

**CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA**  
**CENTRO DE ARBITRAJE**

**LAUDO ARBITRAL**

**VALSATEX S.A.S.**  
  
CONTRA  
  
**ACIERTO CONSULTORES S.A.S.**

**CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA**  
**CENTRO DE ARBITRAJE**  
**LAUDO ARBITRAL**

**Medellín, veintitrés (23) de Marzo de dos mil diecisiete (2017)**

Según lo anunciado en Auto No. 09 del seis (6) de febrero de 2017, el **Tribunal de Arbitramento** expide el **Laudo** que se expresa a continuación:

**I. TRÁMITE DEL PROCESO ARBITRAL**

**A. Demanda e integración del Tribunal.**

1. El día quince (15) de julio de 2016, VALSATEX S.A.S., como parte demandante, a través de apoderada judicial, presentó ante el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia la demanda arbitral con el fin de que se integrara un Tribunal de Arbitramento que resolviera las pretensiones formuladas en la misma, en contra de la sociedad ACIERTO CONSULTORES S.A.S.<sup>1</sup>.
2. Tal petición está fundada en el Pacto Arbitral, en su modalidad de cláusula compromisoria, contenida en la cláusula décima tercera (13) del "CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA UN DIAGNOSTICO DE INMUEBLES", con fecha del 24 de marzo de 2015, obrante a folios 36 a 38 del expediente, con fundamento en el cual la parte convocante inició el presente proceso arbitral y cuyo texto es del siguiente tenor:

**"DÉCIMA TERCERA: CLÁUSULA COMPROMISORIA.** *Las controversias surgidas entre las partes por razón de la existencia, interpretación, desarrollo, liquidación o terminación de este contrato, que no pudiera dirimirse directamente entre ellas, se someterán a la decisión de un Tribunal de Arbitramento conformado por un (1) árbitro, nombrado de común acuerdo por las partes, escogido de las listas del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, quien será el Centro Arbitral. En caso de no ser posible tal acuerdo entre las partes dentro de los quince (15) días siguientes a la presentación de la solicitud de convocatoria a tribunal de arbitramento, el árbitro será designado por el pre mencionado Centro, por el sistema de sorteo de entre sus listas. El procedimiento será el indicado por la normatividad vigente sobre l*

<sup>1</sup> Cuaderno Principal – Folios 1 a 14.

*materia, además, el fallo será en derecho y deberá proferirse aludo antes de seis (6) meses contados a partir de la fecha de la audiencia de instalación del tribunal de arbitramento. El lugar de funcionamiento del Tribunal será las instalaciones del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia.”<sup>2</sup>*

Las Partes, mediante reunión efectuada el día veintisiete (27) de julio de 2016, (Cfr. Folios 104 a 106) modificaron la cláusula compromisoria, en los siguientes términos:

*"Las partes deciden modificar la cláusula compromisoria en el sentido de que el término del trámite sea de seis (6) meses contados a partir de la primera audiencia de trámite.*

*De acuerdo con lo anterior y después de analizar los listados, las partes, de común acuerdo, nombran los siguientes árbitros:*

**ARBITRO PRINCIPAL: JUAN MANUEL FERNÁNDEZ VELÁSQUEZ**

**ARBITRO SUPLENTE: NICOLÁS HENAO BERNAL**

*El árbitro suplente entrará a actuar en caso de que el principal no acepte la designación, guarde silencio o llegase a faltar por cualquier motivo.”<sup>3</sup>*

3. El Centro de Arbitraje, mediante carta del veintiocho (28) de julio d 2016 le comunicó la designación al árbitro principal Dr. JUAN MANUEL FERNANDEZ VELÁSQUIEZ, quien dentro de la oportunidad procesal manifestó NO ACEPTAR la designación (Cfr. Folios 107 y 108). Posteriormente, el Centro de Arbitraje, mediante documento del cinco (5) de agosto de 2016, le comunicó la designación al árbitro suplente Dr. NICOLÁS HENAO BERNAL, quien aceptó oportunamente su designación, tal como consta en el documento con fecha del ocho (8) de agosto de 2016. (Cfr. Folios 109 a 115 del Cuaderno Principal).
4. Adicionalmente, en el acto de aceptación de su cargo, el árbitro único designado dio cumplimiento al deber de información contenido en el artículo 15 de la Ley 1563 de 2012, el cual fue comunicado a las apoderadas de las partes tal como consta en los documentos obrantes a folios 117 a 118 del expediente.
5. Integrado debidamente el Tribunal, el Centro de Arbitraje citó<sup>4</sup> al árbitro único y a las apoderadas de las partes para efectos de realizar la audiencia de instalación del Tribunal (Cfr. Inc. 1 Art. 20 de la Ley 1563 de 2012).

<sup>2</sup> Cuaderno Principal – Folio 38 (vuelto).

<sup>3</sup> Cuaderno Principal – Folio 105.

<sup>4</sup> Cuaderno Principal – Folios 119 a 121.

**B. Audiencia de Instalación, Designación y Posesión del Secretario, Juicio de Admisibilidad, Derecho de Contradicción, Conciliación Arbitral, Fijación de Gastos y Honorarios y Primera Audiencia de Trámite.**

1. Mediante Auto No. 01 del primero (1º) de septiembre de 2016, el Tribunal Arbitral se instaló formalmente, designó como Secretario al Dr. Luis Guillermo Rodríguez D'Alleman, recibió el expediente por parte de la Abogada de la Unidad de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, fijó el lugar de funcionamiento del Tribunal, reconoció personería a las apoderadas de las partes, entre otras cuestiones<sup>5</sup>.
2. Seguidamente, mediante Auto No. 02<sup>6</sup>, el Tribunal admitió la demanda arbitral, fijó el trámite o procedimiento a seguir, ordenó la notificación personal de la sociedad demanda y ordenó correr traslado de ella por el término de veinte (20) días.
3. De acuerdo con el acta de notificación personal efectuada a la Representante Legal de la sociedad demandada, visibles a folio 126 del Cuaderno Principal, la sociedad convocada se notificó personalmente del auto admisorio de la demanda, el día primero 81º) de septiembre de 2016.
4. El Secretario designado, mediante documento presentado el día primero (1º) de septiembre de 2016, visible a folio 127 del expediente, aceptó el cargo y dio cumplimiento al deber de información contenido en el artículo 15 de la Ley 1563 de 2012, el cual fue comunicado a las apoderadas de las partes, tal como consta en los documentos obrantes a folios 128 y 129 del expediente.
5. La sociedad convocada ACIERTO CONSULTORES S.A.S., a través de su apoderada judicial, ejerció oportunamente el derecho de contradicción, mediante escrito presentado el día veintinueve (29) de septiembre de 2016, contestando la demanda, oponiéndose a las pretensiones de la demanda, proponiendo excepciones de fondo o de mérito y solicitando el decreto de medios de prueba (Cfr. Folios 131 a 155 del Cuaderno Principal).
6. El Tribunal, mediante Auto No. 03<sup>7</sup> del treinta (30) de septiembre de 2016, declaró posesionado al Secretario del Tribunal y corrió traslado, por el término de cinco (5) días, de las excepciones de fondo o de mérito propuestas por la sociedad demandada, y la parte demandante VALSATEX S.A.S., mediante escrito radicado el día diez (10) de octubre

<sup>5</sup> Cuaderno Principal – Folios 122 a 124.

<sup>6</sup> Cuaderno Principal – Folios 124 y 125.

<sup>7</sup> Cuaderno Principal – Folios 156 a 161.

de 2016, recorrió el traslado secretarial<sup>8</sup>, haciendo un pronunciamiento sobre las excepciones y solicitando el decreto de nuevos medios de prueba.

7. Mediante audiencia del veinticuatro (24) de octubre de 2016, el Tribunal llevó a cabo la audiencia de conciliación (Cfr. Folio 314) y, como no hubo acuerdo, profirió el Auto No. 04<sup>9</sup>, en virtud del cual se declaró agotada y fracasada la audiencia de conciliación prevista en el art. 24 de la Ley 1563 de 2012 y, se fijaron los gastos y honorarios del Tribunal, estableciendo las sumas a cargo de las partes por los siguientes conceptos:
  - a. Honorarios del Árbitro Único y del Secretario;
  - b. Gastos de funcionamiento del Tribunal; y
  - c. Gastos de administración del Centro de Arbitraje.

Mediante Auto No. 08<sup>10</sup> del treinta (30) de enero de 2017, debidamente notificado por correo electrónico a los apoderados de las partes, el Tribunal REAJUSTÓ el IVA del árbitro único y del secretario el cual fue pagado, únicamente, por la parte demandante, tal como consta en el acta de la audiencia del seis (6) de febrero de 2017.

8. Únicamente la parte demandante VALSATEX S.A.S. pagó, en las oportunidades procesales de que trata el artículo 27 de la Ley 1563 de 2012, la totalidad de los gastos y honorarios decretados por este Tribunal Arbitral (Cfr. Folios 320 a 322 del expediente).
9. En audiencia del veintiuno (21) de noviembre de 2017, se profirieron las siguientes providencias: mediante Auto No. 05<sup>11</sup>, el Tribunal i) se declaró competente para conocer y decidir las pretensiones y las excepciones de mérito contenidas en la demanda y en su contestación, respectivamente; ii) aplicó el cláusula compromisoria modificada por las partes, en el sentido que el término de duración del proceso será de seis (6) meses contados a partir de la primera audiencia de trámite y; iii) ordenó el pago del 50% de los honorarios al árbitro único y al secretario, y el 100% al Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín (Cfr. Art. 28 Ley 1563 de 2012).
10. Dentro de esa misma audiencia, y mediante Auto No. 06<sup>12</sup>, el Tribunal decretó los medios de prueba solicitados por las partes (Cfr. Inc. 3 del Art. 30 Ley 1563 de 2012).

<sup>8</sup> Cuaderno Principal – Folios 162 a 313.

<sup>9</sup> Cuaderno Principal – Folios 315 a 318.

<sup>10</sup> Cuaderno principal – Folios 381 a 384.

<sup>11</sup> Cuaderno Principal – Folio 328.

<sup>12</sup> Cuaderno Principal – Folios 328 a 331.

### C. Práctica de Pruebas, Audiencia de Alegaciones y Oportunidad del Laudo Arbitral.

1. Las pruebas se practicaron según lo decretado, tal como se detalla a continuación:
  - a. En audiencia del dos (2) de diciembre de 2016<sup>13</sup> se practicaron los interrogatorios de parte de las señoras Edith del Socorro Cardona Marín<sup>14</sup> y Laura Catalina Valencia Saldarriaga<sup>15</sup>; los testimonios de Germán Gómez Gómez<sup>16</sup> y Jorge Mario Valencia Saldarriaga<sup>17</sup>. En dicha audiencia y mediante Auto No. 07<sup>18</sup>, el Tribunal ordenó expedir la certificación a la parte demandante de que trata el Inc. 2 del Art. 27 de la Ley 1563 de 2012 y fijó fecha para nueva audiencia.
  - b. Mediante traslado del catorce (14) de diciembre de 2016<sup>19</sup>, El Tribunal corrió traslado de las transcripciones de la prueba oral y ninguna de las partes recorrió el traslado.
  - c. En audiencia del seis (6) de febrero de 2017<sup>20</sup>, el Tribunal llevó a cabo la audiencia de alegatos y, mediante Auto No. 09<sup>21</sup>, i) ordenó agregar los escritos de alegaciones, ii) fijó fecha de fallo o de laudo y, iii) declaró tener por pagado el reajuste del IVA por valor de \$36.750, el cual fue pagado únicamente por la parte demandante.
2. En virtud del término pactado en la cláusula compromisoria (Cfr. Folio 105), y por existir término especial pactado en ella, el presente Arbitraje tiene una duración de seis (6) meses<sup>22</sup> contados desde la primera audiencia de trámite, sin perjuicio de las suspensiones convencionales o legales que se dieran en el curso del Proceso.

<sup>13</sup> Cuaderno Principal – Folios 266 a 271-3 y 301 a 304.

<sup>14</sup> Cuaderno Principal – Folios 349 a 355.

<sup>15</sup> Cuaderno Principal – Folios 375 a 380.

<sup>16</sup> Cuaderno Principal – Folios 356 a 362.

<sup>17</sup> Cuaderno Principal – Folios 363 a 374.

<sup>18</sup> Cuaderno Principal – Folio 344.

<sup>19</sup> Cuaderno Principal – Folios 347 y 348.

<sup>20</sup> Cuaderno Principal – Folios 385 y 386.

<sup>21</sup> Cuaderno Principal – Folio 386.

<sup>22</sup> Cfr. Art. 10 de la Ley 1563 de 2012, el cual reza: “**Artículo 10. Término.** Si en el pacto arbitral no se señalare término para la duración del proceso, este será de seis (6) meses, contados a partir de la finalización de la primera audiencia de trámite. Dentro del término de duración del proceso, deberá proferirse y notificarse, incluso, la providencia que resuelve la solicitud de aclaración, corrección o adición.

Dicho término podrá prorrogarse una o varias veces, sin que el total de las prórrogas exceda de seis (6) meses, a solicitud de las partes o de sus apoderados con facultad expresa para ello.

Al comenzar cada audiencia el secretario informará el término transcurrido del proceso.”

Toda vez que la primera audiencia de trámite se realizó y finalizó el día **veintiuno (21) de noviembre de 2016**, el término para concluir las actuaciones del Tribunal se extinguiría el **veinte (20) de mayo de 2017**, motivo por el cual el Laudo es proferido dentro del término legal.

## II. POSICIONES Y PRETENSIONES DE LAS PARTES

### A. Demanda

1. La demanda arbitral, además de identificar a las partes (incluyendo direcciones para notificaciones), acompañar y solicitar el decreto y práctica de pruebas, trae la versión de los **hechos** relevantes al Arbitraje, cuya transcripción se realiza a continuación:

#### "HECHOS

**PRIMERO.** La empresa VALSATEX S.A.S., por medio de su anterior representante legal, señor JORGE MARIO VALENCIA SALDARRIAGA, contactó a la empresa ACIERTO CONSULTORES S.A.S., ante la necesidad de realizar estudio y diagnóstico de varios inmuebles, con el fin de determinar el potencial y mejor uso de cada una, por lo que la empresa **ACIERTO CONSULTORES S.A.S.**, en el mes de Abril de 2015 presentó la propuesta-diagnostico 053-2014, que se acogía y llenaba las expectativas frente a las necesidades que tenía de la sociedad **VALSATEX S.A.S.**

**SEGUNDO.** El 24 de Marzo de 2015 la sociedad **VALSATEX S.A.S.**, en calidad de Contratante y **ACIERTO CONSULTORES S.A.S.**, en calidad de Contratista firmaron contrato de prestación de servicios para el Diagnostico de Inmuebles, en donde **ACIERTO CONSULTORES** se obligó a prestar servicio de "Estudio y Diagnostico de Inmuebles", con el fin de obtener información confiable para toma de decisiones, determinando estratégicamente el potencial y mejor uso de cada inmueble de acuerdo con la localización y futuro de la zona donde se encuentran ubicados los siguientes:

ITEM	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN
1	Bodega	Calle 29 Nro. 56-12, segundo piso, zona industrial de Belén, Barrio Antioquia-Medellín
2	Bodega	Calle 29 Nro. 56-20, zona industrial de Belén, Barrio Antioquia-Medellín
3	Bodega	Calle 29 Nro. 56-26, zona industrial de Belén, Barrio Antioquia-Medellín
4	Bodega	Calle 29 Nro. 56-56, zona industrial de Belén, Barrio Antioquia-Medellín
5	Bodega	Paraje chachafruto vía Guarne-Aeropuerto JMC, Vereda Playa Rica Rancherías, Rionegro -Antioquia, glorieta aeropuerto JMC, Multicentro bodegas y locales Rionegro, bodega Nro. 16
6	Bodega	Autopista norte, Km 17 Nro. 51-110 Copacabana
7	Local	Calle 6 sur Nro. 52-50 piso 1, Centro Comercial el Rodeo, Medellín
	Local	Calle 6 sur Nro. 52-50 piso 2, Centro Comercial el Rodeo, Medellín
	Local	Calle 6 sur Nro. 52-50 piso 3, Centro Comercial el Rodeo, Medellín
8	Finca de Recreo	Finca el Remanso, vía fábrica colombiana Kimberly, Barbosa
9	Casa	Carrera 50 D Nro. 77 Sur -100, casa 24, Urbanización Cordilleras, La Estrella
10	Casa	Calle 83 A Sur Nro. 63-7, parcelación entreverdes, casa

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

		<b>73, La Estrella</b>
11	Apartamento	Vereda Bayunca, caserío de Pontezuela, Km 12, Apartamento 3B Torre 3, zona norte de la ciudad de Cartagena de Indias.
12	Apartamento	Vereda Bayunca, caserío de Pontezuela, Km 12, Apartamento 3F Torre 1, zona norte de la ciudad de Cartagena de Indias.
13	Oficina	Milla de Oro (para entrega agosto 2015)
14	Local Comercial	One Plaza (para entrega febrero 2016)

**TERCERO.** El Contratista, ACIERTO CONSULTORES, se obligó a desarrollar un análisis ejecutado en cinco etapas así:

1. Evaluación desde el punto de vista de la localización de fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas de los predios.
2. Analizar desde el punto de vista del valor comercial el potencial de los predios.
3. La vocación de los predios desde el punto de vista de usos potenciales.
4. Evaluación desde el punto de vista de la competencia la viabilidad del proyecto.
5. Valoración del potencial del mercado que tienen las zonas para los sectores propuestos.

**CUARTO.** El Estudio y Diagnostico de Inmuebles que se comprometió a entregar el contratista constaba de las siguientes etapas:

- I. Análisis FODA. Características sociodemográficas, socioeconómicas y del entorno de la zona de influencia del proyecto, con entregables de:
  - Variables sociodemográficas: población, hogares, ingresos, estratificación socioeconómica.
  - Movilidad, red vial, barreras físicas y psicológicas.
  - Transporte público.
  - Definición y ubicación de principales centros y zonas generadoras de tráfico: residenciales, comerciales, institucionales, empresariales, industriales y logísticas.
  - Características de usos actuales del entorno.
- II. Avalúo Comercial. Realizado a cada una de las propiedades de acuerdo con la situación del mercado y características del entorno, con entregables de: Avalúo realizado por un evaluador independiente, afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín, comprometiéndose el CONTRATISTA a entregar para cada una de las propiedades el informe respectivo, cumpliendo con normas y requisitos del gremio, incluyendo visita a cada una de las propiedades.
- III. Usos Potenciales. El contratista se comprometió a definir los usos potenciales para cada inmueble de acuerdo con las características de la zona de influencia desde el punto de vista de la infraestructura, equipamiento urbano y desarrollo futuro, con entregables de:
  - Uso de suelos, análisis POT.
  - Planes de desarrollo y renovación.
  - Zonas de desarrollo, megaobras, equipamiento.
  - Potencial de desarrollo, densificación de vivienda.
  - Otros proyectos, usos previstos en la zona
  - Mapas georreferenciados.
- IV. Estudio de Sectores. Consistente en identificar la oferta y características de la competencia para los sectores propuestos en la etapa III (Usos Potenciales), con entregables de:
  - Censo de competidores principales
  - Características básicas de valor agregado ofrecido en cada uno de los sectores
  - Análisis georreferenciado.
- V. Mercado Potencial. Consistente en calcular el potencial mercado y/o consumo en la zona de influencia para los sectores propuestos recomendados para ubicarse en el proyecto, con entregables de:

**VIGILADO** Ministerio de Justicia y del Derecho



- Definición de área de influencia, cálculo del potencial mercado.
- Escenarios de penetración de mercado.
- Dimensionamiento y mezcla optima del proyecto por categorías o servicios.
- Análisis georreferenciado y mapas.

**QUINTO.** Como precio las partes pactaron la suma de CINCUENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$55.000.000,00) M/L, más IVA, con un anticipo del 50%, correspondiente a la suma de VEINTISIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$ 27.500.000,00) M/L, que fueron cancelados por la empresa **VALSATEX S.A.S.** al Contratista el 30 de Marzo de 2015, mediante traslado electrónico a la cuenta corriente Nro. 00532938019, del Contratista, así mismo se pactó que el 50% restante se cancelaría al momento de la entrega final del estudio y entrega a satisfacción con Acta de Finalización, como consta en las Cláusulas Tercera y Séptima del Contrato de prestación de servicios que se anexa.

**SEXTO.** Las partes pactaron como término de duración siete (7) semanas contadas a partir de la entrega del anticipo, es decir, del primer 50%, así mismo pactaron la terminación unilateral del contrato por el incumplimiento grave de EL CONTRATANTE o de EL CONTRATISTA de cualquiera de sus obligaciones, la negligencia, el abandono o descuido por parte de EL CONTRATISTA en la debida atención del objeto del contrato, entre otras, como consta en la Cláusula Quinta del Contrato de prestación de servicios que se anexa.

**SEPTIMO.** Las partes pactaron en la Cláusula Séptima del contrato de prestación de servicios que al momento de la finalización del contrato las partes suscribirían Acta de Finalización, la que debía incluir la manifestación de que EL CONTRATANTE había recibido a entera satisfacción y que sin la suscripción de dicho documento el contrato no se consideraría terminado y EL CONTRATISTA no se liberaría de sus obligaciones contractuales.

**OCTAVO.** Las partes designaron como domicilio contractual la ciudad de Medellín, para demandar el incumplimiento de las obligaciones generadas y Clausula Compromisoria para dirimir las controversias surgidas entre las partes a razón de la existencia, interpretación, desarrollo, liquidación o terminación del contrato.

**NOVENO.** Solo hasta el 16 de Abril de 2015 la empresa ACIERTO CONSULTORES informó a VALSATEX por medio de correo electrónico que requería la siguiente información de cada inmueble para proceder con los avalúos, información que no le fue suministrada a la empresa VALSATEX desde la cotización, ni tampoco desde el inicio del contrato para que el Contratante fuera reuniendo la documentación, a sabiendas que eran muchas las propiedades y algunas estaban fuera de la ciudad de Medellín:

- Área de los inmuebles
- Certificado de Libertad
- Copia de escritura
- Promesa de compraventa de los dos inmuebles nuevos
- Nombre del contacto o contactos para poder entrar a los inmuebles

El 27 de Mayo de 2015, VALSATEX entregó al Contratista información sobre los arriendos de cada propiedad y fecha de terminación de los contratos, el 25 de Mayo de 2015 mediante correo electrónico el Contratante informó al Contratista que la demás información requerida la tenía el señor Javier Valencia, motivo por el cual se debía esperar a que este regresara al país, posteriormente se hizo entrega de toda la información requerida.

