembre 30 de 2011, la totalidad asciende a la suma de \$230'676.228, por lo tanto, el 49% de ese valor a favor de Filfer Sociedad Inversiones S.A.S es igual a \$113'031.345.

3.4. En relación a las utilidades correspondientes al año 2012 y primer bimestre del 2013, en proporción del 49% a favor de Filfer Sociedad Inversiones S.A.S, no ha sido posible su cuantificación como quiera que, el contratante no ha suministrado la información requerida para tal efecto.

3.5. Filfer sociedad de Inversiones S.A.S., tal como obra en la cláusula tercera del contrato octubre 10 de 2007, que dice: *"...Recibirá como contraprestación por las labores objeto de este contrato en forma mensual un porcentaje del 17.6% por concepto de honorarios liquidados sobre: el 100% de los ingresos por concepto de comisiones por administración de arrendamiento y sobre los ingresos netos descontados comisiones y honorarios pagados a terceros por concepto de: ventas, avalúos, remodelaciones y demás ingresos. La liquidación de las comisiones se hará en forma trimestral y recibirá, a manera de anticipo una suma mensual 1.15 SMMLV, el cual será abonado a la liquidación de comisiones de periodo siguiente..."*, por lo tanto, el valor de las comisiones no canceladas por negocios realizados por Filfer Sociedad Inversiones S.A.S durante la vigencia del contrato y que permanecen en el tiempo a favor del contratante, en los términos de la cláusula tercera del contrato de octubre 10 de 2007, y proporcionalmente el valor de las utilidades que corresponda, el Contratante debe a la parte Contratista, Filfer Sociedad Inversiones S.A.S, lo siguiente:

- a) El 50% del saldo de la comisión a favor de la agencia Bogotá Asesores Inmopacífico – Bogotá que por venta a clientes terceros de inmuebles construidos por la sociedad Constructora Colpatria y que a la fecha de terminación del contrato febrero 26 de 2013, no se habían facturado estos saldos de comisiones.
- b) Las cuentas por cobrar, correspondiente a las comisiones a favor de la agencia Bogotá Asesores Inmopacífico – Bogotá que concepto de administración de inmuebles incautados por la Dirección nacional de estupefacciones, a través de contrato celebrado con la Lonja de Bogotá, Sociedad de activos especiales SAE y con la DNE directamente, en condición de administrador de estos bienes y que a la fecha de terminación del contrato febrero 26 de 2013, no se habían facturado.
- c) El valor correspondiente al 49% del valor de la utilidad de los contratos de arrendamiento, entre 150 y 200 contratos, realizados por la agencia Inmobiliaria del Pacífico – Bogotá, durante la creación de la Agencia y la ejecución del contrato de octubre 10 de 2007, que subsisten en el tiempo después de la terminación del contrato el 26 de febrero de 2013.

3.6. Así mismo, el valor de los activos adquiridos en el ejercicio del contrato de asociación antes citado, de conformidad con lo establecido en el artículo sexto del contrato, se repartirá entre las partes contratantes en la proporción del 51% para el contratante y el 49% para el contratista. Los bienes adquiridos son:

A) Bienes inmuebles:

- a) En lo referente a la oficina ubicada en la ciudad de Bogotá en la calle 98 N° 17-94 oficina 207, el avalúo comercial realizado en mayo de 2013, por Borrero Ochoa y Asociados LTDA, en cabeza del señor Oscar Borrero Ochoa, es de \$249.165.000.

Además, para que no hubiere posterior confusión en lo estipulado en la cláusula sexta del contrato de octubre 10 de 2007, en escrito que se llamó AGENDA REUNIÓN CALI de Abril de 18 de 2008, se ratifica lo estipulado en el contrato en cuanto a la participación en la compra de este inmueble del 51% para el Contratante y 49% para el Contratista y el pago del contrato de Leasing a Bancoldex en igual proporción por las partes.

Cabe señalar que, la convocada Asesores Inmopacífico S.A., en ejercicio del contrato de Leasing celebrado con Bancoldex para la compra de la Oficina donde funciona Inmobiliaria del Pacífico – Bogotá, hizo uso de la opción de compra, desconociendo mi mandante los pormenores de dicha transacción.

- b) El apartamento No. 504, interior número 2 y el uso y goce de la terraza común y del garaje común, marcado con el número 87 que forman parte del conjunto residencial LOS BALCONES DE ORIENTE – EDIFICIO LOS BUGAMBILES P.H., ubicados en la carrera 14B N° 161-59, en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con el folio de matrícula N° 50N – 20025997, adquirido por ASESORES INMOPACÍFICO S.A. Y PAGADO POR LA AGENCIA INMOPACÍFICO BOGOTÁ. Su avalúo comercial de mayo de 2013, realizado por la sociedad Borrero Ochoa y Asociados LTDA, en cabeza del señor Oscar Borrero Ochoa, es de \$151.983.500.

La sociedad FILFER SOCIEDAD DE INVERSIONES S.A.S., en agosto 26 de 2013, envía una comunicación a la sociedad ASESORES INMOPACÍFICO, por medio de la cual le hace una propuesta de comprarle el 51% de su derecho de propiedad que le corresponde del Apartamento, de acuerdo al contrato del 10 de octubre de 2007, teniendo como base el citado avalúo, propuesta que no fue aceptada por la aquí convocada.

Este inmueble fue vendido por asesores Inmopacífico S.A., a una tercera persona, mediante la escritura pública N° 1311 del 29 de noviembre de 2013, otorgada en la Notaría 46 de Bogotá, debidamente registrada en el folio de matrícula No. 50N – 20025997, por la suma de \$136.000.000, valor inferior al avalúo comercial.

B). Bienes Muebles:

Los bienes muebles están representados en 46 equipos de cómputos, 11 equipos de comunicaciones, 9 equipos de oficina y 74 demás muebles y enseres, avaluados por la firma GRUPOAMA, en cabeza de su evaluador, señor ANDRES F. GOMEZ, con fecha 31 de mayo de 2013, en la suma de \$21.608.000

4. En un documento escrito de febrero 26 de 2013, las partes ASESORES INMOPACÍFICO S.A., representada por el señor Napoleón Arboleda Trujillo, y la sociedad FILFER SOCIEDAD DE INVERSIONES S.A.S., representada por el

señor Filo Hernán Fernández Mayor, expresaron, de común acuerdo, dar por terminado el contrato suscrito por ellos el 10 de octubre de 2007. A ese documento lo denominaron OTRO SI CONTRATO ASESORES INMOPACÍFICO S.A. Y FILFER SOCIEDAD DE INVERSIONES S.A.S. Además convinieron en su liquidación, la cual se haría conforme a lo estipulado en el numeral segundo del OTRO SI que dice: *"...Proceder a la liquidación económica del contrato, de común acuerdo, entre el contratista y el contratante a más tardar el 30 de abril de 2013, para lo cual FILFER designa al contador Edgar Sánchez como su representante e Inmopacífico nombra al señor Gonzalo Rojas como su representante. La liquidación que se produzca entre los dos representantes, tendrá carácter de obligatoria para las partes. Es importante tener presente que los resultados del año 2012 y primer bimestre de 2013 deben ser analizados e incluidos en el informe de la liquidación. Los honorarios de los dos profesionales, serán asumidos por los contratantes, en la misma proporción de su participación en el contrato objeto de la liquidación..."*

Los señores liquidadores nombrados por las partes Asesores Inmopacífico S.A. y Filfer sociedad de Inversiones S.A.S., no pudieron cumplir con la labor encomendada, debido a que la sociedad Asesores Inmopacífico S.A., hasta la fecha del escrito de esta demanda arbitral, no ha entregado a los contadores, los soportes contables y demás documentos para el cumplimiento de la labor encomendada, que tenía como fecha límite inicial el 30 de abril de 2013, fecha que fue prorrogada a noviembre 30 de 2013, mediante la ORDEN DE TRABAJO sin número de fecha octubre 31 de 2013, para la Prestación de Servicios Profesionales.

2. PRETENSIONES DE LA DEMANDA

Son pretensiones de la demanda las siguientes:

"PRIMERA: SE DECLARE que entre la sociedad ASESORES INMOPACÍFICO S.A., representada por el señor Napoleón Arboleda Trujillo. En calidad de CONTRATANTE y la sociedad FILFER SOCIEDAD DE INVERSIONES S.A.S., representada, en ese entonces, por el anterior representante legal, señor Filo Hernán Fernández Mayor, en calidad de CONTRATISTA, se celebró un contrato de asociación del 10 de octubre de 2007, cuyo objetivo fue: "La dirección y

administración el establecimiento de comercio denominada INMOBILIARIA DEL PACÍFICO – BOGOTÁ, ubicado en Bogotá en la Calle 98 N° 17-34 oficina 207, matriculado en el Cámara de Comercio de Bogotá bajo el N° 00104815, comprendiendo esta dirección y la administración la totalidad de los negocios de propiedad raíz que se tramiten en el territorio de Cundinamarca, Tolima y demás áreas que se determinen como zona de influencia de la oficina Bogotá, bien sea relacionados con compraventa de Inmuebles, avalúos, comisiones, arrendamientos, etc.,”.

Así mismo, se declare para todos los efectos legales que, la ALIANZA formada el 15 de Abril de 2002, entre Napoleón Arboleda Trujillo y Filo Hernán Fernández, de las condiciones civiles anotadas, a título personal, forma parte integral del contrato de asociación de octubre 10 de 2007 en el cual se estipuló: “...que mediante el asocio de las partes permitiera crear y dar apertura de una oficina en Bogotá de la inmobiliaria...” y como consecuencia, los derechos y obligaciones en cabeza de los citados señores, fueron asumidos por las sociedades contratantes, a partir de esa fecha.

SEGUNDA: *SE DECLARE que las sociedades ASESORES INMOPACÍFICO S.A., representada por el señor Napoleón Arboleda T., en calidad de CONTRATANTE y la sociedad FILFER SOCIEDAD DE INVERSIONES S.A.S., representada, en ese entonces, por el anterior representante legal, señor Filo Hernán Fernández Mayor, en calidad de CONTRATISTA, de común acuerdo convinieron, mediante documento escrito de febrero 26 de 2013 el cual se denominó OTRO SI CONTRATO DE ASESORES INMOPACÍFICO Y FILFER SOCIEDAD DE INVERSIONES S.A.S., dar por terminado el contrato de asociación celebrado el 10 de octubre de 2007 y proceder a su liquidación.*

TERCERA: *SE DECLARE que la Convocada ASESORES INMOPACÍFICO S.A., incumplió el contrato de asociación celebrado el 10 de octubre de 2007 y el OTRO SI a éste, celebrado el 26 de febrero de 2013, en lo que respecta a su LIQUIDACIÓN, por no suministrar a los señores liquidadores, nombrados por las partes contratantes, los registros contables y demás documentos para realizar a cabalidad y dentro de los términos estipulados la labor encomendada de liquidar el citado contrato de asociación.*

CUARTA: Se ORDENE la liquidación del contrato suscrito el 10 de octubre de 2007, entre la sociedad ASESORES INMOPACÍFICO S.A. y FILFER SOCIEDAD DE INVERSIONES S.A.S., designando para tal efecto un perito contable.

