

000117

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO
ANA CECILIA SERNA ROMAN
Vs.
ASESORES INMOBILIARIOS ACSEIM LTDA

LAUDO

Bogotá D.C., quince (15) de diciembre de dos mil once (2011)

Cumplido el trámite legal y dentro de la oportunidad para hacerlo, procede el Tribunal de Arbitramento a pronunciar el Laudo en derecho que pone fin al proceso arbitral entre **ANA CECILIA SERNA ROMAN** (en adelante, la "Demandante"), de una parte, y **ASESORES INMOBILIARIOS ACSEIM LTDA - ACSEIM LTDA** (en adelante, "ACSEIM" o la "Convocada" y, junto con la Demandante, las "Partes"), de la otra, respecto de las controversias derivadas del "Contrato de Prestación de Servicios de Asesoría suscrito el 10 de septiembre de 2009" (en adelante, el "Contrato"), previo un recuento sobre los antecedentes y demás aspectos preliminares del proceso.

A. ANTECEDENTES

1. El Contrato origen de las controversias.

Las diferencias sometidas a conocimiento y decisión de este Tribunal se derivan del "Contrato de Prestación de Servicios de Asesoría suscrito el 10 de septiembre de 2009", el cual obra en el expediente a folios 1 a 3 del Cuaderno de Pruebas N° 1, celebrado entre **ANA CECILIA SERNA ROMAN y ASESORES INMOBILIARIOS ACSEIM LTDA - ACSEIM LTDA.**

2. El Pacto Arbitral.

En el Cuaderno de Principal N° 1, a folio 20 obra el denominado "*Otrosí al Contrato de Prestación de Servicios de Asesoría suscrito el 10 de septiembre de 2009, de fecha 27 de julio de 2011*", mediante el cual las partes acordaron someter sus controversias a un arbitraje de carácter institucional, de conformidad con el Reglamento de Arbitraje Mipymes de la Cámara de Comercio de Bogotá contenida la cláusula compromisoria, que a la letra señala:

"DECIMA SEGUNDA.-CLAUSULA COMPROMISORIA: *Toda diferencia o controversia que surja en relación con el presente contrato será resuelta por un Tribunal de Arbitramento que se sujetará a las reglas establecidas en el Reglamento de Procedimiento de Arbitraje Mipymes del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.*

El Tribunal estará conformado por un árbitro designado por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, el cual fallará en derecho.

La sede del Tribunal será el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.

Si las diferencias que surjan entre las partes superaran los 400 SMLMV, el procedimiento que se le aplicará al mismo será el Reglamento de Arbitraje del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá y sujetará a las mismas condiciones que se establecieron anteriormente.

3. El trámite del proceso arbitral.

3.1. La convocatoria del Tribunal Arbitral: El cinco (05) de agosto de dos mil once (2011), la señora **ANA CECILIA SERNA ROMAN**, presentó a través de apoderada judicial, la solicitud de convocatoria de Tribunal de Arbitramento Mipyme para resolver las diferencias surgidas con la sociedad **ASESORES INMOBILIARIOS ACSEIM LTDA - ACSEIM LTDA**, en relación con el "Contrato de Prestación de Servicios de Asesoría suscrito el 10 de septiembre de 2009". Ésta fue admitida mediante auto No 2 proferido en audiencia realizada el día veintiocho (28) de septiembre de 2011 siguiente (Acta No. 1, Folios 39, 40 y 41), de la misma se corrió traslado a la parte Convocada.

3.2. Designación del Árbitro: El 8 de septiembre de 2011, mediante sorteo público realizado por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio, fue designado como árbitro principal el doctor **ALBERTO ZULETA LONDOÑO**, y como árbitro suplente el doctor **LUIS DE BRIGARD CARO**. El Centro procedió a comunicar la designación al Doctor **ALBERTO ZULETA LONDOÑO**, quien mediante escrito de fecha 9 de septiembre de 2011 procedió a aceptar el encargo como árbitro en el presente trámite arbitral.

3.3. Instalación: Previas las citaciones surtidas de conformidad con lo establecido en la ley, el Tribunal de Arbitramento se instaló el veintiocho (28) de septiembre de 2011 en sesión realizada en las oficinas del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá en donde fijó su sede.

3.4. Admisión de la demanda: Por auto No. 2 de veintiocho (28) de septiembre de 2011, el Tribunal admitió la demanda y ordenó correr traslado de ella en los términos de los artículos 428 y concordantes del C. de P.C. La admisión de la demanda fue notificada a las partes Convocadas, a quienes se les entregó una copia de la misma con sus respectivos anexos.

3.5. Contestación de la demanda: El día doce (12) de octubre siguiente, dentro del término de ley, la sociedad Convocada **ASESORES INMOBILIARIOS ACSEIM LTDA** y la señora **EMMA INES GUZMAN GUZMAN**, contestaron la demanda, y solicitaron pruebas.

3.6. Traslado de las excepciones: En el escrito de contestación de demanda de fecha

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO
ANA CECILIA SERNA ROMAN
Vs.
ASESORES INMOBILIARIOS ACSEIM LTDA

000119

12 de octubre de 2011, la parte convocada propuso excepciones de mérito de las cuales se corrió traslado el día 13 de octubre de 2011, mediante fijación en lista en la sede de la secretaría. El día 18 de octubre de 2011, mediante escrito radicado en la secretaría la apoderada de la parte convocante procedió a dar respuesta a las excepciones de mérito planteadas por la convocada. Así mismo, allegó escrito mediante el cual desistió de las pretensiones 3, 5, 9, 10 y 11, de la demanda.