**DÈCIMO:** La empresa ACIERTO CONSULTORES S.A.S., presentó múltiples incumplimientos en la entrega de los servicios contratados, pues solo hasta el 19 de Junio de 2015 la empresa VALSATEX recibió del Contratista por medio de correo electrónico un enlace para descargar los avalúos de las propiedades, los cuales no fueron entregados de forma física, y presentaban múltiples incongruencias, pues tenían imágenes de los inmuebles que no correspondían a las reales, así mismo tenía diferencias en el área y especificaciones del lugar, presentándose un claro incumplimiento por parte de la Contratista frente a la Cláusula Cuarta del contrato de prestación de servicios, situación que se puso en conocimiento de la empresa ACIERTO CONSULTORES, a lo que respondieron que realizarían revisión del caso.

**DÈCIMO PRIMERO:** El 10 de Julio de 2015 ACIERTO CONSULTORES en reunión hizo entrega a VALSATEX de un informe de diagnóstico de los inmuebles, informe que fue presentado al Contratante con aproximadamente siete semanas de retraso a lo acordado entre las partes, una vez terminada la reunión el Contratante solicita al Contratista verificación de la información pues se presentaron múltiples dudas e inquietudes frente al informe entregado.

**DÈCIMO SEGUNDO:** Al momento de analizar los informes entregados por la empresa ACIERTO CONSULTORES el Contratante, VALSATEX no entiende lo allí plasmado, dado que la información no es clara, surgiendo múltiples dudas, motivo por el cual procede a enviar el 16 de julio de 2015 correo electrónico a la señora [edith.cardona@acierticonsultores.com](mailto:edith.cardona@acierticonsultores.com) solicitando reunión para evaluar el resultado del informe, también informándole el recibo del CD con la presentación del estudio, informe de avalúos de los inmuebles y Factura Nro. 1066 (segundo 50% del valor pactado), con la finalidad de que antes de radicar dicha factura tuvieran reunión para evaluar estado del informe y poder expresar sus inquietudes ya que para la empresa VALSATEX el contratista no había entregado a cabalidad el suministro y este aun no podía liberarse de sus obligaciones contractuales.

**DÈCIMO TERCERO:** La señora EDITH CARDONA, representante legal de la empresa CIERTO CONSULTORES respondió al requerimiento hecho por VALSATEX, informando que estaría por fuera hasta el 31 de Julio de 2015, y que podría programar reunión con su equipo de trabajo; sin quedar en ninguna fecha concreta de reunión, sin embargo el 17 de julio de 2015, el señor JORGE MARIO VALENCIA (Anterior Representante Legal de la empresa Valsatex) envía nuevo correo electrónico con sus observaciones y requerimientos, allí plasmó sus inquietudes y expresó su descontento con el informe entregado, así:

"Buenas tardes Edith,

Como acordamos telefónicamente, te remitimos por este medio nuestros comentarios.

El estudio, a desarrollarse en cinco etapas, muestra el resultado de las etapas I y II para todas las propiedades (14 en total), esto es, el análisis DOFA y el Avalúo Comercial (Que aún no hemos terminado de estudiar para todos los predios).

Entrados en la etapa III del estudio, Usos Potenciales, el informe evidencia para 8 de las 14 propiedades, que éstas están ya consolidadas: Casa de Entreverdes, Casa de Cordilleras, Apartamentos de Cartagena, Oficina Milla de Oro, Local Comercial One Plaza, Bodega Rionegro y Locales del Centro de Comercio El Rodeo, y no se abre siquiera la posibilidad de desarrollar las etapas IV y V para las mismas; incluso para los 2 predios restantes, Bodega de Copacabana y Finca de Barbosa, que no son propiedades consolidadas, se presentan argumentos que aparentemente impedirían un desarrollo completo de estas etapas para ambas predios y tampoco se desarrollan las dos últimas etapas del estudio, a pesar de que en Copacabana si podría desarrollarse la propiedad que existe actualmente y podría ser susceptible de cambios inmediatos.

Si bien el estudio se hizo sobre 14 propiedades, se concluye rápidamente que solo sobre 4 de ellas (Bodegas de Tenche) existe alguna posibilidad de desarrollo y es solo sobre esta que se presenta el resultado de las etapas IV y V del estudio, sin embargo observamos los siguientes vacíos en la información que esperábamos recibir:

- El Plan Parcial de Tenche, qué es exactamente?, el proyecto que se define por la filmina 137?
- Nos gustaría tener una explicación más completa (más descriptiva) de la filmina No. 135, pues nos parece de altísima relevancia para tomar decisiones.
- No nos queda muy claro el potencial a desarrollar descrito en la filmina No. 137..., en ella se aprecia el esquema de 2 niveles de área comercial, 2 ó 3 niveles de parqueaderos (cubiertos aparentemente) y 2 torres de vivienda u oficinas de 9 pisos cada una, las preguntas que nos hacemos son:
- Qué áreas de retiro se deben dejar, o qué áreas se pueden construir en los pisos comerciales y de parqueaderos?
- De qué área son las torres que van encima de los parqueaderos?
- Se puede hacer un mixto de viviendas y oficinas?, de qué tipo?
- En cualquiera de los dos casos, cuántas unidades y de qué áreas se deben construir las mismas para que se cumpla la norma, tanto en el índice de construcción, como en el de ocupación, teniendo en cuenta que ya hay 2 niveles de comercio y 2 ó 3 niveles de parqueaderos cubiertos... no utilizan estos parte de la capacidad de los índices de ocupación?
- De qué tipo y de qué área serían los locales comerciales a ofrecer para que se cumplan las normas?
- Los identificamos una correspondencia clara de los datos de la filmina 138 con el esquema de la filmina 137.
- No estamos seguros si la última filmina pretende mostrar costos comparativos para la vivienda en el sector de Tenche; Loma de San Julián, Fátima y Ciudad del Río son sectores para comparar con Tenche?... de ser así, cuáles serían entonces los precios comparativos para oficinas y comercio?
- Qué estudios adicionales se requieren para el desarrollo?
- Cuál es el momento oportuno para el desarrollo?

Basados en la conversación que tuvimos hace algunos meses en sus oficinas, esperábamos recibir un informe contundente en cuanto a cómo debíamos proceder con las propiedades; si bien nos dan alguna luz en cuanto a algunas de ellas, no es específico el informe en cuanto a todas, y algunas conclusiones, como la última de la filmina 139 es para nosotros obvia, sin embargo lo que esperamos ver es precisamente si es rentable hacerlo o no, cuál es el costo de hacerlo?...

Por otro lado, el resultado sobre las bodegas de Tenche no es específico al nivel que nos describieron en la reunión que sostuvimos y si bien nos definieron que podíamos hacer una construcción mixta, no estamos siquiera seguros de las áreas, alturas e incluso usos para la construcción.

Teniendo en cuenta los argumentos expuestos, no vemos procedente el cobro por el 100% de lo contratado.

Atentamente,  
 Jorge Mario Valencia S.  
 CALCETERIA HERVA S.A.  
 Gerente  
 Aut. Norte Km. 17 No. 51-110  
 Copacabana, Antioquia, Colombia  
 Teléfono: (574) 4440592  
[gerencia@calceteriaherva.com](mailto:gerencia@calceteriaherva.com)  
[www.calceteriaherva.com](http://www.calceteriaherva.com)"

Así mismo el 06 de Agosto de 2015 nuevamente envía correo electrónico el señor Jorge Mario Valencia a la señora Edith Cardona Marín, recordándole la reunión pendiente, recibiendo respuesta de reunión con fecha tentativa para el lunes 10 o 14 de Agosto de 2015, un mes después del requerimiento presentado por VALSATEX.

**DÉCIMO CUARTO:** El 14 de Agosto de 2015, las partes se reúnen por segunda vez para evaluar el contenido del informe entregado por ACIERTO CONSULTORES y las inquietudes que VALSATEX entregó por medio de correo electrónico desde el 17 de Julio de 2015, en dicha reunión la Contratante presentó a la Contratista los siguientes comentarios e inquietudes, los cuales no

tuvieron respuesta favorable que aclarara todas las dudas, errores en avalúos y entrega de información en general:

(Inconformidades e inquietudes presentadas en el orden de la reunión)

Los avalúos están correctos?

En algunos avalúos hay tablas de Excel insertadas que tenían comentarios, pero ahora no se pueden ver, por ejemplo, en la tabla de cálculo del valor por estado de conservación según Fitto y Corvini, qué se concluye de este cuadro?, de dónde sale la información de los precios de los predios para el método comparativo?, dónde están ubicados estos predios?, No deberían estar todos los avalúos firmados por el evaluador?

- Bodegas del Barrio Antioquia: En la descripción de 2 de las bodegas se repite lo mismo, pero son dos bodegas de características diferentes. Si se visitaron los predios?, por qué no se hizo una verificación de las áreas?. La bodega 56-56 tiene un mezanine de toda la bodega, no de 16 m<sup>2</sup>, por ende el avalúo está totalmente desfasado.
- Bodega de Copacabana: El agua es tomada de acueducto veredal y las aguas residuales se manejan con planta de tratamiento predio a predio?. En el transporte no se hace alusión al sistema de Transporte Integrado del Metro. Altura de la bodega?, número de baños?, Cuántas puerta camión?, da lo mismo la cantidad?. Las normas de Planeación están actualizadas? (Se hizo entrega a Acierto Consultores por escrito informe de Planeación obtenido directamente por Calcetería Herva SA). El último factor negativo expuesto es correcto?. Dice que para el avalúo se usó el método comparativo o de mercado, pero no hay ningún valor de ninguna propiedad relacionado. No es importante relacionar la propiedad de un transformador de 112KW que posee la propiedad?..
- Bodega de Rionegro: Al inicio se habla de una bodega de 2 niveles, luego en el punto 2.6 habla de 3 niveles, para finalmente especificar que tiene mezanine en concreto reforzado en segundo y tercer piso, y en el punto 2.7 las áreas son confusas para quien no conoce la propiedad, no es importante señalar el número de baños? – Nos sugieren verificar las áreas con las de la escritura porque no coinciden?. Dónde están ubicadas las propiedades con las que se hizo la comparación para obtener el precio promedio?.
- Casa Cordilleras: No se tiene en cuenta el área de zona verde para el avalúo?, ni tampoco la terraza cubierta, qué esta no hace parte del área de construcción especificada en la escritura?
- Casa Entreverdes: La casa está adosada a casas vecinas? (solo en un lado y solo en uno de sus dos niveles). No se tiene en cuenta el área de zona verde para el avalúo?. Las propiedades de comparación son las de Suramérica? Y aun así se obtiene un precio por m<sup>2</sup> más alto que para la casa de Cordilleras, que sí está en Suramérica? Además, no se tiene en cuenta el parqueadero cubierto construido después de la escrituración. Esta casa es la que tiene el lote de zona verde más grande de toda la unidad.
- Locales CC El Rodeo: Nos sugieren verificar las áreas con las de la escritura, porque no coinciden?
- Finca Barbosa: El lote se asemeja a un rectángulo?. En primer piso no son 3 alcobas, son 4; no son 2 baños, son 3; falta especificar pieza de herramientas. 40 años de construida?, no se vió la fecha de la escritura, cuando se compró era solo el lote.. Las normas de Planeación están actualizadas? – 2 hectáreas como mínimo para la parcela mínima?. El m<sup>2</sup> está cotizado muy por debajo de lo que se ha vendido en los últimos 3 años, se hizo estudio de mercado? \$15.000 Vs. \$70.000!, De dónde sacó el evaluador, el precio de compra de la finca?, La barrera natural de la finca no es un río, es una quebrada.
- Local One Plaza: Dice que para el avalúo se usó el método comparativo o de mercado, pero no hay ningún valor de ninguna propiedad relacionado!.
- Oficina Milla de Oro: Dice que para el avalúo se usó el método comparativo o de mercado, pero no hay ningún valor de ninguna propiedad relacionada! La fecha de entrega es agosto/15, no febrero/16, ver encargo fiduciario suministrado. La oficina tiene 110 m<sup>2</sup> (faltó en análisis), ver Otro Si al encargo fiduciario.

Preguntamos: Nos van a devolver todo el paquete de escrituras y certificados de libertad que entregamos el pasado 27/04/15?.

**DÉCIMO QUINTO:** La empresa ACIERTO CONSULTORES el 11 de Septiembre de 2015 mediante correo electrónico envía a VALSATEX un Link para descargar el informe de diagnóstico de los inmuebles y los avalúos ajustados y/o corregidos, además avisan que para la semana siguiente estarían enviando CD en físico y avalúos impresos, aumentando aún más el descontento del Contratante, ya que se sumaba un incumplimiento más por parte de la empresa Contratista, al no cumplir con los tiempos de entrega de la gestión encomendada y realizarse dichas entregas por medio de correos electrónicos y no de una forma personalizada con el cliente, como se pactó inicialmente.

**DÉCIMO SEXTO:** Por lo expresado anteriormente y ante el descontento del Contratista el 14 de Septiembre el señor JORGE MARIO VALENCIA envía correo electrónico a la empresa Contratista con las siguientes apreciaciones:

"Buenas tardes Martha,  
Agradeciendo de antemano la información que nos remites en este correo, queremos dejar plasmada nuestra posición como cliente y como Compañía.  
Frente a la entrega final del servicio contratado, para nosotros de suma importancia y sobre el cual teníamos puestas nuestras mejores expectativas, dadas las recomendaciones recibidas de Acierto Consultores por parte de algunas personas conocidas de nuestra parte; queremos expresar de nuevo nuestra sorpresa al encontramos con la entrega de resultados que dejaron ver la falta de análisis y estudio por parte del equipo consultor.  
La idea de contratar a un grupo de profesionales para el estudio, no incluía que estos "ajustaran y completaran" su informe final luego de que nosotros, como clientes, actuáramos como supervisores de la buena ejecución del trabajo.  
Como lo expresamos el pasado viernes 14 de agosto en sus instalaciones, la tarea está entregada y con base en su contenido debe ser calificada, por esta razón queremos expresarte que no es de nuestro interés recibir documentación adicional a lo ya recibido.

Cordial saludo,  
Jorge Mario Valencia S.  
CALCETERIA HERVA S.A.  
Gerente  
Aut. Norte Km. 17 No. 51-110  
Copacabana, Antioquia, Colombia  
Teléfono: (574) 4440592  
[gerencia@calceteriaherva.com](mailto:gerencia@calceteriaherva.com)  
[www.calceteriaherva.com](http://www.calceteriaherva.com)"

**DÉCIMO SÉPTIMO:** Debido a todas las inconformidades y desavenencias presentadas entre las partes el 29 de Septiembre de 2015 se reúnen, en dicha reunión VALSATEX reiteró su descontento con los incumplimientos en la entrega de los diagnósticos de inmuebles, los errores presentados en los avalúos, y en general por la mala gestión en la labor encomendada, así mismo expuso su desacuerdo con el pago de la factura Nro. 1066, por concepto del segundo pago del 50% del valor contratado, el cual según acuerdo de las partes debía ser cancelado al momento de la entrega final del estudio y terminación del mismo, y que al momento de la terminación del contrato se suscribiría documento denominado "Acta de Finalización" la que incluiría la manifestación de que el Contratante recibió el suministro a entera satisfacción, como quedó plasmado en la cláusula tercera, cuarta y séptima del contrato de prestación de servicios celebrado por las partes, pero dichas estipulaciones no se consolidaron por los múltiples incumplimientos presentados por la empresa ACIERTO CONSULTORES para con el Contratante en el desarrollo del diagnóstico de los inmuebles.

**DÉCIMO OCTAVO:** El 12 de Abril de 2016 la sociedad ACIERTO CONSULTORES, por medio de apoderada envía cuenta de cobro pre jurídico, a la empresa VALSATEX, solicitando el pago de \$ 49.088.800 por concepto del segundo pago del 50% del contrato de prestación de servicios para diagnóstico de inmuebles e intereses moratorios, valores discriminados así:

**VIGILADO** Ministerio de Justicia y del Derecho

Concepto	Valor
Interés por mora causados desde la fecha del vencimiento 10/07/2015 al día 11/04/2016	\$ 6.074.000
IVA pendiente de cancelación	\$ 8.800.000
Honorarios del 20% del saldo si IVA pendiente	\$ 6.714.800
Total	\$ 49.088.800

**DÉCIMO NOVENO:** La Contratista en ningún momento presentó informe completo que cumpliera a cabalidad con el objeto del contrato pactado, presentó avalúos con múltiples errores en las imágenes de los inmuebles, el área, y las especificaciones de los mismos, los informes presentados fueron extemporáneos y confusos, tampoco se suscribió entre las partes documento de "Acta de Finalización", ya que el Contratante no recibió a satisfacción el estudio y diagnóstico de inmuebles, existiendo por parte del Contratista un claro incumplimiento, motivo por el cual la sociedad VALSATEX convocó a conciliación en el Centro de Resolución de Conflictos de la Universidad de Medellín a la empresa ACIERTO CONSULTORES, el 30 de Junio de 2016, culminando la misma con Acta de No Acuerdo entre las partes, motivo por el cual se invoca la presente ante el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición - Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, cumpliendo con la Cláusula Décimo Tercera del contrato de prestación de servicios - "Cláusula Compromisoria. Las controversias surgidas entre las partes por razón de la existencia, interpretación, desarrollo, liquidación o terminación de este contrato, que no pudiera dirimirse directamente entre ellas, se someterán a la decisión de un Tribunal de Arbitramento conformado por un (1) arbitro.."<sup>23</sup>

2. Apoyado en lo anterior, la parte convocante trae las siguientes pretensiones:

**"PRETENSIONES**

**PRIMERA:** Que se Declare el incumplimiento del Contrato de Prestación de Servicios para un Diagnóstico de Inmuebles, por parte de la empresa ACIERTO CONSULTORES S.A.

**SEGUNDA:** Consecuencialmente se Declare la inexistencia de la obligación de pago del 50% del segundo pago pactado entre las partes, por valor de VEINTISIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$27.500.000,00), más IVA y los demás valores que de esta se pudieran generar.

**TERCERA:** Que se Declare la Terminación Unilateral del Contrato de Prestación de Servicios para un Diagnóstico de Inmuebles, por el incumplimiento grave, la negligencia y el descuido por parte del CONTRATISTA, con base en la Cláusula Cuarta y Quinta, literal a) Y c) del Contrato de Prestación de Servicios para un Diagnóstico de Inmuebles.

**CUARTA:** Consecuencialmente a la anterior declaración se condene al demandado a pagar a favor del demandante, por concepto de LUCRO CESANTE:

- La suma de SEIS MILLONES DE PESOS (\$6.000.000,00) M/L, por las pérdidas que ha generado el incumplimiento del Contratista, al no tener a disposición el diagnóstico total de los catorce (14) inmuebles descritos en el

<sup>23</sup> Cuaderno Principal – Folios 1 a 11.

contrato de prestación de servicios, dado que los informes resultan esenciales para determinar estratégicamente el potencial y mejor uso de cada una, de acuerdo con su localización y el futuro de la zona donde se encuentran para la realización de cualquier transacción, venta o inversión, objeto por el cual se contrató a la empresa consultora, pero con el deficiente resultado dado por la empresa Contratista no se han podido tomar decisiones frente al futuro de los inmuebles, por el contrario se tendrá que contratar a otra empresa especializada en el tema para que brinde un informe confiable y oriente el futuro de las propiedades.

**QUINTA.** Que se condene al pago de costas, gastos y agencias en derecho en el presente proceso.

**SEXTA.** Se me reconozca personería jurídica y se admita sustitución de poder, reconociéndole personería jurídica a la Dra. NATALIA DAZA ATEHORTUA, con T.P. 184.551 del C.S. de la J., en los términos del poder conferido."<sup>24</sup>

## B. Contestación de la demanda principal

La sociedad demandada ACIERTO CONSULTORES S.A.S., de acuerdo con el escrito obrante a folios 130 a 139 del cuaderno principal, contestó oportunamente la demanda principal, oponiéndose a las pretensiones formuladas por la parte convocante y proponiendo las siguientes excepciones de fondo o de mérito:

**"PRIMERA: La MORA EN LA ENTREGA DE LOS SUMINISTROS (...)**

**SEGUNDA: Buena fe de ACIERTO CONSULTORES (...)**

**TERCERA: Temeridad y mala fe: (...)**

**CUARTA: Prescripción y caducidad: (...)"<sup>25</sup>**

## III. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

### A. JUICIO DE VALIDEZ DEL PROCESO - PRESUPUESTOS PROCESALES

1. Para este Tribunal Arbitral el proceso jurisdiccional es fuente de creación de una norma jurídica individual, y es por ello por lo que debe realizar la labor de revisar, nuevamente, la etapa de procesamiento, con la finalidad de verificar o corroborar si la fuente resulta jurídicamente legítima, puesto que de ello dependerá consecuentemente la legitimidad del laudo arbitral o de la norma jurídica particular que en este acto procesal se cree. Así pues, previo al análisis del fondo de la controversia, el Tribunal pone de presente que el proceso reúne los presupuestos procesales requeridos para su validez y, por ende, para permitir la expedición de un pronunciamiento de mérito.

<sup>24</sup> Cuaderno Principal – Folios 11 a 12 y 103.

<sup>25</sup> Cuaderno Principal – Folios 136 a 137.

2. En efecto:

- a. El Tribunal goza de la *función jurisdiccional*, de manera transitoria, en los términos del Artículo 116 de la Constitución Política.
- b. El Tribunal es *competente* para resolver todas las pretensiones y excepciones objeto del litigio. Así lo resolvió mediante Auto No. 05 en audiencia del veintiuno (21) de noviembre de 2016<sup>26</sup>.
- c. Tanto la convocante como la convocada, son personas jurídicas, con capacidad de goce y de ejercicio. Así las cosas, tienen *capacidad para ser parte y capacidad para comparecer al proceso por sí mismas* –a través de su representante legal–, tal como obra en los respectivos certificados de existencia y representación legal visibles a folios 18 a 29 del Cuaderno Principal.
- d. Tanto la convocante como la convocada actuaron en el Arbitraje por conducto de sus apoderados judiciales idóneos no sancionados, lo cual acredita el presupuesto del *derecho de postulación o ius postulandi* (cfr. folios 396 y 397 del expediente).
- e. El proceso se adelantó en todas sus fases e instancias con observancia de las normas procesales establecidas para el efecto y con pleno respeto de los derechos de defensa y de contradicción de las partes. Respecto a las formas procesales (*trámite adecuado y legalidad de las formas*) el Tribunal actuó conforme a las prescripciones normativas, es decir, con vigencia de la Ley 1563 de 2012.
- f. Se constata el presupuesto de la *demanda en forma*, puesto que ésta contiene todos los requisitos establecidos en el artículo 82 y siguientes del Código General del Proceso.
- g. En relación con la caducidad de la acción, el Tribunal observa que no ha caducado ésta, puesto que por tratarse de una acción "*ordinaria*", en los términos del artículo 2536 del Código Civil, esta es de diez (10) años, el contrato se celebró el día veinticuatro (26) de marzo de 2015 y al demanda se presentó el día quince (15) de julio de 2016.