QUINTA: Como consecuencia de la experticia contable solicitada en la pretensión anterior, SE CONDENE a la sociedad ASESORES INMOPACÍFICO S.A. a cancelar a favor de FILFER SOCIEDAD DE INVERSIONES S.A.S., las sumas que resultares de dicha experticia, por los siguientes conceptos:

- a) Utilidades retenidas y no canceladas por la sociedad Asesores Inmopacífico S.A. a favor de la sociedad Filfer Sociedad Inversiones S.A.S., correspondientes a la mitad del 49% (o sea el 24.5%) del valor de las utilidades por los años 2007, 2008, 2009, 2010, 2011.
 - b) Utilidades retenidas y no canceladas por la sociedad Asesores Inmopacífico S.A. a favor de la sociedad Filfer Sociedad Inversiones S.A.S., correspondientes al 49% del valor de las utilidades por los años 2012, y el primer bimestre 2013.
 - c) El valor de los activos, muebles e inmuebles, adquiridos por las partes contratantes durante el periodo contado desde el 15 de abril de 2002 hasta febrero 26 de 2013, en una proporción del 49% a favor de mi mandante, estipulado en la cláusula Sexta del contrato de Asociación de octubre 10 de 2007.
 - d) El valor de las comisiones no canceladas por negocios realizados por mi mandante durante la vigencia del contrato y que permanecen en el tiempo a favor del contratante, en los términos de la cláusula tercera del contrato de octubre 10 de 2007, y proporcionalmente el valor de las utilidades que corresponda.
 - e) Las cuentas por cobrar, correspondiente al 50% del saldo de la comisión a favor de la agencia Bogotá Asesores Inmopacífico – Bogotá que por venta a clientes – terceros de inmuebles construidos por la sociedad Constructora Colpatria y que a la fecha de terminación del contrato febrero 26 de 2014, no se habían facturado.
 - f) Las cuentas por cobrar, correspondiente a las comisiones a favor de la agencia Bogotá Asesores Inmopacífico – Bogotá por concepto de administración de inmuebles incautados por la dirección nacional de estupefacciones, a través de contrato celebrado con la Lonja de Bogotá, Sociedad de activos especiales SAE y con la DNE directamente, en condición
-

de administrador de estos bienes y que a la fecha de terminación del contrato febrero 26 de 2013, no se había facturado.

SEXTA: Se condene a la convocada ASESORES INMOPACÍFICO S.A. a que, sobre el valor que resulte de la condena objeto de la anterior pretensión reconozca y pague a la sociedad convocante, los intereses legales moratorios los cuales se deben de liquidar a la tasa más alta permitida por la ley, de la siguiente manera:

1. Sobre las utilidades retenidas, desde la fecha en la cual se debieron entregar, hasta su pago efectivo, así: las del año 2007, desde el enero 30 de 2008, las del año 2009, desde enero 30 de 2010; las del 2010 desde enero 30 de 2011; las del año 2011, desde enero 20 de 2012, las del 2012 desde enero 2013; y las del primer bimestre del 2013 desde marzo de 2013.
 2. Respecto del valor de los inmuebles, el interés moratorio se debe de liquidar, así:
 - a) Sobre el 49% del precio de venta del apartamento N°504 interior número dos y el garaje común N° 87, que forma parte del Conjunto Residencial Los Balcones del Oriente – Edificio Bugamiles propiedad horizontal, ubicado en la carrera 14B N° 161 – 59 en la ciudad de Bogotá, adquirido por la sociedad Asesores Inmopacífico S.A., mediante la escritura Pública N° 2870 de diciembre 26 de 2012, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Norte, en el folio de matrícula inmobiliaria N° 50N-20025997, desde el 26 de febrero de 2013, fecha de terminación del contrato, hasta su pago efectivo.
 - b) Sobre el valor correspondiente al 49%, debidamente pactado en la cláusula sexta del contrato suscrito por las partes contratantes en octubre 10 de 2007 de la oficina donde funciona Inmobiliaria Pacífico Bogotá, ubicada en la calle 98 N° 17-34 oficina 207 en la ciudad de Bogotá, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-492710, el cual se adquirió por las partes contratantes, mediante sistema de Leasing inmobiliario, desde el 26 de febrero de 2013, fecha de terminación del contrato, hasta su pago efectivo.
 - c) Sobre el valor correspondiente al 49% de los bienes muebles adquiridos durante la vigencia del contrato, desde el 26 de febrero de 2013, fecha que de terminación del contrato, hasta su pago efectivo.
-

d) Sobre el valor correspondiente al 49% de los otros bienes inmuebles adquiridos durante la vigencia del contrato, los cuales no se han podido relacionar por falta de información de parte del contratante, desde el 26 de febrero de 2013, fecha de terminación del contrato, hasta su pago efectivo.

e) Sobre el valor correspondiente a las cuentas determinadas en los literales, d), e), y f) de la pretensión quinta, desde el 26 de febrero de 2013, fecha de terminación del contrato hasta su pago efectivo.

SÉPTIMA: Se condene a la convocada ASESORES INMOPACÍFICO S.A., a reconocer y pagar a la sociedad Convocante FILFER SOCIEDAD DE INVERSIONES S.A.S., sobre las sumas objeto de condena en el Laudo, intereses comerciales moratorios los cuales se deben de liquidar a la tasa más alta permitida por la ley, a partir de los 30 días siguientes a la expedición del Laudo Arbitral.

OCTAVA: Se condene a la convocada ASESORES INMOPACÍFICO S.A. al pago de las costas judiciales y agencias de derecho.”

3. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

3.1 RESPECTO DE LOS HECHOS

La apoderada de la convocada contestó la demanda aceptando algunos hechos, aclarando y negando otros.

3.2 RESPECTO DE LAS PRETENSIONES

La parte Convocada en la contestación a la demanda se opuso a la totalidad de las pretensiones y objetó el juramento estimatorio.

3.3. EXCEPCIONES DE MÉRITO

En la contestación de la demanda, el apoderado de la parte convocada, propuso las siguientes excepciones de mérito, de acuerdo con los fundamentos de derecho que ahí mismo se esgrimieron:

- Contrato De Mandato En Modalidad De Preposición
 - Incumplimiento Del Factor
-

- Abuso del Derecho
- Compensación

4. DEMANDA DE RECONVENCIÓN

Dentro del término de traslado de la demanda la parte convocada, presentó demanda de reconvención.

4.1. HECHOS EN QUE SE SUSTENTA LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN.

PRIMERO: El día 10 de octubre de 2007, ASESORES INMOPACÍFICO S.A., firmó un contrato de preposición con la sociedad FILFER SOCIEDAD DE INVERSIONES S.A. con el objeto de administrar el establecimiento de comercio de **INMOBILIARIA DEL PACIFICO - BOGOTÁ**, en la ciudad de Bogotá y se convino que dicha administración estaba geográficamente conformada por los departamentos de Cundinamarca, Tolima y otras zonas que se determinaran como influencia de la Oficina de Bogotá.

SEGUNDO: A FILFER SOCIEDAD DE INVERSIONES S.A., que para esa fecha era representado por el señor FILO HERNAN FERNANDEZ MAYOR, se le otorgó por parte de ASESORES INMOPACÍFICO S. A., toda la autonomía que solicitó para desempeñar a cabalidad el mandato otorgado, esta autonomía era financiera y administrativa. **(AGENDA REUNIÓN CALI 18 DE ABRIL DE 2008)** Sobre este punto en particular queremos informar que el señor FILO HERNAN FERNANDEZ MAYOR, tenía el manejo autónomo de las cuentas bancarias a nombre de **ASESORES INMOPACÍFICO S.A. que pertenecían a la AGENCIA INMOBILIARIA DEL PACIFICO - BOGOTÁ**; por lo que toda la operación de la Agencia (facturación, ingreso y egresos), estaba a su cargo y posteriormente ésta información debía ser enviada a la Oficina principal de Asesores Inmopacífico S.A., ubicada en la ciudad de Cali, para su contabilización.

TERCERO: De acuerdo con el hecho anterior, en el transcurso del tiempo FILFER SOCIEDAD DE INVERSIONES S.A.S. (hoy), representada por el señor FILO HERNAN FERNANDEZ MAYOR, en su momento, tenía la responsabilidad de enviar los soportes de la operación de la agencia, Inmobiliaria del Pacífico Bogotá, a la Oficina Principal de Asesores Inmopacífico S.A. de Cali, para su respectiva contabilización, teniendo en cuenta que la contabilidad estaba centralizada.

Obligación esta que no cumplió por cuanto al momento de registrar la operación contable por parte de la Oficina de Asesores Inmopacífico en Cali, los soportes entregados por el administrador de la agencia Inmobiliaria del Pacífico Bogotá, no cumplían las políticas del proceso contable, logrando que se retrasara la contabilidad y que quedaran partidas por identificar. Incumpliendo de esta forma el contrato de preposición en su modalidad de mandato de fecha 10 de octubre de 2007.

CUARTO: A partir de octubre de 2012, la contadora de la oficina principal de ASESORES INMOPACÍFICO S.A. en Cali, señora Diana Milena Pérez C; a través de correos electrónicos le hace solicitudes al señor FILO HERNAN FERNANDEZ MAYOR, como representante legal del administrador FILFER SOCIEDAD DE INVERSIONES SAS, sobre unos dineros que se estaban girando desde las cuentas de ASESORES INMOPACÍFICO S.A. y que no aparecía el registro contable del ingreso.

El caso más representativo es el del inquilino **RIGOBERTO OLMOS**, cuyo canon de arrendamiento era girado a la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ con quien se tiene firmado un contrato de mandato de fecha 1 de marzo de 2006, copia del mismo que anexamos, pero los ingresos por cánones no aparecían en las cuentas de ASESORES INMOPACÍFICO S.A. para lo cual la revisoría Fiscal de Asesores Inmopacífico S.A., solicito directamente al inquilino que soportara los pagos realizados, y el día 10 de diciembre de 2012, recibimos comunicación del inquilino, donde nos envía copia de cada uno de los pagos realizados mes a mes en la oficina de la AGENCIA INMOBILIARIA DEL PACIFICO BOGOTÁ y recibidos en efectivo por el señor FILO HERNAN FERNANDEZ MAYOR. La totalidad del dinero cancelado por el inquilino ascendió a la suma de **ciento cuarenta y siete millones quinientos cuatro mil novecientos treinta y nueve pesos** (\$147.504.939) y solo aparecen consignados en las cuentas de ASESORES INMOPACÍFICO para devolver al mandante la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá la suma de **veintisiete millones quinientos tres mil ochocientos treinta y nueve pesos** (\$27.503.839) quedando la suma de **ciento veinte millones un mil cien pesos** (\$120.001.100) sin consignar en las cuentas de ASESORES INMOPACÍFICO S.A. INMOPACÍFICO BOGOTÁ

Igualmente como en el caso del señor Rigoberto Olmos, se presentaron faltantes de dinero con otros arrendatarios de acuerdo con lo siguiente relación:

FALTANTES DE DINERO LONJA Y SAE		
FECHA	DETALLE	DEBITO
10/02/2013	Doble reintegro al arrendatario Gustavo Rodríguez en 2010 Y 2012, por mala práctica en la Agencia de Bogotá, que le cobraron un depósito de arrendamiento, devolviéndose el dos oportunidades el mismo el depósito.....	3.000.000
26/11/2013	Reintegro saldo conciliación Arrendatario GH INVERSIONES , quien demostró este pago que no se encontraba en la cuentas de La Agencia Inmobiliaria del Pacífico Bogotá. Se le integro al mandante Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.....	1.350.000
15/10/2013	Anticipo reparación mediante número E-34818 comprobante que no tenía soportes, y el contratista Héctor Hernández Perdomo , certifico que no se le había entregado este dinero. (anexo comunicación).....	2.503.182
06/12/2013	Este valor corresponde a canon de arrendamiento girado por el Administrador de la Agencia Inmobiliaria del Pacífico Bogotá al mandante Sociedad de Activos Especiales SAE. S.A.S., sin soporte de ingreso en las cuentas de Asesores Inmopacífico por el arrendatario RUBÉN DARIO BARRAGAN	19.939.667
06/12/2013	Este valor corresponde a canon de arrendamiento girado por el Administrador de la Agencia Inmobiliaria del Pacífico Bogotá al mandante Sociedad de Activos Especiales SAE. S.A.S., sin soporte de ingreso en las cuentas de Asesores Inmopacífico por el arrendatario LUIS ALBERTO SALINAS	3.047.549
06/12/2013	Este valor corresponde a canon de arrendamiento girado por el Administrador de la Agencia Inmobiliaria del Pacífico Bogotá al mandante Sociedad de Activos Especiales SAE. S.A.S., sin soporte de ingreso en las cuentas de Asesores Inmopacífico por el arrendatario LUIS ALBERTO SALINAS	6.000.000
	Este valor corresponde a canon de arrendamiento girado por el Administrador de la Agencia Inmobiliaria del Pacífico Bogotá al mandante Sociedad de Activos	

	Especiales SAE. S.AS., sin soporte de ingreso en las cuentas de Asesores Inmopacífico por el arrendatario BAUTISTA ARCIA MERY	1.800.000
	Este valor corresponde a canon de arrendamiento girado por el Administrador de la Agencia Inmobiliaria del Pacifico Bogotá al mandante Sociedad de Activos Especiales SAE. S.AS., sin soporte de ingreso en las cuentas de Asesores Inmopacífico por el arrendatario BLANCA ORREGO MAYOR	2.785.000
	Este valor corresponde a canon de arrendamiento girado por el Administrador de la Agencia Inmobiliaria del Pacifico Bogotá al mandante Sociedad de Activos Especiales SAE. S.AS., sin soporte de ingreso en las cuentas de Asesores Inmopacífico por el arrendatario FELIPE BERNAL ÁNGEL	2.092.993
	Este valor corresponde a canon de arrendamiento girado por el Administrador de la Agencia Inmobiliaria del Pacifico Bogotá al mandante Sociedad de Activos Especiales SAE. S.AS., sin soporte de ingreso en las cuentas de Asesores Inmopacífico por el arrendatario ANDRES FELIPE ROLDAN	1.499.997
26/04/2011	Valor pagado en efectivo en las Oficinas de la Agencia de la Inmobiliaria del Pacifico Bogotá, por concepto de clausula penal del contrato de arrendamiento de Real Text de Colombia, dinero que no aparece consignado en las cuentas de Asesores Inmopacífico.	1.963.635
		45.982.023

QUINTO: Sobre el hecho anterior y haciendo referencia específica al arrendatario Rigoberto Olmos, mediante mail de fecha 23 de enero de 2013, enviado por el Representante Legal de Asesores Inmopacífico S.A., señor Napoleón Arboleda, se le preguntó al representante legal del administrador, el señor FILO HERNAN FERNANDEZ M y este da respuesta en la misma fecha, manifestando que no tiene explicación al momento y que revisaría el tema. Manifestando que él se hace responsable por cualquier dinero que llegue a faltar en el resultado de la liquidación económica.

SEXTO: ASESORES INMOPACÍFICO S.A. en cumplimiento del contrato de mandato conferido por la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ, se vio en la obligación de hacer las devoluciones de los dineros faltantes cancelados por el inquilino señor Rigoberto Olmos.

SÉPTIMO: A partir del 1 de marzo de 2013, cuando ASESORES INMOPACÍFICO S.A., recibió la administración de la agencia de INMOBILIARIA DEL PACIFICO - BOGOTÁ se encontraron muchas inconsistencias administrativas y financieras que ocurrieron durante el periodo en el que FILFER SOCIEDAD DE INVERSIONES SAS, tenía la administración de la agencia, y que Asesores Inmopacífico se vio en obligación de cancelar dineros, tales como: dineros girados al mandante SAE y/o LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ, sin el soporte de ingreso a las cuentas de ASESORES INMOPACÍFICO S.A., pagos de servicios públicos de energía y acueducto y la administración (marzo a junio de 2013) del espacio que ocupa FILFER SOCIEDAD DE INVERSIONES SAS de la oficina 207 del Edificio Calle 100, en la ciudad de Bogotá, recibos de pago del plan de internet usado por FILFER SOCIEDAD DE INVERSIONES Y que llega en la cuenta de teléfono de ASESORES INMOPACÍFICO S.A. pago de línea celular usada por el señor FILO HERNAN FERNANDEZ, otros tales como: impuestos por los anticipos de la contraprestación que nunca legalizó con facturación, publicación de clasificados pagados por INMOPACÍFICO de carros de propiedad del administrador o de sus socios, gastos realizados por señor FILO HERNAN FERNANDEZ con cargo a ASESORES INMOPACÍFICO tales como parqueaderos y gasolina, gastos estos que no estaban contemplados en el contrato de 10 de octubre de 2007, multas por no presentación ó presentación extemporáneo de informes en la secretaria del Hábitat de Bogotá, lo cual era su obligación como administrador presentar, al igual que los gasto en que incurrió Asesores Inmopacífico por el desorden administrativo y financiero cuando se recibió la Agencia Inmobiliaria del Pacífico Bogotá, al tener que continuar con el arriendo de una oficina adicional en la ciudad de Bogotá para que Asesores Inmopacífico S.A., pudiera desarrollar su objeto social, teniendo igualmente que hacer desplazamientos de personal desde la ciudad de Cali a Bogotá, pagando pasajes y hospedaje y honorarios de abogado entre otros temas.

OCTAVO: La relación de dineros adeudados por el administrador FILFER SOCIEDAD DE INVERSIONES SAS, a ASESORES INMOPACÍFICO S.A., se aumenta mes a mes, ya que mientras este ocupe el espacio de la oficina 207 de

ASESORES INMOPACÍFICO S.A.; FILFER SOCIEDAD DE INVERSIONES SAS, tiene la obligación de cancelar estos gastos en que ha incurrido mi mandante y ha tenido que cancelar sin estar contractualmente obligada a ello.

4.2. PRETENSIONES DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN.

Son pretensiones de la demanda de reconvencción las siguientes:

“PRIMERA: Se declare, que entre la Sociedad **ASESORES INMOPACÍFICO S.A.**, y la Empresa **FILFER SOCIEDAD DE INVERSIONES S.A.S.**, se celebró el diez (10) de octubre de 2007, un contrato de mandato en su especialidad de preposición, el cual tuvo por objeto: "la dirección y administración el establecimiento de comercio denominado **INMOBILIARIA DEL PACIFICO-BOGOTÁ**, ubicado en Bogotá en la Calle 98 N° 17-34 oficina 207, matriculado en la Cámara de Comercio de Bogotá bajo el No. 00104815, comprendiendo esta dirección y administración la totalidad de los negocios de propiedad raíz, que se tramiten en el territorio de Cundinamarca, Tolima y demás áreas que se determinen como zona de influencia de la oficina Bogotá, bien sea relacionados con compraventa de inmuebles, avalúos, comisiones, arrendamientos, etc."

SEGUNDA: Se declare, que la Empresa **FILFER SOCIEDAD DE INVERSIONES S.A.S.**, como factor del contrato de preposición incumplió el contrato de fecha diez (10) de octubre de 2007, toda vez que el Señor Filo Hernán Fernández, como representante legal administrador o factor, faltó a sus deberes legales y contractuales, generando indebidos manejos al establecimiento de comercio denominado **INMOBILIARIA DEL PACIFICO-BOGOTÁ**, ubicado en Bogotá en la Calle 98 N° 17-34 oficina 207, matriculado en la Cámara de Comercio de Bogotá bajo el No. 00104815.

TERCERA: Se declare, que la Empresa **FILFER SOCIEDAD DE INVERSIONES S.A.S.**, como factor del contrato de preposición incumplió el otro si de fecha 26 de febrero de 2013, al contrato de fecha diez (10) de octubre de 2007, toda vez que ésta no canceló los honorarios pactados por las partes en el porcentaje del 49%, a los contadores designados señores Gonzalo Rojas Restrepo y Edgar Sánchez García, para la liquidación económica del contrato.

CUARTA: En consecuencia de las anteriores declaraciones se condene a la Empresa **FILFER SOCIEDAD DE INVERSIONES S.A.S.**, en su calidad de factor o

administrador, por concepto de lucro cesante, por la suma de \$ 156.524.285, teniendo en cuenta el promedio de los ingresos operacionales generados por la Agencia Inmobiliaria del Pacífico Bogotá de los años 2010, 2011 y 2012 Y comparado con los ingresos percibidos por la Agencia durante el año 2013, como consecuencia de los problemas presentados con los clientes por el mal manejo administrativo y financiero del administrador Filfer Sociedad de Inversiones S.A.S, y la apertura que la Convocante Reconvenida hizo del establecimiento de negocio El inmobiliario el día 21 de diciembre de 2012, con la misma actividad económica que la Agencia que administraba. Anexamos cuadro correspondiente a las cifras:

CONCEPTO	2013	2012	2011	2010
COMISIÓN ARRENDAMIENTO	179.388.845	183.892.050	181.270.595	137.935.558
HONORARIOS AVALÚOS	86.793.406	293.875.630	119.122.340	112.721.833
COMISIÓN POR VENTAS VARIAS	116.407.855	224.668.925	225.791.353	138.064.889
INGRESOS OPERACIONALES	382.590.106	702.436.605	526.184.288	388.722.280
PROMEDIO AÑOS 2010, 2011, Y 2012			539.114.391	
INGRESO OPERACIONAL 2013			382.590.106	
LUCRO CESANTE INMOPACÍFICO			156.524.285	

QUINTA: Concurrentemente de manera principal y como consecuencia de la pretensión segunda, se condene a la **Empresa FILFER SOCIEDAD DE INVERSIONES S.A.S.**, en su calidad de factor o administrador, por concepto de daño emergente, por la suma de \$ 306.457.231.00. Conforme al siguiente detalle:

RESUMEN CARGOS CONTRATISTA FILFER SOCIEDAD DE INVERSIONES SAS

CASO RIGOBERTO OLMOS	120.001.100
FALTANTES DE DINERO LONJA Y SAE	45.982.023
CARGOS POR ENERGÍA OFICINA 207-2	1.592.050
CARGOS POR ACUEDUCTO OFICINA 207-2	736.708
CARGOS POR PLAN DE INTERNET TEL. 2561294	1.343.204
CARGOS POR LINEA DE CELULAR COMCEL 3115977937	3.314.317

CARGOS POR ADMINISTRACION OFICINA 207-2	591.000
Otros cargos	55.396.515
ARRENDAMIENTO OFICINA 206	26.449.900
CONTADOR ADICIONAL	4.800.000
HOSPEDAJE HOTEL LE MIRAGE	17.593.864
TIQUETES AÉREOS	15.656.550
HONORARIOS ASESORÍA JURÍDICA	13.000.000
TOTAL	306.457.231

Conceptos cancelados efectivamente por Asesores Inmopacífico S.A., de acuerdo con los soportes adjuntos a la presente demanda.

