

LAUDO ARBITRAL

Bogotá D.C., Junio 4 de 2015

Cumplido el trámite legal y dentro de la oportunidad para hacerlo, procede el Tribunal Arbitral a proferir el Laudo en derecho que pone fin al proceso arbitral entre la FUNDACIÓN HOSPITALARIA SAN CARLOS, como parte convocante, y COLOMBIA REALTY S.A., como parte convocada, relacionadas con el “*Contrato de Administración Inmobiliaria Integral*”, el 1º de octubre de 2011, celebrado entre la FUNDACIÓN HOSPITALARIA SAN CARLOS y COLOMBIA REALTY S.A.

I. ANTECEDENTES

1.1. El Contrato.

1.1.1. Las partes suscribieron “*Contrato de Administración Inmobiliaria Integral*”, el 1º de octubre de 2011 (folios del 1 al 5 del Cuaderno de Pruebas No.1).

1.1.2. El 15 de marzo de 2012, las partes suscribieron “*Acta de Terminación Bilateral del Contrato de Administración Inmobiliaria Integral, celebrado entre la Fundación Hospitalaria San Carlos y Colombia Realty S.A.*” (folios de 6 del Cuaderno de Pruebas No. 1).

1.2. El Pacto Arbitral.

1.2.1. De acuerdo con la cláusula DÉCIMA SEXTA del “*Contrato de Administración Inmobiliaria Integral*”, suscrito el 1º de octubre de 2011, las partes pactaron cláusula compromisoria, en los siguientes términos:

“Las controversias que surjan con ocasión del presente contrato que no puedan ser resueltas directamente por las partes, serán sometidas a la decisión en derecho de un Tribunal de Arbitramento, que opera de acuerdo con lo que las normas

correspondientes establezcan al respecto. Previo agotamiento de un arreglo directo que no podrá superar los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha en que se da a conocer por cualquiera de las partes la existencia de la controversia.”

1.3. La integración del Tribunal y audiencia de conciliación.

1.3.1. Con fecha veintisiete (27) de marzo de dos mil catorce (2014), la parte Convocante presentó ante el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, demanda arbitral y solicitud de convocatoria de un Tribunal de Arbitramento, tal y como consta a folio 1 y siguientes del Cuaderno Principal No. 1.

1.3.2. Como consta en el Acta de Reunión de Designación de Árbitros que obra a folio 30 del Cuaderno Principal No. 1, las partes designaron de común acuerdo a la doctora PATRICIA ZULETA GARCIA como árbitro único del presente trámite.

1.3.3. Comunicadas oportunamente las designaciones al árbitro escogido de común acuerdo (folios 31 a 49 del Cuaderno Principal No. 1), ésta aceptó oportunamente la designación (folio 50 del Cuaderno Principal No. 1).

1.3.4. La aceptación del árbitro fue informada a las partes a los efectos de lo previsto en el artículo 15 de la Ley 1563 de 2012 (folios 51 a 74 del Cuaderno Principal No.1), sin que aquéllas presentaran reparo alguno.

1.3.5. En audiencia celebrada el veintiséis (26) de mayo de dos mil catorce (2014), a la que asistió el Representante Legal de la parte Convocante y la apoderada judicial de la Parte Convocada, se instaló el Tribunal de Arbitramento y se designó como Presidente a la doctora PATRICIA ZULETA GARCIA y como Secretaria a la doctora JOHANNA SINNING BONILLA, quien presente en la audiencia aceptó la designación y tomó posesión del cargo, realizando las manifestaciones señaladas en el artículo 15 de la Ley 1563 de 2012. Así mismo, se fijó como lugar de

funcionamiento del Tribunal el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, se reconoció personería judicial a los apoderados de las partes, se inadmitió la demanda arbitral presentada por la parte Convocante, con el fin de la que misma fuese subsanada en el término legal previsto para ello. (folios 75 a 83 del Cuaderno Principal No.1).

1.3.6. El tres (3) de junio de dos mil catorce (2014), estando dentro de la oportunidad señalada en el Auto No. 2 del 26 de mayo de 2014, el apoderado de la parte Convocante presentó vía correo electrónico escrito de subsanación de la demanda (folios 84 a 89 del Cuaderno Principal).

1.3.7. El cinco (5) de junio de dos mil catorce (2014), mediante Auto No. 3, se admitió la demanda arbitral y se ordenó su notificación y traslado a la parte Convocada (folios 90 a 91 del Cuaderno Principal No.1).

1.3.8. El seis (6) de junio de dos mil catorce (2014), se notificó la demanda arbitral a la apoderada judicial de la parte Convocada y se corrió traslado por el término legal de veinte (20) días (folios 92 a 97 del Cuaderno Principal).

1.3.9. El ocho (8) de julio de dos mil catorce (2014), la apoderada de la parte Convocada presentó escrito de contestación de demanda, proponiendo excepciones de mérito consistentes en las que intituló en su escrito como: (i) *Falta de jurisdicción del Tribunal de Arbitramento*; (ii) *Obligación Cumplida*; (iii) *Nemo Potest Ad Impossibile Obligari* (folio 98 a 109 del Cuaderno Principal No. 1). En la oportunidad, igualmente, presentó sendos escritos para el llamamiento en garantía del Banco Colpatria Multibanca Colpatria S.A. y de la Fiduciaria Colpatria S.A. en el presente trámite (folios 110 a 116 del Cuaderno Principal No.1), de los cuales solicitó en acápite especial dentro del escrito de contestación, se les diese trámite previo al señalamiento de la fecha para llevar a cabo audiencia de conciliación.

1.3.10. El once (11) de julio de dos mil catorce (2014), por Secretaría se realizó la fijación en lista corriendo el traslado de las excepciones presentadas por la parte

Convocada por el término legal de cinco (5) días (folio 117 del Cuaderno Principal No. 1).

1.3.11. El dieciocho (18) de julio de dos mil catorce (2014), el apoderado de la parte Convocante recorrió el traslado de las excepciones de mérito presentadas por la parte Convocada (folios 118 a 124 del Cuaderno Principal No. 1). En la oportunidad, aportó pruebas correspondientes a la celebración de una audiencia de conciliación llevada a cabo ante la Personería de Bogotá (folio 37 a 44 del Cuaderno de Pruebas No.1).

1.3.12. El veinte (20) de agosto de dos mil catorce (2014), mediante Auto No. 4, se fijó fecha para llevar a cabo audiencia de conciliación el día 26 de agosto de 2014, señalando el Tribunal de Arbitramento su decisión de realizar pronunciamiento posterior respecto de la admisión de los llamamientos en garantía presentados por la parte Convocada (folios 126 a 127 del Cuaderno Principal No.1). Dicho auto fue notificado por estado el día veintidós (22) de agosto de dos mil catorce (2014) (folio 128 del Cuaderno Principal No.1).

1.3.13. El veintiuno (21) de agosto de dos mil catorce (2014), conforme a los ordenado mediante Auto No. 3 del 5 de junio de 2014, por Secretaría se informa al Ministerio Público acerca de la instalación del presente Tribunal (folios 137 a 139 del Cuaderno Principal No. 1).

1.3.14. El veintiséis (26) de agosto de dos mil catorce (2013), el Tribunal de Arbitramento dio inicio a la Audiencia de Conciliación con la intervención de las partes y sus apoderados, la cual se declaró fracasada, con lo cual se procedió con la fijación de honorarios y gastos del Tribunal de Arbitramento, mediante Auto No. 6 de misma fecha. (folios 129 a 136 del Cuaderno Principal No.1).

1.3.15. El veintisiete (27) de agosto de dos mil catorce (2014), por Secretaría se recibió, vía correo electrónico, memorial de la apoderada de la Convocante, mediante el cual solicita se aclare el penúltimo párrafo de la parte considerativa de

la Audiencia de Conciliación celebrada el 26 de agosto de 2014, contenida en el Acta No. 4 de la fecha, en consideración a que allí se hace alusión a una "...demanda de reconvencción...", cuando en el presente trámite no se presentó solicitud por parte de la Convocada en tal sentido (folios 140 a 142 del Cuaderno Principal No. 1). Por Secretaría se verificó la circunstancia descrita por la apoderada de la Convocante en el acta aludida e identificó el error de transcripción, pues en efecto la parte Convocada no presentó demanda de reconvencción alguna dentro del presente trámite.

1.3.16. El nueve (9) de septiembre de dos mil catorce (2014) vencía el término para que las partes procedieran con la acreditación del pago de los honorarios decretados mediante Auto No. 6 del 26 de agosto de 2014. En la fecha, se acreditó la consignación del 50% de los mismos por parte de la Convocante ante la Presidente del Tribunal, no siendo así por parte de la Convocada.

1.3.17. El dieciséis (16) de septiembre de dos mil catorce (2014), en aplicación de lo previsto en el segundo inciso del artículo 27 de la Ley 1563 de 2012, la parte Convocante acreditó el pago del 50% de los honorarios que correspondía pagar a la parte Convocada.

1.3.18. El diecinueve (19) de septiembre de dos mil catorce (2014), por Secretaría se le informó a las partes, vía correo electrónico, acerca del aplazamiento de la audiencia prevista para el día 22 de septiembre de 2014, a las 10:00 a.m. ordenada en el numeral octavo de la parte resolutive del Auto No. 6 del 26 de agosto de 2014.

1.3.19. El veintitrés (23) de septiembre de dos mil catorce (2014), mediante Auto No. 7 (folios 145 a 146 del Cuaderno Principal No. 1) se aclaró el Acta No. 4 del 26 de agosto de 2014, en sentido referido por la parte Convocante en su memorial del 27 de agosto de 2014; y se fijó el 7 de octubre de 2014 como nueva fecha para llevar a cabo Primera Audiencia de Trámite. Dicha providencia fue notificada por estado del 24 de septiembre de 2014. (folio 147 del Cuaderno Principal No. 1).

1.3.20. El veinticinco (25) de septiembre de dos mil catorce (2014), por Secretaría se recibió en copia correo electrónico originado de la dirección miortiz@procuraduría.gov.co mediante el cual se informó la designación del Procurador 11 Judicial II para Asuntos Administrativos para el presente trámite (folios 148 a 149 Cuaderno Principal No. 1).

1.3.21. El tres (3) de octubre de dos mil catorce (2014), por Secretaría se informó al Procurador 11 Judicial II para Asuntos Administrativos la fecha en la que se llevaría a cabo la Primera de Trámite (folio 150 del Cuaderno Principal No. 1).