3.7. Audiencia de conciliación: Por solicitud de las partes una vez instalado el Tribunal el día 28 de septiembre de 2011, se abrió a audiencia de conciliación, la cual tuvo como resultado una imposibilidad de acuerdo conciliatorio, motivo por el cual y una vez surtida esta etapa, el Tribunal mediante Auto No 2 procedió a declarar fracasada la etapa conciliatoria y citó a las partes para Primera Audiencia de Trámite; ya que en razón a que este trámite arbitral está enmarcado en la *III Jornada Gratuita de Arbitraje Mipymes*, no hay lugar a la fijación de honorarios.

3.8. Primera audiencia de trámite: El día veintiséis (26) de octubre de dos mil once (2011) se surtió la primera audiencia de trámite, en la que se dio cumplimiento a las formalidades previstas en el artículo 147 del Decreto 1818 de 1998; en ella el Tribunal mediante Auto No 4 asumió competencia para conocer y decidir en derecho las controversias surgidas entre **ANA CECILIA SERNA ROMAN**, de una parte y la sociedad **ASESORES INMOBILIARIOS ACSEIM LTDA**, de la otra en relación con el "Contrato de Prestación de Servicios de Asesoría suscrito el 10 de septiembre de 2009". Igualmente el Tribunal declaró carecer de competencia para resolver las controversias surgidas entre la convocante y la señora **EMMA INES GUZMAN GUZMAN**, como persona natural. Por último, el Tribunal profirió el auto de decreto de pruebas, señaló fechas para la práctica de las diligencias y declaró finalizada la primera audiencia de trámite

3.9. Instrucción del proceso:

3.9.1 Prueba documental: Con el valor que la ley les confiere, se agregaron al expediente los documentos aportados por la parte Convocante con el escrito de demanda. Los documentos aportados por esta parte al proceso que se relacionan en la demanda y obran a folios 1 a 16 del Cuaderno de Pruebas. De igual forma se agregaron al expediente, los documentos aportados por la parte Convocada que aparecen relacionados en la contestación de la demanda y que obran a folios 17 a 26 del Cuaderno de Pruebas. De igual manera, y por solicitud de la parte convocada fue decretado oficio al JUZGADO SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, allegar copia simple del proceso ejecutivo hipotecario con número de Rad. 1999-07759, el cual fue allegado y obra en el cuaderno de pruebas a folios 27 a 194.

3.9.2. Testimonios: En audiencia de fecha cinco (05) de diciembre de dos mil once (2011) rindió testimonio la señora **MAYLIE CONTRERAS PITA**, cuya grabación fue anexada al expediente.

3.9.3. Interrogatorio de Parte: En audiencia realizada el día cinco (05) de diciembre de dos mil once (2011), fue practicada la diligencia de interrogatorio de parte, del representante legal de la parte Convocada **EMMA INES GUZMAN GUZMAN** cuya grabación fue anexada al expediente. En esta misma audiencia, mediante Auto No 9 el Tribunal ordenó de oficio el interrogatorio de parte de la señora **ANA CECILIA SERNA ROMAN**, el cual fue practicado el mismo día y su grabación fue anexada al expediente.

3.9.4. Exhibición de documentos: Dicha prueba no tuvo lugar en razón a que la Representante Legal de la convocada, no se presentó el día y hora citada para la práctica de dicha diligencia.

3.9.5. Oficios: El Tribunal decretó oficiar al JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, con el fin de que aportara certificaciones sobre los dineros entregados a la señora **ANA CECILIA SERNA ROMAN** dentro del proceso ejecutivo hipotecario con número de Rad. 1999-07759. La señora **EMMA INES GUZMAN GUZMAN**, mediante escrito de fecha 15 de noviembre de 2011, informó al Tribunal que dicho Juzgado no expide este tipo de certificaciones.

3.10. Alegatos de Conclusión

Recaudado así el acervo probatorio, el Tribunal en sesión del nueve (9) de diciembre de dos mil once (2011), realizó la audiencia de alegaciones, en la que cada uno de los apoderados de las partes formuló oralmente sus planteamientos finales y entregó un memorial con el resumen de los mismos que forma parte del expediente (Acta N° 6).

4. Término de duración del proceso.

El término de duración de este proceso es de un (1) meses contado a partir de la fecha de finalización de la primera audiencia de trámite, según lo dispone el artículo 12 del Reglamento de Arbitraje Mipymes, de igual manera dicho término con fundamento en la misma normativa, fue ampliado por un (1) mes más, mediante Auto No 7 de fecha 15 de noviembre de 2011.

Dentro del proceso no se han presentado solicitudes de suspensión del mismo, con lo cual el término que tiene el Tribunal para fallar, va hasta el día **veinticinco (25) de diciembre de dos mil once (2011)**, por tanto el Tribunal se encuentra dentro de la oportunidad legal para proferir el presente laudo.