SEXTA: Se declare, la compensación de las sumas dinerarias solicitadas en la demanda inicial hecha por la parte convocante de la siguiente manera:

- a) Compensar las utilidades retenidas (contraprestación) y no canceladas por la sociedad Asesores Inmopacífico S.A. a favor de la sociedad Filfer Sociedad de Inversiones S.A.S, correspondiente a la mitad del 49% (24.5%) del valor de las utilidades por los años 2007, 2008, 2009, 2010 Y desde el primero de enero de 2011 al 30 de noviembre de 2011, por la suma de \$ 106.260.258.00
- b) Compensar las utilidades a retirar más los honorarios no retirados por lo sociedad Filfer Sociedad de Inversiones S.A.S., desde el año 2007 hasta noviembre del 2012, por la suma de de \$ 24.870.394
- c) Compensar Utilidades retenidas más honorarios (contraprestación) y no canceladas por la sociedad Asesores Inmopacífico S.A a favor de la sociedad Filfer Sociedad de Inversiones S.A.S, correspondiente a la mitad del 49% (24.5%) del valor de las utilidades por los periodos de diciembre de 2011, el año 2012 y el primer bimestre del año 2013, por la suma de \$ 30.312.243.00
- d) Compensar lo suma de \$ 85.787.510 correspondiente 01 34.43%, del avalúo comercial practicado por la empresa Borrero Ochoa y Asociados Ltda., oficinas 207 interior 1 y 2 del Edificio Calle 110 de lo Ciudad de Bogotá, identificados con los folios de matrículas inmobiliarias Nos. 50C-49271 O y 50 C-4092711, teniendo en cuenta que Filfer Sociedad de Inversiones S.A.S., incumplió su obligación de cancelar el 49% de la cuota correspondiente 01 Leasing, o partir del mes de marzo de 2013, siendo esta cuota asumido únicamente por Asesores Inmopacífico S.A, o partir de esa fecha, modificando así el porcentaje

pactado en la cláusula sexta del contrato del 10 de octubre de 2007., de acuerdo con el siguiente detalle:

DISTRIBUCIÓN CONTRATO LEASING BANCOLDEX

TOTAL CONTRATO LEASING	233.299.969	
DESCONTAR ARRIENDO AGENCIA (ACUERDO ENTRE LAS PARTES)	79.251.661	
VALOR A CANCELAR ENTRE LAS PARTES	154.048.308	
VALORES EFECTIVAMENTE CANCELADOS POR LAS PARTES		
FILFER	53.040.869	34,43%
INMOPACÍFICO	101.007.439	

SÉPTIMA: Se ordene la liquidación del contrato de mandato en su especialidad de preposición incumplido por la Empresa **FILFER SOCIEDAD DE INVERSIONES S.A.S.**, en su calidad de factor o administrador, con base en la conciliación de retiros y pagos de contraprestación, de acuerdo con las pruebas anexas y relacionadas en los cuadros denominados: Conciliación de retiros y pagos de contra prestación contratista Filfer Sociedad de Inversiones S.A.S. , se presentan tres cuadros de acuerdo a los siguientes cortes contables: a) Cuadro que comprende el periodo año 2007 hasta el 30 de Noviembre de 2011. b) Cuadro que comprende el periodo contable diciembre de 2011 a Diciembre de 2012. c) Cuadro que comprende el periodo contable de los meses de enero-febrero de 2013.

OCTAVA: Concurrentemente, solicito condenar a la Empresa **FILFER SOCIEDAD DE INVERSIONES S.A.S.**, al pago de costas, gastos y agencias en derecho que se generaron en ocasión al presente Tribunal de Arbitramento."

4.3 EXCEPCIONES DE MÉRITO FRENTE A LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN.

En la contestación de la demanda de reconvencción, el apoderado de la parte convocada, propuso las siguientes excepciones de mérito,

- Contrato no Cumplido.
- Inexistencia del nexo de causalidad entre el contrato aducido por la convocada y los posibles perjuicios aducidos.
- Cobro de lo no debido.

IV CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

Este Tribunal de Arbitramento, para un buen entendimiento de las diferencias que se presentaron en la relación contractual existente entre las partes y sus consecuencias legales, dividirá el análisis en los siguientes aspectos que tienen relación directa con las pretensiones de la demanda principal y de la demanda de reconvencción, aspectos estos que por ser peticiones comunes, se analizarán y resolverán conjuntamente:

- 1) DEL TIPO DE CONTRATO SUSCRITO ENTRE LAS PARTES.**
- 2) DE LA RESPONSABILIDAD DE LAS PARTES EN EL MANEJO DEL CONTRATO.**
- 3) DE LA RESPONSABILIDAD DE LAS PARTES EN EL PROCESO DE LIQUIDACIÓN VOLUNTARIA DEL CONTRATO.**
- 4) DE LA LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO**
- 5) DE LOS PERJUICIOS ESTIMATORIOS TANTO DE LA DEMANDA PRINCIPAL COMO DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN.**

1 DEL TIPO DE CONTRATO SUSCRITO ENTRE LAS PARTES

1.1 Las partes suscribieron el 10 de Octubre del 2.007 un contrato por medio del cual la sociedad FILFER SOCIEDAD DE INVERSIONES S.A., en adelante FILFER, administraría para ASESORES INMOPACÍFICO S.A., en adelante INMOPACÍFICO, un establecimiento de comercio ubicado en la ciudad de Bogotá situado en la calle 98 No. 17-34, oficina 207.

1.2 Aun cuando el contrato carece de nominación, de su objeto y alcance se desprende que se trata de un contrato de administración de un

establecimiento de comercio, por medio del cual el administrador es un mandatario de su contratante y sobre el cual las partes establecieron una serie de derechos y obligaciones contenidas a lo largo del convenio, que para todos los efectos legales está prevista su normatividad en los artículos 1262 y siguientes del C.C. y sus normas concordantes.

- 1.3 Es importante mencionar que al interior del contrato, existe una mezcla parcial de otros tipos de contratos, que a pesar de sus connotaciones, el contrato final que las partes pretendieron suscribir, fue del tipo de administración de un establecimiento de comercio, porque así lo concibieron la mayoría de los derechos y obligaciones de las partes; así inició su ejecución, su desarrollo y finalización; no es un contrato de asociación, como lo pretende interpretar el apoderado judicial de la convocante; el contrato sí tiene algunos visos de otros tipos de contratos, como quedó mencionado, pero no suficientes para interpretar la existencia de contrato diferente al mandato comercial, visos como de un contrato de agencia mercantil, u otros como un contrato de cuentas en participación; ante la carencia de características suficientes para desvirtuar lo que las partes pretendieron de la relación contractual, este lo cataloga el Tribunal, como quedo definido.

El contrato también previó, en el objeto cláusula primera, la dirección y administración de un establecimiento de comercio ubicado en Bogotá en la calle 98 No. 17-34, oficina 207, debidamente matriculado en la Cámara de Comercio de Bogotá bajo el No. 00104815, que es el mismo que aparece registrado como tal en el certificado de Cámara de Comercio de Bogotá de INMOPACÍFICO aportado en la solicitud de convocatoria, de tal manera que ello previene aún más, que la intención de las partes fue clara en la administración de ese establecimiento de comercio puntual debidamente identificado y aceptado por las partes.

Además de lo anterior, ninguno de los apoderados judiciales de las partes defendieron con profundidad posición contractual diferente, ni pretensiones económicas inherentes a otro tipo de contrato, porque finalmente ambas lo que pretendieron fue la liquidación del contrato de administración del establecimiento de comercio y las eventuales responsabilidades en su desarrollo y ejecución.

Tampoco el contrato reúne los requisitos de un contrato de preposición a que hace referencia el artículo 1332 del Código de Comercio, interpretación de la apoderada judicial de la convocada, pues nunca fue inscrito en el registro mercantil, los actos del factor nunca expresaron que lo hacían por poder y en fin, una serie de requisitos que contemplan en los mismos preceptos legales del artículo precitado y los siguientes, que no encajan en el marco de este contrato.

- 1.4 El contrato previó un ingreso mensual fijo del 17.6% por concepto de honorarios, liquidados sobre el 100% de los ingresos que se generaran por comisiones por administración de arrendamientos y sobre los ingresos netos descontados comisiones y honorarios pagados a terceros por conceptos como avalúos, ventas y demás ingresos.
 - 1.5 También se pactó otro ingreso sobre el producido líquido, deducida la totalidad de los gastos que se generaran al interior del establecimiento de comercio, como arrendamientos, salarios, servicios públicos y gastos en general, del 49% para el administrador y por deducción, del 51% para el mandante.
 - 1.6 Igualmente las partes establecieron obligaciones recíprocas puntuales y específicas que serán analizadas con detenimiento más adelante y que a pesar de estar definidas en el contrato, fueron las que finalmente causaron un detrimento en la relación contractual, como la forma y modo de llevar la contabilidad.
 - 1.7 El contrato previó que INMOPACÍFICO llevaría la contabilidad como un centro de costos independiente y que FILFER enviaría mensualmente los informes relativos a la administración del establecimiento de comercio, obligación esta que a pesar de estar así genéricamente prevista, las partes, por las pruebas testimoniales aportadas por cada una de ellas, no estuvieron atentas para que se diera cumplimiento a esta obligación, hasta que surgieron para INMOPACÍFICO una serie de dudas sobre el manejo contable por parte de FILFER que ocasionaron el rompimiento total de las relaciones comerciales.
 - 1.8 También es importante resaltar, que este Tribunal de Arbitramento se ha ocupado desde su inicio, solo de la relación contractual existente entre las partes y que tiene a bien estar concebidas en el contrato referido a lo largo de este acápite, como el contrato base de la relación contractual entre las partes
-

suscrito el 10 de Octubre del 2.007 aportado a la solicitud de convocatoria por su apoderado judicial y debidamente aceptado como tal por la parte convocada.

Nada diferente al alcance de ese texto contractual y desde esa vigencia, puede este Tribunal avocar su conocimiento, a pesar que al parecer la relación contractual se produjo algunos años atrás al 2.007 en forma verbal.

- 1.9 La decisión sobre este aspecto puntual, se basa en que solo la Jurisdicción Arbitral tiene fundamento, a partir de la fecha en que las partes hayan delegado a esta justicia especial el conocimiento de las posibles diferencias surgidas; es decir, solo a partir del 10 de Octubre del 2.007 las partes pactaron contractualmente la correspondiente cláusula compromisoria y solo a partir de ese momento convencional la Jurisdicción Arbitral podría operar para resolver las diferencias que se hubieren presentado ; no antes.

De tal manera que este Tribunal de Arbitramento no se ocupó de las diferencias que pudieron haber surgido desde la relación comercial informal que surgió con anterioridad a la firma del contrato, tal como lo pretendió el apoderado judicial de la convocante; así además se ha pronunciado este Tribunal en algunas intervenciones en los testimonios presentados por las partes, para que sus referencias fueran solo a partir de la firma del contrato base de esta solicitud de convocatoria.

- 1.10 De la relación contractual deteriorada comercialmente entre las partes, tal cual dan cuenta los testimonios aportados tanto por la parte convocante como la parte convocada, surge una adición al contrato de fecha 26 de Febrero del 2.013, por medio de la cual, de común acuerdo las partes dan por terminado el contrato a partir del 28 de Febrero del 2.013 y acuerdan como plazo máximo para su liquidación, el 30 de Abril del mismo año; cada parte nombró un contador público para que entre ellos dos se produjere la liquidación al contrato, procedimiento este que nunca operó, por las dificultades que igualmente dan cuenta los testimonios de cada parte y que será motivo de análisis más adelante por este Tribunal.
-

2 DE LA RESPONSABILIDAD DE LAS PARTES EN EL MANEJO DEL CONTRATO.

2.1 A lo largo del período probatorio y puntualmente de la declaración de los testimonios, se demostró la informalidad que las partes le dieron al manejo contable en la información que debía suministrar la convocante a la convocada y del manejo general de los dineros provenientes de la ejecución del contrato; no existió un manual impuesto a la sociedad FILFER para el manejo de la información, ni para las partes sobre la forma y modo como debían manejar los ingresos provenientes de las utilidades y especialmente los anticipos, a pesar que el contrato sí previó que mensualmente la convocante debía enviar mensualmente la información relacionada con la administración del contrato, tal cual consta en el literal c) de la cláusula segunda del contrato.