1.4. La Primera Audiencia de Trámite e Instrucción del Proceso.

1.4.1. El siete (7) de octubre de dos mil trece (2013), el Tribunal de Arbitramento previo al inicio de la Primera Audiencia de Trámite, hizo pronunciamiento expreso respecto a:

(i) *La medida cautelar* solicitada por la parte Convocante con la presentación de la demanda, corriendo traslado de las mismas por el término de diez (10) días a la parte Convocada. Sin embargo, la apoderada de la parte Convocada, recorrió el traslado en audiencia, renunciado con ello al término del traslado, oponiéndose al decreto de la medida por las razones que expuestas en la oportunidad. Evaluado los términos en los que la medida cautelar fue solicitada por la parte Convocante, así como los argumentos de oposición de la parte Convocada, el Tribunal, mediante Auto No. 8, debidamente motivado, negó su decreto, decisión que fuera notificada en estrados.

(ii) *Los llamamientos en garantía* solicitados con el escrito de contestación de la demanda por la parte Convocada, respecto de los cuales el Tribunal, una vez haber considerado la posible incidencia de tales terceros en el cumplimiento del contrato materia de controversia, observó que no se aportó prueba respecto de la existencia de pacto arbitral celebrados con aquéllos o de su voluntad de adherirse al existente

entre las partes; razón por la cual, el Tribunal, mediante Auto No. 9, negó el decreto de tales llamamientos, sin perjuicio de ponderar su vinculación al proceso en oportunidad posterior, una vez se practicaran las pruebas. Esta providencia quedó notificada en estrados.

Acto seguido, el Tribunal dio inicio a la Primera Audiencia de Trámite, declarándose competente para conocer acerca de las diferencias suscitadas respecto de la ejecución del "*Contrato de Administración Inmobiliaria Integral*", el 1º de octubre de 2011, a través de Auto No. 10 del 7 de octubre de 2014, decisión que fuera recurrida en la audiencia por la apoderada de la parte Convocada y confirmada, mediante Auto No. 11 de la misma fecha. (Acta No. 6, folios 151 a 163 Cuaderno Principal No. 1). Los términos del recurso de reposición interpuesto fueron grabados y transcritos conforme obra a folios 95 a 100 Cuaderno de Pruebas No.1.

1.4.2. Con ello, el Tribunal de Arbitramento procedió a decretar mediante Auto No. 12, las pruebas solicitadas por la parte Convocante correspondiente a los documentos aportados con la demanda arbitral los cuales fueron incorporados al expediente y Testimonios. Así mismo, se decretaron las pruebas solicitadas por la parte Convocada correspondientes a los documentos apoderados con el escrito de contestación de la demanda los cuales fueron incorporados al expediente; Interrogatorio de Parte; y Testimonios. De otra parte, se negó la Inspección de Judicial con Exhibición de Documentos, en tanto la misma fue decretada de oficio, condicionando su práctica en la medida en que los documentos objeto de la misma no se pudiesen obtener de forma íntegra a través del oficio que en tal sentido igualmente ordenó el Tribunal (Acta No. 6, folios 151 a 163 Cuaderno Principal No. 1).

1.4.3. El nueve (9) de octubre de dos mil catorce (2014), por Secretaría se radicó memorial por parte de la apoderada de la Convocada, dando cumplimiento a lo ordenado en el inciso final del numeral 2.2. del RESUELVE PRIMERO del Auto No.

12 del 7 de octubre de 2014, al señalar los nombres de los representantes legales del Banco Colpatría Multibanca Colpatría S.A., la Fiduciaria Colpatría S.A. y la Organización Aycardi Ltda., con el fin de elaborar las respectivas boletas de citación para testimonios (folios 164 a 165 del Cuaderno Principal No.1). En la misma oportunidad, solicitó copias simples de las actas emitidas dentro del presente trámite (folio 166 del Cuaderno Principal No.1).

1.4.4. El catorce (14) de octubre de dos mil catorce (2014), por Secretaría se envió con destino al apoderado de parte Convocante, correo electrónico certificado con el Oficio No. 001, en los términos ordenados en el numeral 3.1. del RESUELVE PRIMERO del Auto No. 12 del 7 de octubre de 2014, cuyo reporte de recepción obra en el expediente (folio 195 a 198 del Cuaderno Principal No.1). .

1.4.5. El catorce (14) de octubre de dos mil catorce (2014), por Secretaría se despachó a los apoderados de ambas partes, vía correo electrónico, las boletas de citación a las personas cuyos testimonios se decretaron mediante Auto No. 12 del 7 de octubre de 2014, con el fin de su diligenciamiento. En la misma fecha, se despachó la boleta de citación con destino al representante legal de la FUNDACIÓN HOSPITALARIA SAN CARLOS con el fin de atender el interrogatorio de parte ordenado por el Auto No. 12 del 7 de octubre de 2014, con el fin de su diligenciamiento.

1.4.6. El catorce (14) de octubre de dos mil catorce (2014), por Secretaría se recibió correo electrónico del apoderado de la parte Convocante mediante el cual adjunto el diligenciamiento de las boletas de citación de testimonios por él solicitado y decretados mediante Auto No. 12 del 7 de octubre de 2014 (folios 164 a 165 del Cuaderno Principal No.1).

1.4.7. El dieciséis (16) de octubre de dos mil catorce (2014), se radicó ante la Secretaría del Tribunal memorial por parte del apoderado de la parte Convocante mediante el cual aporta el contrato de fiducia mercantil y sus documentos

modificatorios, en atención al requerimiento de información realizado a través del Oficio No. 001 (folios 45 a 79 Cuaderno de Pruebas No.1).

1.4.8. El diecisiete (17) de octubre de dos mil catorce (2014), se radicó ante la Secretaría del Tribunal memorial mediante el cual la apoderada reconocida en este trámite para representar a la parte Convocada, renuncia al poder otorgado (folio 170 Cuaderno Principal No. 1). En la misma fecha, la parte Convocada radicó ante la Secretaría del Tribunal memorial mediante el cual otorga poder al Doctor FRANCISCO MARTÍNEZ CORTÉS para representarla judicialmente en el presente trámite, renunciando así al término señalado en el cuarto inciso artículo del 76 del CGP (folio 171 Cuaderno Principal No.1).

1.4.9. El veinte (20) de octubre de dos mil catorce (2014), se radicó ante la Secretaría del Tribunal el memorial por parte del Doctor FRANCISCO MARTÍNEZ CORTÉS, actuando como apoderado de la parte Convocada (folio 172 Cuaderno Principal No.1), mediante la cual entrega el cuestionario del Interrogatorio de Parte (folio 80 a 83 Cuaderno de Pruebas No.1), y el diligenciamiento de las boletas de citación para atender la práctica de las pruebas programadas para el día 21 de octubre de 2014 (folios 173 a 194 Cuaderno Principal No.1).

1.4.10. El veintiuno (21) de octubre de dos mil catorce (2014), se llevó a cabo audiencia para llevar a cabo interrogatorio de parte a la Convocante y recibir los testimonios decretados. En la audiencia, se aceptó la renuncia de la Doctora LAURA PAOLA CRUZ SÁNCHEZ como apoderada de la parte Convocada y se reconoció personería jurídica al Doctor MARTÍNEZ CORTÉS para que la representase en el presente trámite conforme al poder otorgado.

En la fecha, se practicó el interrogatorio de parte al Representante Legal de la parte Convocante, señor JORGE CAMILO CORTÉS CRUZ; se recibieron los testimonios de MARCELA GÓNGORA BOTERO, CARMENZA EDITH NIÑO ACUÑA como Representante Legal del Banco Colpatria Multibanca Colpatria S.A. (quien fuera

citada nuevamente por el Tribunal conforme quedó señalado en el Auto No. 14 del 21 de octubre de 2014), NORMAN FELIPE RÍOS RODRÍGUEZ, CALIXTO DANIEL ANAYA ARIAS como Apoderado de la Fiduciaria Colpatria S.A. De la práctica del interrogatorio de parte, así como de las diligencias de testimonios se realizó la respectiva grabación en los términos del artículo 107 del CGP y su correspondiente transcripción, según obra a folios 101 a 122 del Cuaderno de Pruebas No.1.

1.4.11. El veintiuno (21) de octubre de dos mil catorce (2014), frente a la ausencia de uno de los citados a testimoniar, Representante Legal de la ORGANIZACIÓN AYCARDI LTDA., se fijó el 31 de octubre de 2014 para lleva a cabo esta diligencia, así como para continuar la práctica del testimonio de la señora CARMENZA EDITH NIÑO ACUÑA, como Representante Legal del Banco Colpatria Multibanca Colpatria S.A. (Acta No.7, folios 199 a 215 Cuaderno Principal No.1).

1.4.12. El veinticuatro (24) de octubre de dos mil catorce (2014), por Secretaría se recibió en copia el correo electrónico de la dirección julieth.garzon@hotmail.com, mediante el cual el apoderado de la parte convocada informa al representante legal de la sociedad Organización Aycardi Ltda., la nueva citación realizada por el Tribunal de Arbitramento para rendir su testimonio, adjuntándole para ello el archivo magnético del Acta No. 7 contentiva del Auto No. 14 del 21 de octubre de 2014 (folio 230 a 232 Cuaderno Principal No.1). En la misma fecha, por Secretaría se recibió correo electrónico de la dirección julieth.garzon@hotmail.com, mediante el cual el apoderado de la parte convocada reenvía archivo magnético de la excusa presentada por el representante legal de la Organización Aycardi Ltda., solicitando se fije nueva fecha para rendir su testimonio En la misma fecha, por Secretaría se recibió en copia correo electrónico de la dirección julieth.garzon@hotmail.com, mediante el cual el apoderado de la parte convocada reitera la citación realizada por el Tribunal para recibir el testimonio del representante legal de la Organización Aycardi Ltda., a través de Auto No. 14 del 21 de octubre de 2014. (folio 233 a 237 Cuaderno Principal No.1).

1.4.13. El veintiocho (28) de octubre de dos mil catorce (2014), se radicó en la Secretaría del Tribunal la excusa de inasistencia del representante legal de la Organización Aycardi Ltda., enviada vía correo electrónico el día 24 de octubre de 2014. En la misma fecha, se radicó excusa del representante legal de dicha empresa para atender la diligencia testimonial fijada por el Tribunal para el 31 de octubre de 2014, a las 9:00 a.m. solicitando fijación de nueva fecha para la práctica de la misma, por tener un compromiso personal fuera del país previo a dicha citación, para lo cual anexa copia del tiquete de aéreo. (folio 238 a 240 Cuaderno Principal No.1).