**B. JUICIO DE EFICACIA DEL PROCESO – PRESUPUESTOS MATERIALES DE LA SENTENCIA.**

<sup>26</sup> Cuaderno Principal – Folios 323 a 328.



- a. Se corrobora la existencia del *interés para obrar*, ya que se vislumbra un interés económico perseguido por la parte convocante.
- b. El Tribunal verifica que a la fecha de expedición del presente Laudo hay ausencia de:
  - i- Cosa juzgada;
  - ii- Transacción;
  - iii- Desistimiento;
  - iv- Conciliación;
  - v- Pleito pendiente o litispendencia; y
  - vi- Prejudicialidad.
- c. El Tribunal constató, en la oportunidad procesal correspondiente<sup>27</sup>, que:
  - i. Únicamente la parte demandante VALSATEX S.A.S. pagó oportunamente las sumas de dinero que les correspondían, tanto por concepto de gastos como por concepto de honorarios y de reajuste del IVA;
  - ii. Había sido designado e instalado en debida forma;
  - iii. Las controversias planteadas son susceptibles de transacción o son de libre disposición y no están prohibidas por el legislador para tramitarse por el proceso arbitral.
- d. No obra causal de nulidad que afecte la actuación.
- e. Existe legitimación en la causa, tanto por activa como por pasiva. El Tribunal observa que en el caso que nos ocupa, desde la perspectiva formal y sustancial se cumple con el presupuesto de legitimación en la causa por activa y pasiva puesto que la convocante y la convocada son las mismas personas que figuran como titulares de la relación sustancial contenida en el contrato objeto de este proceso (Cfr. Folios 36 a 38).

### **C. JUICIO DE LA BILATERALIDAD DE LA AUDIENCIA - PRESUPUESTOS DE LA BILATERALIDAD DE LA AUDIENCIA.**

Este presupuesto es el que se refiere y el que concierne a las debidas notificaciones y, por ende, el que genera la posibilidad de defensa y contradicción de las partes en el proceso, de tal manera que se asegure que los actos procesales son aptos para cumplir la finalidad específica que les asigna la Ley procesal y que, efectivamente, sean conocidos por sus

<sup>27</sup> Cfr. primera audiencia de trámite (Cuaderno Principal).

destinatarios. Así, pues, al auto admisorio de la demanda principal fue notificado personalmente a la representante legal de la convocada ACIERTO CONSULTORES S.A.S., tal como consta a folio 126 del expediente, y todos los demás actos procesales fueron notificados, bien en audiencia o por estrados o, bien por correo electrónico, tal como lo autoriza el artículo 23 de la Ley 1563 de 2012 y el artículo 294 del Código General del Proceso.

#### **D. JUICIO SOBRE EL MÉRITO – ELEMENTOS AXIOLÓGICOS DE LA PRETENSIÓN.**

##### **EL *THEMA DECIDENDUM* O PROBLEMAS JURÍDICOS:**

Una vez fijados los hechos por las partes, en la pretensión y en las excepciones de fondo, a través de las afirmaciones y negaciones aportados por las partes al proceso, el Tribunal de Arbitramento quiere identificar, desde un punto de vista general, cuál es o cuáles son los problemas jurídicos presentados por las partes con la finalidad de actuar la tutela jurisdiccional del derecho en relación a la pretensión propuesta y las excepciones planteadas, y así identificar qué es lo que se va a resolver. En síntesis, el *thema decidendum* de este proceso se configura por los siguientes temas o hipótesis a resolver, así:

1. Disponer el tipo de la relación contractual surgida entre las partes, con ocasión de la celebración del contrato denominado "*CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA UN DIAGNOSTICO DE INMUEBLES*", esto es, identificar el tipo contractual, naturaleza, obligaciones, efectos jurídicos, entre otros.
2. Con fundamento en la naturaleza del contrato celebrado entre las partes, identificar si ACIERTO CONSULTORES S.A.S. incumplió o no el contrato por el hecho de i) no haber entregado el servicio en el plazo contractualmente estipulado, ii) si éste actuó con negligencia o descuido y, iii) por no haber suscrito el acta de finalización del contrato.
3. En el evento de declarar el incumplimiento del contrato por parte de ACIERTO CONSULTORES S.A.S., el Tribunal valorará si habrá lugar a declarar la inexistencia de la obligación de pago por parte de VALSATEX S.A.S. del 50% del valor del contrato a favor de ACIERTO CONSULTORES S.A.S., es decir, la inexistencia de la obligación de pago por la suma de veintisiete millones quinientos mil pesos (\$27.500.000).
4. Determinar si VALSATEX S.A.S., con fundamento en las cláusulas 4 y 5 (Lit. a y c) del Contrato, podía dar por terminado, de manera anticipada el contrato celebrado entre las partes, por las causales i) de no haber entregado el servicio en el plazo contractualmente estipulado y, ii) por el hecho de ACIERTO CONSULTORES S.A.S. haber actuado con negligencia o descuido.
5. Analizar si VALSATEX S.A.S. tiene derecho o no la indemnización por lucro cesante por parte de ACIERTO CONSULTORES S.A.S, tasada en la cantidad de seis millones de pesos (\$6.000.000).

## 1. EL CONTRATO CELEBRADO ENTRE LAS PARTES Y/O LA RELACIÓN JURÍDICA CONTRACTUAL.

El Tribunal considera indispensable precisar la naturaleza del contrato celebrado entre VALSATEX S.A.S. y ACIERTO CONSULTORES S.A.S., ya que de su tipificación se desprenden las obligaciones que cada una de ellas tiene en relación con en el cumplimiento del objeto planteado.

Sea lo primero advertir que ambas partes tienen la calidad de comerciantes inscritos y, por tanto, las normas aplicables, en principio, están contenidas en el Código de Comercio (Cfr. Art. 20 del Código de Comercio). Pese a lo anterior, el contrato o documento fuente de este proceso arbitral se denomina como "de prestación de servicios", razón por la cual el Tribunal, con fundamento en el artículo 822 del Código de Comercio, el cual reenvía al Código Civil, respecto a "Los principios que gobiernan la formación de los actos y contratos y las obligaciones de derecho civil, sus efectos, interpretación, modo de extinguirse, anularse o rescindirse, serán aplicables a las obligaciones y negocios jurídicos mercantiles, a menos que la ley establezca otra cosa" aplicará las normas relativas al contrato de prestación de servicios regulado por el Código Civil y, en especial, en el artículo 2063 y concordantes y, en lo que no exista claridad o controversia entre las partes, se acudirá, desde luego, al contrato en razón del principio de la autonomía de voluntad, a las normas del Código de Comercio y a las reglas de interpretación previstas en el Código Civil.

El Artículo 2063 del Código Civil, y las demás normas jurídicas aplicables a este caso, son, en esencia, las siguientes:

**"ARTICULO 2063. NORMATIVIDAD SOBRE OBRAS INMATERIALES.** Las obras inmateriales o en que predomina la inteligencia sobre la obra de mano, como una composición literaria, o la corrección tipográfica de un impreso, se sujetan a las disposiciones especiales de los artículos 2054, 2055, 2056 y 2059."

**"ARTICULO 2054. DETERMINACIÓN DEL PRECIO.** Si no se ha fijado precio, se presumirá que las partes han convenido en el que ordinariamente se paga por la misma especie de obra, y a falta de éste, por el que se estimare equitativo a juicio de peritos."

**"ARTICULO 2055. FIJACIÓN DEL PRECIO POR TERCERO.** Si se ha convenido en dar a un tercero la facultad de fijar el precio, y muriere éste antes de procederse a la ejecución de la obra, será nulo el contrato; si después de haberse procedido a ejecutar la obra, se fijará el precio por peritos."

**"ARTICULO 2056. INDEMNIZACIÓN POR INCUMPLIMIENTO.** Habrá lugar a reclamación de perjuicios, según las reglas generales de los contratos, siempre que por una o por otra parte no se haya ejecutado lo convenido, o se haya retardado su ejecución.

Por consiguiente, el que encargó la obra, aún en el caso de haberse estipulado un precio único y total por ella, podrá hacerla cesar, reembolsando al artífice todos los costos, y dándole lo que valga el trabajo hecho, y lo que hubiera podido ganar en la obra."

**"ARTICULO 2059. EJECUCION INDEBIDA DE LA OBRA.** Si el que encargó la obra alegare no haberse ejecutado debidamente, se nombrarán por las dos partes peritos que decidan. Siendo fundada la alegación del que encargó la obra, el artífice podrá ser obligado, a elección del que encargó la obra, a hacerla de nuevo o a la indemnización de perjuicios. La restitución de los materiales podrá hacerse con otros de igual calidad o en dinero."

**"ARTICULO 2066. TERMINACION DEL CONTRATO DE SERVICIO.** Cualquiera de las dos partes podrá poner fin al servicio cuando quiera, o con el desahucio que se hubiere estipulado. Si la retribución consiste en pensiones periódicas, cualquiera de las dos partes deberá dar noticia a la otra de su intención de poner fin al contrato, aunque en éste no se haya estipulado desahucio, y la anticipación será de medio período a lo menos."

**"ARTICULO 2067. GASTOS DE TRANSPORTE POR TRASLADO.** Si para prestar el servicio se ha hecho mudar de residencia al que lo presta, se abonarán por la otra parte los gastos razonables de ida y vuelta."

**"ARTICULO 2068. TERMINACION DEL CONTRATO POR CULPA DE QUIEN PRESTA EL SERVICIO.** Si el que presta el servicio se retira intempestivamente, o su mala conducta da motivo para despedirle, no podrá reclamar cosa alguna en razón de desahucio o de gastos de viaje."

**"ARTICULO 2069. NORMAS APLICABLES A LOS SERVICIOS QUE SE SUJETAN A LAS REGLAS DEL MANDATO.** Los artículos precedentes se aplican a los servicios que según el artículo 2144 se sujetan a las reglas del mandato, en lo que no tuvieren de contrario a ellas."

Por tanto, tratándose de un contrato típico y nominado, se regirá por las disposiciones legales en él contenidas, por las disposiciones que lo reglamentan o desarrollan y su interpretación debe acudir, en primer término, a lo expresamente pactado por las partes<sup>28</sup> en las cláusulas del contrato, en aplicación de los principios consagrados en los Arts. 1602 y 1603 Código Civil.

En términos generales, el contrato de arrendamiento de servicios inmateriales, llamado hoy en día contrato de prestación de servicios, es aquel convenio en virtud del cual una persona, llamada el contratista (antiguamente el arrendatario) se obliga para con otra persona, llamada el contratante (antiguamente el arrendador), a realizar de manera igualitaria y sin subordinación, unos servicios personales (materiales, inmateriales, intelectuales, etc.) sin mandato (v. gr. cuando se trata de simple asesoría de estudio, levantamiento de carga, reparaciones de algunos bienes, o de guía, etc.) o con mandato (cuando hay representación y posibilidad de obligar a otra persona con un acto jurídico) a cambio de una remuneración determinada.

<sup>28</sup> Art. 1602 del C. C. "Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales".

Art. 1603 del C.C. "Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella".

El contrato de prestación de servicios profesionales es también llamado por nuestro legislador civil como "*arrendamiento de servicios inmateriales*", el cual presenta algunos aspectos generales que deben precisarse, así:

Es un contrato **típico**, por cuanto los requisitos que lo estructuran e identifican como tal, distinguiéndolo de los demás, se encuentran establecidos en la ley. (Cfr. Art. 2063 del Código Civil). Es un contrato **nominado**, por cuanto su denominación surge directamente de la ley, pero aun cuando esta última habla dentro de la terminología tradicional, de "*arrendamiento de servicios inmateriales*", en el fondo esta denominación legal tiene su equivalente en la interpretación actual de la doctrina del contrato de locación de servicio o de prestación de servicios. Es un contrato **principal** porque los requisitos que lo estructuran son suficientes para tener existencia propia. Es un contrato **consensual**, porque se perfecciona con el solo consentimiento, aunque suele recogerse por escrito para efectos probatorios. Es un contrato **bilateral, oneroso y conmutativo**, porque genera obligaciones recíprocas para ambas partes desde su excepción, incluyendo la contraprestación pertinente, que se entiende recíprocamente equivalentes. Generalmente es un contrato **de ejecución continuada**, por cuanto esta última se realiza de manera continua e ininterrumpida durante el transcurso del tiempo contratado; pero en algunos eventos puede ser **de ejecución instantánea**, como cuando consiste en el servicio de asesoría, de concepto, consulta, o, para el caso *sub iudice*, para el "*diagnóstico de inmuebles*". Es un contrato **de libre discusión**, por cuanto las cláusulas del contrato pueden ser discutidas y convenidas por ambas partes contratantes en pie de igualdad. Pese a ser de libre discusión, parcialmente se encuentran sujetos a ciertas regulaciones como las que se derivan de la necesidad de los conocimientos científicos, técnicos o empíricos, según el caso, de la correspondiente profesión, ocupación u oficio, la de unas regulaciones éticas, de las reglamentaciones existentes sobre el particular.

A su vez, dentro de los requisitos particulares de los elementos que estructuran este contrato, se pueden afirmar los siguientes:

**1. La capacidad:** tanto la capacidad de goce como la de ejercicio se requiere en ambas partes contratantes. El Tribunal, de acuerdo con los certificados de existencia y representación legal visibles a folios 18 a 29 del expediente, corrobora que ambas sociedades tienen capacidad de goce, como de ejercicio.

**2. El consentimiento:** este puede manifestarse en forma expresa o tácita, siempre y cuando, no se entienda que haya subordinación, ni salario, pues se trataría de un contrato de trabajo, regulado por la ley laboral y aplicables otras normas jurídicas. Ese consentimiento debe estar exento de los vicios de error, fuerza y dolo, en lo cual es preciso tener en cuenta las condiciones de índole personal o especial del contratista, tales como su título de idoneidad, la capacitación en su profesión u oficio, la experiencia, especialidad, y la prestación del servicio a realizar, pues estas circunstancias pueden dar lugar a dichos vicios.

De conformidad con el contrato aportado por la parte, se evidencia dicho consentimiento por parte de los representantes legales de ambas compañías sin que ninguno de los contratantes alegara, en este proceso arbitral, vicios en el consentimiento. Para los efectos de rigor, la cláusula octava del contrato, expresa:

**"OCTAVA: NATURALEZA DEL CONTRATO: EL CONTRATISTA** manifiesta que por medio de este contrato se obliga en forma independiente a realizar el servicio para el cual fue contratado, con sus propios medios y con libertad técnica y administrativa y la colaboración de su propio personal, asumiendo todos los riesgos, y por tanto, las obligaciones generadas por la suscripción de este contrato vincularán solo a las partes que lo suscriben. En consecuencia, de la ejecución de este contrato no se derivará la existencia de ningún tipo de vínculo laboral entre **EL CONTRATISTA** y los empleados de **EL CONTRATANTE**, ni entre éste y los empleados de **EL CONTRATISTA**, pues cada uno será el encargado de dar las órdenes a su personal y quien remunerará los servicios."

Con fundamento en la cláusula anterior, para este Tribunal es claro que ACIERTO CONSULTORES S.A.S. asumió los riesgos del contrato, en los términos que se describen en dicho texto y, en especial, el riesgo de la entrega del servicio en el término contractualmente fijado en el contrato.

**3. El objeto:** consiste, en términos generales, en la prestación de un servicio específico de una profesión, o servicio específico o genérico de una ocupación u oficio, con la utilización de los medios adecuados para hacerlo. El servicio debe existir al momento de la celebración del contrato, lo cual ocurre con la simple disponibilidad del servicio pertinente, o debe esperarse a que exista cuando se cumpla la condición prevista al efecto. El objeto debe ser determinado o determinable al momento de la celebración del contrato, bajo el entendido que queda incluido dentro de la determinación lo correspondiente a lo normado pertinente de la ocupación, oficio o profesión del caso. El objeto debe ser comerciable, esto es, que sea posible negociar el servicio objeto del contrato, lo que no siempre sucede como acontece con los pactos de exclusividad o restricciones a los funcionarios públicos pues tienen prohibición legal. El objeto debe ser lícito, esto es que el servicio no esté en contra de la ley, el orden público y la costumbre. El objeto debe ser posible, físico, jurídica y moralmente.

Así las cosas, el objeto del servicio contratado se encuentra claramente identificado en la cláusula primera del contrato de "prestación de servicios", el cual reza:

**"PRIMERA: OBJETO: EL CONTRATISTA** se obliga a prestar el servicio que se ha denominado **"ESTUDIO Y DIAGNÓSTICO DE INMUEBLES"** con el fin de obtener información confiable para la toma de decisiones. Para esto se requiere la realización de un Diagnóstico General de las propiedades descritas en el alcance, con el fin de determinar estratégicamente el potencial y el mejor uso de cada una de acuerdo con la localización y el futuro de la zona donde se encuentra  
El diagnóstico nos definirá:  
a. Cuáles predios son importantes para desarrollar.

**VIGILADO** Ministerio de Justicia y del Derecho

- b. Qué tipo de uso tendría: comercial, vivienda, servicios, otros, mixto.  
 c. Qué estudios adicionales requiere para el desarrollo.  
 d. Cuál es el momento oportuno para el desarrollo.  
 e. La necesidad u oportunidad de venta de alguno de los predios e inversión en otro.

**ALCANCE DEL PROYECTO:** El objeto del contrato incluye:

Los siguientes son los inmuebles que serán tenidos en cuenta en el presente estudio, de acuerdo con el listado enviado por los propietarios:

ITEM	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN
1	Bodega	Calle 29 Nro. 56-12, Segundo piso, zona industrial de Belén, Barrio Antioquia, Medellín
2	Bodega	Calle 29 Nro. 56-20, Zona industrial de Belén, Barrio Antioquia, Medellín
3	Bodega	Calle 29 Nro. 56-26, Zona industrial de Belén, Barrio Antioquia, Medellín
4	Bodega	Calle 29 Nro. 56-56, Zona industrial de Belén, Barrio Antioquia, Medellín
5	Bodega	Paraje Chachafruto vía Guarne-Aeropuerto JMC, Vereda Playa Rica Rancherías, Rionegro, Antioquia, glorieta Aeropuerto José María Córdoba, Multicentro Bodegas y Locales Rionegro, Bodega No. 16
6	Bodega	Autopista Norte, Km 17 Nro. 51-110, Copacabana
7	Local	Calle 6 sur Nro. 52-50 piso 1, Centro de Comercio el Rodeo, Medellín
	Local	Calle 6 sur Nro. 52-50 piso 2, Centro de Comercio el Rodeo, Medellín
	Local	Calle 6 sur Nro. 52-50 piso 3, Centro de Comercio el Rodeo, Medellín
8	Finca de Recreo	Finca el Remanso. Vía fabrica colombiana Kimberly, Barbosa
9	Casa	Carrera 50 D Nro. 77 Sur -100, Casa 24, Urbanización Cordilleras, La Estrella
10	Casa	Calle 83 A Sur Nro. 63-7, parcelación entreverdes, Casa 73, La Estrella
11	Apartamento	Vereda Bayunca, caserío de Pontezuela, Km 12, Apto. 3B Torre 3, zona norte de la ciudad de Cartagena de Indias. Link para el proyecto Puerta de las Américas - <a href="http://www.intranetdeventas.com/residencial/index.asp">http://www.intranetdeventas.com/residencial/index.asp</a>
12	Apartamento	Vereda Bayunca, caserío de Pontezuela, Km 12, Apartamento 3F Torre 1, zona norte de la ciudad de Cartagena de Indias.
13	Oficina	Milla de Oro (para entrega Agosto 2015)
14	Local Comercial	One Plaza (para entrega Febrero 2016)

Para el logro de los objetivos proponemos desarrollar un Análisis, ejecutado en **CINCO ETAPAS:**

1. La primera etapa evalúa desde el punto de vista de la localización las fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas del predio.
2. La segunda analiza desde el punto de vista del valor comercial el potencial del predio.
3. La tercera define desde el punto de vista de usos potenciales, la vocación del predio.
4. La cuarta evalúa desde el punto de vista de la competencia la viabilidad del proyecto.
5. La quinta valora el potencial de mercado que tiene la zona para los sectores propuestos.

Previo al inicio del estudio, se hará una reunión para conocer elementos importantes de las necesidades de estrategia de los propietarios, que servirán de insumo en el análisis de las opciones y potenciales de cada propiedad.

#### **ETAPA I: ANÁLISIS FODA.**

##### **OBJETIVO:**

Conocer las características sociodemográficas, socioeconómicas y del entorno de la zona de influencia del proyecto.

##### **ENTREGABLES:**

- Variables sociodemográficas: Población, Hogares, Ingresos, Estratificación socioeconómica.
- Movilidad, Red vial, Barreras físicas y psicológicas.
- Transporte público.

- Definición y ubicación de principales centros y zonas generadoras de tráfico: Residenciales, comerciales, institucionales, empresariales, industriales y logísticas.
- Características de usos actuales del entorno.

#### **ETAPA II: AVALUO COMERCIAL**

##### **OBJETIVO:**

Conocer el avalúo actual de cada una de las propiedades de acuerdo con la situación del mercado y las características del entorno.

##### **ENTREGABLES:**

El avalúo será realizado por un Avaluador independiente, afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín, quien entregara para cada una de las propiedades el informe respectivo, cumpliendo con las normas y requisitos del gremio. Esto incluye la visita a cada una d las propiedades.

#### **ETAPA III: USOS POTENCIALES**

##### **OBJETIVO:**

Definir el/los uso(s) potenciales para cada inmueble de acuerdo con las características de la zona de influencia desde el punto de vista de la infraestructura, equipamiento urbano y desarrollo futuro

##### **ENTREGABLES:**

- Uso de suelos – análisis POT.
- Planes de desarrollo y renovación.
- Zonas de desarrollo – megaobras-equipamiento.
- Potencial de desarrollo y densificación de vivienda.
- Otros proyectos y usos previstos en la zona
- Mapas georreferenciados.

#### **ETAPA IV: ESTUDIOS DE SECTORES**

##### **OBJETIVO:**

Identificar la oferta y características de la competencia para los sectores propuestos en la etapa III

##### **ENTREGABLES:**

- Censo de competidores principales
- Características básicas de valor agregado ofrecido en cada uno de los sectores
- Análisis georreferenciado.