2.2 El contrato no previó, la forma y modo como debían las partes cada trimestre liquidar las utilidades; sí previó los montos y períodos, pero no existió manual o procedimiento alguno que contemplara un manejo claro y preciso sobre este particular.

2.3 De ahí surgió la informalidad que las partes le dieron al manejo contable, habida cuenta que desde el inicio del contrato no existe prueba alguna que las partes hubieran tenido dificultad de fondo sobre este manejo ; inclusive verbalmente se dieron órdenes de anticipos y otros que se citarán más adelante; por el contrario las dificultades de fondo solo surgieron cuando intempestivamente fue visitado el establecimiento de comercio en Bogotá el mes de Enero del 2.013 por funcionarios de INMOPACÍFICO, por las dudas que surgieron sobre el manejo del contrato con el Sr. RIGOBERTO OLMOS, que ocasionó la ruptura definitiva de las relaciones comerciales entre las partes; no existe prueba alguna que con anterioridad se hubieran presentado dificultades de fondo sobre el manejo del contrato.

Cada testigo declaró libre y espontáneamente; ninguno fue tachado por ninguna de las partes y en consecuencia, cada declaración es plena prueba, considerada así por este Tribunal.

De lo anteriormente expuesto dan fe los siguientes testigos, que declararon así:

- a) En declaración rendida por MARTHA CECILIA ARBOLEDA NÚÑEZ el 24 de agosto del 2.015, declaró así al referirse al manejo contable adoptado por el

representante legal de la sociedad FILFER y el control en el manejo de la operación:

*“... él era autónomo tanto en el manejo de persona como de las cuentas.”
refiriéndose al representante legal de FILFER.*

“... como les dije al principio él tenía plena autonomía de los bancos de Bogotá, él manejaba sus claves, manejaba sus saldos, manejaba sus cuentas....”

“... También del 2.007 al 2.013 en algún período de tiempo nuestro revisor fiscal era Alfa Constructores, y Alfa tiene oficina en Bogotá, el también en algunas ocasiones fue a hacer revisoría allá, y yo iba eventualmente.... “

“... y para efectos cuando teníamos dudas o cosas específicas Filo Hernán venía a Cali...”

El apoderado judicial de la convocante preguntó en varias oportunidades a la misma testigo, sobre el manual a que he hecho referencia en este acápite, quien manifestó existir, pero nunca ni fue aportado, ni exhibido.

La testigo, a una pregunta formulada por la apoderada judicial de la convocada sobre la historia del contrato, hizo la siguiente referencia, sobre la cual se desprende una vez más, que durante la vida del contrato, es decir desde el 2.007 al 2.013, nunca se presentaron diferencias de fondo, con excepción de la vigencia del 2.013, cuando INMOPAFICO planteo la terminación de común acuerdo del contrato:

...” Y para el 2.013, para Febrero del 2.013, ya cuando vimos que obviamente el negocio, pues cuando nos dimos cuenta de los malos manejos y de la vulnerabilidad que teníamos nosotros como empresa, porque al fin y al cabo todo lo que él hacía lo hacía en representación de Asesores Inmopacífico, decidimos dar por terminado, porque nunca nos dio respuesta de por qué se recibieron creo que fueron 147 millones de pesos en total que se recibieron en efectivo del señor Rigoberto Olmos.... “

- b) De la informalidad con que las partes manejaron la contabilidad, dio cuenta también ANGELA PATRICIA CARREÑO MORA, quien por un tiempo tuvo a cargo el manejo contable del contrato suscrito entre las partes, quien declaró el 24 de Agosto del 2.015 y sobre el particular se expresó así:

“...Yo que hacía? Miraba en sistema que dineros habían ingresado de los dineros de la DNE y así mismo le pasaba un reporte a Filo para el que se aprobara que dineros se iban a mandar cada mes; el que hacía? El que escribía en la hojita que yo le pasaba me escribía: a nombre de este inmueble consigne cinco millones de pesos, yo sabía que ese dinero él lo había recibido en efectivo, pero la plata nunca había entrado a la inmobiliaria él lo que decía o cruzaba con una hoja que él tenía, el manejaba una hoja aparte de la cual yo nunca tuve acceso, sino que él la manejaba aparte y él me decía crúcelo con este inmueble, yo nunca lo cruce en la contabilidad con ese inmueble, yo siempre hacía mi tablita contable.... “

“...Lo que les digo, la dificultad más grande que yo tuve para organizar mi trabajo ahí, era el conocimiento del programa contable que era especial para ese inmueble diario, y que creo que lo desarrollaron aquí en Cali, entonces las capacitaciones las había tomado la anterior contadora aquí en Cali, entonces fue lo que medio me pudieron enseñar, porque pues era muy costoso mandarme a mí que apenas estaba entrando a prueba, a ver si yo podía hacerlo acá. Pero sí ellos me dieron todo el soporte que yo necesitara ellos me lo daban.”

A una pregunta formulada por el apoderado judicial de la convocante sobre el tiempo que se demoró en entender como era el manejo de la contabilidad, respondió:

“...cuatro, cinco meses que era lo que estaba retrasado más o menos la contabilidad.... “

Igual que la anterior testigo, la Sra. ANGELA PATRICIA CARREÑO MORA, manifestó ser consciente de la existencia de un manual para el procedimiento contable, pero nunca fue aportado, ni exhibido.

- c) De la informalidad, de la falta de orden contable, de la aceptación tácita de las partes en el manejo administrativo, dio cuenta igualmente la señora DIANA MILENA PEREZ CÁRDENAS, quien era funcionaria de INMOPACÍFICO y quien tenía a su cargo el manejo contable del contrato; así se expresó en declaración rendida el 24 de agosto del 2.015:

“..... Constantemente el señor Filo retiraba dinero porque él tenía el acceso a los bancos sin ninguna restricción, o sea él tenía las claves, podía girar,

entonces cuando yo revisaba pues la liquidación pues nos dábamos cuenta de que había tenido algunos retiros de dinero que se registraban como anticipos, y muchas veces cuando habían liquidaciones nos dábamos cuenta que el valor arrojado en el mes por ejemplo no alcanzaba a cubrir lo que se había retirado entonces lo llevábamos como abono a las utilidades finales, porque inicialmente pues que se liquidaban los honorarios pero no alcanzaba con los valores de los retiros que él hacía. "

De la permisibilidad y aceptación con la cual INMOPACÍFICO permitió el manejo que la sociedad FILFER le dio al contrato, especialmente el tema de los anticipos contables, dio cuenta la misma testigo, quien manifestó que el Sr. Filfer era quien distribuía los ingresos y el retiro de los honorarios.

La apoderada judicial de la parte convocante preguntó:

"Según su dicho anterior, desde el 2.007 hasta que año se hizo eso?"

La testigo respondió:

"Se hizo todo el tiempo, hasta Febrero del 2.013 hay liquidaciones, hasta que se terminó el contrato."

En los mismos términos se pronunció el representante legal de la sociedad INMOPACÍFICO a una pregunta formulada por el apoderado judicial de la convocante, sobre el manejo informal del contrato y especialmente lo que este Tribunal ha venido sosteniendo, respecto a que solo a finales del 2.012 y principios del 2.013, la sociedad INMOPACÍFICO se pronunció sobre las supuestas irregularidades en el contrato, es decir, casi a portas de la terminación de común acuerdo del contrato:

"...Primero que todo nosotros a raíz de situaciones que veíamos poco ortodoxas en el manejo administrativo, en Marzo del 2.013 nos presentamos en la oficina de Bogotá...."

Por último, el contador Dr. GONZALO ROJAS RESTREPO, nombrado por INMOPACÍFICO para revisar las cuentas del contrato y contratado para liquidar voluntariamente el contrato, manifestó:

"Si, efectivamente en la contabilidad está todo manejado de acuerdo a las normas contables, y nosotros no vimos ningún tipo de manejo indebido digamos

en las cuentas que estaba llevando la contabilidad de la compañía.”, declaración que demuestra, que a pesar del desorden administrativo, nunca existieron manejos indebidos de los dineros por parte de FILFER, ni por INMOPACÍFICO, pues finalmente en las oficinas de Filfer en Bogotá no se llevaba contabilidad ; la contabilidad estaba a cargo de INMOPACÍFICO en Cali.

La declaración es muy importante desde el punto de vista probatorio, porque el mismo contador nombrado por la misma INMOPACÍFICO para revisar todas las cuentas, no detecto manejo indebido por parte de FILFER, aspecto este que define la suerte de uno de los cargos que fueron imputados a FILFER en la contestación de la demanda y en la demanda de reconvención, como de su responsabilidad y sus consecuencias indemnizatorias en el manejo del contrato.

Sobre este particular es importante reiterar, que la contabilidad del contrato se llevó en Cali, con base en la información que suministraba la convocada desde Bogotá, prueba contundente de una persona experta en la materia y cuyo testimonio fue aportado por la misma sociedad demandada.

De los anteriores testimonios, queda claro para este Tribunal de Arbitramento, que la informalidad y seguramente la confianza reino durante todo el tiempo del contrato, lo que generó también un desorden contable y una falta de control administrativo por parte de INMOPACÍFICO, que impidió además su liquidación voluntaria, como se analizará más adelante.

2.3 Para que pueda probarse en consecuencia la responsabilidad civil contractual indemnizatoria en el manejo operativo del contrato por parte de tanto al Convocante o la Convocada tanto en la contestación de la demanda, como en la demanda de reconvención, se debió probar la existencia de la responsabilidad contractual por parte de quien administró el establecimiento de comercio en la ciudad de Bogotá, o por parte de quien instruyó al administrador para que lo hiciera; al no existir prueba alguna que demuestre lo contrario, este Tribunal de Arbitramento desechará las acusaciones y peticiones que sobre este particular fueron consignadas en la contestación de la demanda y la demanda de reconvención.

Si existieron unas sumas que FILFER debió asumir y no lo hizo y que deben ser reintegradas a INMOPACÍFICO por haber sido asumidas por esta última sociedad durante la ejecución del contrato a motu proprio y aún después de

firmada la terminación voluntaria, no como perjuicios indemnizatorios, sino como sumas de capital y sus correspondientes intereses de mora, como quedará consignado en un cuadro donde consta cada rubro; igual sumas de dinero que INMOPACÍFICO debió para FILFER en desarrollo de la ejecución del contrato y tampoco lo hizo, como quedó demostrado en el dictamen pericial que da cuenta la señora perito.

2.4 La legislación civil prevé, en los artículos 1602 y siguientes, los efectos directos e indirectos de las obligaciones de las partes en los convenios que suscriban; si una parte no cumple con el contrato, la otra quedara facultada para exigir o su cumplimiento, o su resolución, ambas con indemnización de perjuicios; pero la culpa en el manejo del convenio debe obligatoriamente probarse para exigir algún tipo de indemnización de perjuicios; si la culpa no se prueba, las indemnizaciones que se hubieren solicitado para resarcir de alguna manera perjuicios causados, pierden vigencia.