1.4.14. El treinta y uno (31) de octubre de dos mil catorce (2014), previo al inicio de la audiencia programada y ante la excusa de inasistencia del Representante Legal de la ORGANIZACIÓN AYCARDI LTDA., el Tribunal señaló nueva fecha, mediante Auto No.15, para recibir su declaración el 5 de diciembre de 2014. Adicionalmente, señaló que en la misma fecha ordenaría el llamamiento de oficio de la sociedad Fiduciaria Colpatria S.A. en su calidad de vocera de los Patrimonios Autónomos FC-AY y FC-FHSC. (Acta No. 8, folios 241 a 243 Cuaderno Principal No.1). Acto seguido, se llevó a cabo audiencia para continuar con el testimonio de la señora CARMENZA EDITH NIÑO ACUÑA, como Representante Legal del Banco Colpatria Multibanca Colpatria S.A., quien se hizo presente, aportó pruebas documentales de las cuales se le dio traslado a los apoderados de las partes y se incorporaron al expediente (folios 228 y 229 Cuaderno de Pruebas No.1). El apoderado de la parte Convocada, en su interrogatorio a la testigo puso de presente un documento "*Cupón de Pago*" que solicitó se anexara al expediente (folio 93 a 94 Cuaderno de Pruebas No.1). De la práctica del testimonio se realizó la respectiva grabación en los términos del artículo 107 del CGP y su correspondiente transcripción, según obra a folios 123 a 128 del Cuaderno de Pruebas No.1.

1.4.15. El cinco (5) de diciembre de dos mil catorce (2014), se dio inicio a la audiencia prevista para la recepción del testimonio programado en la fecha y para ordenar el llamamiento en garantía de la Fiduciaria Colpatria S.A. Sin embargo, el apoderado

de parte Convocada manifestó que no tramitó la citación del Representante Legal de la Organización Aycardi Ltda. en atención a las conversaciones que se venían adelantando entre la Parte Convocante y la Fiduciaria Colpatria S.A. para llegar a un acuerdo amigable. Así, los apoderados de las partes, de manera conjunta, solicitaron la suspensión de la audiencia con dicho fin. Así mismo, solicitaron la suspensión del término del presente trámite del 9 de diciembre de 2014 al 10 de enero de 2015. Con lo cual, el Tribunal, mediante Auto No. 16 del 5 de diciembre de 2014, ordenó la continuación de la audiencia para el día 13 de enero de 2015, fecha en la que las partes, de no acreditar un acuerdo extrajudicial, llevaría a cabo la práctica del testimonio programado en la fecha, así como el llamamiento en garantía a la Fiduciaria Colpatria S.A., según lo ordenado en Auto No. 15 del 31 de octubre de 2014. De igual forma, ordenó la suspensión del término del Tribunal en los términos solicitados por los apoderados de las partes (Acta No. 9, folios 245 a 246 del Cuaderno Principal No.1).

1.4.16. El dieciséis (16) de diciembre de dos mil catorce (2014), el apoderado de la parte Convocada radicó memorial mediante el cual acreditó el envío de la copia del Auto No. 16 del 5 de diciembre a la Organización Aycardi Ltda., con el fin de atender la citación realizada por el Tribunal al Representante Legal de dicha organización para rendir su testimonio sobre los hechos que le constaren de la controversia en trámite (folios 247 a 263 del Cuaderno Principal No.1).

1.4.17. El trece (13) de enero de dos mil quince (2015), se dio inicio a la audiencia prevista en los términos del numeral primero de la parte resolutive del Auto No. 16 del 5 de diciembre de 2014, como quiera que no se acreditó acuerdo extrajudicial alguno entre la parte Convocante y la Fiduciaria Colpatria S.A.. En ese orden, dio inicio a la recepción del testimonio del señor JESÚS GUILLERMO GÓMEZ LÓPEZ, en su calidad de Representante Legal de la ORGANIZACIÓN AYCARDI LTDA., quien se hizo presente y aportó una carpeta intitulada "*Organización Aycardi Ltda / Documentos Abogado / Fundación San Carlos*", en ochenta y seis (86) folios que se

anexó al expediente (folios 130 a 220, Cuaderno de Pruebas No.1). De tales documentos se concedió el traslado a los apoderados de las partes por el término de tres (3) días, esto es, hasta el 16 de enero de 2015 inclusive. A continuación, el Tribunal profirió el Auto No. 17 del 13 de enero de 2014, mediante el cual procedió a llamar en garantía a la Fiduciaria Colpatria S.A. y fijó los honorarios correspondientes, señalando fecha para el 11 de febrero de 2015.

1.4.18. El dieciséis (16) de enero de dos mil quince (2015), el apoderado de la parte Convocante recorrió el traslado de los documentos aportados por el señor JESÚS GUILLERMO GÓMEZ LÓPEZ, Representante Legal de la Organización Aycardi Ltda., en la diligencia testimonial practicada el 13 de enero de 2015 (folios 276 a 277 del Cuaderno Principal No.1).

1.4.19. El veintiuno (21) de enero de dos mil quince (2015), por Secretaría se notificó a la FIDUCIARIA COLPATRIA S.A., vía correo electrónico certificado, Auto No. 17 del 13 de enero de 2015, mediante el cual se la llama en garantía al presente trámite (folios 269 a 272 Cuaderno Principal No.1).

1.4.20. El término de diez (10) días hábiles para proceder con la consignación del valor de gastos y honorarios a cargo del llamado en garantía, FIDUCIARIA COLPATRIA S.A., empezaba a correr desde el 22 de enero de 2015 hasta 4 de febrero de 2015 inclusive.

1.4.21. El veintiséis (26) de enero de dos mil quince (2015), el Doctor JAVIER CORTAZAR MORA, en su calidad de apoderado judicial de la Fiduciaria Colpatria S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo FC- Aycardi, según poder aportado en la oportunidad, presentó memorial mediante el cual solicita aclaración del Auto No. 17 del 13 de enero de 2015, mediante el cual se fija el valor de gastos y honorarios a cargo de su representada (folios 273 a 275 Cuaderno Principal No.1).

1.4.22. El cuatro (4) de febrero de dos mil quince (2015), el Tribunal profiere Auto No. 18, mediante el cual resuelve la aclaración solicitada por el apoderado de la

Fiduciaria Colpatria S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo FC-Aycardi (Acta No.11, folios 281 a 282 Cuaderno Principal No.1).

1.4.23. El seis (6) de febrero de dos mil quince (2015), a través de la Secretaría Virtual del Centro de Arbitraje y Conciliación de la CCB, se notificó por estado Auto No. 18 del 4 de febrero de 2015, mediante el cual se resuelve la solicitud de aclaraciones presentada por la llamada en garantía, FIDUCIARIA COLPATRIA S.A., al valor de gastos y honorarios decretado por el Tribunal a través del Auto No. 17 del 13 de enero de 2015 (folio 283 Cuaderno Principal No.1).

1.4.24. El diez (10) de febrero de dos mil quince (2015), por Secretaría se recibió correo electrónico de la dirección scetares@fhsc.org.co (folio 284 Cuaderno Principal No.1), con memorial adjunto del apoderado de la parte Convocante, manifestando que al no haber llegado a un acuerdo con la parte Convocada sobre la materia en controversia y en atención, además, a que aún no ha vencido el término para que la llamada en garantía efectúe la consignación de los gastos y honorarios, solicita se aplase y re programe la audiencia a celebrarse para el día 11 de febrero de 2015. Solicitud que igualmente radica en físico por Secretaria (folio 285 Cuaderno Principal No.1). En la misma fecha, por Secretaría se recibió correo electrónico de la dirección francismartinezcortesabogado@hotmail.com, con memorial adjunto del apoderado de la parte Convocada que en igual sentido, manifestó que toda vez no haberse llegado a un acuerdo con la parte Convocante y en atención a que aún el término para que la llamada en garantía realice la consignación de los gastos y honorarios, la audiencia a celebrarse el día 11 de febrero de 2015 resultaría inocua, y por la misma razón, solicita su aplazamiento y reprogramación (folio 286 Cuaderno Principal No.1).

1.4.25. El diez (10) de febrero de dos mil quince (2015), conforme a las solicitudes de aplazamiento presentadas por los apoderados de las partes, el Tribunal profirió el

Auto No. 19, señalando nueva fecha para audiencia para el 27 de febrero de 2015 (Acta No.12, folios 287 a 288 Cuaderno Principal No.1).

1.4.26. El doce (12) de febrero de dos mil quince (2015), a través de la Secretaría Virtual del Centro de Arbitraje y Conciliación de la CCB, se notificó por estado Auto No. 19 del 10 de febrero de 2015, mediante cual se aplaza la audiencia decretada a través del Auto No. 17 del 13 de enero de 2015, señalando nueva fecha para el 27 de febrero de 2015 (folio 289 Cuaderno Principal No.1).

1.4.27. El once (11) de febrero de dos mil quince 2015, el doctor JAVIER CORTÁZAR MORA, en su calidad de apoderado de la FIDUCIARIA COLPATRIA S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo FC-Aycardi, de acuerdo con poder que adjuntó y que reposa en el Cuaderno Principal No. 1, interpuso recurso de reposición "...al Auto No. 17 del 13 de enero de 2015, aclarado mediante Auto No. 18 del 4 de febrero de 2015...", según manifiesta en su escrito (folio 290 a 291 Cuaderno Principal No.1). En la misma fecha, la doctora STEPHANIE SUÁREZ SERNA, en su calidad de apoderada de la FIDUCIARIA COLPATRIA S.A., conforme al poder que adjuntó en la oportunidad, presentó recurso de reposición al Auto No. 18 del 4 de febrero de 2015 (folio 292 a 296 Cuaderno Principal No.1)..

1.4.28. El término para que la llamada en garantía procediera con el pago de los gastos y honorarios decretados mediante Auto No. 17 del 13 de enero de 2015, vencía el 20 de febrero de 2015, sin que se registrara ningún pago en la fecha por dicho concepto.