5. Presupuestos Procesales

El Tribunal encuentra cumplidos los requisitos necesarios para la validez del proceso arbitral y que las actuaciones procesales se desarrollaron con observancia de las previsiones legales; no se advierte causal alguna de nulidad y por ello puede dictar Laudo de mérito, el cual se profiere en derecho. En efecto, de los documentos aportados al proceso y examinados por el Tribunal se estableció:

TRIBUNAL DE ARBITRAMIENTO
ANA CECILIA SERNA ROMAN
Vs.
ASESORES INMOBILIARIOS ACSEIM LTDA

5.1. Demanda en forma: La demanda cumplió con los requisitos exigidos por el artículo 75 del C. de P. C. y demás normas concordantes, y por ello, en su oportunidad, el Tribunal la sometió a trámite.

5.2. Competencia: Conforme se declaró por Auto No 3 y 4 del veintiséis (26) de octubre de dos mil once (2011) proferido en la primera audiencia de trámite, el Tribunal asumió competencia para conocer y decidir en derecho las controversias surgidas entre **ANA CECILIA SERNA ROMAN**, de una parte, y **ASESORES INMOBILIARIOS ACSEIM LTDA**, de la otra, respecto de las controversias derivadas del "Contrato de Prestación de Servicios de Asesoría suscrito el 10 de septiembre de 2009".

5.3. Capacidad: Tanto la Convocante como la sociedad Convocada son sujetos plenamente capaces para comparecer al proceso y tienen capacidad para transigir, por cuanto de la documentación estudiada no se encuentra restricción alguna al efecto; las diferencias surgidas entre ellas, sometidas a conocimiento y decisión por parte de este Tribunal, son susceptibles de definirse por transacción y, además, por tratarse de un arbitramento en derecho, han comparecido al proceso por conducto de su representante legal por la parte convocada y de la apoderada por la parte convocante, quienes están debidamente constituidos y reconocidos.

6. Partes Procesales.

6.1. Parte Convocante: La señora **ANA CECILIA SERNA ROMAN**, identificada con el número de cedula 21.074.685, domiciliada en la ciudad de Bogotá.

6.2. Parte Convocada: Es la sociedad **ASESORES INMOBILIARIOS ACSEIM LTDA.**, sociedad colombiana que de conformidad con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido el trece (13) de junio de dos mil once (2011) por la Cámara de Comercio de Bogotá, el cual fue agregado al expediente a folios 4 y 5 del Cuaderno Principal; es una sociedad mercantil de la especie de las limitadas. Esta empresa se constituyó mediante Escritura Pública N° 0008242 del catorce (14) de noviembre de dos mil ocho (2008) de la Notaría Sexta del Círculo de Bogotá con el nombre de **ASESORES INMOBILIARIOS ACSEIM LTDA** y representada legalmente por **EMMA INES GUZMAN GUZMAN**, quien ostenta la calidad de gerente.

6.3. Apoderados: por la Convocante por la doctora **LUZ MIREYA ROMERO**, y por la parte convocada la doctora **EMMA INES GUZMAN GUZMAN**, quien actúa en causa propia.

7. Pretensiones de la parte Convocante.

La parte Convocante en la demanda a folios 25 y 26 del Cuaderno Principal formuló las siguientes pretensiones:

ANA CECILIA SERNA ROMAN
Vs.
ASESORES INMOBILIARIOS ACSEIM LTDA

" (...)

1. *Sírvase señor Arbitro conciliador citar a diligencia de Arbitraje y Conciliación a la Empresa ACSEIM LTDA y la Dra. EMMA INES GUZMAN GUZMAN, para que por intermedio de su gestión asuman y hagan efectivo la devolución de los dineros y sumas entregadas y los demás que se generen por el incumplimiento del contrato de asesoría.*
2. *Se cancele la suma de Un millón de pesos (\$1.000.000.00 M/CTE) pactados como clausula penal en el contrato de prestación de servicios profesionales por asesoramiento suscrito entre la señora ANA CECILIA SERNAROMAN y la empresa "ACSEIM LTDA" y la Dra. EMMA INES GUZMAN GUZMAN, junto con los intereses actualizados mes por mes hasta la fecha de acuerdo con lo regido por el Gobierno Nacional a través del Banco de la Republica;*
3. *Se reintegren la suma de CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000.00M/CTE) sin descuento alguno y con los intereses causados por mora, en forma legal y que se han dejado de percibir igualmente mes por mes hasta la fecha y de acuerdo con la Taza suministrada por el Banco de la República;*
4. *Se le reconozca las sumas sufragadas por concepto de cánones de arrendamiento pagados por mi mandante por catorce meses y del cual corresponde Trescientos Cincuenta mil pesos (\$350.000 M/Cte.) mensuales por el lapso de Catorce (14) meses, suma que asciende a CUATRO MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS (\$4.900.000.00 M/Cte) de acuerdo con el contrato suscrito por la señora ANA CECILIA, cuya copia se adjunta que por obvias razones debía continuar, pero que por falta de recursos se ve en la necesidad de arrimarse donde un familiar solicitando posada.*
5. *Se le restituyan el valor de los títulos consignados junto con sus intereses moratorios, los cuales suman a doce de Julio de 2011, Treinta y Ocho Millones Cuatrocientos Cincuenta y siete mil Trescientos Setenta y Uno pesos (\$38.457.371) que corresponden a la totalidad entregada por la señora Ana Cecilia Serna Román a donde la Dra. EMMA INES GUZMAN GUZMAN personalmente le indico que entregará lo cual también genera intereses en la misma proporción de mes por mes y al cambio actual;*
6. *Se le devuelva la totalidad de los impuestos pagados por la señora Ana Cecilia para participar en el fallido remate del susodicho bien inmueble.*
7. *Se servirá declarar que la señora ANA CECILIA SERNA ROMAS efectuó aportes de honorarios por Contrato de asesoría Profesional en la ACSEIM LTDA y EMMA INES GUZMAN GUZMAN.*
8. *Como consecuencia de la anterior pretensión se servirá condenar a la ACSEIM LTDA y EMMA INES GUZMAN GUZMAN, para que le devuelva los aportes efectuados a favor de mi representado ANA CECILIA SERNA ROMAN por la suma de más de cinco millones de pesos (\$5.000.000.00), o, la que se llegará a demostrar dentro del proceso hasta antes de que se profiera la correspondiente sentencia de rigor.*
9. *Se servirá declarar que la ACCEIM LTDA y EMMA INES GUZMAN GUZMAN, le debe un millón de pesos m/cte(\$1.000.000) a mi representada ANA CECILIA SERNA ROMAN, por los primeros 90 días de mora como Reza el contrato en la Cláusula*