#### **ETAPA V: MERCADO POTENCIAL**

##### **OBJETIVO:**

Calcular el potencial de mercado y/o consumo en la zona de influencia para los sectores propuestos recomendados para ubicarse en el proyecto.

##### **ENTREGABLES:**

- Definición de Área de influencia Cálculo del potencial mercado.
- Escenarios de penetración de mercado.
- Dimensionamiento y mezcla optima del proyecto por categorías o servicios.
- Análisis georreferenciado y mapas.

Todo lo anterior, de acuerdo con las especificaciones establecidas en la propuesta 053-2014 presentada por el **CONTARTISTA** que consta en los anexos del contrato y que forma parte integral del mismo

**PARAGRAFO PRIMERO:** En la ejecución de este objeto, el cual se trata de labores extrañas a las actividades normales del **CONTRATANTE**, El **CONTRATISTA** asumirá todos los riesgos y lo ejecutará con sus propios medios y con libertad y autonomía técnica y directiva, haciendo uso de sus propios recursos logísticos, humanos y técnicos.  
(...)” (Cfr. folios 36 y 37).



En síntesis, el objeto del contrato de prestación de servicios pactado entre las partes, existió, fue determinado, fue comerciable, lícito, y fue posible, tanto física como jurídicamente.

**4. La causa:** de conformidad con el artículo 1524 del Código Civil, la causa en este tipo de contratos, es, en términos generales, la de satisfacer unas necesidades comerciales por parte de VALSATEX S.A.S., mediante el empleo de otra persona ACIERTO CONSULTORES S.A.S., puesto que la última tiene mejores condiciones en razón de su ocupación, oficio o profesión.

Así las cosas, de acuerdo con el texto del contrato, la causa lícita por medio del cual VALSATEX S.A.S. contrató a ACIERTO CONSULTORES S.A.S. fue la *"de tener una información confiable para la toma de decisiones (...) con el fin de determinar estratégicamente el potencial y el mejor uso de cada una de acuerdo con la localización y el futuro de la zona donde se encuentra"*. Cfr. Folio 33 del expediente.

#### **Conclusiones:**

Con fundamento en el análisis de los requisitos de validez antes mencionados, el Tribunal observa que dichos requisitos se cumplen para el contrato de prestación de servicios (Cfr. Art. 1742 del Código Civil).

Colige este Tribunal que de conformidad con la naturaleza misma del contrato de prestación de servicios profesionales que en la legislación civil se refiere a un contrato de arrendamiento de servicios inmateriales, reglamentado en el artículo 2063 del Código Civil, por medio del cual predomina la inteligencia sobre la obra de mano, no se verifica dentro de las piezas del expediente que el vínculo entre la Demandante y la Demandada haya sido el servicio de carácter permanente y con subordinación y, por tanto, no se trata de un contrato de trabajo.

Como punto de partida, el Tribunal Arbitral pone de presente que en el escrito de contestación a la demanda y proposición de excepciones de fondo, no se formuló **tacha de falsedad** del contrato de prestación de servicios, celebrado entre las partes el día veinticuatro (24) de marzo de 2015, en los términos del inciso primero del artículo 269 del Código General del Proceso<sup>29</sup>, por el contrario, la sociedad Demandada, en la respuesta a los hechos primero y segundo manifestó o admitió el hecho de la celebración del contrato de prestación de servicios, objeto de discusión de este Tribunal Arbitral.

Para el Tribunal lo anterior es concluyente, en el sentido de que tanto la Demandante como la Demandada efectivamente suscribieron el *"CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA UN DIAGNOSTICO DE INMUEBLES"*, con fecha del veinticuatro (24) de marzo de 2015 y, por ende, tal documento

<sup>29</sup> *"La parte a quien se atribuya un documento, afirmándose que está suscrito o manuscrito por ella, podrá tacharlo de falso en la contestación de la demanda, si se acompañó a ésta, y en los demás casos, en el curso de la audiencia en que se ordene tenerlo como prueba. (...)"*

consigna su voluntad, constituyéndose en un verdadero contrato, generador de obligaciones, de conformidad con la definición de Contrato que prescribe el artículo 1495 del Código Civil<sup>30</sup> y de la tradicional definición de las obligaciones expresada por el Profesor Guillermo Ospina Fernández<sup>31</sup> como "Un vínculo jurídico en virtud del cual una persona determinada debe realizar una prestación en provecho de otra".

En virtud de la existencia y validez del contrato, el Tribunal se apoyará en su decisión en el principio de autonomía de la voluntad en las denominadas estipulaciones contractuales (Cfr. Art. 4 del Código del Comercio) contenidas en el contrato de prestación de servicios, sin perjuicio de las normas de carácter imperativo y de orden público contenidas en la legislación mercantil y civil a que haya de hacerse referencia. Respecto, entonces, del significado y la evolución del principio de autonomía de la voluntad, la Corte Constitucional, en sentencia C-993 de 2006, M.P. Jaime Araujo Rentería, ha señalado:

*"3. Según la doctrina jurídica, la autonomía de la voluntad privada es la facultad reconocida por el ordenamiento positivo a las personas para disponer de sus intereses con efecto vinculante y, por tanto, para crear derechos y obligaciones, con los límites generales del orden público y las buenas costumbres, para el intercambio de bienes y servicios o el desarrollo de actividades de cooperación.*

*Tal institución, de carácter axial en el campo del Derecho Privado, tiene como fundamento la filosofía política francesa y el pensamiento económico liberal de la segunda mitad del siglo XVIII y comienzos del siglo XIX, con base en la consideración de la libertad natural del individuo, quien, en ejercicio de su voluntad, puede contraer o no obligaciones y adquirir correlativamente derechos y fijar el alcance de unas y otros. En este sentido se consideró que si en virtud de su voluntad el hombre pudo crear la organización social y las obligaciones generales que de ella se derivan, por medio del contrato social, con mayor razón puede crear las obligaciones particulares que someten un deudor a su acreedor.*

*(...)*

*Dentro de este cuadro, la autonomía permite a los particulares: i) celebrar contratos o no celebrarlos, en principio en virtud del solo consentimiento, y, por tanto, sin formalidades, pues éstas reducen el ejercicio de la voluntad; ii) determinar con amplia libertad el contenido de sus obligaciones y de los derechos correlativos, con el límite del orden público, entendido de manera general como la seguridad, la salubridad y la moralidad públicas, y de las buenas costumbres; iii) crear relaciones obligatorias entre sí, las cuales en principio no producen efectos jurídicos respecto de otras personas, que no son partes del contrato, por no haber prestado su consentimiento, lo cual corresponde al llamado efecto relativo de aquel.*

*4. Dicha concepción casi absoluta del poder de la voluntad en el campo del Derecho Privado fue moderada en la segunda mitad del siglo XIX y durante el siglo XX como consecuencia de las conquistas de los movimientos sociales y la consideración del interés social o público como una entidad política y jurídica distinta e independiente de los intereses individuales y superior a éstos, que inspiró la creación del Estado Social de Derecho y la intervención del mismo, en múltiples modalidades, en el desarrollo de la vida económica y social, para proteger dicho interés y especialmente el de los sectores más necesitados de la población, lo cual ha limitado visiblemente el campo de acción de los particulares*

<sup>30</sup> "Contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser de una o de muchas personas."

<sup>31</sup> OSPINA FERNÁNDEZ, Guillermo. Régimen general de las obligaciones. Temis. 3ª Ed., Bogotá. 1980, Pág. 20.

en materia contractual. Por tanto, se puede afirmar que en la actualidad el principio de la autonomía de la voluntad privada mantiene su vigencia pero con restricciones o, visto de otro modo, se conserva como regla general pero tiene excepciones.

5. En lo que concierne al Estado colombiano, el Código Civil, sancionado el 26 de Mayo de 1873, consagró la concepción original de la autonomía de la voluntad privada, como se desprende principalmente de los Arts. 16, en virtud del cual "no podrán derogarse por convenios particulares las leyes en cuya observancia están interesados el orden y las buenas costumbres", y 1602, según el cual "todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales".

(...)

Dicha orientación social fue ampliada y consolidada en la Constitución Política de 1991, al establecer el Estado Social de Derecho, fundado en el respeto de la dignidad humana, de la cual derivan los derechos fundamentales de las personas, y en la prevalencia del interés general, entre otros principios, y en el cual, sobre la base de la consagración de la propiedad privada (Art. 58) y la libertad de empresa (Art. 333), se reitera la función social de la propiedad (Art. 58), se señala que la iniciativa privada tiene como límite el bien común y se establece la función social de la empresa (Art. 333), se dispone que la dirección general de la economía estará a cargo del Estado y se renueva la potestad del Estado de intervenir en ella, por mandato de la ley (Art. 334).

Como consecuencia, en el ordenamiento jurídico colombiano, al igual que en muchos otros, la autonomía de la voluntad privada se mantiene como regla general, pero con restricciones o excepciones por causa del interés social o público y el respeto de los derechos fundamentales derivados de la dignidad humana.<sup>32</sup>

Finalmente, y respecto a la interpretación de los contratos en materia comercial, el Tribunal recoge los criterios establecidos en el ordenamiento jurídico colombiano, en virtud del cual el Legislador y la Jurisprudencia han establecido pautas para la interpretación de la Ley y de los contratos. Se resaltan, de estas, las siguientes:

- a. La supremacía de la intención de los contratantes, antes que la literalidad de las palabras.
- b. La aplicación de los términos de la materia sobre la que se contrata.
- c. La preferencia del sentido en que una cláusula produce efectos, frente a la que no lo hace.
- d. La interpretación del contrato se hará conforme a su naturaleza, cuando no hay intereses contrapuestos.
- e. La interpretación del contrato se hará de acuerdo con su contexto general, es decir, se interpretarán las cláusulas de los contratos con otras que formen parte del mismo, o con las de otro contrato celebrado sobre la misma materia entre las mismas partes, o por la aplicación práctica que de él hayan hecho las partes.
- f. La inclusión de casos dentro del contrato no implica la limitación del convenio al mismo, y por tanto, no se excluyen aquellos casos en que se entienden incluidos por la naturaleza del contrato.
- g. Las cláusulas ambiguas deben interpretarse a favor del deudor. Pero las cláusulas ambiguas que hayan sido extendidas o dictadas

<sup>32</sup> Sentencia C-341 de 2006, M. P. Jaime Araujo Rentería.

por una de las partes, se interpretarán contra ella, si la ambigüedad proviene de la falta de explicación que debía dar.

**Las obligaciones legales en el contrato de prestación de servicios profesionales:**

Las obligaciones del contratista o del prestador del servicio o de ACIERTO CONSULTORES S.A.S., en general, son:

1. Reclamar las instrucciones y demás recomendaciones tendientes a la concreción de la denominación del servicio a prestar, cuando a ella hubiera lugar.
2. Informar al cliente la necesidad de las modificaciones, alteraciones o ajustes indispensables para una mejor prestación del servicio del caso, de acuerdo al desarrollo mismo de la actividad.
3. Poner a disposición el asunto concreto objeto de los conocimientos de orden científico, técnicos, ocupacionales o profesionales y demás que sean pertinentes para poder prestar el servicio correspondiente, así, como si fuere necesario, adquirirlos necesariamente o por conducto de terceros, por su cuenta, a fin de ponerlos, a su vez, a disposición de la prestación del servicio pertinente del caso.
4. Poner a disposición el uso o empleo de los medios que sean indispensables para la prestación del servicio, o los de adquirirlo u obtener su disposición que se consideren indispensables para la prestación del servicio correspondiente.
5. Disponer de los medios materiales e intelectuales que sean necesarios para el cabal cumplimiento del servicio mencionado.
6. Permitir cuando fuere el caso la supervisión periódica o continua por parte del cliente en el servicio mencionado, bien sea de manera directa, con controles, interventorías o supervisores.
7. Poner a disposición en la forma convenida o en la que resulte de la naturaleza del caso y del servicio que vayan prestando en forma periódica o al menos a la finalización correspondiente.
8. Hacer las modificaciones y ajustes al servicio en la medida en que se vaya prestando o se haya concluido, teniendo en cuenta las observaciones previstas en el contrato o las aprobaciones a que haya lugar.
9. Si la prestación del servicio conlleva la realización de encargos a nombre y por cuenta de otro en la celebración de actos jurídicos, también debe tenerse en cuenta las obligaciones y regulaciones previstas en el contrato de mandato,

sin perjuicio de las que sean compatibles en el contrato de prestación de servicios.

Las obligaciones del contratante o de VALSATEX S.A.S., en general, son:

1. Cooperar en la determinación inicial que fuere pertinente y la posterior de los servicios contratados y las que fueren resultando indispensables conforme al mismo.
2. Ejercer la supervisión o control que se hubiese reservado en el contrato.
3. Recibir, según el caso, los servicios correspondientes en forma periódica, o por lo menos a la finalización del contrato.
4. Pagar la contraprestación o remuneración pertinente.
5. Darle el uso adecuado o el servicio prestado respetando los derechos que correspondan a la entidad prestadora, tales como los intelectuales o de invención, y de terceros, tales como los que correspondan en su persona o patrimonio, puesto que no pueden aprovecharse de ellos ni afectarlos. En caso de existir un mandato, será necesario tener en cuenta las obligaciones pertinentes que le correspondan al mandante.

El contrato de prestación de servicios profesionales, puede extinguirse, por las siguientes causales:

1. Por las causales legales.
2. Por mutuo acuerdo de las partes.
3. Por resolución o terminación, según el caso.
3. Por la imposibilidad de prestar el servicio.
4. Por la muerte del prestador de servicio, cuando se trata de un contrato *intuitu personae*.
5. Por el vencimiento del plazo, que es la preclusión de la oportunidad expresa o tácita para su respectiva ejecución.

Todas estas formas de extinguir los efectos del contrato se entienden sin perjuicio de la responsabilidad e indemnización de perjuicios a que haya lugar, según las reglas generales y las especiales como la relativa al pago del precio pactado o, en su defecto, al que ordinariamente se paga por la misma especie de servicio o al que se estime equitativo o pericialmente, o al que fije el tercero que se haya convenido para tal efecto (Cfr. Arts. 2063, 2054 y 2055 del Código Civil).

De igual manera *"habrá lugar a reclamación de perjuicios, según las reglas generales de los contratos, siempre que por una o por otra parte no se hubiese ejecutado lo convenido, o se haya retardado su ejecución. Por consiguiente, el que encargó, aún en el caso de haberse estipulado un precio único y total por ella, podrá hacerla cesar, reembolsando al artífice los costos, y dándole lo que*

le valga el trabajo de hecho, y lo que hubiera podido ganar en la obra" (Cfr. Arts. 2063 y 2056 del Código Civil).

De forma igual, en caso de incumplimiento defectuoso del servicio, el prestador del mismo "podrá ser obligado, a elección del que encargó la obra, a hacerla de nuevo o a la indemnización e perjuicios" (Cfr. Art. 2063 y 2056 del Código Civil).

### **La jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia:**

Este Tribunal fijará en este laudo la jurisprudencia que ha emitido la Corte Suprema de Justicia en cuanto al contrato de prestación de servicios, puesto que su posición es de vital importancia, ya que es ésta corporación el máximo órgano de la jurisdicción ordinaria y, dentro de sus funciones interpretar y dar alcance a las normas, por tanto, transcribirá los apartes más relevantes, así:

Sentencia de casación del día tres (3) de julio de 1987:

*"El mandato es un contrato por medio del cual una persona le confía a otro la gestión de uno o varios negocios, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera. Supone, entonces, que el mandatario se encarga de la celebración o ejecución de negocios jurídicos, estrictamente, aun cuando en un momento dado se pueden realizar actos materiales. Dentro de la clasificación, va en vía de abandono por las legislaciones modernas, del arrendamiento señala el artículo 1973 del Código Civil que, cuando una parte se obliga a realizar gestiones inmateriales, de índole intelectual, a cambio de un precio determinado, el contrato es de prestación de servicios. Es la llamada locatio conductio operarum del derecho romano. Se caracteriza este negocio en que una parte se compromete fundamentalmente a prestar servicios sin que exista dependencia, porque de ocurrir esto último se estaría en la esfera del contrato de trabajo. Y entre los servicios puede llevar consigo la realización, también de actos jurídicos que, combinados, permiten saber el carácter negocial si se mira el propósito de los contratantes alrededor de los servicios que se prestan.*

*La dirección de las obras entregadas al demandado, en puridad, se ajustan más a la prestación de servicios que al contrato de mandato, puesto que el Ingeniero Sarmiento, como lo reconocen todos los declarantes y aun la sociedad demandante, se comprometió a realizar por cuenta de ésta los trabajos de prevalencia intelectual, los que a su vez, el Banco de la República había convenido con la sociedad demandante; en otras palabras, en la ejecución misma del contrato, el demandado suplía al demandante, pero todo en el campo de la prestación de servicios profesionales.*

*Por eso, no se puede acudir a la preceptiva del artículo 2144 del Código Civil para llegar a la conclusión que es el mandato el que gobernaba las relaciones de las partes, puesto que esta norma se considera cuando los servicios de las profesiones y carreras que suponen largos estudios se le confiere a personas para la gestión de actos jurídicos; sin embargo no se puede confundir el mandato celebrado con profesionales con el contrato de prestación de servicios, que como se sabe, está sujeto a las normas del arrendamiento. (Subrayas fuera del texto original).*

Sentencia del cinco (5) de noviembre de 1997:

*"Puesta la Corte en camino de dilucidar tal asunto, no puede dejar de resaltar, a propósito de la denominación que el propio Código trae en el capítulo pertinente, que las dos situaciones tratadas por el tribunal están arropadas por igual con el nombre genérico de "servicios" inmateriales; no parece entonces seria ni sólida la*

**VIGILADO** Ministerio de Justicia y del Derecho

distinción entre "obras" y "servicios" inmateriales. Por donde empieza a columbrarse que la diferencia que entre ellas pueda existir no ha de estar en la tangibilidad del servicio u obra material en que se apoya el ad quem. Como en efecto no lo es, si se repara en que lo verdaderamente distinguible está en otro lado: depende de si el servicio representa una actividad aislada o una "larga serie de actos".

Ciertamente, corregir un impreso, o componer una obra literaria –ejemplos de los que se sirvió el legislador para ilustrar el artículo 2063–, son labores que implican una actividad que bien puede ser considerada como aislada, por supuesto que su ejecución es única, o de una vez.

Por contraste, el escritor asalariado para la prensa, el secretario, el preceptor, etc. –ejemplificación traída por el otro artículo, el 2064– realizan una labor continuada y reiterada, por un espacio de tiempo más o menos prolongado; vale decir, es tarea que no se agota en una actividad insular sino que, antes bien, es permanente, habida cuenta que supone el eslabonamiento de "una larga serie de actos", cual lo señala expresamente la misma norma.

En este segundo evento, dada precisamente las características del servicio, en particular en cuanto concierne a la continuidad, es bien factible que aflore la subordinación en que se halla el operario frente al que se beneficia de su servicio. Razón por la cual se entiende que en tal caso bien puede existir es un contrato de trabajo, y que, por consiguiente, así como el arrendamiento de criados domésticos, igualmente se trata de un capítulo que sustrae del Código Civil para formar parte de ordenamientos jurídicos autónomos y diferentes.

Sentada la real diferenciación que existe en el punto, cumple decir ahora que, en síntesis, el ordenamiento jurídico civil no quedo regulando más que los servicios que se prestan sin subordinación del operario o artífice. O sea, cuando el encargo consiste en un servicio que intrínsecamente se presta sin sujeción al dueño de la obra, para lo cual goza el operario de cierta autonomía; en todo caso, y esto es sin duda lo más relevante, sin llegar a constituir una relación laboral. Para decirlo en breve, dentro de su marco normativo quedaron los servicios a que alude el artículo 2063 del Código Civil.

Y como tal norma autoriza la aplicación, en lo fundamental, de las disposiciones que disciplinan el contrato de confección de obra material, hay que convenir en que hoy, dentro de los confines del derecho civil, pierde relevancia el distinguir si la obra contratada consiste en una obra material o en una obra inmaterial, por supuesto que el tratamiento jurídico es prácticamente el mismo; aspecto en el que coincide el grueso de la doctrina; por lo que cabe concluir, entonces, que el tribunal fue desafortunado no solo en punto del motivo que adujo para establecer la cuestionada diferenciación, sino también en cuanto a la diferenciación misma que hizo entre obras y servicios inmateriales, desatino que, como ya se dijo, resulta intrascendente para determinar el desquiciamiento del fallo impugnado". (La subyaga es propia del Tribunal y fuera del texto original).

## **2. EL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS:**

La parte demandante ha reprochado el incumplimiento del contrato por parte de ACIERTO CONSULTORES S.A.S., con fundamento en las siguientes causales:

1. Por la no entrega de lo contratado dentro del plazo fijado en el contrato.
2. Por la negligencia y descuido en la debida atención del objeto del contrato.
3. Por no haberse suscrito el acta de finalización.

**Análisis de la primera causal: la no entrega de lo contratado dentro del plazo fijado en el contrato.**

La fijación del plazo, por parte de los contratantes, es el señalamiento **certero** de un hecho futuro y cierto, en virtud del cual debía cumplirse, en su integridad, el objeto del contrato descrito en la cláusula primera.

Las partes pactaron lo siguiente (Cfr. Folio 37, vuelto):

**"CUARTA: TERMINO DE DURACIÓN:** *El termino de duración del contrato es de siete (7) semanas contadas a partir de la fecha de entrega del anticipo".*

Tal como se observa a folios 43 y 44 del expediente y en la contestación al hecho quinto de la demanda (Folio 133), el anticipo –correspondiente al 50% del valor del contrato– por valor de \$27.500.000, fue pagado por parte de VALSATEX S.A.S. a ACIERTO CONSULTORES S.A.S. el día lunes treinta (30) de marzo de 2015. Así las cosas, las siete (7) semanas convenidas vencieron el lunes (festivo) dieciocho (18) de mayo de 2015, pero que por tratarse de un día feriado, el Tribunal entiende que el vencimiento del plazo contractualmente fijado por las partes venció el **martes diecinueve (19) de mayo de 2015**.

Por su parte en la contestación al hecho sexto de la demanda (Cfr. folio 133 vuelto) se confesó que "y ACIERTO CONSULTORES realizó el primer entregable el día 19 de junio, la presentación preliminar el 10 de julio y el cd y factura el día 15 de julio, (...)".

Para efectos de resolver si ACIERTO CONSULTORES S.A.S. incumplió o no con el plazo contractualmente pactado, se hace necesario analizar las dos posiciones que se han planteado en este proceso arbitral por ambas partes, así:

1. La posición de VALSATEX S.A.S. es aquella que indica que ACIERTO CONSULTORES S.A.S. no cumplió dentro del plazo contractualmente estipulado y que ACIERTO CONSULTORES S.A.S. tan solo mediante correo del 16 de abril de 2015 le solicitó la información necesaria de cada inmueble para efectos de realizar el objeto del contrato.