1.4.29. El veintisiete (27) de febrero de dos mil quince (2015), se llevó a cabo audiencia con la presencia de las partes y los apoderados de la Fiduciaria Colpatria S.A., en la que el Tribunal se refirió a los recursos de reposición interpuestos por éstos últimos al Auto No. 17 del 13 de enero de 2015, aclarado mediante Auto No. 18 del 4 de febrero de 2015, negándolos mediante Auto No. 20, providencia en la que además ordenó (i) la continuación del trámite sin la Fiduciaria Colpatria S.A.

por la no consignación de los honorarios fijados a tales efectos, (ii) decretó el cierre de la etapa de instrucción del presente trámite y (iii) fijó fecha para audiencia de alegatos para el 18 de marzo de 2015 (Acta No. 13, folios 297 a 301 Cuaderno Principal No.1).

Dentro de la misma audiencia, el Tribunal profirió Auto No. 21 del 27 de febrero de 2015, mediante el cual ordenó la suspensión del término del trámite del 28 de febrero de 2015 al 17 de marzo de 2015, ambas fechas inclusive, conforme a la solicitud conjunta de los apoderados de las partes presentes en la audiencia (Acta No. 13, folios 297 a 301 Cuaderno Principal No.1).

[En el informe secretarial del 27 de febrero de 2015, contenido en el Acta No. 13, se aclaró que el número del acta que contiene el Auto No. 19 del 10 de febrero de 2015, corresponde en realidad a la número 12 y no a la número 11 como quedó registrado. Lo anterior, con el fin de mantener el orden consecutivo de las mismas dentro del expediente (folios 297 a 301 Cuaderno Principal No.1)].

1.4.30. El diecisiete (17) de marzo de dos mil quince (2015), por Secretaría se recibió correo electrónico de la dirección adiaz@fhsc.org.co con memorial adjunto, suscrito de manera conjunta por los apoderados de ambas partes, solicitando el aplazamiento de la audiencia de alegatos programada para la fecha, y así mismo ampliar el término de la suspensión del presente trámite hasta el día 19 de marzo de 2015 (folios 302 a 303, Cuaderno Principal No.1).

1.4.31. El dieciocho (18) de marzo de dos mil quince (2015), el Tribunal profirió Auto No. 22, mediante el cual fija como fecha para llevar a cabo audiencia de alegatos, el 20 de marzo de 2015 (Acta No.14, folios 304 a 305 Cuaderno Principal No.1).

1.4.32. El diecinueve (19) de marzo de dos mil quince (2015), se notificó por estado el Auto No. 22 del 18 de marzo de 2015 a través de la Secretaría Virtual del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. (folio 306 Cuaderno Principal No.1).

1.4.33. El veinte (20) de marzo de dos mil quince (2015), se celebró audiencia de alegatos con la asistencia de los apoderados de las partes. El apoderado de la parte Convocante expuso sus alegatos los cuales fueron grabados y su transcripción obra en el expediente a folios 326 a 334 del Cuaderno Principal No. 1. Por su parte, el apoderado de la parte Convocada, una vez finalizada su exposición de alegatos hizo entrega del escrito contentivo de los mismos que obra a folios 310 a 325 del Cuaderno Principal No. 1.

1.5. Término de duración del proceso.

1.5.1. Conforme lo dispuso el Tribunal al asumir competencia, el término de duración de este proceso es de seis (6) meses contados a partir de la fecha de finalización de la primera audiencia de trámite, según lo dispone el artículo 10 de la Ley 1563 de 2012.

1.5.2. La primera audiencia de trámite concluyó el día 7 de octubre de 2015 (Acta No. 6). Desde la finalización de la Primera Audiencia de Trámite han transcurrido han transcurrido cien (100) días hábiles hasta el 4 de junio de 2015 inclusive, desde el 7 de octubre de 2014, fecha en que se celebró la Primera Audiencia de Trámite.

1.5.3. El primer vencimiento de término del trámite correspondía al 7 de abril de 2015.

1.5.4. El término de la suspensión decretado mediante Auto No. 16 del 5 de diciembre de 2014, fue de **veintidós (22) días hábiles** contados del 9 de diciembre de 2014 hasta el 10 de enero de 2015.

1.5.5. El término de la suspensión decretado mediante Auto No. 20 del 27 de febrero de 2015, fue de **doce (12) días hábiles** contados desde el 28 de febrero de 2015 hasta el 17 de marzo de 2015, inclusive.

1.5.6. El término de la suspensión decretado mediante Auto No. 23 del 20 de marzo de 2015, fue de **veintiséis (26) días hábiles** contados desde el 24 de marzo de 2015 hasta el 30 de abril de 2015, inclusive.

1.5.7. Las suspensiones acordadas por los apoderados de las partes en el presente trámite corresponde a sesenta (60) días hábiles, con lo cual la fecha de vencimiento del mismo corresponde al **7 de julio de 2015**.

1.6. Presupuestos procesales y nulidades sustanciales.

1.6.1. El Tribunal considera que se han cumplido con todos los requisitos necesarios para la validez del proceso arbitral ya que las actuaciones procesales fueron surtidas con observancia de todas las disposiciones legales, por lo cual no advierte causal alguna de nulidad y, por ello, puede proceder a dictar Laudo de mérito en derecho. En efecto, de los documentos aportados al proceso y examinados por el Tribunal se estableció:

1.6.1.1. **Demanda en forma:** La demanda inicial y su reforma cumplieron con los requisitos exigidos por el artículo 82 del CGP y normas concordantes, y por ello, en su oportunidad, el Tribunal la admitió y la sometió a trámite.

1.6.1.2. **Contestación de la Demanda y Excepciones de Mérito:** Tal como se señaló en el numeral 1.3. *“La Integración del Tribunal y la Audiencia de Conciliación”* del presente laudo, la parte Convocada presentó contestación de la demanda y propuso escrito de excepciones de mérito a la demanda arbitral, visible a folios 98 a 109 del Cuaderno Principal No.1. Así mismo, en la misma oportunidad de contestación presentó llamamiento en garantía del Banco Colpatria Multibanca Colpatria S.A. y de la sociedad fiduciaria Colpatria S.A, visibles a folios 110 a 116 del Cuaderno Principal No. 1.

1.6.1.3. **Competencia:** Conforme se declaró por Auto de 10 del 7 de octubre de 2014, el Tribunal asumió competencia para conocer y decidir en derecho las controversias surgidas entre las partes referidas.

1.6.1.4. **Capacidad:** Las partes son sujetos capaces de comparecer al proceso y tienen capacidad para transigir, por cuanto de la documentación objeto de estudio no se encuentra restricción alguna al efecto; las diferencias surgidas entre ellas, sometidas a conocimiento y decisión del Tribunal, son de carácter disponible y, además, por tratarse de un arbitraje en derecho, han comparecido al proceso por conducto de sus representantes legales y de sus apoderados, debidamente constituidos y así reconocidos, a saber:

(i) Parte Convocante: FUNDACIÓN HOSPITALARIA SAN CARLOS, en adelante la “Parte Convocante” o la “Convocante” o FHSC.

La parte Convocante en el presente trámite arbitral es la FUNDACIÓN HOSPITALARIA SAN CARLOS, entidad sin ánimo de lucro, con personería jurídica debidamente reconocida mediante resolución No.131 del 23 de octubre de 1940, expedida por el Ministerio de Justicia, representada legalmente por el señor JORGE CAMILO CORTES CRUZ, según consta en el certificado expedido por la Secretaría de Salud de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., visible a folio 11 del Cuaderno Principal No. 1.

Para su representación judicial en este trámite arbitral, otorgó poder al doctor ANDRÉS ARTURO DÍAZ RODRÍGUEZ, de acuerdo con el poder visible a folio 7 del Cuaderno Principal No. 1, y a quien se le reconoció personería judicial para actuar en el presente trámite de acuerdo con el Auto No. 1 de 26 de mayo de 2014, contenido en el Acta No. 1 de la misma fecha (folios 76 a 77 Cuaderno Principal).

(ii) Parte Convocada: COLOMBIA REALTY S.A., en adelante “La Parte Convocada” o “La Convocada” o COLREALTY.

La parte Convocada en el presente trámite arbitral es COLOMBIA REALTY S.A., sociedad comercial, constituida mediante documento privado del 28 de enero de 2005, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., representada legalmente por el

señor DANIEL FELIPE RODRÍGUEZ POVEDA, según consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, visible a folios 8 a 10 del Cuaderno Principal No. 1.

Para su representación judicial en este trámite arbitral, otorgó poder a la Doctora LAURA PAOLA CRUZ SÁNCHEZ, visible a folio 79 del Cuaderno Principal No. 1; y a quien se le notificó de la demanda arbitral y se le corrió el traslado previsto en la ley, visible a folios 92 a 97 del Cuaderno Principal No. 1. La Doctora CRUZ SÁNCHEZ presentó renuncia al poder conferido por la Convocada, según se desprende del memorial radicado en tal sentido ante el Tribunal y que obra a folio 170 del Cuaderno Principal No. 1. La representación judicial de la Convocada para el presente trámite fue asumida por el Doctor FRANCISCO MARTINEZ CORTES a través del poder presentado el 17 de octubre de 2014 que obra en el expediente a folio 171 del Cuaderno de Principal No.1, debidamente reconocido por el Tribunal mediante Auto No. 13 del 21 de octubre de 2014 (Acta No. 7, folios 199 a 207).

1.7. Pretensiones de la Demanda Arbitral.

Mediante apoderado especial debidamente reconocido por el Tribunal dentro del proceso, la Parte Convocante solicita al Tribunal despachar favorablemente las siguientes pretensiones:

“PRIMERA: Que se declare que la entidad COLOMBIA REALTY S.A. debe a la FUNDACIÓN HOSPITAL SAN CARLOS la suma de VEINTIOCHO MILLONES CIENTO NOVENTA Y UN MIL SETECIENTOS ONCE PESOS (\$28.191.711.00) M/CTE. por concepto de saldo pendiente por reintegrar, según acta de reunión de fecha 06 de Junio de 2012 mediante la cual se realizó la liquidación del contrato de administración inmobiliaria de fecha 01 de octubre de 2011.

“SEGUNDA: Que se condene a la entidad COLOMBIA REALTY S.A. pagar a la FUNDACIÓN HOSPITAL SAN CARLOS la suma de VEINTIOCHO MILLONES CIENTO NOVENTA Y UN MIL SETECIENTOS ONCE PESOS

(\$28.191.711.00) M/CTE. por concepto de saldo pendiente por reintegrar, según acta de reunión de fecha 06 de Junio de 2012 mediante la cual se realizó la liquidación del contrato de administración inmobiliaria de fecha 1 de octubre de 2011.