Segunda suscrito por las partes lo cual a 12 de Julio sumaba Un Millón Trescientos Ochenta y Uno Ochenta y Cuatro (\$1.381.084)

10. Como consecuencia de la anterior declaración, se servirá condenar a la ACSEIM LTDA Y EMMA INES GUZMAN GUZMAN, a su representante Legal o quien haga sus veces, para que le pague a mi representada ANA CECILIA SERNA ROMAN la suma de Cinco Millones pesos m/cte. (\$5.000.000.00) y sus intereses moratorios lo cual a 12 de julio Sumaban Seis Millones Novecientos cinco mil Cuatrocientos Veintiuno \$(6.905.421).
11. Se servirá condenar a la "ACSEIM LTDA", o su representante legal o quien haga sus veces y la persona Natural EMMA INES GUZMAN GUZMAN. Para que le pague a mi representada ANA CECILIA SERNA ROMAN los intereses moratorios sobre la suma de Treinta y Ocho millones Cuatrocientos Cincuenta y Siete mil Trescientos Setenta y Uno Pesos m/cte. (\$38.457.371.00) que se liquidarán desde la presentación de esta demanda hasta el momento que se efectuó el pago correspondiente.
12. También, se servirá condenar a la ACSEIM LTDA Y EMMA INES GUZMAN GUZMAN para que le pague a mi representada ANA CECILIA SERNA ROMAN los perjuicios que se logren demostrar, las costas procesales y las agencias en derecho.

8. Hechos de la demanda.

La parte Convocante fundamenta sus pretensiones en los hechos que relaciona en la demanda, a folios 22 a 25 del Cuaderno Principal.

9. Excepciones de mérito formuladas por la parte Convocada contra la demanda.

El apoderado de la Convocada en la contestación de la demanda, a folios 47 y 48 del Cuaderno Principal, formuló las siguientes excepciones de mérito:

1. *Indebida acumulación de pretensiones.*
2. *Cobro de lo no debido.*
3. *Inexistencia de causa jurídica para demandar.*
4. *Mala fe procesal.*
5. *Enriquecimiento sin causa.*
6. *Improcedencia del cobro de indemnización de perjuicios.*

10. Audiencia de Laudo.

La audiencia de laudo se fijó mediante auto de octubre cinco (5) de dos mil once (2011), para el de hoy.

B. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

El Tribunal pasa a decidir la controversia, lo cual hará a partir del análisis de las pretensiones incluidas en la demanda arbitral, teniendo en cuenta que la parte convocante, mediante memorial radicado el día dieciocho (18) de octubre de 2011, desistió de las pretensiones tres (3), cinco (5), nueve (9), diez (10) y once (11) de la demanda.

La presente controversia versa sobre la petición que hace la parte convocada para que se declare el incumplimiento del Contrato por parte de ACSEIM y se deriven de esta declaración una serie de consecuencias solicitadas en pretensiones separadas de la demanda.

(I) La Pretensión primera de la demanda

"Sírvasse señor Arbitro conciliador citar a diligencia de Arbitraje y Conciliación a la Empresa ACSEIM LTDA y la Dra. EMMA INES GUZMAN GUZMAN, para que por intermedio de su gestión asuman y hagan efectivo la devolución de los dineros y sumas entregadas y los demás que se generen por el incumplimiento del contrato de asesoría."

En esta pretensión el tribunal encuentra que se ha solicitado la declaratoria de incumplimiento del Contrato, por parte de ACSEIM. Por lo tanto, el Tribunal entra a analizar si, efectivamente existió dicho incumplimiento contractual. Para ese efecto, se empezará por establecer la naturaleza del Contrato y el alcance de las obligaciones de ACSEIM a la luz del mismo.