2.5 En el presente proceso arbitral, solo se probó la culpa por las sumas de dineros puntuales que INMOPACÍFICO tuvo que pagar por cuenta de FILFER, y aquellas que INMOPACÍFICO debió pagar a FILFER que tampoco fueron canceladas y, que deben reintegrarse como quedo dicho en favor de quien las asumió, pero que no fue probado perjuicio indemnizatorio alguno por esta causa, excepto por la restitución del capital más los intereses de mora que se hubieren generado y así quedará expuesto en la parte resolutive del laudo.

3 DE LA RESPONSABILIDAD DE LAS PARTES EN EL PROCESO DE LIQUIDACIÓN VOLUNTARIA DEL CONTRATO.

3.1 A lo largo del período probatorio y especialmente durante las pruebas testimoniales aportadas por cada parte, el Árbitro indagó a varios de ellos sobre los hechos y circunstancias, la forma y modo como fue el manejo operativo del contrato, las obligaciones contables de cada parte y si evidentemente existía un mecanismo o procedimiento escrito para llevar la contabilidad que diera razón del manejo contable del contrato.

Las respuestas fueron unánimes y en muchas circunstancias evasivas, direccionadas todas a indicar, que no había un mecanismo preestablecido

para el manejo contable del contrato, a pesar que los comprobantes que se generaban en Bogotá eran enviados a las oficinas de INMOPACÍFICO en Cali, para que se produjeran los asientos contables y a pesar que algunos testigos informaron la existencia de un manual o procedimiento, este nunca se aportó o se exhibió, como quedo dicho.

- 3.2 Y es que, igualmente de las pruebas testimoniales y especialmente los interrogatorios de parte, se desprende, que esta fue una relación contractual que surgió desde mucho antes de la firma del contrato en Octubre del 2.007 y que fue legalizada en esta fecha, precisamente por el éxito económico que produjo el desarrollo del contrato, según dan cuenta algunos testimonios, de tal manera que la informalidad fue una característica usual entre las partes hoy en conflicto, informalidad esta que conllevó la imposibilidad de los contadores nombrados por cada partes para que entre ellos se liquidara el convenio, tal como se analizará a continuación.
 - 3.3 De la imposibilidad de liquidar voluntariamente el contrato, dan fe, con mucha claridad, los contadores que fueron nombrados por cada parte para llevar a cabo la labor encomendada, procedimiento este contenido en el otro sí del 26 de Febrero del 2.013 suscrito entre los representantes legal de ambas partes, glosado al expediente, de plena validez legal, sin que hubiere sido tachado por ninguna de las partes.
 - 3.4 A pesar que la adición al contrato no previó con claridad la obligación de cada parte de presentar toda la documentación contable para que ambos contadores pudieran de común acuerdo liquidar el contrato, es obvio que ambos tenían inmersa la obligación mutua de tener en su poder toda la documentación necesaria para llevar a cabo la labor encomendada.
 - 3.5 De las declaraciones de ambos contadores, se desprende que nunca pudieron reunir toda la documentación para cumplir con la labor contratada y estas declaraciones son consecuencia de los hechos narrados en las declaraciones de los testigos del acápite anterior, por el desorden contable que fue el común denominador durante la vigencia de la relación contractual, porque de no haber sido así, los contadores hubieran podido cumplir con la liquidación voluntaria.
-

- 3.6 Cada contador expuso los argumentos por los cuales no se pusieron de acuerdo, a pesar que cada uno tuvo voluntad propia para adelantar la liquidación, al menos así quedó probado para este Tribunal.
- 3.7 Sin embargo, no existe en el proceso prueba alguna contundente que demuestre que por culpa de alguna de las partes, o de ambas, la liquidación voluntaria no pudo llevarse a cabo.

Así se expresó cada contador con relación a las preguntas que sobre este punto en particular el Árbitro indagó, tendientes a conocer a ciencia cierta las razones del fallido acuerdo de voluntades, pues cada parte en este proceso arbitral inculpa a la otra su responsabilidad por no haber podido liquidar el contrato en la forma como se pactó; los contadores se expresaron así:

El contador Dr. GONZALO ROJAS RESTREPO, en declaración rendida el 8 de septiembre del 2.015 así se expresó:

...”con ese inventario de los clientes fuimos a mirar los documentos de contratos de cada uno de los inmuebles, allí aparecieron las primeras observaciones en el sentido de que habían inmuebles que estaban alquilados pero no tenían contrato firmado, habían otros inmuebles que estaban ocupados, pero el contrato aparecía vencido, habían otros contratos que no tenían actualización de las fechas contractuales ni de los cánones contractuales, entonces lo que encontramos en materia contractual era digamos un desorden administrativo en la manera como se estaba conduciendo la agencia de Bogotá”.

Tampoco las partes establecieron un mecanismo claro y concreto de la forma y modo como debían liquidar el contrato; del texto de la adición al contrato suscrita el 26 de Febrero del 2.013 se desprende, que no existió tal mecanismo, que ambos contadores se reunieron, cruzaron información, pero que la falta de un procedimiento mecánico para liquidar el contrato no existió; así se refirió el testigo a una pregunta del Árbitro sobre este particular.

“No, yo pienso que aparte de la propuesta que le hicimos inicialmente que condujo al contrato, pues no hay un procedimiento detallado o específico donde dijeran como iban a hacerse las cosas, por supuesto que el documento suscrito entre Filfer y Asesores Inmopacífico, en el contrato que ellos tenían de

administración de la agencia, sí había un procedimiento de cómo hacer la liquidación, y con base en este artículo nos dijeron ellos liquiden la agencia... “.

Del texto del contrato suscrito entre las partes, no existe un procedimiento puntual, sobre la manera como se liquida el contrato y mucho menos unas instrucciones impartidas a los contadores, sobre los tiempos de cada uno en suministrar la información, o sobre las visitas de cada uno a la contabilidad recopilada en INMOPACÍFICO, o de cómo debían proceder para manifestar las inconformidades que se presentaran en el interregno del tiempo que tenían para liquidarlo y en fin, existieron muchos vacíos contables que conllevaron finalmente un desacuerdo entre ambos profesionales del derecho que impidieron la liquidación voluntaria.

Así se manifestó el 24 de agosto del 2.015 el Dr. EDGAR SÁNCHEZ GARCÍA, contador nombrado por FILFER para liquidar el contrato:

“... Empezamos con la labor más o menos en marzo, abril del año 2.013 y empezaron a haber una serie de inconvenientes porque Inmopacífico venía haciendo una serie de depuraciones, depuraciones significaba que tenían que remontarse a varios períodos anteriores a verificar distintas situaciones, ejemplos contratos de arriendo que habían pagado, de cómo habían pagado, de cuando habían pagado, que si habían ingresado, que si no había ingresado. “

“..... otra cosa que tuvieron que hacer, hasta el mes de octubre del 2.012 digamos que las cuentas las tenían claras en materia de liquidación, nunca ha habido un balance de la agencia de Bogotá, no había una discriminación, todo se llevaba en una colcha.”

A lo largo de la declaración del Dr. Sánchez, se desprende con claridad meridiana, que entre ambos contadores existieron una serie de cruces de información sobre la falta de anexos, falta de soportes, la necesidad de tener que reconstruir situaciones contables y en fin, una serie de dificultades, que coinciden con las declaraciones de todos los testigos aportados por cada parte, sobre el desorden contable en el manejo de las cuentas del contrato, aspecto que definitivamente produjo la falta de elementos suficientes para llevar a cabo una liquidación voluntaria entre las partes.

La señora MARTHA CECILIA ARBOLEDA NUÑEZ, quien fuera la representante legal suplente de INMOPACÍFICO, se manifestó así a una pregunta formulada

por la apoderada judicial de la convocada, que da cuenta, una vez más, que la contabilidad del contrato nunca tuvo orden; de lo contrario, en el período de la liquidación voluntaria, la labor encomendada a cada contador hubiera facilitado la gestión.

La testigo hizo referencia a la necesidad de reconstruir la contabilidad para suministrar información a los contadores, declaración esta que conlleva a concluir una vez más, que la contabilidad nunca estuvo al día y que por esta razón, los contadores no pudieron liquidar el contrato, como quedó dicho:

“..... Empezaron a hacer la liquidación con base en una información que no era, era una liquidación contable, era mirar balances, o sea todo lo que esté en la contabilidad de Asesores Inmopacífico, pero lo que les dije como a Cali llegaba la información que Bogotá quería mandar, él clasificaba la información que llegaba o no, a nosotros nos tocó llegar a reconstruir prácticamente la contabilidad.....”

El Árbitro no detecta en consecuencia, la existencia de prueba alguna que pueda inducir a responsabilizar a alguna de las partes por la falta de colaboración, o el haber obstruido voluntariamente la posibilidad de liquidar el contrato de mutuo acuerdo, tal como se previó en el documento del 26 de Febrero del 2.013; cada contador quedo a la espera del conjunto de comprobantes y pruebas para la liquidación del contrato que nunca fueron aportadas en su totalidad para que en conjunto ellos dos liquidaran el contrato, o existieron diferencias en el criterio de la forma y modo como se contabilizaron las partidas y en consecuencia, el contrato no pudo ser liquidado de común acuerdo porque no existía una contabilidad clara ; la contabilidad tuvo que reconstruirse posteriormente por obra de la prueba pericial que este Tribunal da cuenta más adelante.

Como a lo largo de la demanda, de su contestación, la demanda de reconvencción y su contestación, cada apoderado de cada parte inculpa a la otra sobre su responsabilidad en el fallido proceso de liquidar voluntariamente el contrato, este Tribunal de Arbitramento desechará estos cargos comunes en la parte resolutive del laudo.

Tampoco es de buen recibo para este Tribunal, pretender inculpar a la parte convocante FILFER, del incumplimiento del proceso de la liquidación voluntaria

del contrato, pretendiendo concluir que por la falta de pago de los honorarios al contador designado por FILFER se hubiere ocasionado el incumplimiento a las obligaciones contraídas en el citado otro sí, pues la causa real que ocasionó la imposibilidad de la liquidación voluntaria del contrato fue el desorden contable existente y demostrado a lo largo del período probatorio.

4 DE LA LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO

4.1 Ambos apoderados de las partes, tanto en la demanda principal, como en la demanda de reconvención, fueron unánimes en solicitar la liquidación del contrato por esta vía arbitral y para estos efectos cada uno solicitó el nombramiento de un auxiliar de la justicia que estudiara la contabilidad del contrato, los comprobantes y soportes y cada parte consignó en sendos memoriales, las preguntas que debía resolver la perito que designara el Tribunal para estos efectos.

4.2 El Tribunal de Arbitramento nombro a la Dra. MIRYAM CAICEDO ROSA, quien aceptada por las partes en octubre del 2.015 presentó el dictamen ante la secretaría del Tribunal, experticia que fuere aclarada y complementada en diciembre del 2.015 a raíz de las solicitudes que ambas partes presentaron en sus escritos respectivos.

Este Tribunal de Arbitramento acogerá el dictamen de la Perito, por ser el mecanismo idóneo procesal para liquidar el contrato, por ser prueba clara y contundente de la situación contable de ambas sociedades durante la vigencia de la relación contractual y puntualmente al 28 de febrero del 2.013, excluyendo algunos ítems solicitados por la apoderada judicial de la convocada por no tener relación directa con la ejecución del contrato, como quedará debidamente explicado, debiendo reiterar que la auxiliar de la justicia corroboró con los comprobantes contables cada pago, además aportando al proceso cada documento como prueba de la labor encomendada.