2. Por otra parte, la posición de ACIERTO CONSULTORES S.A.S. es que el término de las siete semanas debe contarse desde el día en que efectivamente VALSATEX S.A.S. le hizo entrega a ACIERTO CONSULTORES S.A.S. de TODOS los insumos necesarios para realizar el objeto del contrato, esto es, desde el día 17 de junio de 2015, fecha en la que se entregaron los documentos.

Tal como quedó demostrado en el proceso, en virtud de los interrogatorios practicados a los representantes legales de las partes, la relación mercantil o comercial se había empezado a dar desde el año 2014, razón por la cual que ACIERTO CONSULTORES S.A.S. debió planear el término del contrato y los documentos o insumos que requería para poder cumplir con el mismo.

La representante legal de ACIERTO CONSULTORES S.A.S., EDITH CARDONA MARÍN, manifestó lo siguiente:

**VIGILADO** Ministerio de Justicia y del Derecho



**"PREGUNTA # 3:** Infórmenos por favor en qué fecha fue cancelado VALSATEX el primer 50% del contrato de diagnóstico de inmuebles. **CONTESTO:** El 30 de marzo del 2015.

(...)

**PREGUNTA # 7:** Indique cuál fue el término de duración del contrato que ACIERTO CONSULTORES y VALSATEX pactaron. **CONTESTO:** Siete semanas.

**PREGUNTA # 8:** Indique desde qué fecha inició esas siete semanas de duración del contrato. **CONTESTO:** En el contrato estaba estipulado que desde el anticipo, pero el inició, inclusive nosotros iniciamos los estudios desde antes, pero sí necesitábamos la información para poder realizar el estudio. O sea que teníamos que esperar hasta que VALSATEX nos entregara la información, para poder iniciar parte del estudio, que era sobre todo la parte de los avalúos. **PREGUNTA # 9:** Indique si usted, en representación de ACIERTO CONSULTORES, y VALSATEX, suscribieron algún documento que modificara lo estipulado en el contrato de prestación de servicios para diagnóstico de inmuebles. **CONTESTO:** No.

(...)

**PREGUNTA # 18:** ¿En qué fecha fue el estudio final? **CONTESTO:** El 15 de julio.

**PREGUNTA # 19:** ¿De qué forma fue entregado el estudio final a la sociedad VALSATEX? **CONTESTO:** Se le entregó un Cd con la información del estudio, con toda la información del estudio.

(...)

**EL TRIBUNAL, ÁRBITRO:** Entonces le formulamos la pregunta en el sentido de indique la fecha en que solicitó la información de cada inmueble para la elaboración del contrato. Entonces va a indicar la fecha o las fechas – porque como fueron varios inmuebles – en que haya solicitado la información para la elaboración del contrato que suscribieron. **CONTESTO:** Fueron dos fechas; la primera fecha fue en una reunión que se hizo en mi oficina el 7 de abril del 2015, donde nosotros le solicitamos a las personas que acudieron a la reunión, que fue don Javier Valencia, Jorge Valencia y Juan Fernando Valencia, les solicitamos la información que requeríamos para poder desarrollar inclusive la propuesta en que se iba hacer como el estudio, esa se les solicitó verbalmente; y después, el 16 de abril, una vez ya había empezado el estudio, nosotros solicitamos también una información de cada uno de los inmuebles que requeríamos para poder hacer los avalúos.

**REANUDA LA APODERADA DE LA PARTE CONVOCANTE. PREGUNTA # 6:** Indique cuáles fueron los documentos que ustedes requerían para iniciar los avalúos. **CONTESTO:** ¿Sólo los avalúos? Para iniciar los avalúos necesitábamos el certificado de libertad, necesitábamos el área de los inmuebles, la dirección de los inmuebles, las escrituras del inmueble y los contratos de compraventa de dos inmuebles que estaban en ese momento en proceso de compra, y no se los habían entregado. Eso era lo que necesitábamos para hacer el avalúo. Para realizar el estudio necesitábamos otra información, que ya les habíamos solicitado con anterioridad, que era el valor de los arrendamientos y los contratos de arrendamiento, o la fecha; no necesitábamos el contrato en sí, sino el valor del arrendamiento y la fecha de terminación del contrato. Eso lo necesitábamos para el diagnóstico de inmuebles.

(...)<sup>33</sup>

En cuanto a la entrega de los documentos o "insumos", el señor GERMÁN GÓMEZ GÓMEZ, declaro:

**"PREGUNTADO:** Cuénteles aquí al Despacho si presentó ACIERTO alguna dificultad en el suministro de la información por parte de VALSATEX. **CONTESTO:** Estos estudios requieren información preliminar importante y necesaria, que incluye – sin ser solamente estos – entrega de escrituras, entrega de certificados de libertad, entrega de contratos de arriendo, en el caso de que sean inmuebles

<sup>33</sup> Cuaderno Principal – Folios 350 y siguientes.

arrendados; entrega en este caso me acuerdo claramente de promesas de compraventa de inmuebles que estaban en ese momento en proceso de entrada a VALSATEX, todavía estaban en construcción, pero sí queríamos saber cuándo iban a entrar. Los contratos de arriendo son importantes, porque son los que permiten definir la rentabilidad que está teniendo un local de esos, dicen cuánto me están pagando y cuánta es la duración. En estas cosas también la duración de los contratos se vuelve un factor importante, porque mientras más largo el plazo, más seguridad tengo yo de que mi inquilino va a estar ahí y que la rentabilidad se va a ir dando. Esa información se solicitó, se dijo cuál era la que se necesitaba desde las primeras reuniones e informes que tuvimos a principios del 2014. Ya cuando empezamos el proyecto volvió y se ratificó la necesidad de esa información. Nos entregaron, no me recuerdo exactamente las fechas pero en abril, alguna cosa, entregaron una información parcial. Nos quedó faltando otra información, después fue llegando de a poquitos, y finalmente la última que llegó fue la información sobre cuánto estaba recibiendo cada uno de los inmuebles por arriendo, que como digo es un elemento fundamental para saber la rentabilidad y saber si yo debo quedarme con el inmueble, porque es un muy buen negocio, o debo salir porque me está pagando muy poquito y ya se valorizó suficiente como para decir: "voy a recoger la valorización y ya me retiro del inmueble". En esta tuvimos inconveniente o tuvimos retrasos, porque la persona que tenía la información no estaba en el país en ese momento y tuvimos que esperar un tiempo.<sup>34</sup> Subrayas fuera del texto original.

Respecto de ese mismo hecho, el señor JORGE MARIO VALENCIA SALDARRIAGA, indicó:

"(...)

Los certificados de libertad de aquí ya sabemos cómo sacarlos, porque en el pasado hemos hecho avalúos y sabíamos cómo sacarlos, pero por ejemplo en la costa no teníamos la menor idea de cómo. Entonces yo le dije a mi hermana que me ayudara, porque yo sabía que iba a ser difícil, y fuera de eso las escrituras por ejemplo, no todas las teníamos nosotros simplemente ahí en la oficina como para fotocopiarlas. No, había que pedirte unas a mi papá, a mi mamá, no las tenían ellos, mi hermano, en fin. Ese trabajo finalmente lo terminamos de hacer, ellos nos pidieron el 16 de abril y lo terminamos de hacer el 27, yo me demoré diez días haciendo eso. El 27 les mandé un paquete muy grande, un sobre de manila grande con todos los certificados de libertad y las copias de las escrituras. (...)

Yo entregué la información de los certificados de libertad y de las escrituras el 27 de abril, y por allá como el 28 de mayo, ya a finales de mayo, el 26, 28 de mayo, me mandaron otro correo electrónico pidiéndome una información adicional; me dijeron que necesitaban fotocopia de los contratos de arriendo de las propiedades que en ese momento estaban arrendadas (porque no todas estaban arrendadas), y que necesitaban el valor de los contratos. Mucho de eso lo maneja es mi papá la verdad. (...)<sup>35</sup>

#### La mora del deudor:

La mora, tradicionalmente se ha definido como "el retardo en que incurre el deudor en el incumplimiento de su prestación"<sup>36</sup>, "el retraso contario a derecho e imputable al deudor en el cumplimiento de su prestación"<sup>37</sup>; así, pues, es el

<sup>34</sup> Cuaderno Principal – Folio 358.

<sup>35</sup> Cuaderno Principal – Folios 364.

<sup>36</sup> PEÑA NOSSA, Lisandro. Contratos mercantiles nacionales e internacionales. Bogotá. Temis, 2010, págs. 36 y 37.

<sup>37</sup> CANOSA TORRADO, Fernando. La resolución de los contratos incumplimiento y mutuo disenso. Bogotá. Ediciones doctrina y ley, 2005, pág. 309.

artículo 1608 del Código Civil (aplicable al caso concreto por remisión directa del art. 822 del Código de Comercio), el que la regula, prescribiendo lo siguiente:

**"Artículo 1608. MORA DEL DEUDOR.** *El deudor está en mora:*

*1o.) Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado; salvo que la ley, en casos especiales, exija que se requiera al deudor para constituirlo en mora.*

*2o.) Cuando la cosa no ha podido ser dada o ejecutada sino dentro de cierto tiempo y el deudor lo ha dejado pasar sin darla o ejecutarla.*

*3o.) En los demás casos, cuando el deudor ha sido judicialmente reconvenido por el acreedor."* Subraya fuera del texto original.

En virtud a que la obligación pactada en el contrato era de plazo, con fundamento en el numeral primero del mencionado artículo, no era necesario requerir al deudor para constituirlo en mora.

Así las cosas, los efectos de la mora, pueden resumirse en dos:

- 1) La facultad que le consagra la Ley al acreedor para exigir el cumplimiento de la prestación debida, y
- 2) El pago de los intereses desde el día en que el deudor es constituido en mora (Cfr. Art. 1617 del C.C. y 884 del C. de Co.).

Por todo lo anterior, el Tribunal declarará el incumplimiento del contrato de prestación de servicios por la no entrega en la fecha convencionalmente acordada entre las partes en la cláusula cuarta del contrato, incumplimiento imputable a la Demandada ACIERTO CONSULTORES S.A.S., puesto que la entrega la realizó el 15 de julio de 2015, esto es, por fuera del plazo pactado en el contrato (19 de mayo de 2015).

Para el Tribunal no es procedente acoger la posición de la parte demandada puesto que ello violaría el principio de la autonomía de la voluntad contractual y, además, a juicio del Tribunal, ACIERTO CONSULTORES S.A.S. que es la sociedad experta y la que tiene el conocimiento en el "*diagnóstico de bienes inmuebles*", tal como lo acreditó la representante legal en su interrogatorio de parte con la celebración de otros contratos de este tipo con empresas, sociedades y/o marcas reconocidas en el mercado (Cfr. Folios 353 vuelto), falló en no haber solicitado con anticipación, toda la documentación necesaria para que el término del plazo le empezara a correr; además, si ACIERTO CONSULTORES S.A.S. es la experta y la que conoce el "*sector inmobiliario*", la conducta prudente y diligente de ella, más aun cuando desde el año 2014 ya están en contactos pre-contractuales con VALSATEX S.A.S., fue la de haber generado un correo, carta o cualquier otro tipo de documento para solicitar los "*insumos*" o el material necesario para realizar el objeto del contrato o inclusive, haberse abstenido de firmar el contrato, hasta tanto VALSATEX S.A.S. le suministrara TODA la información necesaria, tales como las áreas, certificados de libertad, copias de las escrituras, promesas de compraventa de los dos inmuebles nuevos, nombre del contacto para poder entrar a los inmuebles, valores de los cánones de arrendamiento de los inmuebles, entre

otros. Así, pues, el artículo 1551 del Código Civil, define las obligaciones a plazo, de la siguiente manera:

*"El plazo es la época que se fija para el cumplimiento de la obligación; puede ser expreso o tácito. Es tácito, el indispensable para cumplirlo define las obligaciones a plazo común.*

*No podrá el juez, sino en casos especiales que las leyes designen, señalar plazo para el cumplimiento de una obligación: solo podrá interpretar el concebido en términos vagos u oscuros, sobre cuya inteligencia y aplicación discuerden las partes".* Subraya fuera del texto original.

Por las anteriores razones y con las normas descrita anteriormente, el Tribunal concluye que la Demandada incumplió, de manera grave, el contrato de prestación de servicios por incumplimiento en el plazo contractualmente fijado entre las partes; además, con fundamento en el inciso segundo de la citada norma, el legislador le está prohibió interpretar el plazo cuando el que fue pactado entre las partes es claro y diáfano, como el que consta en la cláusula cuarta del contrato objeto de este proceso arbitral, razón por la cual se desvirtúa la posición de la parte Demandada.

En tal virtud la pretensión primera de la demanda, está llamada a prosperar.

**Análisis de la segunda causal: por la negligencia y descuido en la debida atención del objeto del contrato.**

El juicio de reproche endilgado por VALSATEX S.A.S. a ACIERTO CONSULTORES S.A.S., fue que el día 19 de junio de 2015, recibió los avalúos, pero no de manera física y con inconsistencias, tales como imágenes que no correspondían a los reales, diferencias de áreas y del lugar, entre otros.

Al respecto, la señora representante legal de VALSATEX S.A.S., manifestó:

**"PREGUNTA # 13:** Dígame al Despacho por favor si es cierto sí o no que ustedes recibieron el estudio, no solamente una vez sino varias veces fue explicado, a solicitud de ustedes, por parte de ACIERTO, el alcance del mismo. **CONTESTÓ:** Para mi concepto el estudio se recibió, pero no se recibió correctamente. De hecho hubo varias entregas: una primera entrega fue el 10 de julio, de ahí se procedió a otra reunión después de dos correos por inconformidades y desacuerdos incluso con el envío de la factura, porque se suponía que esa era una entrega preliminar y sin embargo enviaron la factura; expresamos la no conformidad por el cobro, porque había muchas inconsistencias en los avalúos, errores, muchos errores en los avalúos y teníamos inconformidades en cuanto a esa entrega realizada el 10 de julio. Hubo otra entrega posterior, el 14 de agosto, donde se informaron esas inconformidades. Ahí hubo unas explicaciones en cuanto a unas filminas que no se habían entendido muy bien, y ellos realizaron otra entrega pero sin corregir, ahí los avalúos seguían malos. De hecho en esa reunión fue donde se expresó como los errores y tantos errores que había en los avalúos. Luego de esa reunión ellos enviaron por correo electrónico un link para descargar nuevamente la presentación, link que nunca descargamos porque ya estaba muy por fuera de la fecha de entrega. Eso fue creo que el 14 de septiembre de 2015. Esa fue la última entrega que realizaron, entrega que nosotros no aceptamos.

(...)

**INTERROGA EL TRIBUNAL, ÁRBITRO. PREGUNTADA:** Doctora Laura, yo quiero que usted nos diga claramente, concretamente y específicamente cuáles

**VIGILADO** Ministerio de Justicia y del Derecho

son los reproches o la censuras que VALSATEX tiene en contra, o las inconformidades claras y precisas que ACIERTO CONSULTORES no les atendió o por las que ustedes le imputan incumplimiento. **CONTESTÓ:** Primero, el incumplimiento de los tiempos del contrato. Ellos nos vinieron a pedir información, que ellos dicen que era obvio para nosotros; sin embargo en el contrato está muy claro que la razón social de nosotros ni el objeto es el estudio que ellos hacen, y que por eso los estamos contratando, pues ellos son los que saben qué información se requiere. La información que ellos pidieron la pidieron muy tarde, repito. Nosotros queríamos recibir el estudio y continuamos suministrando la información, que la pidieron en dos ocasiones, el 16 de abril y el 25 de mayo, y el contrato debía terminar el 18 de mayo. Esperamos la respuesta y el resultado del diagnóstico fue una sorpresa para nosotros. De hecho la primera entrega, los tres nos quedamos mudos, porque ninguno entendía qué podía decir al respecto. Los tres somos mis hermanos y yo que somos los que estuvimos en esa entrega, teníamos las mismas inquietudes, no recibimos lo que esperábamos para nada. Primero, las otras propiedades; eran 14 propiedades y solamente se hizo el estudio completo para una sola, primero. Segundo, no fue específico para esa propiedad, no decía qué más estudios se debían hacer, cosa que en el contrato especificaba que debían presentar. Los avalúos estaban totalmente erróneos, había propiedades que ni siquiera tenían la foto de la propiedad que estaban visitando; describían, por ejemplo, "tiene tres habitaciones", cuando tenía cuatro; "tiene dos baños", cuando tenía tres, y eso pasó con casi todas las propiedades, comparaban propiedades con propiedades que nada tenían que ver con el sector. Eso nos preocupó muchísimo, porque, repito, para nosotros pagar la suma de dinero que pagamos, es una suma grande, y las expectativas que teníamos con ese diagnóstico eran grandes, precisamente para tomar decisiones sobre esas propiedades. Hoy en día no se ha tomado ninguna decisión, las propiedades están como están. Entonces lo que reclamamos es precisamente por qué nos hacen un cobro – y ahora jurídico – de una factura que desde el principio dijimos: "no estamos conformes", nunca se volvieron a visitar los inmuebles para hacer unos avalúos nuevos y buenos. O sea, simplemente nosotros decíamos: "mire, es que hay este error", y lo corregían ellos, escritamente, pero es que un avalúo comercial es un dato muy importante para tener en cuenta en toma de decisiones y para el estudio que se desarrollaba después. Entonces las correcciones que hicieron fueron basados en comentarios nuestros, ni siquiera en ir y volver a visitar la propiedad, en cotejar la información, en mirar, no. Y tercero, a una reunión donde ellos fueron el 29 de septiembre a las oficinas de nosotros, en la que yo sí estuve presente, mi hermano que era el representante legal y gerente de la empresa en ese momento dijo: "si no estamos de acuerdo, ajustémonos al contrato y hagamos que un tercero dirima", y ellos no quisieron. Entonces simplemente fueron muy groseros, salieron, se fueron, y no volvieron a decir nada, y un año después nos abren un cobro, un proceso ejecutivo."<sup>38</sup>

Asimismo, el señor JORGE MARIO VALENCIA SALDARRIAGA, declaró:

*¿Qué encontré? Que en el Cd finalmente sí había una diferencia; hay por ahí unas nueve filminas diferentes, pero hay por ahí unas seis que simplemente en cada propiedad ellos nos tomaban como una especie de foto, no sé si es de Google Earth o qué, pero era así, entonces ellos nos colocan por ejemplo: "aquí esto es un proyecto vial a futuro", "aquí hay esto". Entonces hay por ahí unas seis filminas en que simplemente metieron un letrero adicional, o cambiaron, "proyecto vial futuro", "proyecto vial futuro y desarrollo centro comercial". Hay por ahí seis filminas que introdujeron letreros, que para mí eso es información adicional pero no era muy relevante. Pero sí modificaron del todo, del todo, tres filminas, que yo las descubrí por accidente, o sea, porque yo me puse a ver la del Cd. Incluso yo tengo los dos, yo tengo presentación que nos entregaron el 10 de*

<sup>38</sup> Cuaderno Principal – Folios 376 y siguientes.

julio en la memoria, y la del Cd, que esas tres filminas son distintas. ¿Qué cambiaron ellos en las filminas a lo último? Simplemente hay una parte en la de Tenche, la famosa Tenche, en donde ellos muestran al final como la posibilidad de lo que se podría desarrollar. Entonces ellos montaron como un bloquecito ahí, un bloquecito azul y uno anaranjadito, en donde muestran: "aquí pueden hacerse dos o tres pisos de parqueaderos", y acá colocan así como dos torrecitas, pero es un dibujo, un bloquecito azul, y ya, y dice: "posibilidad de desarrollo de proyecto: entre oficinas y apartamentos", y ya. Entonces cuando a mí me llegó eso, yo sí le dije a mis hermanos: "¿Saben qué? Yo voy de todas formas a dejar plasmadas las observaciones que tengo, porque es que si nos están facturando ya, ellos están interpretando que ya el estudio se terminó", y yo les dije a ellos: "no, es que uno tiene que saber mucho para entender que esto está, acá hay muchos vicios, errores, y si las decisiones que ellos están tomando es con base en esos avalúos". Es que yo les dije a mis hermanos: "es que mire, vea, aquí estamos trabajando en Copacabana hermano, y aquí ya nos han hecho varios avalúos; ese avalúo ni especifica el número de baños; da lo mismo por ejemplo que la bodega sea de un metro, o de seis metros, o de doble altura; aquí no especifican ni la altura de la bodega, ni cuantas puertas camión tiene, ni cuántos baños tiene, qué tipo de piso tiene, qué tipo de cubierta tiene, no especifica". Por ejemplo, en el avalúo de esa bodega decía que al acueducto dizque era veredal, que nosotros dizque tomamos el agua de una vereda, y el alcantarillado (que ni siquiera teníamos alcantarillado) que era dizque procesado en una planta de nosotros. Y yo les dije: "yo no sé si es que este señor se basó en otro archivo o qué", pero eso se los dije ese día. Entonces les dije: "vea, yo voy a escribir un correo, yo te todas formas les cuento. El correo yo lo envié al otro día, el 17, es un correo bastante extenso; yo les argumenté ahí muchas cosas, entre otras cosas en ese correo les mencioné: hay una parte en el contrato, ya ustedes se saben eso de memoria pero él se dividió en cinco etapas, y en la última etapa fue uno de los aspectos que a nosotros más nos llamó la atención, porque él dice: "dimensionamiento y mezcla óptima del proyecto a ejecutar". Yo dije: "Ahí nos van a decir en realidad qué tenemos que hacer". Y si bien el proyecto de Tenche fue el más extenso y en el que hicieron un desarrollo más amplio, ellos lo que más nos dijeron es: "mire, ahí se puede hacer un desarrollo entonces, con dos o tres pisos de parqueaderos, y se pueden hacer unas torres de una mezcla de apartamentos y oficinas"<sup>39</sup>.