El Contrato se denominó de "Prestación de Servicios de Asesoría" y la Convocada ha sostenido en reiteradas ocasiones, entre ellas en el alegato de conclusión en el folio 109 del cuaderno principal, que se trataba exclusivamente de la asesoría en la compra de un crédito o de un derecho litigioso. En la cláusula primera del Contrato, sin embargo, se lee lo siguiente:

"La Contratista se obliga para con la Contratante a prestar los servicios de asesoría Especializada para la consecución de los derechos litigiosos dentro del proceso ejecutivo hipotecario que cursa en el juzgado XXXX (sic) de la ciudad de Bogotá encaminado a lograr la aprobación del crédito y posterior adjudicación de un bien inmueble ubicado en la ciudad de Bogotá en la calle 19B No. 10 A-04 casa 13 B Mz 18, conjunto sol de porto alegre, la cual se encuentra en proceso de remate"
(Subrayas fuera del texto original)

En la cláusula Segunda del Contrato, por su parte, se lee lo siguiente:

"La Contratista se compromete a realizar el trabajo de asesoría y a adelantar todas las diligencias necesarias para la entrega real y material del inmueble, en un

plazo no mayor de noventa (90) días calendario, contados a partir de la fecha de adjudicación al cesionario, salvo caso fortuito o fuerza mayor." (Subrayas fuera del texto original)

Finalmente, en la declaración de la Dra. Maylie Helena Contreras, se dijo claramente que la razón por la que la Convocante había buscado asesoría de ACSEIM era por el deseo que tenía de adquirir un inmueble para vivir en él. Incluso, se le dijo a la Convocante que, si por cualquier razón fracasaba el negocio, "le ayudarían a buscar otra casa". A esto se suma que ACSEIM es una empresa que se anuncia como Asesora Inmobiliaria en el membrete del papel de la compañía que utiliza.

Para el Tribunal resulta claro, entonces, que el Contrato no era una mera asesoría en la compra de un derecho litigioso, como lo pretende hacer ver la Convocada. La compra del derecho litigioso era, sin duda, un medio para la adquisición de vivienda, que era el verdadero y único interés de la Convocante. Ello se concluye fácilmente cuando se leen los términos del Contrato y también se desprende de la declaración de la propia Convocada, quien afirma que se hicieron intentos por "conseguirle otra casa" a la Convocante. Si el objeto se hubiera limitado a la compra de un derecho litigioso no habría habido necesidad de buscar otra vivienda, pues de las pruebas se extrae que el derecho litigioso se compró exitosamente. Lo que falló fue el intento de utilizar esa compra como mecanismo para la adquisición de una vivienda para la Convocante. Por lo tanto es a la luz de este objeto contractual que el tribunal analizará la conducta contractual de las Partes.

Establecida la naturaleza del Contrato, es necesario ahora entrar a determinar la naturaleza de las obligaciones asumidas por ACSEIM. Para ese efecto vale la pena señalar nuevamente el texto de la cláusula segunda del Contrato:

"La Contratista se compromete a realizar el trabajo de asesoría y a adelantar todas las diligencias necesarias para la entrega real y material del inmueble, en un plazo no mayor de noventa (90) días calendario, contados a partir de la fecha de adjudicación al cesionario, salvo caso fortuito o fuerza mayor." (Subrayas fuera del texto original)

Para el Tribunal es claro que ACSEIM, en la cláusula segunda del Contrato, se comprometió con un resultado, y no adquirió un compromiso de mera diligencia en la asesoría que prestaba. Tal como se pactó la obligación, solamente la fuerza mayor o el caso fortuito exonerarían a ACSEIM de responsabilidad, en caso de que la entrega del inmueble no ocurriera noventa (90) días calendario después de la fecha de adjudicación al cesionario.

Es necesario entonces preguntarse si el compromiso de ACSEIM, en el sentido de entregar el inmueble como mínimo (90) días calendario después de la fecha de adjudicación, suponía el compromiso de que lograría la adjudicación del inmueble para la Convocante o, si la obligación de lograr esta adjudicación era una mera obligación de medio.

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO
ANA CECILIA SERNA ROMAN
Vs.
ASESORES INMOBILIARIOS ACSEIM LTDA

000126

Para efectos de responder a esta pregunta es necesario revisar, en primer lugar el texto del contrato y después las demás pruebas allegadas al trámite arbitral.

El Contrato en parte alguna regula la situación en la que el inmueble no resulte adjudicado al cliente de ACSEIM, bien sea porque al remate comparece un tercero que haga una mejor postura o por cualquiera otra razón. Este hecho, unido a lo dispuesto en la cláusula segunda sobre el plazo que se otorga a ACSEIM para lograr la entrega del inmueble una vez es adjudicado, llevan a este Tribunal a concluir que lograr la adjudicación del inmueble para la Convocante fue uno de los resultados a los que se comprometió ACSEIM para con la Convocante en la cláusula segunda del Contrato. La falla en la obtención de este resultado implica para ACSEIM el incumplimiento de una obligación, de cuya responsabilidad solamente puede librarse, según el mismo contrato, demostrando la ocurrencia de un evento de fuerza mayor o de caso fortuito.

Llama también la atención del Tribunal el testimonio de la Dra. Maylie Helena Contreras, prueba pedida por la propia Convocada, en el que declara que en ACSAEIM siempre se le dieron instrucciones de no mencionar la palabra "remate" al hablar con los clientes. Para el tribunal esta instrucción es indicativa del propósito de ACSEIM, en el sentido de no alertar a los clientes sobre el riesgo, propio de un remate, de que un tercero comparara el inmueble.

Finalmente, a folios 49 y 110 del cuaderno de pruebas No. 1, se verifica que en la dos ocasiones que se llevó a cabo el remate, la apoderada de la Convocante hizo postura con el fin de lograr la adjudicación del bien, lo cual logró en la primera ocasión pero no en la segunda, puesto que en ésta última la señora Juez determinó que carecía de facultad para participar en el remate. Esto indica, para el Tribunal, que ACSEIM siempre confió en que lograría la adjudicación del inmueble, por la vía de hacer directamente la postura en el remate y así derrotar a cualquier tercero que ofreciera una determinada cantidad de dinero por el inmueble, y esta confianza la llevó a asumir el compromiso de obtener como resultado de la gestión, la adjudicación del inmueble.