4.3 Del dictamen pericial se desprenden las siguientes conclusiones, todas provenientes del recaudo de toda la información que tuvo que recopilar la perito, no solamente por lo largo de los interrogantes de cada profesional del derecho, sino porque evidentemente la contabilidad que debía generar el contrato, no facilitó en forma alguna la agilidad en el tiempo de la información

de la perito, quien tuvo que disponer de dos meses prácticamente para poner en orden la información contable primero y segundo, para responder los interrogantes de los profesionales del derecho.

4.4 Para un buen entendimiento de la labor de la perito frente a los interrogantes de cada parte en la experticia, este Tribunal precisa:

a) Que existen una serie de preguntas que presentan identificación conceptual respecto a los intereses económicos pretendidos por ambas partes y sobre los cuales este Tribunal no tiene reparo alguno; hago referencia a las siguientes pretendidas por FILFER:

1). Pago de comisiones por la administración de los contratos.

2). Repartición de utilidades anuales en los porcentajes previstos en el contrato.

3). Utilidades por repartir por compra de inmuebles y muebles con dineros producto de las utilidades del contrato.

4). Utilidades retenidas.

b). Que a pesar que todos los interrogantes planteados por la parte convocante tienen para este Tribunal de Arbitramento relación directa con el contrato suscrito entre las partes, no lo tienen así algunos de los interrogantes planteados por la parte convocada, que analizados cada uno individualmente, se desprende que algunos no son del resorte de la ejecución del contrato, que son actos o gestiones que fue desarrollando la parte convocada a su libre albedrío, sin que se pudiera establecer existencia alguna de causa a efecto y que conlleva necesariamente tener que excluirlos de la liquidación del contrato, interrogantes que a pesar de haber sido respondidos por la señora perito como era su obligación, no tienen relación directa con el contrato y serán excluidos de la cuenta final.

c). Que la perito en desarrollo de su labor, no encontró documento contable alguno por parte de FILFER que sirviera de base para aportar a la liquidación del contrato, habida cuenta que ninguno de ellos reunió los requisitos contables de ley; su gestión se basó solo en la documentación aportada por INMOPACÍFICO, de tal manera que es importante que la sociedad

convocante tenga conocimiento, que no fue posible tener en consideración ningún documento por esta sociedad aportado, por la razón antes expuesta.

d). Es importante resaltar, que el contrato previó en sus cláusulas segunda y cuarta, las obligaciones tanto del contratante como del contratista; de su lectura se desprende, si los ítems solicitados por la convocante en reconvencción, son propios de la gestión que debió adelantar la sociedad FILFER en desarrollo del contrato, o si por su omisión, generó el no pago de obligaciones que eran de su resorte, caso en el cual la petición de la convocada resultará positiva ; a contrario sensu, si la petición resulta lejana a la realidad contractual, este Tribunal, como quedo dicho, rechazará aquellos, por no ser obligación de FILFER asumirlos.

Este Tribunal aclara además haber incluido como rubros debidos por la convocante a la convocada, ítems que fueron pagados después de la terminación del contrato pero que fueron generados durante la vigencia contractual, en armonía con la aplicación del método contable de causación, toda vez que efectivamente fueron deudas que tuvo que pagar la convocada del resorte de la convocante y que no pueden ser desconocidas por este Tribunal, a pesar de haber sido pagadas después de la terminación mutua de la relación contractual.

Se excluirán igualmente aquellos rubros que fueron causados y pagados después de culminada la relación contractual, habida cuenta que ya las obligaciones y derechos para la fecha de la causación y el pago de cada uno de ellos, habían terminado para el 28 de Febrero del 2.013, quedando solamente pendiente la liquidación del contrato.

Este Tribunal en consecuencia hace referencia a los siguientes rubros, todos contenidos en la demanda de reconvencción, acápite de preguntas que fueron expuestas a la señora perito, sobre los cuales se desechará el cobro del capital y por consiguiente los intereses de mora y la solicitud del cobro de la proyección a seis meses más que contienen algunos de ellos y se cita la explicación de la exclusión, citando el numeral correspondiente y se aceptarán en consecuencia los demás ítems como debidos por la convocante a la convocada.

Los siguientes son los ítems rechazados y su explicación, debiendo aclarar que cuando se refiere al numeral, es el correspondiente al número de la petición en el

listado de rubros debidos por FILFER en la petición a la señora perito por parte de la abogada de INMOPACÍFICO:

- 1). El costo de los avisos clasificados a que hace referencia el numeral 7, que no tiene relación alguna con el contrato.
 - 2). El costo de las cuotas de administración de la oficina 207-2 interior 2, que no es viable por haberse dividido en la práctica el inmueble donde operó el establecimiento de comercio, dentro del pacto contractual de dividirse los inmuebles adquiridos durante la vigencia de la relación contractual.(numeral 9 que se repite en el numeral 15) ; al dividirse la oficina donde operó el establecimiento de comercio, cada parte debía asumir los costos de todo tipo que generó la división y cada parte en la práctica quedo con su área separada por una división material que se improvisó en el inmueble, tal como quedó probado en el proceso.
 - 3). El costo del desplazamiento de los funcionarios a que hace referencia el numeral 10 (que se repite en el numeral 56) por ser una actuación libre y espontánea de la convocada en el control en la ejecución del contrato, o el control posterior a la terminación.
 - 4). El costo de los servicios públicos a que hace referencia el numeral 12, por las mismas razones expuestas por el cobro de las cuotas de administración a que hace referencia el numeral 9.
 - 5). El costo del canon de arrendamiento a que hace referencia el numeral 14, por la misma razón expuesta para el numeral 9.
 - 6). El costo del canon de arrendamiento a que hace referencia el numeral 16 (que se repite en el numeral 52), por las mismas razones expuestas para el numeral 9.
 - 7). El costo a que hace referencia el numeral 26, por las mismas razones expuestas en el numeral 9.
 - 8). El costo del certificado de existencia y representación legal de la sociedad FILFER a que hace referencia el numeral 28, por no tener obligación alguna en asumirlo la convocante.
-

- 9). El costo de los impuestos de un vehículo de propiedad de FILFER a que hace referencia el numeral 30, por no tener relación de causalidad contractual.
- 10). El costo de unos cursos de avalúos a que hace referencia el numeral 32, por haberse generado y pagado después de culminada la relación contractual.
- 11). El costo de unos avalúos de muebles, equipos de cómputo y telecomunicaciones a que hace referencia el numeral 34, que fueron generados y pagados después de la terminación del contrato.
- 12). El costo de una cámara fotográfica a que hace referencia el numeral 36, por no tener relación con el contrato.
- 13). El costo de los honorarios a que hace referencia el numeral 54, por ser una obligación de la convocada la labor de la contabilidad del contrato, tal cual consta en el literal b) de la cláusula cuarta del contrato suscrito entre las partes.
- 14). El costo de los honorarios por el abogado penalista a que hace referencia el numeral 58, por no tener relación alguna con el contrato suscrito entre las partes, al menos en la parte civil puesta en conocimiento de este Tribunal.
- 15). Este Tribunal de Arbitramento reitera que tendrá en consecuencia razones contables válidas, para tener en cuenta, que también existen igualmente conceptos de capital que INMOPACÍFICO adeuda a FILFER con sus respectivos intereses de mora y que quedan contenidos en los cuadros resúmenes de cada parte, de tal manera que el Tribunal acogerá la excepción de compensación propuesta por INMOPACÍFICO en la contestación de la solicitud de convocatoria, pues el análisis contable concluye la existencia de obligaciones recíprocas entre las partes y sus correspondientes intereses de mora.

5 DE LOS INTERESES DE MORA EN LAS OBLIGACIONES ENTRE LAS PARTES

El contrato suscrito entre las partes no previó, el monto de los intereses que cada cual debía pagar en caso de incumplimiento a las obligaciones dinerarias.

De lo anterior se desprende en consecuencia el siguiente análisis tendiente a la aplicación de los principios de la ley comercial:

- 1) Ante todo concluir, que al ser ambas partes comerciantes, la aplicación de los alcances legales contractuales debe ser regida por las disposiciones del Código de Comercio, en armonía con lo estipulado en los artículos 10 y s.s. del citado ordenamiento legal.
- 2) Concluir, que se debe aplicar en consecuencia el artículo 884 del Código de Comercio para la aplicación de los intereses de mora, cuyo texto me permito transcribir y resaltar en la parte pertinente:

ART 884.- Cuando en los negocios mercantiles haya de pagarse réditos de un capital, sin que se especifique por convenio el interés, este será el bancario corriente; **si las partes no han estipulado el interés monetario, será equivalente a una y media veces el bancario corriente** y en cuanto sobre pase cualquiera de estos montos, el acreedor perderá todos los intereses, sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 72 de la ley 45 de 1.990" (subraya el Tribunal)

- 3) El interés de mora aplicable a cada concepto, será una y media veces el bancario corriente, contado a partir de la fecha en que se causó la obligación dineraria.
- 4) El conteo del interés moratorios, será, por cada ítem para INMOPACÍFICO, desde la fecha en que se causó la obligación dineraria, hasta el 30 de Octubre del 2.015, fecha de la presentación del dictamen pericial, tal cual lo solicito la apoderada judicial de la convocada para cada rubro cobrado; no se cobrarán intereses de mora a la tasa máxima permitida por la ley, por las razones ya expuestas al inicio de este acápite.

Los intereses de capitales debidos en favor de FILFER por INMOPACÍFICO, serán aquellos que el apoderado de la convocante solicitó, es decir, desde la fecha del documento que dio por terminada la relación contractual, es decir, desde 28 de Febrero del 2.013, hasta la fecha de la presentación de la demanda, es decir, hasta el 23 de septiembre del 2.014, tal cual está solicitado en el escrito presentado el 29 de mayo de 2015 (folio 4 al 109 del cuaderno 1.4).

5) En el cuadro citado, se reflejará en consecuencia cada rubro de capital y sus correspondientes intereses de mora, en la forma y modo como ha sido explicado en este acápite del laudo.

6) Las conclusiones del dictamen acogidas en este laudo, son las provenientes de las preguntas contenidas en la contestación de la solicitud de convocatoria y las contenidas en la demanda de reconvención, de aclaraciones y complementaciones de cada parte, conclusiones que este Tribunal acoge por transmitir fe en la información y ser provenientes de una profesional reconocida en el medio como experta en temas contables:

Las siguientes son las conclusiones:

1). Solo se deben los rubros de capital reflejadas en el cuadro siguiente de FILFER en favor de INMOPACÍFICO y de esta en favor de FILFER.

2). No se liquidarán interés de mora a la tasa máxima legal permitida como lo solicita la apoderada judicial de INMOPACÍFICO, habida cuenta que el contrato no previó la forma de liquidarlos y a contrario sensu se aplicará el artículo 884 del Código de Comercio, como quedó explicado.

Los siguientes son en resumen los cuadros que explican la liquidación del contrato:

El primero corresponde a las sumas de capital que INMOPACÍFICO adeuda a FILFER, con los correspondientes intereses de mora, como los solicitó el apoderado judicial de FILFER al DOS POR CIENTO (2%) mensual por cada concepto de capital.

El segundo correspondiente a las sumas de capital que FILFER adeuda a INMOPACÍFICO, con los correspondientes intereses de mora al 1.5 del interés bancario corriente, tal como quedo explicado.

El tercero que corresponde a la liquidación final después de realizada la compensación del valor adeudado por INMOPACÍFICO a FILFER.