Por otra parte, el señor GERMAN GÓMEZ GÓMEZ, manifestó:

**"PREGUNTADO:** ¿En este contrato sabe usted si hubo errores en los avalúos, en cuáles y qué pasó? Contanos qué pasó con esos avalúos, si hubo errores.  
**CONTESTÓ:** Sí, la verdad hubo errores, la gran mayoría digamos, o la gran mayoría no, todos, podría decir yo, de forma, en cuanto que eran temas o de redacción o de párrafos, que al cambiar de archivo de un inmueble al otro se quedaban pegados, que no afectaron para nada el contenido del valor final del inmueble. Solamente en tres se hicieron, a raíz de unas reuniones y de la revisión de los avalúos que se hicieron conjuntamente, solamente en tres inmuebles hicimos modificaciones, modificaciones que fueron menores, la más grande de todas creo que fue del 11% era el valor, la otra era del 7%, y la otra del 2%, modificaciones que no afectaron para nada la decisión o la recomendación inicial. Las tres modificaciones fueron una oficina que estaban entregándoles en Milla de Oro, que había tres metros de diferencia en el área definida. Eso no varió sustancialmente el precio, o varió en una medida bajita el precio pero no varió para nada la recomendación. Un valor en una casa de una unidad residencial, en donde la discusión con los propietarios era que ese lote tenía un área mayor en cuanto a zona verde, entonces que podría valer más. Se revisaron y se hizo algún ajuste que tampoco cambió para nada la recomendación. Y un cambio, tal vez ese podría haber sido el más importante

<sup>39</sup> Cuaderno Principal – Folio 366, vuelto.

desde el punto de vista de valor, y era en la finca en Barbosa. ¿Por qué? Porque el método con el que uno avalúa, uno de los métodos con el que se avalúa, tiene en cuenta la edad del inmueble. El insumo con el que estábamos trabajando inicialmente era la escritura, y la escritura hablaba de que ese inmueble se tenía desde hace cuarenta años. Entonces dentro de uno de los modelos de evaluación que se llama Fitto y Corvini se dijo: "este era un inmueble de cuarenta años", y eso automáticamente da una curva de envejecimiento. Cuando tuvimos esa reunión, que además es nuestro modelo de trabajo y así lo hacemos saber siempre, nosotros no cogemos un proyecto, nos vamos y a los tres meses volvemos con un informe, sino que nos retroalimentamos y sabemos siempre, por experiencia, que la primera reunión es una reunión preliminar. En esa reunión nos dijeron: "hay un error en el avalúo de Barbosa (o en reuniones posteriores), porque es que esa casa no tiene sino veintisiete años (o veinticinco, no me acuerdo el dato); la escritura dice cuarenta, pero es que en la escritura está el lote, no la construcción de la casa". Hicimos el ajuste, pero igual lo único que hizo fue subir el valor del lote, pero la recomendación seguía siendo la misma: "al contrario, espere todavía más, que pueda valorizarse más". Entonces en ninguno de esos tres casos hubo cambios en las recomendaciones. Y lo otro eran cambios de forma, que no afectaban para nada. **PREGUNTADO:** En el suministro llamado "valor de contratos de arrendamiento", ¿tuvieron alguna dificultad en la entrega y qué relevancia tienen esos inconvenientes? **CONTESTÓ:** Sí, desafortunadamente es uno de los insumos más importantes para este proyecto y tuvimos dificultades en la entrega, fundamentalmente porque cuando se volvió a revisar cuál era la información que necesitábamos, nos entregaron una serie de documentos, no nos entregaron ese. Volvimos y lo solicitamos en reuniones o en visitas cuando estábamos haciendo las visitas, en reuniones posteriores informales, después a través de correos, y desafortunadamente cuando en algún momento nos dijeron: "esa información no la maneja sino el señor Javier Valencia, él está por fuera del país, hay que esperar a que regrese". De hecho nos hicieron una recomendación por un correo, nos dijeron: "hombre, trabajen con valores comerciales", y nosotros dijimos: "nosotros no podemos trabajar con valores comerciales, porque precisamente lo que estamos buscando es la verdadera rentabilidad del inmueble". El valor comercial uno le pone a lo que en teoría se debiera arrendar, pero si en teoría yo debo arrendar al 0.7%, y me está dando el 1.5, yo lo que tengo es un gran negocio, o si estoy arrendando por el 0.3, lo que tengo es un muy buen inmueble que no me está rentando, entonces la mejor opción de pronto es vender o cambiar de inquilino. Entonces por eso tuvimos que esperar a que llegara el señor Javier, a entregarnos esa información, que era el único que la tenía."<sup>40</sup>

Para efectos de analizar, la negligencia o el descuido endilgado a ACIERTO CONSULTORES S.A.S., procederá el Tribunal ha valorar dicha conducta con el objeto del contrato. Sea lo primero advertir que la parte Demandada ACIERTO CONSULTORES S.A.S. no aportó, dentro del término para ejercer el derecho de contradicción, la información o los "entregables" que constituían el objeto del contrato, por tanto, el Tribunal tendrá en cuenta el CD<sup>41</sup> aportado con la demanda (folio 99) y los documentos aportados por VALSATEX S.A.S. en el escrito en virtud del cual se describieron las excepciones de fondo (folios 172 a 299).

Con fundamento en esos documentos, el Tribunal encuentra que en los avalúos comerciales se realizaron, pero no se entregaron dentro del plazo

<sup>40</sup> Cuaderno Principal – Folio 359.

<sup>41</sup> Se aclara que la carpeta denominada "PRESENTACIÓN PROYECTO 14 DE AGOSTO DE 2015" no abre; igualmente el archivo denominado "PRESENTACIÓN Proyecto Valsatec" contenido en la carpeta "AVALUOS 15 DE JULIO DE 2015" tampoco abre.

contractualmente convenido en el contrato, pero independientemente de ese hecho, ellos dan cuenta de la siguiente información:

"(...)  
**CONTENIDO DEL INFORME**  
**1. GENERALIDADES**  
 1.1. Solicitante del avalúo  
 1.2. Inspección  
 1.3. Análisis y procedimientos  
 1.4. Documentos  
**2. MEMORIA DESCRIPTIVA**  
 2.1. Solicitud  
 2.2. Tipo de inmueble  
 2.3. Localización y linderos  
 2.4. Clase de sector  
 2.5. Servicios e infraestructura  
 2.5.1. Vías  
 2.5.2. Transporte  
 2.6. Descripción física del inmueble  
 2.7. Dimensiones y áreas  
**3. ASPECTO JURÍDICO**  
 3.1. Propietario  
 3.2. Matrícula inmobiliaria  
**4. NORMAS DE PLANEACIÓN**  
**5. OBRAS CIVILES**  
**6. ASPECTO ECONÓMICO**  
 6.1. Explotación económica del sector  
 6.2. Explotación económica del inmueble  
 6.3. Oferta y demanda  
 6.4. Proyección económica  
**7. AVALÚO**  
 7.1. Política  
 7.2. Método valuatorio  
 7.3. Declaración  
 7.4. Valores  
 7.5. Notas aclaratorias  
 (...)"

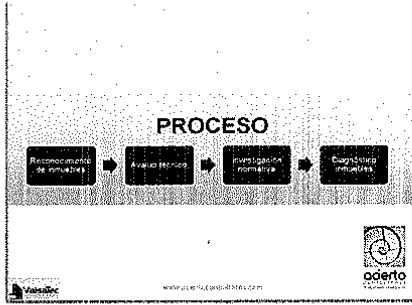
Con dicha tabla de contenido, el Tribunal observa que ACIERTO CONSULTORES S.A.S. cumplió con lo que se indica en el objeto del contrato como "ETAPA I: ANALISIS FODA" y "ETAPA II: AVALUO COMERCIAL" denominado "OBJETIVO", ya que, a juicio del Tribunal el "objetivo" de la etapa I, el cual fue el de "Conocer las características sociodemográficas y del entorno de la zona de influencia del proyecto" y el objetivo de la etapa II "Conocer el avalúo actual de cada una de las propiedades de acuerdo con la situación del mercado y las características del entorno", se encuentran claramente satisfechos, pues en los textos de los documentos, físicos y digitales, aportados por la parte demandante dan cuenta del cumplimiento de dicha obligación y por tanto, de los objetivos objeto del contrato de prestación de servicios.

Con relación a la "ETAPA III: USOS POTENCIALES", y en especial al objetivo "Definir el/los usos(s) potenciales para cada inmueble de acuerdo con las características de la zona de influencia desde el punto de vista de la infraestructura, equipamiento urbano y desarrollo futuro", el Tribunal encontró



que dicho objetivo también fue cumplido por parte de ACIERTO CONSULTORES S.A.S., por cuanto que si bien en los avalúos comerciales, en el numeral 4 se describen las "NORMAS DE PLANEACIÓN", lo cierto es que no se definen los "usos potenciales" de cada inmueble para efectos de diagnosticar y tomar las decisiones pertinentes requeridas por VALSATEX S.A.S, pero cuando se observan las diapositivas contenidas en el archivo del CD "PRESENTACIÓN PROYECTO JULIO 10 DE 2015", se verifica que ACIERTO CONSULTORES S.A.S. cumplió con dicho objetivo.

Al respecto, algunas diapositivas que se traen para ilustración, son las siguientes:



**BODEGAS DE TENCHE:**

**ANÁLISIS DOFA**

	Fortalezas	Oportunidades
Objetivo General	<ul style="list-style-type: none"> <li>Las bodegas se encuentran en un sector comercial con alta demanda inmobiliaria.</li> <li>En un área de alto desarrollo comercial y residencial.</li> <li>El inmueble está ubicado dentro de un barrio de alto nivel que atraerá sus clientes y consumidores y se encuentra en estado del 2015.</li> <li>Muchas bodegas han logrado una importante rentabilidad a pesar de la situación.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Por su cercanía a la autopista y los servicios, existe una gran demanda en estos sectores de alto desarrollo y mantenimiento.</li> <li>El inmueble se encuentra en una zona de alto nivel.</li> </ul>
Objetivo Específico	<ul style="list-style-type: none"> <li>Muchas bodegas con el mismo nivel de desarrollo que el inmueble se encuentran en el mismo sector.</li> <li>La oferta de bodegas es alta y se encuentra en constante crecimiento.</li> <li>La oferta de bodegas es alta y se encuentra en constante crecimiento.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La oferta de bodegas es alta y se encuentra en constante crecimiento.</li> <li>La oferta de bodegas es alta y se encuentra en constante crecimiento.</li> </ul>

Logo Valsatex  
Logo Acierto

## LOCALES EL RODEO:

ANÁLISIS DOFA	
<p><b>Fortalezas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mall comercial con ubicación estratégica en el cruce de la avenida Guayabal con la C/ra 83, vías de alto tráfico vehicular.</li> <li>• Se cuenta con buena cantidad de parqueaderos.</li> <li>• El local tiene un buen flujo de caja mensual debido al precio por el cual se encuentra arrendado.</li> </ul> <p><b>Oportunidades</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El plan maestro 2006 - 2030 del Metro de Medellín incluye un tránsito por la avenida 80 en el corto plazo. Esto podría aumentar el valor comercial del local.</li> </ul>	<p><b>Debilidades</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En este inmueble no se puede desarrollar un proyecto por ser un inmueble consolidado.</li> <li>• Por la antigüedad del inmueble los acabados muestran deterioro, en especial el piso y los baños.</li> </ul> <p><b>Amenazas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Oferta permanente de locales para arrendamiento.</li> <li>• El Centro de Comercio no cuenta con la presencia de marcas comerciales importantes por lo que no tiene un poder de atracción de visita año.</li> </ul>



25



La señora EDITH CARDONA MARÍN, en el interrogatorio de parte, expresó lo siguiente:

**"PREGUNTA # 14:** Indique las etapas que contenía o que contiene el contrato de prestación de servicios. (...) **CONTESTÓ:** Las etapas eran: un análisis Foda, un avalúo comercial, unos usos potenciales, un estudio de sectores, y un mercado potencial. Hay que aclarar algo: el estudio de sectores y el mercado potencial se realizaría solamente a aquellas propiedades que fueran objeto de realizarse, porque no todas las propiedades eran objeto y eso estaba explicado desde las primeras reuniones que hicimos en enero con ellos. **REANUDA LA APODERADA DE LA PARTE CONVOCANTE. PREGUNTA # 15:** Indíqueme por favor cuáles eran los entregables que ACIERTO CONSULTORES debía de presentar a VALSATEX. **CONTESTÓ:** Eran los mismos, o sea, teníamos que entregar un análisis Foda, de cada una de las propiedades; teníamos que entregar un avalúo comercial de cada uno de las propiedades; teníamos que entregar unos usos potenciales, y teníamos que entregar un estudio de sector y mercado potencial de la propiedad o las propiedades que fueran sujetos a este tipo de estudios.

(...)

**CONTESTÓ:** (...). Las etapas son como más los objetivos que tenía el estudio. No sé si cabe anotar, para poderlo corregir. Entonces las etapas del estudio eran: la primera etapa era de evaluación, desde el punto de vista de la localización del inmueble, las fortalezas que tenía el inmueble, las oportunidades, las debilidades y las amenazas, que es el análisis Foda. La segunda etapa era analizar desde el punto de vista el valor comercial de los predios, que era el avalúo comercial. La tercera etapa era la vocación de los predios desde el punto de vista de los usos potenciales, o sea, era definirles el uso y mira si ese uso podía ser modificado o podía ser mejorado en su especificación como predio, que esa eran usos potenciales. La cuarta etapa era la evaluación desde el punto de vista de la competencia y la viabilidad del proyecto, porque en la etapa número tres, al definir los usos, ahí era donde íbamos a definir cuál de todos los 14 inmuebles o cuáles de ellos estaban sujetos a poder desarrollarse en un proyecto diferente a lo que hoy era. Entonces por eso esa etapa, la etapa número cuatro, ya cuando habíamos definido qué tipo de proyecto podíamos ejecutar en cada uno de los predios, entrábamos a evaluar la competencia que tendría ese proyecto. Y la quinta etapa, que era la valoración del mercado potencial que tenía la zona para los sectores propuestos. O sea, ahí ya definíamos cuál era el potencial del mercado que tenía ese lote o ese predio en sí para un desarrollo futuro. Esas eran las etapas.

(...)

**INTERROGA EL TRIBUNAL, ÁRBITRO. PREGUNTADA:** Perfecto, pregunta entonces el Tribunal. Sírvase explicarnos dentro del contrato, el cual le pongo de

**VIGILADO** Ministerio de Justicia y del Derecho

presente para que usted lo mire, el contrato de prestación de servicios; sírvase explicarle a este Tribunal la primera etapa, el análisis Foda. ¿Cuál era el alcance que ACIERTO CONSULTORES entendió por el análisis Foda? **CONTESTÓ:** Nosotros lo que le propusimos a ellos, o lo que nosotros entendíamos como análisis Foda, era definirle a cada uno de los inmuebles o de los predios objeto del estudio, cuáles eran las fortalezas que tenía, las debilidades que tenía, las oportunidades de desarrollo y las amenazas que tenía el predio como tal. **PREGUNTADA:** Así mismo, la segunda etapa se refería al avalúo comercial. Sírvase explicarnos qué es el avalúo comercial y qué entendió ACIERTO CONSULTORES por realizar el avalúo comercial. **CONTESTÓ:** Aquí hay una cosa muy importante en el tema del avalúo. El objeto inicial, que era el diagnóstico de inmuebles, para poder yo hacer un diagnóstico tengo que conocer una cantidad de cosas del inmueble, y hay una cosa muy importante que es el valor comercial. Para nosotros no era importante si estaba pintado o no estaba pintado, si tenía techo o no tenía techo, sino que un experto en ese tema – y por eso dentro del contrato decía que tenía que ser una persona de La Lonja, y contratamos a esa persona – nos dijera cuál era su valor comercial, porque dentro del diagnóstico yo necesitaba ese valor para poder entender si el inmueble estaba siendo rentable o no rentable y poder dar el diagnóstico a la compañía de si lo mantenía, lo seguía valorizando, o lo vendía, o cambiaba de uso ese inmueble como tal. Entonces el avalúo comercial hacía parte integral del contrato era porque necesitábamos el valor comercial del inmueble. (...) **PREGUNTADA:** Le solicito que nos haga la misma respuesta frente a la etapa 3, "usos potenciales". ¿ACIERTO CONSULTORES qué entendía que era lo que debía generarse en esa etapa? **CONTESTÓ:** Bueno, esa etapa digamos que es muy importante, porque es una etapa donde te define qué podés hacer con el predio. Yo puedo tener un predio y quiero construir ahí un edificio, pero resulta que el POT no me deja. ¿Por qué? Porque el uso de ese predio es vivienda. Entonces nosotros teníamos que entrar a ir a investigar en el POT cada uno de los usos potenciales de esos inmuebles, para poder definir qué podíamos hacer con cada uno. ¿Qué nos pasó cuando ya nosotros entramos a estudiar los inmuebles? Que la mayoría de los inmuebles ya estaban consolidados. ¿Qué eran? Apartamentos, oficinas o casas en unidades residenciales. Entonces nosotros ahí no podíamos desarrollar ningún proyecto, el uso ya estaba definido, no era objeto de cambiarse, entonces por eso en esos inmuebles no podíamos pasar a la otra etapa, porque ahí no podíamos hacer nada más que mirar la rentabilidad que estaba generando el inmueble, o sea, en cuánto se compró, cuánto tiempo llevaba de valorización, cuánto valía hoy comercialmente, para mirar cómo había sido la curva de valorización, y por eso era importante el valor de la renta, porque teníamos que saber cuánta era la rentabilidad del inmueble. O sea, yo tengo un inmueble que lo compré en 10 pesos, hoy vale 100 pesos, y yo lo estoy rentando en 10. Entonces si esa rentabilidad, con los parámetros del medio, era buena o era mala. O sea, si un inmueble está rentando por encima del 1, la idea era decirle a la familia: "si usted no necesita la liquidez, siga rentando ese inmueble", o si está rentando el 0.5, si usted hoy necesita la liquidez, es mejor que salga de ese inmueble porque ya ganó la valorización que iba a ganar y hoy la rentabilidad no es buena. Entonces ahí esa etapa era bastante importante, porque teníamos que definir si ese uso permitía que desarrolláramos las dos siguientes etapas o no. **PREGUNTADA:** Y las otras dos etapas también por favor nos explica: la etapa cuarta, que era el estudio de sectores. **CONTESTÓ:** Bueno, estas dos etapas solamente se le hicieron a uno de los predios. **PREGUNTADA:** Entonces repito: estudio de sectores y mercado potencial. **CONTESTÓ:** Las dos. Hubiésemos querido – porque la razón de ser de esta compañía es hacer ese tipo de estudios – desarrollárselas a todos los predios, pero como lo dije en la etapa anterior, no todos los predios tenían la posibilidad de desarrollar estas etapas. ¿Por qué? Porque eran inmuebles que ya estaban consolidados y que por reglamento, por ubicación, y por tipo de inmueble, no se podía desarrollar ningún tipo de proyecto en ellos. Entonces esas dos etapas solamente se le realizaron a tres de los inmuebles, que eran las bodegas de Tenche, y ahí realizamos lo que es el estudio de sectores, que en ese estudio de sectores lo que vamos y miramos es:

*hacemos una hipótesis y decimos qué tipos de proyectos se pueden realizar ahí. Para hacer esto tuvimos que ir a Planeación Municipal, porque resulta que ese predio en específico hace parte de un plan parcial del municipio. Entonces tuvimos que ir; inclusive el plan parcial salió en octubre, nosotros pedimos cita en la alcaldía para que nos pudieran atender antes y darnos lineamientos, porque teníamos que dar una recomendación. Gracias a Dios la cita fue... (...)*<sup>42</sup>  
Subrayas fuera del texto original.

El Tribunal indica que la parte Demandada ACIERTO CONSULTORES S.A.S., era quien tenía la carga de la prueba del hecho relacionado con la entrega de los servicios contratados y que ésta no lo hizo, puesto que pese a que en varias declaraciones y en la contestación a la demanda se manifestó que enviaron un link para que VALSATEX S.A.S. lo descargara, lo cierto es que en este proceso arbitral no se probó ese hecho ni el contenido de los archivos adjuntados en el mencionado link; asimismo se indicó que el día 15 de julio de 2015 ACIERTO CONSULTORES S.A.S. entregó a VALSATEX S.A.S. el CD con toda la información del contrato, pero se reitera, de manera extemporánea.

Valga también decir que como ya se anotó, para VALSATEX S.A.S. le surgía la obligación de recibir el servicio prestado dentro del plazo acordado, recepción que en el mundo del siglo XXI, bien puede ser de manera física o virtual. Ahora bien, y de acuerdo con lo pactado en el contrato, como "ENTREGABLES" este Tribunal entiende que dichos entregables pueden efectuarse bien sea en papel físico o en medio virtual y por ello, si ACIERTO CONSULTORES S.A.S. hubiese entregado el servicio dentro del plazo acordado (hasta el 19 de mayo de 2015), a VALSATEX S.A.S. le surgía la obligación de recibirlo en forma física o virtual y la entrega hubiese sido ajustada a derecho.

Así las cosas, lo probado de acuerdo con la declaración de la representante legal de ACIERTO CONSULTORES S.A.S. fue que no se hizo el estudio completo para los 14 inmuebles de las ETAPAS IV y V; de la misma manera tampoco se probó que ACIERTO CONSULTORES S.A.S. haya dado claridad, ora en el contrato, ora en la propuesta 053-2014 (folios 33 a 35) del hecho manifestado por la señora EDITH CARDONA MARIN relacionado con que únicamente se pueden realizar las ETAPAS IV y V siempre y cuando los inmuebles no estén "consolidados" y, más aún, cuando en la Propuesta 053-2014 se leen bienes inmuebles que en su mayoría tienen vocación de estar "consolidados". Precisamente es este el error de conducta o la "negligencia" o el "descuido" que se le imputa a ACIERTO CONSULTORES S.A.S., puesto que si ellos son los expertos, en el contrato o en la propuesta 053-2014 de diagnóstico debieron haber dejado claridad de esa circunstancia, pero no lo hicieron, razón por la cual, el objeto del contrato da cuenta de la obligación de practicar o realizar las ETAPAS IV y V en los 14 inmuebles a que se obligaron; adicionalmente, en el proceso tampoco hay prueba que al momento de la entrega de la información, de manera física o electrónica, ACIERTO CONSULTORES S.A.S. haya manifestado dicha circunstancia.

<sup>42</sup> Cuaderno principal – Folios 351 y siguientes.

Para el Tribunal es concluyente, que tanto la propuesta 053-2014 como el contrato, contenían esa obligación por parte de ACIERTO CONSULTORES S.A.S., para ello obsérvese la siguiente información contenida en la propuesta 053-2014, donde se lee lo siguiente (folios 33 a 35):



Abril 2014

## PROPUESTA 053 - 2014

## DIAGNOSTICO

## ANTECEDENTES

Con el fin de tener información confiable para la toma de decisiones, se requiere la realización de un Diagnóstico general de las propiedades descritas en el alcance, con el fin de determinar estratégicamente el potencial y el mejor uso de cada una de acuerdo con la localización y el futuro de la zona donde se encuentra. El diagnóstico nos definirá:

- Cuáles predios son importantes para desarrollar
- Qué tipo de uso tendría: comercial, vivienda, otros, mixto.
- Qué estudios adicionales requiere para el desarrollo.
- Cuál es el momento oportuno para el desarrollo.
- La necesidad u oportunidad de venta de alguno de los predios e inversión en otro.