Resulta claro entonces que, en ausencia de fuerza mayor o caso fortuito, ACSEIM estaba obligada a lograr la adjudicación del inmueble para la Convocante y a obtener la entrega del mismo dentro de los noventa (90) días calendario, siguientes a la fecha de la adjudicación. ACSEIM claramente incumplió esta obligación, pues el inmueble fue adjudicado a un tercero y nunca se entregó a la Convocante.

Debe ahora el Tribunal establecer si el incumplimiento de ACSEIM encuentra justificación alguna que pudiera exonerarla de la responsabilidad derivada del mismo. Para ese efecto el Tribunal verificará, aunque no fueron propuestas como excepciones de mérito, si se encuentran probados hechos constitutivos de fuerza mayor o caso fortuito, tal como están previstos en la cláusula segunda del contrato como eventos eximentes para ACSEIM, y si debe alguno de ellos ser declarado de oficio por este Tribunal, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 306 del Código de Procedimiento Civil.

ANA CECILIA SERNA ROMAN
Vs.
ASESORES INMOBILIARIOS ACSEIM LTDA

Para el Tribunal es claro que la razón del incumplimiento de ACSEIM, que fue el hecho de haberse adjudicado el inmueble a un tercero que hizo postura en el remate no puede calificarse como fuerza mayor o caso fortuito, pues está lejos de ser un imprevisto al que es imposible resistir. Es perfectamente previsible para un abogado, como lo son los funcionarios de ACSEIM que asumieron la labor de obtener el resultado prometido a la Convocante, que un tercero haga postura en un proceso de remate y por esa vía pretenda obtener la adjudicación del bien. Este hecho es resistible, pues ACSEIM misma por vía del abogado que participaba en el proceso, habría podido hacer una mejor postura y de esa manera evitar el resultado que finalmente se materializó. Pero al intentar este mecanismo, el juzgado encontró que dicho profesional carecía de facultades para obtener la adjudicación. Por lo tanto, este hecho no reúne las condiciones de imprevisibilidad e irresistibilidad que son necesarias para que se configure la fuerza mayor o el caso fortuito.

Pasa ahora el Tribunal a estudiar la excepción de mérito que resulta relevante para el estudio de la pretensión que se analiza, que es la denominada "Inexistencia de causa jurídica para demandar." En esta excepción la Convocada aduce que la señora ANA CECILIA SERNA ROMÁN tenía pleno conocimiento de que estaba adquiriendo un derecho de crédito y como tal estuvo dispuesta aceptar su resultado.

Ya ha dicho el Tribunal que no comparte la interpretación del Contrato que hace la Convocada en el sentido de que lo que se vendió fue un mero derecho de crédito. El objeto del Contrato era la consecución de una vivienda, por la vía de obtener el derecho de crédito en el proceso ejecutivo hipotecario y luego la adjudicación del inmueble. Las razones para llegar a esta conclusión se expusieron en detalle al analizar la naturaleza del Contrato. Por lo tanto, el Tribunal declarará no probada la excepción denominada "Inexistencia de causa jurídica para demandar" y declarará que ACSEIM efectivamente incumplió el Contrato.

(II) La pretensión segunda de la demanda

"Se cancele la suma de Un millón de pesos (\$1.000.000.00 M/CTE) pactados como clausula penal en el contrato de prestación de servicios profesionales por asesoramiento suscrito entre la señora ANA CECILIA SERNAROMAN y la empresa "ACSEIM LTDA" y la Dra. EMMA INES GUZMAN GUZMAN, junto con los intereses actualizados mes por mes hasta la fecha de acuerdo con lo regido por el Gobierno Nacional a través del Banco de la Republica;"

La cláusula décima del Contrato dispone lo siguiente:

"En caso de incumplimiento injustificado por parte de la contratista o de los contratantes de cualquiera de las obligaciones previstas en este contrato dará derecho a la sanción penal de un millón de pesos".

ANA CECILIA SERNA ROMAN
Vs.
ASESORES INMOBILIARIOS ACSEIM LTDA

La cláusula no especifica claramente cuál es su naturaleza, es decir, si se trata de un apremio para el deudor o de una estimación anticipada de los perjuicios sufridos por el acreedor. Para el Tribunal, el uso del término "sanción" evidencia claramente que se trata de una disposición de naturaleza punitiva y no indemnizatoria. Por esa razón, entiende el Tribunal que el pago de la cláusula penal no excluye el de la indemnización de los perjuicios que llegaren a probarse en el presente trámite arbitral. Dado que el evento generador del pago de la cláusula penal es el incumplimiento de las obligaciones del contratista, el cual quedó demostrado en este trámite, se condenará a ACSEIM al pago de dicha suma. No se accederá al pago de intereses, por cuanto la obligación de pagar el monto de la cláusula penal nace con la declaración hecha por el presente tribunal y, por lo tanto, no se encuentra en mora el pago de la misma.

(III) La pretensión cuarta de la demanda

Se le reconozca las sumas sufragadas por concepto de cánones de arrendamiento pagados por mi mandante por catorce meses y del cual corresponde Trescientos Cincuenta mil pesos (\$350.000 M/Cte.) mensuales por el lapso de Catorce (14) meses, suma que asciende a CUATRO MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS (\$4.900.000.00 M/Cte) de acuerdo con el contrato suscrito por la señora ANA CECILIA, cuya copia se adjunta que por obvias razones debía continuar, pero que por falta de recursos se ve en la necesidad de arrimarse donde un familiar solicitando posada.