RESUMEN CUADRO 1

SUMAS CONTABLEMENTE SOPORTADAS DEBIDAS DE INMOPACIFICO S.A. A FILFER SOCIEDAD DE INVERSIONES SAS				
Punto No.	Concepto	Capital	Interes Moratorio	Capital (+) Interes Moratorio
1	Utilidades Retenidas	\$ 98.071.979	\$ 36.519.259	\$ 134.591.238
2	Utilidades No Pagadas	\$ 31.128.257	\$ 11.591.292	\$ 36.686.961
3	Activo Fijo - Inmueble Of. 207 (Avaluo Comercial)	\$ 158.270.000	\$ -	\$ 158.270.000
4	Activo Fijo - Muebles y Enseres (Avaluo Comercial)	\$ 10.587.920	\$ 3.942.645	\$ 14.530.565
4.1	Venta del Apartamento Bugambiles	\$ 74.471.670	\$ 27.731.165	\$ 102.202.835
4.2	Comisiones - Constructora Colpatría, DNE, Lonja y SAE	\$ 29.472.449	\$ 10.898.888	\$ 29.285.611
4.3	Utilidades y Comisiones contratos DNE-LONJA-TERCEROS	\$ 65.934.663	\$ 24.552.222	\$ 90.486.885
Totales		\$ 467.936.938	\$ 115.235.471	\$ 583.172.409

RESUMEN CUADRO 2

SUMAS CONTABLEMENTE SOPORTADAS DEBIDAS DE FILFER SOCIEDAD DE INVERSIONES SAS A INMOPACIFICO S.A.				
Punto No.	Concepto	Capital	Interes Moratorio	Capital (+) Interes Moratorio
01 - 02	Canon arrendamiento Rigoberto Olmos	\$ 120.001.100	\$ 128.551.933	\$ 248.553.033
03 - 04	Canon arrendamiento Lonja de Bgta y SAE	\$ 41.515.206	\$ 38.581.202	\$ 80.096.408
05 - 06	Retencion en la Fte. Filo Hernan Fernandez	\$ 2.541.800	\$ 1.731.627	\$ 4.273.427
18 - 19	Rte ICA no descontado sobre canon de arrendamiento	\$ 314.876	\$ 312.716	\$ 627.592
20 - 21	Gastos por Servicio de parqueadero	\$ 262.500	\$ 180.725	\$ 443.225
22 - 23	Gastos por combustible de vehiculos	\$ 478.400	\$ 376.237	\$ 854.637
24 - 25	Honorarios Asesoría Contable Gonzalo Rojas y Edgar Sanchez	\$ 12.180.000	\$ 6.586.133	\$ 18.766.133
38 - 39	Int. y exced. tarifa admon no pagada Agrupac. de vivienda Santa	\$ 1.658.730	\$ 746.558	\$ 2.405.288
40 - 41	Triturador de Basura ubicado Agrupac. De vivienda Santa Maria.	\$ 330.000	\$ 149.227	\$ 479.227
42 - 43	Gastos por Multas secretaria de Habitat.	\$ 4.533.600	\$ 1.148.424	\$ 5.682.024
44 - 45	Retiros en efectivo sin legalizar cuenta de ahorros BBVA	\$ 547.318	\$ 508.235	\$ 1.055.553
46 - 47	Pagos Juan Mario Guevara año 2011	\$ 2.402.430	\$ 2.385.949	\$ 4.788.379
48 - 49	Canon arrendamiento pagado por la Sra. Alba Lucia Jaramillo	\$ 5.132.540	\$ 7.068.786	\$ 12.201.326
TOTAL		\$ 191.898.500	\$ 188.327.752	\$ 380.226.252

RESUMEN CUADRO 3

SUMAS COMPENSADAS ENTRE LOS VALORES DEBIDAS ENTRE LAS PARTES			
SUMAS DEBIDAS DE INMOPACIFICO S.A. A FILFER SAS		SUMAS DEBIDAS DE FILFER SAS A INMOPACIFICO S.A.	
CAPITAL	\$ 467.936.938	CAPITAL	\$ 191.898.500
INTERESES MORATORIOS	\$ 115.235.471	INTERESES MORATORIOS	\$ 188.327.752
VR. TOTAL CAPITAL (+) INTERESES	\$ 583.172.409	VR. TOTAL CAPITAL (+) INTERESES	\$ 380.226.252
DIFERENCIA EN CAPITAL A FAVOR DE FILFER SOCIEDAD DE INVERSIONES SAS		\$ 276.038.438	
DIFERENCIA EN INTERES MORATORIO A FAVOR DE INMOPACIFICO S.A.		\$ -73.092.281	
DIFERENCIA TOTAL A FAVOR DE FILFER SOCIEDAD DE INVERSIONES SAS		\$ 202.946.157	

Es importante aclarar, que a pesar que las sumas de capital son mayores las debidas por INMOPAFICO a FILFER, no resulta lo mismo con los intereses de mora, toda vez que la forma y modo como el apoderado judicial de la convocante solicito la condena de los intereses de mora, son en el plazo y cuantía inferior a la

forma y modo como la apoderada judicial de la convocada solicitó la condena ; el primero solicita la condena desde el 28 de febrero del 2.013, hasta la fecha de la presentación de la demanda, mientras que la segunda solicita la condena, desde la fecha en que se causó cada capital, hasta la fecha de la presentación del dictamen pericial.

**V PRONUNCIAMIENTO SOBRE EL JURAMENTO ESTIMATORIO
DE LOS PERJUICIOS ESTIMATORIOS TANTO DE LA DEMANDA PRINCIPAL
COMO LA DE RECONVENCIÓN.**

Este Tribunal de Arbitramento pasa a analizar las situaciones tanto de la parte convocante como la parte convocada y la parte convocante en demanda de reconvencción, respecto al juramento estimatorio de los perjuicios, a que hace referencia el artículo 206 del C.G.P., modificado por la ley 1743 del 2.014 y reglamentada por el decreto 272 del 2.015, en los siguientes términos:

1). Como a lo largo del proceso no se probó la existencia de perjuicios en favor o en contra de alguna de las partes, tanto convocante, como convocada, como convocante en demanda de reconvencción y convocada en demanda de reconvencción, no habrá lugar a la aplicación del párrafo cuarto del artículo precitado, pues no existió en el proceso perjuicios que hubieren sido probados por alguna de las partes y por consiguiente, no existe la posibilidad de condenar a ninguna de ellas por el exceso en el 50% de lo que resultare probado, frente a una eventual condena por este concepto.

Solo se demostró, como se repite, la obligación en la restitución los dineros pagados por INMOPACÍFICO con cargo a FILFER y aquellos debidos por FILFER a INMOPACÍFICO, como quedo explicado en el cuadro anterior, cuya condena definitiva será trasladada a la parte resolutive del laudo a favor de FILFER.

2). Respecto a la aplicación del parágrafo del mismo precepto legal, este Tribunal de Arbitramento no aplicará igualmente sanción alguna, por considerar, que a pesar de desestimarse las pretensiones respecto a los perjuicios reclamados por cada parte, durante el curso del proceso, no se probó, ni existió a criterio del Juzgador, actos de negligencia, temeridad, o mala fe, tanto de las partes como de

sus apoderados judiciales, para pensar que la eventual existencia de estos actos fueron parte de artimañas tendientes a probar perjuicios inexistentes, frente a lo pedido en la demanda principal o la reconvencción.

Lo contrario quedo demostrado en el proceso respecto a la existencia de un debate limpio y franco, que conlleva a este Juzgador acogerse en consecuencia a los criterios claros y contundentes expuestos en la sentencia de la Corte Constitucional C-157 del 21 de Marzo del 2.013, Magistrado Ponente Dr. Mauricio González, quien con acierto dictamino, al referirse a la exequibilidad o no del parágrafo del artículo 206 del C.G.P. que este no debía invocarse como estaba redactado, por considerar que podía existir desproporción en su aplicación.

No siempre la falta en la demostración de perjuicios, frente a lo pedido en la demanda, es producto de actos tendenciosos previos de las partes o sus apoderados, criterio este que sin más profundidad de análisis, es compartido por este Juzgador, para que a pesar de desechar las pretensiones de los perjuicios de cada parte, no conllevará necesariamente la aplicación en este caso de la sanción del mencionado parágrafo, por las mismas consideraciones de la reforma al artículo precitado y las mismas que dieron alcance a la sentencia de la Corte Constitucional.

VI PARTE RESOLUTIVA

En mérito de lo expuesto, el Tribunal de Arbitramento, Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: Declarar que el contrato suscrito entre ASESORES INMOPACÍFICO S.A. y FILFER SOCIEDAD DE INVERSIONES S.A.S. el 10 de octubre de 2007, es un contrato de administración y para el caso concreto que se ocupó este Tribunal de Arbitramento, es de administración de un establecimiento de comercio.

SEGUNDO: Declarar que ASESORES INMOPACÍFICO S.A. y FILFER SOCIEDAD DE INVERSIONES S.A.S. dieron por terminado, de común acuerdo el

contrato mencionado el numeral anterior mediante otro si suscrito el 26 de febrero de 2013.

TERCERO: Declarar que ambas partes ASESORES INMOPACÍFICO S.A. y FILFER SOCIEDAD DE INVERSIONES S.A.S. incumplieron el contrato suscrito el 10 de octubre de 2007 por las razones expuestas en parte considerativa de este Laudo.

CUARTO: Declarar que no existió incumplimiento alguno de las partes ASESORES INMOPACÍFICO S.A. y FILFER SOCIEDAD DE INVERSIONES S.A.S. en el trámite de la liquidación voluntaria pactada en el otro si suscrito el 26 de febrero de 2013 por las razones expuestas en la parte motiva del presente Laudo.

QUINTO: Declarar liquidado el contrato suscrito entre ASESORES INMOPACÍFICO S.A. y FILFER SOCIEDAD DE INVERSIONES S.A.S el 10 de octubre de 2007 en los términos expuestos en presente Laudo

SEXTO: Declarar probada la excepción de compensación propuesta por la parte convocada ASESORES INMOPACÍFICO S.A., en vista de la existencia de obligaciones dinerarias recíprocas.

SÉPTIMO: En consecuencia, ordenar el pago de la suma de DOSCIENTOS DOS MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CIENTO CINCUENTA Y SIETE PESOS (\$202.946.157.00) que adeuda ASESORES INMOPACÍFICO S.A. a FILFER SOCIEDAD DE INVERSIONES S.A.S provenientes de la cuenta final de compensación a que se ha hecho referencia en el tercer cuadro referido en los considerandos del presente Laudo. La anterior suma de dinero deberá cancelarse de los cinco días siguientes a la ejecutoria del presente laudo.

OCTAVO.: Declarar probada la excepción propuesta por FILFER SOCIEDAD DE INVERSIONES S.A.S. contra la demanda de reconvención denominada cobro de lo no debido por las razones expuestas en la parte considerativa del presente LAUDO.

NOVENO: Abstenerse de condenar en costas y agencias en derecho a las partes comparecientes en este proceso arbitral, habida cuenta que ambas obtuvieron a su favor, pretensiones que fueron compensadas entre sí.

DECIMO: Desechar la posibilidad de aplicar para alguna de las partes, las consecuencias previstas por el artículo 206 del C.G.P., modificado por la ley 1743 del 2.014 y reglamentado por el decreto 272 del 2.015, por las razones expuestas en la parte de los considerandos de este laudo.

DÉCIMO PRIMERO: Ordenar que, conforme a lo dispuesto en el Artículo 114 del Código General del Proceso, por Secretaría se expidan copias auténticas de este Laudo con destino a cada una de las Partes y al Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Cali.

LA PROVIDENCIA ANTERIOR QUEDA NOTIFICADA EN ESTRADOS



LEONIDAS CHAUX TORRES
Presidente



MARIA DEL PILAR RAMIREZ ARIZABALETA
Secretaria