ACIERTO CONSULTORES es una firma de consultoría especializada en el Análisis de Mercados y Diseño de Estrategias de Expansión Comercial y pone sus servicios a disposición, para hacer parte integral del equipo de trabajo que permita el desarrollo del proyecto, encargándose del estudio socio-demográfico, de localización y mercado potencial. Para esto, diseñó esta propuesta que contiene la metodología, el plazo y el presupuesto para su desarrollo.

## ALCANCE DEL PROYECTO

Los siguientes son los inmuebles que serán tenidos en cuenta en el presente estudio, de acuerdo con listado enviado por los propietarios:

ITEM	TIPO INMUEBLE	DIRECCION
1	Edificio	Calle 29 No. 55-10, Segundo piso, Zona Industrial de Belén, Barrio Antioqueño, Medellín
2	Edificio	Calle 29 No. 56-20, Zona Industrial de Belén, Barrio Antioqueño, Medellín
3	Edificio	Calle 29 No. 56-20, Zona Industrial de Belén, Barrio Antioqueño, Medellín
4	Edificio	Calle 29 No. 56-04, Zona Industrial de Belén, Barrio Antioqueño, Medellín
5	Edificio	Clonista Antioqueña José María Córdoba, Municipio Budeguz y Locales Roveguz, Bodega No. 16
6	Edificio	Autopista Home - Km. 17 No. 51-110, Caacatana
7	Local	Calle 6 Sur No. 55-09, Piso 1, Centro de Comercio El Rodeo, Medellín
8	Local	Calle 8 Sur No. 52-00, Piso 2, Centro de Comercio El Rodeo, Medellín
9	Local	Calle 6 Sur No. 52-00, Piso 3, Centro de Comercio El Rodeo, Medellín
9	Finca de recreo	Finca El Homenaje, Via Ejecuta Colombiana Kimberly, Barbosa
10	Casa	Carrera 50 D No. 77 Sur -150, Casa 24, Urbanización Condorera, La Estrella
10	Casa	Calle 83 A Sur No. 83-7, Parcelación Entreverdos, Casa 23, La Estrella
11	Amenaje	Vereda Bayurica, caserío de Pontezuela, Km. 12, Apto. 3B Torre 3, Zona Norte de la Ciudad de Cartagena de Indias Link para el proyecto Puerto de Las Américas - <a href="http://www.puertoamericas.com/colombia/">http://www.puertoamericas.com/colombia/</a>
12	Aparcamiento	Vereda Bayurica, caserío de Pontezuela, Km. 12, Apto. 3B Torre 1, Zona Norte de la Ciudad de Cartagena de Indias Link para el proyecto Puerto de Las Américas - <a href="http://www.puertoamericas.com/colombia/">http://www.puertoamericas.com/colombia/</a>
13	Oficina	MEA de oro (para entrega en Agosto de 2015)
14	Local Comercial	Ofic. Para (para entrega en Febrero de 2016)

## OBJETIVO

Definir el mejor uso para cada una de las propiedades en análisis, con el fin de tomar decisiones encaminadas a optimizar las inversiones realizadas.

## PROPUESTA

Para el logro de los objetivos proponemos desarrollar un Análisis, ejecutado en CINCO ETAPAS.

- La primera etapa evalúa desde el punto de vista de la localización las fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas del predio.
- La segunda analiza desde el punto de vista del valor comercial el potencial del predio.
- La tercera define desde el punto de vista de usos potenciales, la vocación del predio.
- La cuarta evalúa desde el punto de vista de la competencia la viabilidad del proyecto.

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

5. La quinta valora el potencial de mercado que tiene la zona para los sectores propuestos.

Previo al inicio del estudio, se hará una reunión para conocer elementos importantes de las necesidades y estrategia de los propietarios, que servirán de insumo en el análisis de las opciones y potenciales de cada propiedad.

CRONOGRAMA - PROPUESTA ECONOMICA								
Actividades	Semanas							Costo
	1	2	3	4	5	6	7	
Reunión de inicio	■							\$55.000.000
ETAPA 1 - Análisis FODA	■	■						
ETAPA 2 - Avalúo Comercial		■	■					
ETAPA 3 - Análisis de Usos			■	■				
ETAPA 4 - Estudio de sectores				■	■			
ETAPA 5 - Potencial de Mercado					■	■		
Informe Final						■		

Por lo anterior, concluye el Tribunal que ACIERTO CONSULTORES S.A.S. incumplió, de manera grave, aunque parcialmente, la obligación de la realización de las ETAPAS IV y V, por cuanto según confesión de la representante legal de la demandada, únicamente se cumplió con tres (3) inmuebles denominados "Bodegas de Tenche".

Sea esta también la oportunidad para clarificar que el hecho del no entendimiento del servicio contratado por parte de VALSATEX S.A.S. no es causal de incumplimiento del contrato.

En tal virtud la pretensión primera de la demanda, está llamada a prosperar por el incumplimiento parcial de la obligación de las ETAPAS IV y V contenidas en el contrato de prestación de servicios.

**Análisis de la tercera causal: por no haberse suscrito el acta de finalización del contrato.**

La cláusula séptima del contrato, expresa:

**"SÉPTIMA: ACTA DE FINALIZACIÓN. EL CONTRATISTA y EL CONTRATANTE** al momento de terminación del contrato suscribirán un documento que se denominará "Acta de Finalización" la cual incluirá la manifestación de que **EL CONTRATANTE** ha recibido el suministro a entera satisfacción. Sin la suscripción de este documento el contrato no se considerará terminado y **EL CONTRATISTA** no se liberará de sus obligaciones contractuales."

Para el Tribunal, el hecho de no haberse suscrito el acta de finalización, no conlleva a ningún incumplimiento contractual por parte de ACIERTO CONSULTORES S.A.S., por cuanto que, tal como se desprende de este proceso, lo que existía entre las partes, era precisamente una controversia respecto al cumplimiento o no del contrato y respecto a la entrega o no de los suministros o insumos para la elaboración del servicio contratado. Por ello, para el Tribunal es obvio que mientras pendían los desacuerdos entre las partes, no podría suscribirse el acta de finalización con los términos y condiciones previstos en dicha cláusula.

**VIGILADO** Ministerio de Justicia y del Derecho

En virtud a que este laudo declarará el incumplimiento del contrato por parte de ACIERTO CONSULTORES S.A.S. por las casuales antes indicadas, surgirá, para ambas partes, la obligación de suscribir el acta de finalización del contrato en los términos contractuales y de éste Laudo, pero el Tribunal, en virtud a lo que fue materia de procesamiento no podrá ordenar la suscripción de ninguna acta, por cuanto que dicho asunto no fue solicitado por la parte Demandante ni por la Demandada, con lo cual en el evento de hacerlo estaría excediendo su competencia.

Por las anteriores consideraciones, el Tribunal negará el incumplimiento del contrato de prestación de servicios por parte de ACIERTO CONSULTORES S.A.S., por la causal de no haberse suscrito el acta de finalización del contrato.

**3. LA DECLARACIÓN DE INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN DE PAGO POR VALOR DE \$27.500.000, POR PARTE DE VALSATEX S.A.S. DEL 50% DEL VALOR DEL CONTRATO A FAVOR DE ACIERTO CONSULTORES S.A.S.:**

En virtud a que el Tribunal ha motivado el incumplimiento grave del "contrato de prestación de servicios para un diagnóstico de inmuebles" por parte de ACIERTO CONSULTORES S.A.S. por las causales de **no haber entregado lo contratado dentro del plazo fijado en el contrato y por la negligencia y descuido [parcial] en la debida atención del objeto del contrato**, el Tribunal accederá a la pretensión consecuencial del incumplimiento contractual, en el sentido de declarar que VALSATEX S.A.S. no tiene la obligación de pago frente a ACIERTO CONSULTORES S.A.S. del 50% del segundo pago pactado entre las partes, por valor de veintisiete millones quinientos mil pesos (\$27.500.000) mas IVA.

Por otra parte, el Tribunal encuentra razonable la pérdida del derecho de 50% del precio del contrato en virtud a los incumplimientos graves antes descritos por parte de ACIERTO CONSULTORES S.A.S., sin que sea desproporcionado.

Por esta razón, la pretensión segunda está llamada a prosperar.

**4. ANÁLISIS DE SI VALSATEX S.A.S., CON FUNDAMENTO EN LAS CLÁUSULAS 4 Y 5 (LIT. A Y C) DEL CONTRATO, PODÍA DAR POR TERMINADO, DE MANERA ANTICIPADA EL CONTRATO CELEBRADO ENTRE LAS PARTES, POR LAS CAUSALES I) DE NO HABER ENTREGADO EL SERVICIO EN EL PLAZO CONTRACTUALMENTE ESTIPULADO Y, II) POR EL HECHO DE ACIERTO CONSULTORES S.A.S. HABER ACTUADO CON NEGLIGENCIA O DESCUIDO:**

Para efectos de enjuiciar la "terminación unilateral del contrato", el Tribunal, como ya lo expresó en la parte inicial de este laudo (Cfr. 1. EL CONTRATO CELEBRADO ENTRE LAS PARTES Y/O LA RELACIÓN JURÍDICA CONTRACTUAL), indicó que por tratarse de un contrato de arrendamiento de servicios

inmateriales reglado por el Código Civil, las normas que regulan la "terminación unilateral del contrato" prescriben:

**"ARTICULO 2056. INDEMNIZACIÓN POR INCUMPLIMIENTO.** *Habrá lugar a reclamación de perjuicios, según las reglas generales de los contratos, siempre que por una o por otra parte no se haya ejecutado lo convenido, o se haya retardado su ejecución.*

*Por consiguiente, el que encargó la obra, aún en el caso de haberse estipulado un precio único y total por ella, podrá hacerla cesar, reembolsando al artífice todos los costos, y dándole lo que valga el trabajo hecho, y lo que hubiera podido ganar en la obra.*" Subrayas fuera del texto original.

**"ARTICULO 2066. TERMINACION DEL CONTRATO DE SERVICIO.** *Cualquiera de las dos partes podrá poner fin al servicio cuando quiera, o con el desahucio que se hubiere estipulado. Si la retribución consiste en pensiones periódicas, cualquiera de las dos partes deberá dar noticia a la otra de su intención de poner fin al contrato, aunque en éste no se haya estipulado desahucio, y la anticipación será de medio período a lo menos.*" Subraya fuera del texto original.

Para este Tribunal es claro que la parte demandante no probó que hubiese cumplido con el enunciado normativo de las normas, esto es, no hay prueba que indique que VALSATEX S.A.S., que fue quien encargó el servicio, quiso darlo por terminado, de manera unilateral y anticipada antes del vencimiento del plazo contractualmente acordado entre las partes, puesto que no hay documento alguno donde se exprese esa intención real, fundamentándose en las causales alegadas.

Si bien es cierto que las normas permiten que el que encargó el servicio lo pueda dar por terminado, también es cierto que si se hace uso de dicha facultad el que encargó la obra deberá pagar y/o reembolsar al prestador del servicio todos los costos que haya incurrido, pagándole el trabajo que hasta ese momento hubiese realizado y, por supuesto, el valor que el prestador del servicio se hubiera podido ganar.

Tal como ya se advirtió, el vencimiento del plazo contractualmente fijado por las partes venció el **martes diecinueve (19) de mayo de 2015**. En el expediente no reposa documento alguno o declaración de la representante legal de VALSATEX S.A.S. que antes de esa fecha VALSATEX S.A.S. hubiese requerido o desahuciado a ACIERTO CONSULTORES S.A.S. para darles a conocer su intención de terminar el contrato de prestación de servicios contratado, por el contrario, en el interrogatorio de parte realizado a la representante legal de VALSATEX S.A.S. se da cuenta que la sociedad no le manifestó a ACIERTO CONSULTORES S.A.S. su intención de darlo por terminado, pese a que éste ya estaba de plazo vencido. El Interrogatorio absuelto por LAURA CATALINA VALENCIA SALDARRIAGA, indica lo siguiente:

**"PREGUNTA # 6:** *Dígale al despacho si es cierto sí o no que estos valores fueron entregados por el señor Javier Valencia el 17 de junio de 2015.*

**CONTESTÓ:** *Es correcto, se entregaron ese día pero fueron solicitados apenas el 25 de mayo de 2015, y él salía de viaje. Él lo dijo, lo informó y por eso se entregaron apenas el 17 de junio.*

**VIGILADO** Ministerio de Justicia y del Derecho



(...)

**PREGUNTA # 10:** Dígale al Despacho si es cierto o no que el 7 de abril de 2015, se le requirió para la entrega de varios elementos necesarios o de información para continuar con los estudios. **CONTESTÓ:** Falso; esa información nos la pidieron el 16 de abril por correo electrónico, y el correo existe y está como fecha. **PREGUNTADA POR EL TRIBUNAL, ÁRBITRO:** ¿De qué fecha? **CONTESTÓ:** 16 de abril.

(...)

**PREGUNTA # 13:** Dígale al Despacho por favor si es cierto sí o no que ustedes recibieron el estudio, no solamente una vez sino varias veces fue explicado, a solicitud de ustedes, por parte de ACIERTO, el alcance del mismo. **CONTESTÓ:** Para mi concepto el estudio se recibió, pero no se recibió correctamente. De hecho hubo varias entregas: una primera entrega fue el 10 de julio, de ahí se procedió a otra reunión después de dos correos por inconformidades y desacuerdos incluso con el envío de la factura, porque se suponía que esa era una entrega preliminar y sin embargo enviaron la factura; expresamos la no conformidad por el cobro, porque había muchas inconsistencias en los avalúos, errores, muchos errores en los avalúos y teníamos inconformidades en cuanto a esa entrega realizada el 10 de julio. Hubo otra entrega posterior, el 14 de agosto, donde se informaron esas inconformidades. Ahí hubo unas explicaciones en cuanto a unas filminas que no se habían entendido muy bien, y ellos realizaron otra entrega pero sin corregir, ahí los avalúos seguían malos. De hecho en esa reunión fue donde se expresó como los errores y tantos errores que había en los avalúos. Luego de esa reunión ellos enviaron por correo electrónico un link para descargar nuevamente la presentación, link que nunca descargamos porque ya estaba muy por fuera de la fecha de entrega. Eso fue creo que el 14 de septiembre de 2015. Esa fue la última entrega que realizaron, entrega que nosotros no aceptamos.

(...)

**REANUDA LA APODERADA DE LA PARTE CONVOCADA. PREGUNTADA:** Que si teniendo conciencia de que para el 18 de mayo del 2015 era la entrega del trabajo, sin embargo continuaban entregando y suministrando información; eran conscientes de que el trabajo no se había terminado y que tenían que seguir suministrando información. Esa es la pregunta. **CONTESTÓ:** Éramos conscientes de que el trabajo no se había terminado por obvias razones, no nos habían entregado nada. Obviamente entregamos la información requerida, porque queríamos ver el resultado, entonces pagamos por un informe que queríamos recibir. Sin embargo la sorpresa fue mayor cuando, primero, el incumplimiento del contrato de acuerdo al tiempo que estipulaba el contrato, y segundo, la información entregada, que no se ajustaba para nada a las expectativas y a las explicaciones que nos habían dado en reuniones que ya habíamos tenido.<sup>43</sup>

Se reitera que en este proceso no quedó probada dicha facultad de terminación anticipada y unilateral del contrato y, por tanto, el Tribunal declarará impróspera y no probada la pretensión tercera de la demanda.

##### **5. EL DERECHO POR PARTE DE VALSALTEX S.A.S. A LA INDEMNIZACIÓN POR LUCRO CESANTE POR PARTE DE ACIERTO CONSULTORES S.A.S, TASADA EN LA CANTIDAD DE SEIS MILLONES DE PESOS (\$6.000.000):**

Comoquiera que la pretensión cuarta se formuló como "consecuencia" de la pretensión tercera y que el Tribunal declarará no probada dicha pretensión, la cuarta tampoco estará llamada a prosperar.

<sup>43</sup> Cuaderno Principal – Folios 375 y siguientes.

Pese a lo anterior, que es argumento suficiente para despacharla, el Tribunal aclara que en el proceso tampoco se encuentra probado el monto de la indemnización por lucro cesante correspondiente a los seis millones de pesos (\$6.000.000), esto es, no hay prueba razonable que le indique al Tribunal que VALSATEX S.A.S. ha obtenido una pérdida por ese monto, con ocasión al incumplimiento imputable a ACIERTO CONSULTORES S.A.S.

No sobra advertir que, de acuerdo con los artículos 167, 226 y 227 del Código General del Proceso, era la parte actora quien tenía la carga de la prueba de los perjuicios sufridos por VALSATEX S.A.S. y que tuvieran relación de causalidad con el incumplimiento contractual. Sin embargo, en el expediente no hay dictamen pericial de parte que pruebe las pérdidas aducidas por la Demandante.

Por lo anterior, la pretensión cuarta no está llamada a prosperar.

#### **E. PRONUNCIAMIENTO EN CUANTO A LAS EXCEPCIONES DE FONDO O DE MÉRITO PROPUESTAS POR LA SOCIEDAD DEMANDADA.**

El juez únicamente adquiere el deber de pronunciarse respecto de las excepciones de fondo o de mérito, solo si la pretensión está llamada a prosperar, puesto que es solo ahí donde la excepción adquiere su función: demostrar un hecho impeditivo, modificativo o extintivo, el cual logre enervar la pretensión procesal. Al respecto expresó la Corte Suprema de Justicia:

*"La excepción de mérito es una herramienta defensiva con que cuenta el demandado para desmerecer el derecho que en principio le cabe al demandante; su función es cercenarle los efectos. Apunta, pues, a impedir que el derecho acabe ejercitándose.*

*A la verdad, la naturaleza misma de la excepción indica que no tiene más diana que la pretensión misma; su protagonismo supone, por regla general, un derecho en el adversario, acabado en su formación, para así poder lanzarse contra él a fin de debilitar su eficacia o, lo que es lo mismo, de hacerlo cesar en sus efectos; la subsidiariedad de la excepción es, pues, manifiesta, como que no se concibe con vida sino conforme exista un derecho; de lo contrario, se queda literalmente sin contendor.*

*Por modo que, de ordinario, en los eventos en que el derecho no alcanza a tener vida jurídica, o, para decirlo más elípticamente, en los que el actor carece de derecho, porque este nunca se estructuró, la excepción no tiene viabilidad.*

*De ahí que la decisión de todo litigio deba empezar por el estudio del derecho pretendido y por indagar si al demandante le asiste. Cuando esta sugestión inicial es respondida negativamente, la absolución del demandado se impone; pero cuando se halle que la acción existe y que le asiste al actor, entonces sí es procedente estudiar si hay excepciones que la emboten, enerven o infirmen."<sup>44</sup>*

<sup>44</sup> Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil – Sentencia de Junio 11, 2001 – Expediente 6343.

En virtud a que solamente han prosperado las pretensiones primera y segunda, el análisis de las excepciones de fondo se circunscribirán a dichas pretensiones.

**Primera excepción: la mora en la entrega de los suministros.**

La sociedad Demandada fundamenta la excepción en el hecho que la sociedad Demandante no le suministró los insumos necesario para poder comenzar a desarrollar el proyecto en una o en cualquiera de sus etapas, razón por la cual el plazo de las siete (7) semanas debió empezarse a contar desde el 17 de junio de 2015, fecha en la que se habían entregado la totalidad de los insumos a ACIERTO CONSULTORES S.A.S.

Dicha excepción no logra enervar la pretensión de incumplimiento del contrato, en razón a que como ya se explicó en este Laudo, el contrato tenía una obligación a plazo, de la cual la Ley Civil le consagra efectos jurídicos por el incumplimiento en el plazo contractualmente fijado y acordado, de mutuo acuerdo, entre las partes (Cfr. Art. 1608 del Código Civil).

En razón a que ambos contratantes son comerciantes y, por tanto, expertos en el ramo o sector, el Tribunal indica que ACIERTO CONSULTORES S.A.S. tenía pleno conocimiento de los documentos o insumos que se requerían para la realización del servicio de "*diagnóstico de inmuebles*", puesto que, tal como lo advirtió la representante legal de dicha sociedad en el interrogatorio, no era el primer contrato que hacía y los otros que ya había realizado, tenían un plazo semejante a éste, razón por la cual, la conducta que debió asumir ACIERTO CONSULTORES S.A.S. fue una de cualquiera de la siguientes: i) no suscribir el contrato hasta antes tener todos los documentos e información necesaria para realizar el servicio contratado, más aun cuando de acuerdo con las normas del Código Civil (art. 2063), en estos contratos predomina la inteligencia sobre la obra de mano y pese a que como quedó probado entre las partes había una larga etapa pre-contractual que databa desde el 2014 (tiempo suficiente para preparar y documentar todo el contrato de prestación de servicios); ii) suscribir el contrato pero condicionado el termino de inicio del plazo desde el momento en que se hubiese recibido la totalidad de los documentos e información por parte de la contratante; iii) previo a la firma del contrato, haber generado un correo electrónico o un documento en virtud del cual diera cuenta de la solicitud formal de los documentos y papales necesarios para realizar el servicio contratado y, iv) celebrar un otrosí en virtud del cual se modificara el término de duración del contrato por la no entrega de los mencionados papeles.

Ahora bien, el Tribunal considera que dicha excepción no logra enervar la pretensión, puesto que, adicionalmente a lo ya argumentado, si el plazo para la ejecución del contrato empezó a correr desde el día del pago del anticipo -30 de marzo de 2015-, para esa fecha ACIERTO CONSULTORES S.A.S pudo haber solicitado parte o algunos de los documentos necesarios, tales como los certificados de registro o mal llamados de tradición y libertad, en donde de la lectura de ellos, se desprendía las escrituras y títulos de adquisición de los 14

inmuebles objeto del contrato, números catastrales, áreas, entre otros datos. Es claro que existían otros documentos que solo estaban en poder de VALSATEX S.A.S., tales como los contratos de promesa de compraventa, los contratos de arrendamiento y los nombres de los contactos de las personas, pero se reitera, la conducta prudente y diligente de ACIERTO CONSULTORES S.A.S. no fue la de solicitar dichos documentos durante la ejecución del contrato, sino que ellos, los debió solicitar antes, para efectos de realizar el servicio contratado y poder cumplir con el plazo fijado en el contrato.

Por las anteriores consideraciones, la excepción no está llamada a prosperar.