“TERCERA: Que se condene a la entidad COLOMBIA REALTY a pagar los intereses corrientes liquidados a la tasa máxima legal permitida sobre la suma de VEINTIOCHO MILLONES CIENTO NOVENTA Y UN MIL SETECIENTOS ONCE PESOS (\$28.191.711.00) M/CTE., desde el día quince (15) de marzo de dos mil doce (2012), fecha en que se dio por terminado el contrato de administración inmobiliaria.

“CUARTA: Que se condene a la entidad COLOMBIA REALTY a pagar los intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legal permitida sobre la suma de VEINTIOCHO MILLONES CIENTO NOVENTA Y UN MIL SETECIENTOS ONCE PESOS (\$28.191.711.00) M/CTE., desde el día quince (15) de marzo de dos mil doce (2012), fecha en que se dio por terminado el contrato de administración inmobiliaria.

“CUARTA [sic]: Que se condene a la entidad COLOMBIA REALTY a pagar las costas y gastos del proceso.”

1.8. Hechos de la Demanda Arbitral.

La parte convocante fundamenta sus pretensiones en los hechos que relaciona en la demanda arbitral, así:

“PRIMERO: Las entidades FUNDACIÓN HOSPITAL SAN CARLOS y COLOMBIA REALTY S.A. suscribieron contrato de administración inmobiliaria integral el día 01 de Octubre de 2011.

“SEGUNDO: en la cláusula segunda del contrato se dejó establecido:

“EL ADMINISTRADOR se obliga para con el propietario: (...) C) A cobrar a los arrendatarios el valor de los arrendamientos, y, una vez recibidos, entregárselos al propietario de conformidad con lo

establecido en el siguiente párrafo y/o a seguir las instrucciones que éste le de sobre el particular, previa deducción de la comisión por concepto del servicio de administración integral, que corresponde al ADMINISTRADOR y de los gastos que haya efectuado por cuenta del PROPIETARIO.”

“TERCERO: Mediante acta de fecha 15 de marzo de 2012 se dio por terminado el contrato de administración inmobiliaria, suscrito entre la FUNDACIÓN HOSPITAL SAN CARLOS y COLOMBIA REALTY S.A.

“CUARTO: De conformidad con la liquidación del contrato de administración inmobiliaria se reportó a favor de la propietaria de los inmuebles FUNDACIÓN HOSPITAL SAN CARLOS un valor de TREINTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS DIECISIETE MIL CUATROCIENTOS CUATRO PESOS (\$37.717.407.00) que deberían ser cancelados por la administradora COLOMBIA REALTY S.A. de conformidad con el acta de reunión de fecha 6 de Junio de 2012.

“QUINTO: La administradora COLOMBIA REALTY S.A. realizó un abono por la suma de NUEVE MILLONES QUINIENTOS VEINTICINCO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS M/CTE (\$9.525.696.00) el día 30 de junio de 2012.

“SEXTO: La administradora COLOMBIA REALTY S.A. no ha cancelado el saldo correspondiente a VEINTIOCHO MILLONES CIENTO NOVENTA Y UN MIL SETECIENTOS ONCE PESOS (\$28.191.711.00) a la FUNDACIÓN HOSPITAL SAN CARLOS por concepto de reintegro a favor, según acta de 06 de Junio de 2012.”

Frente a estos hechos de la demanda se referirá el Tribunal al estudiar los temas materia de decisión.

1.9. La Contestación de la Demanda y Excepciones de Mérito.

La parte Convocante a través de apoderado debidamente reconocido por el Tribunal, procedió con la contestación de la demanda dentro de la oportunidad debida, refiriéndose a cada uno de los hechos de la demanda y proponiendo las siguientes excepciones de mérito frente a las pretensiones de la Convocante, a saber:

(i) *Falta de jurisdicción del Tribunal de Arbitramento*; (ii) *Obligación Cumplida*; (iii) *Nemo Potest Ad Impossibile Obligari*.

Frente a la contestación como a las excepciones de mérito que propone la parte Convocada, se referirá el Tribunal al estudiar los temas materia de decisión.

1.10. Los llamamientos de garantía.

En la misma oportunidad para contestar la demanda arbitral, la apoderada de la Convocada solicitó el llamamiento en garantía del Banco Colpatria Multibanca Colpatria S.A. y de la Fiduciaria Colpatria S.A (folios 110 a 116 del Cuaderno Principal No.1). El Tribunal, una vez haber considerado la posible incidencia de tales terceros en el cumplimiento del contrato materia de controversia, observó que no se aportó prueba respecto de la existencia de pacto arbitral celebrados con aquéllos o de su voluntad de adherirse al existente entre las partes; razón por la cual, mediante Auto No. 9 del 7 de octubre de 2014 (Acta No. 6, folios 151 a 163 del Cuaderno Principal No.1), negó el decreto de tales llamamientos, sin perjuicio de ponderar su vinculación al proceso en oportunidad posterior, una vez se practicaran las pruebas. Con ello, mediante Auto No. 17 del 13 de enero de 2015 (Acta No. 10, folios 264 a 268 del Cuaderno Principal No.1) ordenó el llamamiento de oficio de la Fiduciaria Colpatria S.A., fijando honorarios en los términos del inciso primero del artículo 37 de la Ley 1563 de 2012. Y la llamada en garantía no atendió el llamamiento al no consignar los honorarios fijados por el Tribunal, en el plazo legal previsto para el efecto, razón por la cual el Tribunal, mediante Auto No. 20 del 27 de febrero de 2015, ordenó (i) la continuación del trámite sin la Fiduciaria Colpatria S.A. por la no consignación de los honorarios fijados a tales efectos, (ii) decretó el cierre de la etapa de instrucción del presente trámite y (iii) fijó fecha para audiencia de alegatos para el 18 de marzo de 2015 (Acta No. 13, folios 297 a 301 Cuaderno Principal No.1).

1.11. Traslado de la Excepción de Mérito a la demanda arbitral.

Respecto del traslado de las excepciones de mérito presentadas a la demanda arbitral, el apoderado de la parte Convocante describió el traslado mediante escrito que obra en el expediente, visible a folios 118 a 123 del Cuaderno Principal No.1. En la oportunidad, el apoderado de la parte Convocante aportó prueba documental obrante a folios 36 a 44 del Cuaderno de Pruebas No.1, decretada en su oportunidad por el Tribunal mediante Auto No. 12 del 7 de octubre de 2014 (Acta No. 6, folios 151 a 163 Cuaderno Principal No.1).

1.12. Audiencia de Laudo.

La audiencia de laudo inicialmente se fijó para el día cuatro (4) de mayo de dos mil quince (2015), mediante Auto No. 23 proferido en la audiencia de alegatos celebrada el 20 de marzo de 2015 y notificado en estrados. Sin embargo y en consideración al vencimiento definitivo del trámite previsto para el siete (7) de julio de dos mil quince (2015), la fecha para celebrar la audiencia de laudo se postergó para el veintinueve (29) de mayo de dos mil quince (2015)¹, y, luego, para el cuatro (4) de junio de dos mil quince (2015)².

II. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

El Tribunal se ocupará ahora del estudio y decisión de las pretensiones de la demanda y de las excepciones de mérito de acuerdo con las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso y a las normas jurídicas aplicables al caso, en los siguientes términos:

¹ Mediante Auto No. 24 del cuatro (4) de mayo de dos mil quince (2015), notificado por estado del cinco (5) de mayo de dos mil quince (2015), a través de la Secretaría Virtual del CAC de la CCB.

² Mediante Auto No. 25 del veinticinco (25) de mayo de dos mil quince (2015), notificado por estado del veintisiete (27) de mayo de dos mil quince (2015), a través de la Secretaría Virtual del CAC de la CCB.

La controversia que se plantea ante el Tribunal gira en torno al pago o reintegro de una suma de dinero producto de la ejecución del *Contrato de Administración Inmobiliaria Integral*, celebrado entre la FUNDACIÓN HOSPITAL SAN CARLOS, en su condición de *Propietaria* de unos inmuebles, y COLOMBIA REALTY S.A., en su condición de *Administradora* de los mismos. Este contrato fue celebrado el 1º de octubre de 2011.

Según se lee en dicho contrato, obrante en el expediente a folios 1 a 5 del Cuaderno de Pruebas No.1, el literal c) de la cláusula segunda señala como obligación de COLREALTY la de “... *cobrar a los arrendatarios el valor de los arrendamientos, y, una vez recibidos, entregárselos al propietario de conformidad con lo establecido en el siguiente párrafo y/o a seguir las instrucciones que éste le de sobre el particular, previa deducción de la comisión por concepto del servicios de administración integral, que corresponde al ADMINISTRADOR, y de los gastos que haya efectuado por cuenta del PROPIETARIO. (...)*”. (Subrayado fuera de texto)

Instrucción que la Convocante otorgó, en los términos de la cláusula décimo segunda del *Contrato de Administración Inmobiliaria Integral* en comento que señala que “*EL PROPIETARIO autoriza al ADMINISTRADOR para realizar mensualmente transferencia electrónica cuyo titular es Patrimonio Autónomo FC-FHSC y cuyo vocero será la FIDUCIARIA COLPATRIA S.A. en la cuenta de ahorros No. 0122362639 del Banco Colpatria.*”.

La razón de ser de tal instrucción que se otorgara desde el Contrato mismo de Administración Inmobiliaria Integral, puede entenderse por la previa celebración del “*CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y FUENTE DE PAGO Y CONTRATOS ACCESORIOS CELEBRADOS ENTRE LA FIDUCIARIA COLPATRIA S.A. Y FUNDACIÓN*

HOSPITAL SAN CARLOS”³, del 23 de diciembre de 2008, que diera lugar a la constitución del Patrimonio Autónomo denominado FC – FHCS.

De acuerdo con el objeto⁴ del Contrato de Fiducia referido, la Fiduciaria Colpatria S.A. recibiría *“a título de Fiducia Mercantil los bienes y derechos (...), con la finalidad de conformar y administrar un patrimonio autónomo que sirva de fuente de pago de las obligaciones adquiridas por – la FHSC- con el Banco Colpatria Multibanca Colpatria S.A., con ocasión de la OPERACIÓN INDIVIDUAL y la FACILIDAD DE CRÉDITO.”*.