Respecto de esta pretensión el Tribunal observa que, efectivamente, el pago de los cánones de arrendamiento por parte de la señora Ana Cecilia Serna constituye un perjuicio, a título de daño emergente, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 1613 del Código Civil. El Tribunal condenará a la Convocada a pagar estos perjuicios de acuerdo con lo dispuesto en la cláusula segunda del contrato, es decir, a partir del día 91 después de la fecha en que el bien se le habría adjudicado a la Convocante.

En el presente caso la diligencia de remate se celebró el día dos (2) de marzo de 2010, según consta a folio 048 del cuaderno de pruebas número 1. Si bien dicha diligencia fue declarada nula y se celebró otra posteriormente, el día veintisiete (27) de octubre de 2010, el Tribunal encuentra que la declaratoria de nulidad ocurrió por un hecho que ha debido ser evidente para un profesional del derecho y es que dentro del proceso ejecutivo hipotecario existía un acreedor hipotecario con mejor derecho que no había sido citado al proceso. Si bien puede ser cierto que, como lo afirma la Convocante, en algunos casos los jueces se abstienen de hacer la citación al acreedor con mejor derecho cuando se trata del mismo demandante en el proceso ejecutivo hipotecario, como era el caso en este proceso ejecutivo, la Convocada jamás explicó este riesgo a la Convocante. Es natural entonces interpretar el contrato en el sentido de que el riesgo de que fuera necesaria más de una diligencia de remate o que se demora en celebrarse la diligencia mientras se citaba al otro acreedor, fue asumido por la Convocada.

Dado que la diligencia se llevó a cabo el día dos (2) de marzo de 2010, la Convocante debería haber recibido la casa el día primero (1º) de junio de dos mil diez (2010), de acuerdo con los términos del Contrato. En el expediente, a folios 009 y 0010 del cuaderno de pruebas No. 1, se encuentran demostrados los pagos hechos por concepto de arrendamientos posteriores al 1º de junio de 2010, así: pagos hechos el 3 de junio de 2010, 10 de julio de 2010, 12 de agosto de 2010, 5 de septiembre de 2010, 5 de octubre de 2010, 8 de noviembre de 2010 y 12 de diciembre de 2010, es decir, siete (7) meses de arrendamiento cuyo valor total es la suma de dos millones cuatrocientos cincuenta mil pesos (\$ 2.450.000).

(iv) La pretensión sexta de la demanda

Se le devuelva la totalidad de los impuestos pagados por la señora Ana Cecilia para participar en el fallido remate del susodicho bien inmueble.

Respecto de esta pretensión, observa el Tribunal que los impuestos pagados por la señora Ana Cecilia Serna Román lo fueron a órdenes del juzgado séptimo civil del circuito y dicho Despacho ordenó la devolución de los mismos a la Convocante mediante providencia del diez (10) de junio de dos mil once (2011). Por lo tanto, no existe obligación alguna de la Convocada en el sentido de restituir estos dineros a la Convocante.

(v) La pretensión séptima de la demanda

Se servirá declarar que la señora ANA CECILIA SERNA ROMAN efectuó aportes de honorarios por Contrato de asesoría Profesional en la ACSEIM LTDA y EMMA INES GUZMAN GUZMAN.

El Tribunal observa que en la contestación de la demanda, en la respuesta al hecho número 4, la parte convocada acepta, con valor de confesión, que ACSEIM recibió la suma de cinco millones de pesos (5.000.000) de parte de la Convocante. Así se declarará en la parte resolutive del presente laudo.

(vi) La pretensión octava de la demanda

Como consecuencia de la anterior pretensión se servirá condenar a la ACSEIM LTDA y EMMA INES GUZMAN GUZMAN, para que le devuelva los aportes efectuados a favor de mi representado ANA CECILIA SERNA ROMAN por la suma de más de cinco millones de pesos (\$5.000.000.00), o, la que se llegará a demostrar dentro del proceso hasta antes de que se profiera la correspondiente sentencia de rigor.

Frente a la pretensión octava de la demanda, el Tribunal considera que el pago de cinco millones de pesos hecho por la Convocante a la Convocada efectivamente constituye parte del perjuicio sufrido por la Convocante, por lo que ordenará que sean pagados por la Convocada a ésta. El pago deberá hacerse en términos reales, de tal manera que el dinero entregado no haya perdido el valor adquisitivo. Por esa razón, la suma deberá ser actualizada con base en el índice de precios al consumidor. Teniendo en cuenta que el aumento de dicho índice entre el 10 de septiembre de 2009, fecha de entrega de los dineros y el 30 de noviembre de 2011 ha sido de aproximadamente 6,46%, el saldo total del dinero debido por la Convocada a la Convocante es de cinco millones trescientos veintitrés mil pesos (\$5.323.000).

(vii) La pretensión duodécima de la demanda

También, se servirá condenar a la ACSEIM LTDA Y EMMA INES GUZMAN GUZMAN para que le pague a mi representada ANA CECILIA SERNA ROMAN los perjuicios que se logren demostrar, las costas procesales y las agencias en derecho.

El Tribunal no encuentra probados perjuicios diferentes de aquellos a los que ya se ha hecho referencia en el presente laudo.