**Segunda excepción: buena fe de ACIERTO CONSULTORES S.A.S.**

Se fundamenta esta excepción en el hecho que ACIERTO CONSULTORES S.A.S. tuvo buena fe en la entrega del estudio y en la búsqueda de satisfacción del cliente para insistir en la aclaración de los aspectos no entendidos por éstos.

Para este Tribunal la excepción de buena fe no es un hecho de carácter extintivo, modificativo, impeditivo o invalidativo de la pretensión de incumplimiento contractual y, por tanto, no está llamada a prosperar.

La buena fe contractual es aquella que debe regir todo el camino del contrato, desde la etapa precontractual, su celebración, su ejecución y su interpretación, por ser ésta una obligación implícita en toda negociación y expresamente consagrada tanto en la legislación comercial (arts. 863 y 871), como en la civil (art. 1603). Al respecto, la Corte Constitucional la ha definido así:

*"Según el principio de buena fe contractual, las partes obligadas por un acto jurídico actúan bajo los parámetros de la recta disposición de la razón dirigida al cumplimiento fiel de las obligaciones derivadas del acto. Se trata de reconocer que al momento de aceptar la realización de una determinada prestación, se procederá con honestidad, lealtad y moralidad."<sup>45</sup> Subrayas propias.*

De la misma manera, la Corte Suprema de Justicia ha decantado el principio de la buena fe en sentido amplio, indicando que es aquella a la que deben ceñirse los particulares en todas sus relaciones y actuaciones, en acatamiento del mandato contenido en el artículo 83 constitucional, así:

*"La buena fe equivale a obrar con lealtad, con rectitud, con honestidad. Este concepto de la buena fe será mejor comprendido si lo comparamos con el concepto opuesto, o sea, el de la mala fe. En general, obra de mala fe quien pretende obtener ventajas o beneficios sin una suficiente dosis de probidad o pulcritud; vale decir, si se pretende obtener algo no autorizado por la buena costumbre. Desde luego, toda persona trata de obtener ventajas en sus transacciones. Pero quien pretende obtener tales ventajas obrando en sentido contrario a la buena costumbre, actúa de mala fe"<sup>46</sup>. Subrayas fuera del texto original.*

<sup>45</sup> Corte Constitucional, Sentencia C-865 de 2004; M.P. Rodrigo Escobar Gil.

<sup>46</sup> Corte Suprema de Justicia, Sentencia del 23 de junio de 1958.

Con fundamento en dichas citas jurisprudenciales, tanto VALSATEX S.A.S. como ACIERTO CONSULTORES S.A.S. obraron de buena fe en la ejecución del contrato, pero se reitera, la buena fe no es un hecho que logre enervar el incumplimiento del plazo contractualmente fijado entre las partes.

Por las anteriores consideraciones, la excepción no está llamada a prosperar.

**Tercera excepción: temeridad y mala fe de VALSATEX S.A.S.**

Argumenta la excepción en el hecho que la parte Demandante pretende una declaración de incumplimiento a pesar que VALSATEX S.A.S. recibió el estudio completo por parte de ACIERTO CONSULTORES S.A.S., pudiendo estar dándole un uso indebido, faltando a los derechos de autor que le pertenecen a ACIERTO CONSULTORES S.A.S.

Sea lo primero advertir que el Artículo 79 del Código General del Proceso, respecto a la temeridad y mala fe, indica lo siguiente:

**"ARTÍCULO 79. TEMERIDAD Y MALA FE.** Se presume que ha existido temeridad o mala fe en los siguientes casos:

1. Cuando sea manifiesta la carencia de fundamento legal de la demanda, excepción, recurso, oposición o incidente, o a sabiendas se aleguen hechos contrarios a la realidad.
2. Cuando se aduzcan calidades inexistentes.
3. Cuando se utilice el proceso, incidente o recurso para fines claramente ilegales o con propósitos dolosos o fraudulentos.
4. Cuando se obstruya, por acción o omisión, la práctica de pruebas.
5. Cuando por cualquier otro medio se entorpezca el desarrollo normal y expedito del proceso.
6. Cuando se hagan transcripciones o citas deliberadamente inexactas."

Así las cosas, el Tribunal considera que VALSATEX S.A.S. no se encuentra en ninguna de las causales indicadas por la ley procesal, por cuanto como ha quedado claro a lo largo de este laudo arbitral, VALSATEX S.A.S. actuó y ejerció su derecho de acción fundamentándose en el incumplimiento del contrato por parte de ACIERTO CONSULTORES S.A.S. el cual quedó probado en los términos de este contrato.

Además, es importante tener en cuenta para efectos del uso indebido de los derechos de autor de los documentos entregados por ACIERTO CONSULTORES S.A.S., la siguiente respuesta de la representante legal de ACIERTO CONSULTORES, EDITH CARDONA MARÍN:

**"PREGUNTA # 16:** Indíquenos por favor si la sociedad ACIERTO CONSULTORES tiene conocimiento o información de que la sociedad VALSATEX esté haciendo uso indebido de los Derechos de Autor contenidos en la propuesta 053 del 2014 presentada por usted. **CONTESTÓ:** No, que yo sepa no, no sé."<sup>47</sup>

Por las anteriores consideraciones, la excepción no está llamada a prosperar.

<sup>47</sup> Cuaderno Principal – Folio 351.

**Cuarta excepción: prescripción y caducidad.**

Técnica y procesalmente, la parte Demandada no formuló ni presentó algún hecho específico en este sentido. Respecto a la caducidad este Tribunal ya se pronunció indicando la acción no ha caducado y en cuanto a la prescripción, el Tribunal tampoco observa algún derecho y/o obligación que haya prescrito.

Por lo anterior, la excepción de prescripción y caducidad no está llamada a prosperar.

**F. JURAMENTO ESTIMATORIO:**

La demanda arbitral fue presentada el día quince (15) de julio de 2016, fecha en la cual estaba vigente el Art. 206 de la Ley 1564 de 2012 "Código General del Proceso", con la reforma introducida por la Ley 1743 de 2014, que modificó, en lo pertinente, el Art. 206 de la Ley 1564 de 2012, cuyo texto es el siguiente:

**"ARTÍCULO 206. JURAMENTO ESTIMATORIO.** *Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación.*

*Formulada la objeción el juez concederá el término de cinco (5) días a la parte que hizo la estimación, para que aporte o solicite las pruebas pertinentes.*

*Aun cuando no se presente objeción de parte, si el juez advierte que la estimación es notoriamente injusta, ilegal o sospeche que haya fraude, colusión o cualquier otra situación similar, deberá decretar de oficio las pruebas que considere necesarias para tasar el valor pretendido.*

*<Inciso modificado por el artículo 13 de la Ley 1743 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:> Si la cantidad estimada excediere en el cincuenta por ciento (50%) a la que resulte probada, se condenará a quien hizo el juramento estimatorio a pagar al Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, una suma equivalente al diez por ciento (10%) de la diferencia entre la cantidad estimada y la probada.*

*El juez no podrá reconocer suma superior a la indicada en el juramento estimatorio, salvo los perjuicios que se causen con posterioridad a la presentación de la demanda o cuando la parte contraria lo objete. Serán ineficaces de pleno derecho todas las expresiones que pretendan desvirtuar o dejar sin efecto la condición de suma máxima pretendida en relación con la suma indicada en el juramento.*

*El juramento estimatorio no aplicará a la cuantificación de los daños extrapatrimoniales. Tampoco procederá cuando quien reclame la indemnización, compensación los frutos o mejoras, sea un incapaz.*

**PARÁGRAFO.** *<Parágrafo modificado por el artículo 13 de la Ley 1743 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:> También habrá lugar a la condena a la que se refiere este artículo a favor del Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, en los eventos en que se nieguen las pretensiones por falta de demostración de los perjuicios. En este evento, la sanción equivaldrá al cinco por ciento (5%) del valor pretendido en la demanda cuyas pretensiones fueron desestimadas.*

*La aplicación de la sanción prevista en el presente parágrafo sólo procederá cuando la causa de la falta de demostración de los perjuicios sea imputable al actuar negligente o temerario de la parte."*

A folio 42 del expediente se observa que la parte Demandante realizó juramento estimatorio en la cantidad de seis millones de pesos (\$6.000.000).

A juicio del Tribunal, la parte Demandante no probó el monto del perjuicio jurado y, por tanto, habrá lugar a la imposición de la sanción de que trata el Parágrafo del artículo mencionado en la cantidad del 5% de seis millones de pesos (\$6.000.000), esto es, VALSATEX S.A.S. será condenada a pagar a favor del Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, la suma de TRESCIENTOS MIL PESOS (\$300.000,00).

La norma claramente se refiere a "*perjuicios no probados*", cosa distinta es que la Demandante hubiere alegado perjuicios que pese haber sido probados no hubiesen sido jurídicamente procedentes, es decir, perjuicios que estuvieron probados pero a los cuales el Tribunal no hubiere condenado por razones distintas a su prueba.

Finalmente, el Tribunal sustenta su decisión en la sentencia C-157 de 2013 de la Corte Constitucional en la cual sostuvo que: "*...en el segundo evento, es evidente que se está ante la fatalidad de los hechos, valga decir, ante un fenómeno que escapa al control de la parte o a su voluntad, y que puede ocurrir a pesar de que su obrar haya sido diligente y esmerado. En este escenario hipotético la sanción prevista en la norma demandada sí resulta desproporcionada y, por tanto, vulnera el principio de buena fe y los derechos a acceder a la administración de justicia y a un debido proceso, pues castiga a una persona por un resultado en cuya causación no media culpa alguna de su parte. Dado que esta interpretación de la norma es posible, la Corte emitirá una sentencia condicionada...*". Por lo anterior, el juramento estimatorio implica una sanción cuya imposición se amerita cuando hay mala fe o temeridad o negligencia de la parte que solicita la condena. Para este efecto y quedó dicho (Cfr. 5. EL DERECHO POR PARTE DE VALSALTEX S.A.S. A LA INDEMNIZACIÓN POR LUCRO CESANTE POR PARTE DE ACIERTO CONSULTORES S.A.S, TASADA EN LA CANTIDAD DE SEIS MILLONES DE PESOS (\$6.000.000)), la parte Demandante actuó de manera negligente por no haber presentado un dictamen pericial valorando el perjuicio sufrido.

#### **H. COSTAS.**

1. Habiendo concluido la evaluación del proceso, el Tribunal advierte que el balance del Arbitraje favorece a la sociedad VALSATEX S.A.S. en virtud de la prosperidad PARCIAL de las pretensiones primera y segunda de la demanda.
2. Por consiguiente, y de conformidad con los artículos 365 Núm. 1 de la Ley 1564 de 2012 "*Código General del Proceso*"<sup>48</sup> se impondrán las

<sup>48</sup> "En los procesos y en las actuaciones posteriores a aquellos en que haya controversia, la condena en costas se sujetará a las siguientes reglas:

costas del Proceso en contra de ACIERTO CONSULTORES S.A.S. y a favor de VALSATEX S.A.S., incluyendo las *agencias en derecho* a que se hace referencia en el artículo 366 Núm. 3 y 4 de la Ley 1564 de 2012 "Código General del Proceso"<sup>49</sup> y el pago de los demás costos debidamente acreditados en el proceso, tal como lo prevé el numeral 8 del artículo 365 de la Ley 1564 de 2012 "Código General del Proceso". El Tribunal aclara que en virtud de la prosperidad PARCIAL de la demanda, y con fundamento en el numeral 5<sup>50</sup> del artículo 365 de la Ley 1564 de 2012, la condena será PARCIAL, esto es, la condena se reducirá al cincuenta por ciento (50%) a favor de VALSATEX S.A.S. y en contra de ACIERTO CONSULTORES S.A.S.

3. En materia de *agencias en derecho* el Tribunal observará un criterio de "razonabilidad", toda vez que no considera que hubiera habido temeridad en la actuación procesal de las Partes ni de los apoderados. Por el contrario, éstos actuaron a lo largo del proceso con apego a la ética y al profesionalismo que era esperable de ellos.
4. El total de honorarios y gastos pagados y decretados en el proceso, ascendió a la suma de CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS VEINTICINCO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS (\$4.825.593) (Cfr. Folios 316 y 382) y, como consta en el proceso estas partidas fueron consignadas únicamente por la parte Demandante y el Tribunal expidió la certificación de no consignación de gastos y honorarios decretados dentro del proceso arbitral a favor de VALSATEX S.A.S., por valor de DOS MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS VEINTITRES PESOS (\$2.394.423) (Cfr. Folios 345 y 346. Como quiera que la parte vencida ha resultado ser ACIERTO CONSULTORES S.A.S, ésta será condenada a restituir a favor de VALSATEX S.A.S. el 50% de la partida o suma de dinero que VALSATEX S.A.S. aportó al proceso, esto es, la suma de UN MILLÓN DOSCIENTOS QUINCE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS (\$1.215.585), los cuales incluyen los gastos iniciales a favor del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia.

---

1. Se condenará en costas a la parte vencida en el proceso (...)"

<sup>49</sup> "3. La liquidación [de costas] incluirá el valor de los honorarios de auxiliares de la justicia, los demás gastos judiciales hechos por la parte beneficiada con la condena, siempre que aparezcan comprobados, hayan sido útiles y correspondan a actuaciones autorizadas por la ley, y las **agencias en derecho** que fije el magistrado sustanciador o el juez, aunque se litigue sin apoderado.

(...)

4. Para la fijación de *agencias en derecho* deberán aplicarse las tarifas que establezca el Consejo Superior de la Judicatura. Si aquellas establecen solamente un mínimo, o este y un máximo, el juez tendrá además en cuenta la naturaleza, calidad y duración de la gestión realizada por el apoderado o la parte que litigó personalmente, la cuantía del proceso y otras circunstancias especiales, sin que puede exceder el máximo de dichas tarifas. (...) La negrilla es propia del Tribunal.

<sup>50</sup> "Art. 365. CONDENA EN COSTAS. En los procesos y en las actuaciones posteriores a aquellos en que haya controversia la condena en costas se sujetará a las siguientes reglas:

(...)

5. En caso de que prospere parcialmente la demanda, el juez podrá abstenerse de condenar en costas o pronunciar condena parcial, expresando los fundamentos de su decisión."



5. En el expediente no hay constancia de otros costos pagados por parte de VALSATEX S.A.S., razón por la cual, por no estar debidamente acreditados, el Tribunal no hará ningún reconocimiento.
6. Con fundamento en el Acuerdo PSAA16-10554 del cinco (5) de agosto de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, y con fundamento en el criterio establecido en el artículo 5 "Procesos Declarativos en General en Única Instancia", "cuando en la demanda se formulen pretensiones de contenido pecuniario, entre el 5% y el 15% de lo pedido", el Tribunal fijará las agencias en derecho a favor de VALSATEX S.A.S. y en contra de ACIERTO CONSULTORES S.A.S., en la cantidad de UN MILLÓN SEISCIENTOS TREINTA Y TRES MIL CIENTO VEINTICINCO PESOS (\$1.633.125) suma superior al cinco por ciento (5%) del valor de la pretensión que prosperó y que corresponde al mismo valor de los honorarios percibidos por el árbitro único. Con fundamento en la regla de la reducción del 50% de la condena en costas, el valor de las agencias en derecho a favor de VALSATEX S.A.S. y en contra de ACIERTO CONSULTORES S.A.S., asciende a la suma de OCHOCIENTOS DIECISEIS MIL QUINIENTOS SESENTA Y DOS PESOS (\$816.562).
7. En síntesis, los valores por concepto de costas, a cargo de ACIERTO CONSULTORES S.A.S. y a favor de VALSATEX S.A.S., son los siguientes:

CONCEPTO	INTERESES DE MORA	FECHA INTERESES DE MORA	VALOR
Gastos y Honorarios pagados por VALSATEX S.A.S.	Art. 884 del C. de Co	Desde la fecha de ejecutoria del Laudo	\$1.215.585,00
Agencias en Derecho	Art. 1617, Núm. 1 Inc. 2 del C.C.	Desde la fecha de ejecutoria del Laudo	\$816.562,00
<b>TOTAL COSTAS</b>			<b>\$2.032.147,00</b>

8. Advierte el Tribunal, por último, que en el evento que la suma disponible de la partida "Gastos de funcionamiento del Tribunal" no resulte suficiente para cubrir los gastos del Proceso, el valor faltante deberá ser sufragado por ambas partes, y que en caso de presentarse un sobrante, ésta, será reintegrada, por mitades a cada una de las partes, quienes fueron las que pagaron la totalidad de las sumas de dinero.

#### IV. DECISIONES DEL TRIBUNAL ARBITRAL

En mérito de todo lo expuesto, el Tribunal Arbitral constituido para dirimir en Derecho las controversias entre **VALSATEX S.A.S.** (Demandante) en contra de **ACIRTO CONSULTORES S.A.S.** (Demandada), administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

**RESUELVE:****A. Sobre las pretensiones y excepciones de fondo:**

**PRIMERO. Declarar** que ACIERTO CONSULTORES S.A.S. incumplió el "CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA UN DIAGNOSTICO DE INMUEBLES" suscrito entre VALSATEX S.A.S., como contratante y ACIERTO CONSULTORES S.A.S., como contratista, el día veinticuatro (24) de marzo de 2015.

**SEGUNDO. Declarar** que, como consecuencia del incumplimiento del contrato por parte de ACIERTO CONSULTORES S.A.S., VALSATEX S.A.S. no tiene la obligación de pagar el 50% del segundo pago del precio del contrato por valor de VEINTISIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$27.500.000) con su correspondiente IVA.

**TERCERA. Negar** las pretensiones tercera y cuarta de la demanda.

**CUARTA. Negar** la prosperidad de las excepciones de fondo o de mérito denominadas "*la mora en la entrega de suministros*", "*buena fe de ACIERTO CONSULTORES*", "*temeridad y mala fe*" y "*prescripción y caducidad*".

**QUINTA. Condenar** a VALSATEX S.A.S. a pagar a favor del Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, la suma de TRESCIENTOS MIL PESOS (\$300.000,00) correspondientes a la sanción de que trata el parágrafo del artículo 206 del Código General del Proceso.

Para los efectos del cobro, remítase, por la Secretaria del Tribunal, copia auténtica de este Laudo Arbitral al Consejo Superior de la Judicatura – Dirección Ejecutiva de Administración Judicial.

**B. Sobre las Costas**

**Condenar** en costas a ACIERTO CONSULTORES S.A.S., a pagar a favor de VALSATEX S.A.S., la suma de DOS MILLONES TREINTA Y DOS MIL CIENTO CUARENTA Y SIETE PESOS (\$2.032.147), que se discriminan así:

- Por el 50% de los honorarios y gastos del Tribunal de arbitramento que pagó VALSATEX S.A.S., correspondiente a la suma de UN MILLÓN DOSCIENTOS QUINCE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS (\$1.215.585) y,

- Por el 50% de las agencias en derecho, la suma de OCHOCIENTOS DIECISEIS MIL QUINIENTOS SESENTA Y DOS PESOS (\$816.562).

**C. Sobre aspectos administrativos:**

**PRIMERO. Decretar** la causación y pago al Árbitro único y al Secretario del 50% restante de sus respectivos honorarios, los cuales deberán ser cancelados por la ejecutoria del Laudo o de la providencia que decida su aclaración, corrección o complementación (Cfr. Art. 28 de la Ley 1563 de 2012).

**SEGUNDO. Decretar** el pago de la Contribución Especial Arbitral de que tratan los artículos 16 a 23 de la Ley 1743 de 2014, modificada por el artículo 362 de la Ley 1819 de 20016, reglamentada por los artículos 10 y 11 del Decreto 272 de 2015, equivalente al dos por ciento (2%) del valor total de los honorarios pagados al árbitro único y al secretario, el cual deberá consignarse en la Cuenta del Consejo Superior de la Judicatura – Dirección Ejecutiva de Administración Judicial – Fondo para la Modernización, Descongestión y Bienestar de la Administración de Justicia, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de ejecutoria del Laudo o de la providencia que decida sobre su aclaración, corrección o complementación.

El monto de los honorarios causados al árbitro único –Cfr. Auto No. 04 del veinticuatro (24) de octubre de 2016–, ascendieron a la cantidad de un millón seiscientos treinta y tres mil ciento veinticinco pesos (\$1.633.125); por tanto la Contribución Especial Arbitral del dos por ciento (2%), equivale a la suma de TREINTA Y DOS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS (\$32.663), los cuales serán consignados directamente por el árbitro único en la Cuenta del Banco Agrario No. 3-082-00-00634-1, Denominación "*Contribución Especial Arbitral y sus Rendimientos CUN*", Convenio 13475, a nombre del Consejo Superior de la Judicatura – Dirección Ejecutiva de Administración Judicial.

El monto de los honorarios causados al secretario –Cfr. Auto No. 04 del veinticuatro (24) de octubre de 2016–, ascendieron a la cantidad de ochocientos dieciséis mil quinientos sesenta y dos pesos (\$816.562); por tanto la Contribución Especial Arbitral del dos por ciento (2%), equivale a la suma de DIECISEIS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS (\$16.332), los cuales serán consignados directamente por el árbitro único y se descontarán de los honorarios a cargo del secretario, en la Cuenta del Banco Agrario No. 3-082-00-00634-1, Denominación "*Contribución Especial Arbitral y sus Rendimientos CUN*", Convenio 13475, a nombre del Consejo Superior de la Judicatura – Dirección Ejecutiva de Administración Judicial.

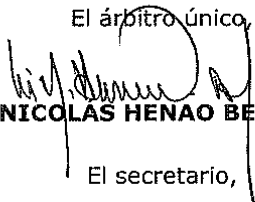
Remítase copia del pago de la Contribución Especial Arbitral, tanto del árbitro único, como del secretario, al Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para los efectos de información del pago que trata la Ley 1743 de 2014.

**TERCERO. Ordenar** la liquidación final de las cuentas del Proceso y, si a ello hubiere lugar, la devolución a la parte Demandante de las sumas no utilizadas de la partida "Gastos de funcionamiento del Tribunal".

**CUARTO. Ordenar** el archivo del expediente arbitral en el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia (Cfr. Art. 47, *Ibidem*).

**QUINTO. Ordenar** la expedición de copias auténticas de este Laudo, con las constancias de Ley y con destino a cada una de las Partes.

**Notifíquese y Cúmplase,**

El árbitro único,  
  
**NICOLAS HENAO BERNAL**

El secretario,

  
**LUIS GUILLERMO RODRÍGUEZ D' ALLEMAN**

**CENTRO DE COMERCIO INTERNACIONAL  
Y ARBITRAJE DE LA CÁMARA DE  
COMERCIO DE COLOMBIA - ANTIOQUIA  
MEDÉLLIN**