Así, los derechos económicos de los cánones derivados de los contratos de arrendamiento que suscribiera la FHSC –según reza el literal b) de la cláusula segunda del Otrosí No.2 del Contrato de Fiducia en comento–, conformarían una de las fuentes de pago de las obligaciones que aquélla adquiriese con el Banco Colpatria Multibanca Colpatria S.A., puntualizando dicho literal que *“La citada fuente de pago se constituirá direccionando a las CUENTAS BANCARIAS del FIDEICOMISO los recursos que correspondan únicamente a canon de arrendamiento de los INMUEBLES (sin incluir otros conceptos tales como servicios públicos, Iva, comisión por servicio de administración integral, etc.). Para ello realizará los ajustes necesarios a los contratos de administración inmobiliaria de arrendamiento (...)”*. (Subrayado y negrillas fuera de texto).

De igual forma, se puede observar dentro de la misma cláusula segunda del Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable, modificada por el Otrosí No. 2 aludido, que correspondía a la Fiduciaria Colpatria S.A. **recibir y administrar** *“Las cesiones de los DERECHOS ECONÓMICOS derivados de los contratos de ARRENDAMIENTO*

³ Obrante a folios 46 a 79 del Cuaderno de Pruebas No.1.

⁴ Modificado mediante *“Otrosí No. 2 del Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración y Fuente de Pago y Contratos Accesorios, de celebrado entre Fundación Hospital San Carlos y Fiduciaria Colpatria S.A.”*, del 3 de diciembre de 2011, obrante a folios 74 a 79 del Cuaderno de Pruebas No.1.

de los INMUEBLES que sean aportados por – la FHSC –, junto con las notificaciones a los ARRENDATARIOS.”⁵.

Dicho marco contractual coincide con el dicho de la Convocada al explicar la forma como se instrumentalizó el procedimiento para el cumplimiento de la obligación contenida en el literal c) de la cláusula segunda del *Contrato de Administración Inmobiliaria Integral* a su cargo, en el escrito de contestación de demanda, al indicar que “La consignación a esa cuenta, autorizada por FUNDACIÓN HOSPITAL SAN CARLOS, se efectuaba directamente por los arrendatarios de los inmuebles, a quienes se les entregaba un cupón de pago para que, automáticamente al acudir al Banco a cancelar el arrendamiento, el Banco Colpatria direccionaba los valores que correspondían al canon del PA FC FHSC, el representante lo distribuía a la cuenta de COLOMBIA REALTY S.A. que, como se explicó en los hechos, eran valores entregados a FUNDACIÓN HOSPITAL SAN CARLOS, excepto el porcentaje de la comisión acordada y los pagos que COLOMBIA REALTY S.A. habría hecho en nombre del PROPIETARIO.”⁶ (Subrayado y negrillas fuera de texto).

De acuerdo con la prueba documental aportada dentro del testimonio recibido de la señora CARMENZA EDITH NIÑO ACUÑA, en su calidad de Representante Legal del Banco Colpatria S.A., consistente en un cupón de pago intitulado “*Multibanca Colpatria - Recaudo Empresarial*”⁷, se puede observar que esta era la forma como se desarrollaba el cumplimiento de la obligación antes aludida, al evidenciar en dicho documento que además aparece el logotipo de COLOMBIA REALTY, con la referencia de pago, número de incautación, mes a pagar, valor, nombre del arrendatario, dirección del inmueble arrendado, código de barras, entre otras características del documento.

⁵ Ver literal e) adicionado a la cláusula segunda, ídem (folio 78 Cuaderno de Pruebas No.1).

⁶ Ver folio 105 del Cuaderno Principal No.1.

⁷ Obrante a folio 88 del Cuaderno de Pruebas No.1.

Por su parte, el *Contrato de Administración Inmobiliaria Integral* celebrado entre las partes en disputa fue suscrito por el término de un (1) año, tal como se lee en su cláusula cuarta. Sin embargo, antes de su vencimiento, las partes de común acuerdo, decidieron darlo por terminado a partir del 31 de marzo de 2012, mediante la suscripción del *“Acta de Terminación Bilateral del Contrato de Administración Inmobiliaria Integral, celebrado entre la Fundación Hospital San Carlos y Colombia Realty S.A.”* de fecha 15 de marzo de 2012⁸, sin dejar salvedad alguna respecto de su intención de finalizar su relación contractual.

El 15 de abril de 2012, no obstante, las partes se reunieron, esta vez, con la presencia de las administradoras de los patrimonios autónomos PA FC Aycardi y PA FC FHSC, funcionarias de la Fiduciaria Colpatria S.A., con el fin de llevar a cabo la conciliación de las cuentas entre los mismos, según se desprende del documento intitulado *“FIDUCIARIA COLPATRIA S.A. / ACTA DE CONCIACIÓN / PATRIMONIO AUTÓNOMO FC FHSC / PATRIMONIO AUTÓNOMO FC AYCARDI / COLOMBIA REALTY”*, aportado tanto con la demanda arbitral⁹ como con la contestación de la demanda¹⁰.

Este documento señaló: *“Mediante la validación de los soportes físicos y el ingreso a la cuenta corrientes del PA FC Aycardi No. 0121002566, de los meses de noviembre de 2011 a marzo de 2012, se concluye que a la Cuenta del PAFC AYCARDI ingresaron \$28.191.711, los cuales corresponden a los inmuebles del PA FC FHSC, por lo que se deberá reintegrar, con los respectivos descuentos de gastos bancarios (GMF, Cobro recaudo empresarial, IVA Cob me[sic]) con el respectivo visto bueno de la Organización Aycardi.”* (Subrayado y negrilla fuera de texto)

⁸ Obrante a folio 6 del Cuaderno de Pruebas No.1.

⁹ Obrante a folios 7 a 8 del Cuaderno de Pruebas No.1.

¹⁰ Obrante a folios 34 a 35 del Cuaderno de Pruebas No.1.

Con la declaración testimonial recibida del señor JESÚS GUILLERMO GÓMEZ LÓPEZ, como Representante Legal de la Organización Aycardi Ltda., y de la documentación aportada¹¹ dentro de la diligencia por este declarante, existe un indicio claro de la existencia de una obligación dineraria entre la empresa que representa y la FHSC, a cargo de esta última.

Producto del error en el direccionamiento de los recaudos correspondientes a los cánones de arrendamiento de los inmuebles de la FHSC que son, a su vez, fuente de pago del Patrimonio Autónomo FC FHSC, de acuerdo con la declaración del testigo, fue la oportunidad para abonar a la presunta deuda que existe entre la Organización Aycardi Ltda. y la FHSC.

Con lo cual, el visto bueno que debía ser otorgado por el FIDEICOMITENTE del PA FC Aycardi para efectuar el *reintegro* del valor erróneamente direccionado a dicho patrimonio autónomo al PA FC FHSC, como quedó previsto en el Acta de Conciliación del 15 de abril de 2015, puede concluirse que no se produjo ni se producirá a los efectos previstos en el literal c) de la cláusula segunda del *Contrato de Administración Inmobiliaria Integral* celebrado entre las partes en controversia.

De lo anterior se sigue que el Tribunal debe respecto de la relación contractual en virtud del *Contrato de Administración Inmobiliaria Integral* determinar el alcance del mismo.

✓ La parte convocada en su escrito de contestación a la demanda¹² propone la excepción de falta de jurisdicción del tribunal de arbitramento argumentando que

¹¹ Obrante a folios 130 a 220 del Cuaderno de Pruebas No.1.

¹² Cuaderno Principal No. 1, folios 103 a 109

la FHSC, convocó el Tribunal sin previamente cumplir con el requisito de procedibilidad acordado entre las partes, consistente en el “agotamiento del arreglo directo que no podrá superar los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha que se de a conocer por cualquiera de las partes la existencia de la controversia.”

En la Primera Audiencia de Trámite, la Parte convocada interpuso recurso de reposición contra el auto mediante el cual el Tribunal se declaró competente y frente al mismo se dijo¹³:

“AUTO No. 10

Bogotá D.C., siete (7) de octubre de dos mil catorce (2014).

Mediante la presente providencia, el Tribunal de Arbitramento decide respecto de su competencia para conocer las controversias sometidas a su juzgamiento, previas las siguientes

CONSIDERACIONES:

1. *El Tribunal está debidamente instalado y el trámite inicial surtido con sujeción a las normas jurídicas (Ley 1563 de 2012), concluyó al fracasar la audiencia de conciliación realizada el 26 de agosto de 2014. (Acta No. 4).*
2. *Las partes, cuya existencia y representación legal está debidamente acreditada (folios 8 a 11 del Cuaderno Principal No. 1), en ejercicio del derecho fundamental de acceso a la administración de justicia, tienen legitimación para acudir al arbitraje como mecanismo judicial de solución de sus conflictos (arts. 116 de la Constitución Política; 8° y 13 de la Ley 270 de 1996, Estatutaria de la Administración de Justicia; 3° y 111 de la Ley 446 de 1998), y acordaron pacto arbitral (art. 3 y 4, Ley 1563 de 2012) en la modalidad de cláusula compromisoria contenida en el Contrato de Administración Inmobiliaria Integral del 1° de Octubre de 2011, en su cláusula DÉCIMO SEXTA.*
3. *Dicho pacto arbitral fue celebrado por personas capaces, por conducto de sus representantes legales; está contenido en el contrato al cual se refiere la controversia; su objeto es lícito, en cuanto se refiere a la solución de las controversias que surjan del contrato indicado, y no se ha invocado la existencia de ningún vicio respecto del mismo. Así mismo, se observa que se dio cumplimiento a lo señalado en la cláusula DÉCIMO SEXTA del Contrato de Administración Inmobiliaria Integral como requisito de procedibilidad para acudir a la instancia del arbitraje según se observa a folios 37 a 44 del Cuaderno de Pruebas No. 1.*

¹³ Cuaderno Principal No.1, folios 151 a 159

4. Examinada la materia sometida al conocimiento y decisión del Tribunal plasmada en la demanda arbitral, la contestación y excepciones interpuestas, así como la réplica a las últimas, es clara su naturaleza patrimonial susceptible de disposición.