C.EXCEPCIONES

La Convocada propuso las siguientes excepciones de mérito:

1. Indebida acumulación de pretensiones.

El escrito de contestación no explica en qué consistió la supuesta indebida acumulación de pretensiones, por lo que el Tribunal declarará no probada dicha excepción.

2. Cobro de lo no debido.

Esta excepción se refiere al cobro de dineros pagados directamente por la Convocante a la vendedora del crédito. El Tribunal observa que la Convocante desistió de la pretensión 5ª de la demanda que es a la que se refiere la excepción. Por esa razón el Tribunal se abstendrá de pronunciarse sobre ella.

3. Inexistencia de causa jurídica para demandar.

Esta excepción se declarará no probada, de acuerdo con lo expuesto en el punto "B(i)" del presente Laudo.

4. Mala fe procesal.

La Convocada no ha probado mala fe alguna de la Convocante, por lo que no prosperará la excepción.

5. Enriquecimiento sin causa.

La Convocada no explica en la contestación de la demanda cuál es el alcance de esta excepción ni por qué razón constituye ella un hecho que conduzca a denegar las pretensiones de la demanda, por lo que no se ha probado la excepción alegada.

6. Improcedencia del cobro de indemnización de perjuicios.

La Convocada sostiene que la acción autónoma de perjuicios requiere dolo de la parte demandada, pero no sustenta esta afirmación en fuente de derecho alguna. En todo caso, la acción autónoma de perjuicios en Colombia es posible a la luz de la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia quien al respecto ha sostenido lo siguiente¹:

"Con estas premisas, a partir de la rectificación de la postura que negaba esta posibilidad, salvo en las obligaciones de hacer (cas. civ. 3 de diciembre de 1977, CLV, p. 323), ha sido, doctrina constante de la Corte, dentro del ámbito de la preceptiva legal contenida en el artículo 1546 del Código Civil, la de que la indemnización de los daños derivada del incumplimiento constituye una prestación diferente y como tal puede exigirse, ya como pretensión accesoria, complementaria o consecuencial de la resolución o del cumplimiento, bien como pretensión autónoma e independiente."

Por lo tanto la excepción no prospera.

C. COSTAS

Por tratarse de un trámite gratuito, no habrá condena en costas.

¹ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. SALA DE CASACIÓN CIVIL. Magistrado Ponente Dr. WILLIAM NAMÉN VARGAS. Bogotá, D. C., diecinueve (19) de octubre de dos mil nueve (2009). Discutida y aprobada en Sala de veintiuno (21) de octubre dos mil nueve (2009). Referencia: 05001-3103-009-2001-00263-01.

D. PARTE RESOLUTIVA

El Tribunal de Arbitramento constituido para dirimir las controversias surgidas entre **ANA CECILIA SERNA ROMAN**, de una parte, y **ACSEIM LTDA**, de la otra, respecto de las controversias derivadas del "Contrato de Prestación de Servicios de Asesoría suscrito el 10 de septiembre de 2009", previo un recuento sobre los antecedentes y demás aspectos preliminares del proceso, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley

RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar que la sociedad ASESORES INMOBILIARIOS ACSEIM LTDA incumplió el contrato de prestación de servicios de asesoría celebrado con la señora Ana Cecilia Serna Román.

SEGUNDO.- Condenar a la sociedad ASESORES INMOBILIARIOS ACSEIM LTDA a pagar a la señora Ana Cecilia Serna Román la suma de *Un millón de pesos (\$1.000.000,00 M/CTE) pactados como clausula penal en el contrato de prestación de servicios profesionales por asesoramiento suscrito entre la señora ANA CECILIA SERNA ROMAN y la empresa "ACSEIM LTDA"*.

TERCERO.- Condenar a la sociedad ASESORES INMOBILIARIOS ACSEIM LTDA. a pagar a la señora Ana Cecilia Serna Román la suma de dos millones cuatrocientos cincuenta mil pesos (\$ 2.450.000) por concepto de las sumas sufragadas por ésta, por concepto de cánones de arrendamiento.

CUARTO.- Declarar que la señora ANA CECILIA SERNA ROMAN efectuó aportes de honorarios por Contrato de asesoría Profesional a la sociedad ASESORES INMOBILIARIOS ACSEIM LTDA.

QUINTO. Condenar a la sociedad ASESORES INMOBILIARIOS ACSEIM LTDA a restituir a ANA CECILIA SERNA ROMAN la suma de cinco millones trescientos veintitrés mil pesos (\$5.323.000).

SEXTO- Declarar no probadas las excepciones propuestas en la contestación de la demanda.

SÉPTIMO.- Denegar las demás pretensiones de la demanda.

OCTAVO.- No condenar en costas.

NOVENO- Ordenar que se entreguen copias auténticas de este laudo a las partes, con las constancias de ley.

000133

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO
ANA CECILIA SERNA ROMAN
Vs.
ASESORES INMOBILIARIOS ACSEIM LTDA

DÉCIMO.- De conformidad con lo establecido en el reglamento de Procedimiento del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, una vez en firme el presente laudo entréguese el expediente para su archivo al Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.

La anterior providencia se notifica en estrados a las partes y a sus apoderados.

Cópiese, notifíquese y cúmplase.


ALBERTO ZULETA LONDOÑO
Arbitro Único


VERÓNICA ROMERO CHACÍN
Secretaria del Tribunal