Por lo anterior, el Tribunal,

RESUELVE:

PRIMERO.- Declararse competente para conocer y decidir en derecho, las controversias expresadas en la demanda arbitral presentada por la FUNDACIÓN HOSPITALARIA SAN CARLOS contra COLOMBIA REALTY S.A., su contestación, excepciones interpuestas y la respuesta a éstas, así como de las medidas cautelares solicitadas por la parte Convocante y los llamamientos en garantía solicitados por la parte Convocada.

SEGUNDO.- Al tenor del artículo 28 de la Ley 1563 de 2012, ejecutoriada esta providencia por la cual se asume competencia, se causa el cincuenta por ciento (50%) de los honorarios del árbitro único y de la secretaria. En consecuencia, se declaran causados en esa oportunidad. De igual forma, el presidente del tribunal dispondrá el pago de lo que corresponde por los derechos del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá y mantendrá bajo su cuidado la partida destinada a otros gastos del proceso. El cincuenta por ciento (50%) restante debe contabilizarse como un anticipo en depósito y sólo se causará en los términos y condiciones legales.

TERCERO.- La anterior providencia queda notificada en audiencia.

“La apoderada de la parte Convocada interpone RECURSO DE REPOSICIÓN contra el Auto No. 10 mediante el cual el Tribunal asumió competencia. La Presidente del Tribunal cede la palabra al apoderado de la parte Convocante para que ejerza su derecho de réplica. El representante del Ministerio Público, realiza su intervención solicitándole al Tribunal confirme su decisión.

Las argumentaciones de las partes y del representante del Ministerio Público quedan grabadas en medio magnetofónico.

La Presidente del Tribunal, decreta un receso para entrar a resolver el recurso de reposición interpuesto por la parte Convocada frente al auto mediante el cual asume competencia. Levantado el mismo se pronunció en los siguientes términos:

Procede el Tribunal a confirmar su competencia manifestando que uno de los principios fundamentales de todo trámite arbitral es respetar la favorabilidad que surge justamente de la manifestación expresada en el pacto arbitral como una opción clara de las partes por el arbitraje y una renuncia también clara a que el conflicto sea llevado a la justicia ordinaria.

Cualquiera que sea el escenario de las diferentes fechas a las que hace mención la apoderada de la parte Convocada para interpretar que no se ha agotado el mal llamado -en el arbitraje- requisito de procedibilidad, por cuanto a todas luces la mención a la que alude la cláusula DÉCIMO SEXTA de arreglo directo y su término para

concretarlo, no puede extenderse de manera caprichosa indistintamente a fechas que supuestamente corresponden a que sea dado a conocer la existencia de la controversia.

Respecto de la interpretación de la recurrente en lo que hace al alcance del término para que las partes pudiesen llegar a un arreglo directo antes de acudir a las instancias del arbitraje, señalando que si el mismo no se daba a conocer dentro de dicho término, el pacto queda sin efecto, es tanto como negar el acceso a la administración de justicia que se debe a todos los particulares en un Estado Social de Derecho, lo cual no es admisible.

Ahora bien, si nos colocamos en el escenario errado que interpreta la recurrente en el que señala que el aviso de la controversia era necesario para la eficacia del compromiso, puede interpretarse también que ese aviso se dio y que corresponde a la notificación de la demanda arbitral presentada por la parte Convocante; y la oportunidad para llegar a un arreglo directo, en términos de tiempo, igualmente se dio entre el traslado de la demanda hasta la audiencia de conciliación, inclusive, en el que la que el representante legal de la convocada manifestó la imposibilidad de llegar a un arreglo directo.

Es claro por último para el Tribunal que la manifestación de la autonomía de la voluntad expresada por las partes en la cláusula compromisoria está dirigida a que esta produzca efectos, que no sea ambigua y que dote de facultades al Tribunal para que la misma produzca consecuencias obligatorias y en consecuencia, vincule a las partes”.

Sumado a lo anterior, obra en el expediente prueba de que la FUNDACIÓN HOSPITAL SAN CARLOS, previo a acudir al Tribunal de Arbitramento, solicitó ante el Centro de Conciliación de la Personería de Bogotá, la fijación de una fecha y una hora para que se llevará a cabo una audiencia de conciliación, con el ánimo de dirimir las diferencias surgidas y llegar a un arreglo directo tal como lo afirma el apoderado de la Parte convocante en el escrito mediante el cual descurre el traslado de la contestación de la demanda presentada por Colombia Realty¹⁴, dicha audiencia fue programada para el día diecinueve (19) de noviembre de 2012 y notificada mediante correo certificado recibido por la demandada el día dieciocho (18) de octubre de 2012, sin embargo la parte convocada COLOMBIA REALTY S.A. no se hizo presente, razón por la cual dicha audiencia fue declarada fallida, tal como se evidencia a folios 43 a 44 del Cuaderno de Pruebas No.1, que prueba el agotamiento del requisito.

¹⁴ Cuaderno Principal No.1, folio 121

✓ La parte convocada señala en su escrito de contestación a la demanda¹⁵ al proponer la segunda excepción de fondo, que la obligación está cumplida y manifiesta entre otros argumentos, que Colombia Realty no puede, ni tiene el deber de enmendar el error cometido por el Banco Colpatria Multibanca Colpatria S.A. al haber transferido a la cuenta del Patrimonio autónomo FC-AYCARDI la suma de \$28.181.711.00, que tal como quedó plasmando en el acta del 25 de abril de 2012, corresponde a una cantidad que a la terminación del contrato era una suma que en los extractos no se veían reflejados en la cuenta del Patrimonio autónomo de FC-FHSC, pero que efectivamente se le debe.

Concluye afirmando que la FHSC debe reclamar el reintegro de esas sumas a las entidades financieras y no a Colombia Realty, puesto que considera que dicha carga se sale de las manos de la sociedad, e incluso de las obligaciones adquiridas contractualmente.

Considera el Tribunal que no le asiste la razón a la Parte convocada y en consecuencia declarará que la obligación no está cumplida, por cuanto no se puede pasar por alto que Colombia Realty S.A. es una sociedad debidamente constituida cuyo certificado de existencia y representación legal aportado por la Parte convocante con su demanda y que obra visible a folios 8 a 10 del Cuaderno Principal No.1, dentro de su OBJETO SOCIAL se enmarca claramente entre otros el de la ADMINSTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES.

En el caso del contrato de administración inmobiliaria integral objeto de este proceso arbitral, dicha administración se ejercía además a cambio de una

¹⁵ Cuaderno Principal, folios 103 a 106

COMISIÓN, como quedó establecido en la cláusula tercera del Contrato de Administración Inmobiliaria Integral que dice:

“TERCERA.- EL PROPIETARIO se obliga para con el ADMINISTRADOR. (...) B) A pagar al ADMINISTRADOR como comisión por el servicio de administración integral, de conformidad con este contrato, el 4% mensual sobre el valor total recaudado, más el IVA (16%), y lo autoriza a deducirlo mensualmente del monto del arrendamiento cobrado. En caso que el ADMINISTRADOR haya comercializado el inmueble y conseguido el arrendatario, el PROPIETARIO pagará el 6% mensual sobre el valor total recaudado, más el IVA (16%).”

Como profesional de la administración inmobiliaria que es, debe vigilar y enterarse de la actividad para la cual está prestando un servicio a cambio de una remuneración, en virtud de que es justamente un mandato remunerado,¹⁶ lo que conlleva aún más una carga de responsabilidad.

El artículo 824 del Código de Comercio consagra el principio de consensualidad entre los comerciantes y dice: *“Los comerciantes podrán expresar su voluntad de contratar u obligarse verbalmente, por escrito o por cualquier otro medio inequívoco. Cuando una norma legal exija determinada solemnidad como requisito esencial del negocio jurídico, éste no se formará mientras no se llene la solemnidad”*

Y respecto del principio de que en el contrato no obliga solo lo escrito sino lo que corresponde a la naturaleza del contrato, el artículo 1622 en efecto establece que *“Las cláusulas de un contrato se interpretarán (...) por la aplicación práctica que hayan hecho de ellas ambas partes, o una de las partes con aprobación de la otra parte.”*

¹⁶ Valencia Zea, Derecho Civil, Tomo 4, Contratos, Ed. Temis de 1975, pág. 487

Para el Tribunal, el Contrato de Administración Inmobiliaria Integral respecto del administrador del mismo, Colombia Realty S.A., tiene el alcance de un contrato de mandato y en consecuencia por lo que hace a la ejecución del mismo, desde la firma del contrato, es decir el 1º de octubre de 2011, quedó obligado a su cumplimiento, haciendo lo que se le ha encargado y no menos, con la extensión que determina la índole del negocio.

La sociedad Colombia Realty se dedica, de manera profesional a la ejecución de uno o varios negocios, en nombre propio, pero por cuenta ajena y en el caso que nos ocupa en nombre propio administraba de manera integral unos inmuebles y se obligaba para con el propietario de los mismos -FHSC- entre otros a cobrar los arrendamientos, el valor de los mismos y una vez recibidos entregárselos al propietario-FHSC-, a cambio de una comisión por el servicio de administración integral.

Al respecto en la declaración de parte del señor Jorge Camilo Cortes Cruz recibida en audiencia de fecha 21.10.14 que obra visible a folios 102 a 106 del Cuaderno Principal No.1, al apoderado de la parte convocada formularle la pregunta No. 3 sobre la forma como Colombia Realty efectuaba el recaudo de los cánones de arrendamiento de los inmuebles entregados y la forma y términos en los cuáles Colombia Realty le entrega estos dineros a la Fundación Hospital San Carlos, manifestó:

“SR. CORTES: Se firmo un contrato con Colombia Realty para que administrara el recaudo de los dineros de los arriendos y él a su vez cobraba una comisión por administración y debería consignar esa plata después de cobrarse la comisión a la cuenta, un encargo fiduciario que teníamos con la Fiduciaria Colpatria”.

A la pregunta No. 8 que le formuló el apoderado de la Parte convocada, respondió:

“Sr. CORTES. Lo que firmamos Colombia Realty y nosotros, es que ellos se encargaban de toda la administración y el recaudo, ellos al final del mes conciliaban lo que habían recaudado, se cobraban su comisión por administración y consignaban ellos directamente al encargo fiduciario, Colombia Realty tiene el mandato y está por escrito lo que se hizo, que está anexo también a los documentos que se entregaron aquí en la Cámara, tan es así que cuando se concilió para finalizar el contrato ellos reconocieron que hacía falta \$38 millones por consignar de los cuales nos hicieron un abono de \$9.600.000 algo, quedando una deuda de \$28 millones que es lo que trajimos acá para mirar de que manera podemos destrabar este tema”

Para el Tribunal la obligación del administrador iba hasta el recaudo total y final, el cual como quedó estipulado en el contrato estaba claramente señalado como debía quedar direccionado y en que cuenta debían ingresar los pagos.

Se trata de una responsabilidad contractual porque nace de hechos que se dieron cuando el contrato estaba en pleno desarrollo y el hecho de la terminación del mismo no significa que se extingan las obligaciones pendientes que de suyo no desaparecen y que expresamente han sido admitidas en el Acta de Terminación del Contrato¹⁷, acta que no puede ni debe entenderse como una condonación al mismo.

La culpa, en materia contractual, es una inadecuación del comportamiento y en el caso de un administrador de un contrato que recibe por su ejecución una comisión, el grado de prudencia que ha debido emplear en función del beneficio que reportaba

¹⁷ Cuaderno de Pruebas No.1, folio 09

para él la realización del negocio; y su responsabilidad se extiende a la de un profesional que debe obrar con diligencia, por ello la tercera excepción planteada por el apoderado de la Parte convocada que hace referencia a que nadie está obligado a lo imposible, no es de recibo por el Tribunal, porque esto se refiere a aquello que avasalla, que le impide a la persona actuar que hay una fuerza mayor. Colombia Realty como administrador del contrato tenía que poner todas las medidas de su caso con las actuaciones correspondientes para defender a su cliente, no limitarse a una simple verificación de los extractos correspondientes a los meses de febrero y marzo de 2012, para confesar, que de manera sorpresiva para Colombia Realty S.A. había una plata pendiente por reportar a favor de la FHSC y como justificación de que Colombia Realty cumplió con sus obligaciones, manifestó que solicitó una aclaración al Banco Colpatria S.A como quedó plasmada en el acta de reunión del 25 de Abril de 2012.

Respecto de ésta acta de 25 de abril de 2012¹⁸, el Tribunal concluye:

Obra a folio 7 del Cuaderno de Pruebas el Acta de Conciliación del 25 de Abril de 2012 en la cual la sociedad Combia Realty dejó la siguiente manifestación: “Colrealty informa que los pagos que ingresaron erradamente a la cuenta Aycardi, de los cuales correspondía en su totalidad o en parte a la cuenta del PA FC FHSC; se reintegrarán en su totalidad a FHSC, sin embargo se deja a consideración de acuerdo a lo contractualmente estipulado; a que cuenta se realizará el reintegro, es decir ya sea a la cuenta del PA FC FHSC o a la cuenta de FHSC”.

Frente a los efectos del acta de conciliación de 25 de abril de 2012:

“De antaño es sabido que además de la sentencia judicial, existen otros mecanismos o sistemas para resolver diferencias entre las partes que ahora se denominan genéricamente como métodos alternativos

¹⁸ Cuaderno de Pruebas, folios 07 a 08

de solución de conflictos. En nuestro medio la ley reconoce y regula algunos mecanismos y tolera el uso que hagan las Partes de otros no regulados pero que se fincan en la autonomía de la voluntad.

Dado que pretenden la solución de diferencias y por consiguiente cuentan con el beneplácito de la ley ya que como lo dijo la Sala Plena de la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 23 de Mayo de 1969, el ideal es que las mismas partes resuelvan directamente sus diferencias ya que se trata generalmente de intereses puramente privados que en modo alguno interesan a la comunidad y por consiguiente no es necesario que intervenga el Estado cuya administración de justicia tiene por el contrario el encargo de ocuparse de temas que afectan a quienes hacen uso de la justicia formal.

Dentro de este orden de ideas, la legislación colombiana regula la transacción la conciliación, la amigable composición y el arbitraje. Pero los métodos alternativos de solución de conflictos comprenden muchas otras figuras jurídicas como puede verse por ejemplo en la obra "Justicia por Consenso" de Mario Jaramillo, Universidad Sergio Arboleda, Bogotá, 1996 o en la Sentencia de la Corte Constitucional C-1195 de Noviembre 15 de 2001 y en términos generales permite en el artículo 8vo de la Ley 270 de 1996 y luego en el artículo 3ro de la Ley 1285 de 2009 que modifica el anterior que el legislador regule cualquier otro mecanismo, sin perjuicio de que las Partes hagan uso de él a pesar de su falta de regulación legal como sucede por ejemplo con la figura del Defensor del Cliente o del Usuario.

Descendiendo al caso de autos, en la pretensión vigésima séptima se pide que el Tribunal declare que las tales Actas no incorporan acuerdos conciliatorios por cuanto las mismas no se suscribieron en presencia de un conciliador o como resultado de una Audiencia de Conciliación Extrajudicial, pretensión que naturalmente está llamada a prosperar.

En efecto, entre los tales métodos de resolución de conflictos, la doctrina reconoce que estos consisten principalmente en la autocomposición porque son las partes directamente las que buscan superar las diferencias, pero si no lo logran pueden acudir a los otros métodos denominados de heterocomposición porque allí intervine un tercero para buscar o resolver el conflicto y según sus atribuciones estos sistemas se van distinguiendo unos de otros de manera de constituir figuras autónomas. Según nuestra legislación desde la Ley 446 de 1998 y aún desde mucho antes como en el Código de Comercio de 1971 se establece que la Conciliación consiste en que un tercero llamado conciliador ayuda a que las partes lleguen a un acuerdo de manera que si no interviene un conciliador el mecanismo no será una conciliación judicial o extrajudicial sino otra diferente, es decir que si no intervienen otro tercero en una modalidad diferente se trata solamente de una negociación en que las partes solas discuten sus diferencias y concluyen el acuerdo.

Según la doctrina éste acuerdo constituye un contrato de composición que se plasma generalmente pero no siempre, en el llamado contrato de transacción. Y no siempre, porque éste contrato está debidamente regulado –es el único junto con el compromiso en estar reglamentado en la legislación– de manera que si no se reúnen los requisitos allí establecidos derivara en un contrato diferente en este caso atípico, porque la falta de legislación no puede dejar huérfano a un válido acuerdo de voluntades sobre la superación de dificultades a falta de nominación o tipificación por el derecho positivo.

Así pues, realmente la transacción no es un mecanismo alternativo de solución de conflictos como generalmente se pretende, sino un medio para traducir o hacer constar el acuerdo de voluntades que conlleva la superación de las diferencias que más claramente se denomina “composición” de manera que si un acuerdo no reúne los requisitos de la transacción no por ello carece de eficacia en el mundo jurídico, porque respeto a la autonomía de la voluntad de los querellantes lo que acuerden debe tener el amparo del Estado a través de sus distintos órganos ya que si dicho acuerdo no contraria el orden público o norma de carácter imperativo debe producir todos sus efectos salvo que esté afectado por algún vicio específico que quien lo alega debe acreditarlo inequívocamente”¹⁹.

Conclusión que puede aplicarse al caso de autos por considerar el Tribunal que el acta de 25 de abril de 2012 contiene de todas maneras la manifestación de voluntad de las partes que en ella aparecen, ya que no se ha demostrado ni el Tribunal encuentra que contengan algún vicio de aquellos que la ley establece como motivos para negarles valor alguno cualquiera que fuera la denominación que las partes le den, porque no son las partes sino el Juez quien debe calificar el contenido de las manifestaciones de voluntad y encajarlo en las normas legales que le corresponde.

Precisamente en dicha acta se acepta que debe realizarse la devolución del dinero y aparece la firma el Representante legal de Colombia Realty entre otros, en su calidad de administrador del recaudo de los arrendamientos, quién se obligó a cobrarlos y una vez recibidos a entregárselos al propietario, Fundación Hospital San Carlos.

A su vez en el Acta del 06 de junio de 2012, a la que ya se ha hecho referencia, igualmente se encuentra aceptada por el Representante legal de Colombia Realty.

La existencia de la deuda y el error cometido se encuentran confesados por parte del apoderado de la convocada, en la contestación de la demanda y en sus alegatos de conclusión, en ambos escritos se lee:

“(…) A la terminación del contrato quedaban pendientes algunos valores correspondientes a los meses de FEBRERO y de MARZO de 2012 que por alguna

¹⁹ Laudo Arbitral de Districel SAS y Comunicación Celular S.A. COMCEL S.A. de mayo 17 de 2013.

razón no se veían reflejados en la cuenta del Patrimonio Autónomo de FC-FHCS, lo cual fue sorprendente para COLOMBIA Realty que cumplió con sus obligaciones...”

✓ Considera a su vez el Tribunal frente a la tercera excepción de fondo planteada en la contestación de la demanda, en la cual se hace referencia a que Colombia Realty no está obligada a lo imposible, que aquí no era a lo imposible a lo que estaba precisamente obligada, hecho que no se probó, sino estaba obligada a actuar con diligencia y prudencia como profesional en la administración integral del contrato inmobiliario y si bien no tuvo la intención si tuvo la culpa pues debió desplegar todas las actividades necesarias y exhaustivas correspondientes a su deber de recaudador de los dineros como ADMINSTRADOR para que estos ingresarán correctamente al Patrimonio Autónomo FC-FSHC.

Colombia Realty estaba autorizada para el manejo del Patrimonio Autónomo y en el Banco Colpatria para que efectivamente y conforme con el propietario, los dineros llegarán a su destino, de acuerdo con lo convenido. Le cabe en consecuencia a COLOMBIA REALTY S.A. una responsabilidad de un hecho referido que ha causado un perjuicio, por cuanto el Tribunal enmarcará el laudo frente a lo pedido y a las pruebas que obran en el expediente y se referirá a las partes que están involucradas, más aún cuando a pesar de haber sido llamada en garantía la Fiduciaria esta no se hizo parte en el proceso arbitral.

Pretensión declarativa:

Entonces no podría quedar huérfana la Fundación Hospital San Carlos de acción contra Colombia Realty S.A con base en estos argumentos, en consecuencia la primera pretensión de la demanda que pide²⁰: *Que se declare que la entidad COLOMBIA REALTY S.A. debe a la FUNDACIÓN HOSPITAL SAN CARLOS la suma de VEINTIOCHO MILLONES CIENTO NOVENTA Y UN MIL SETECIENTOS ONCE*

²⁰ Cuaderno Principal No.1, folios 02 a 03

PESOS (\$28.191.711.00) M/CTE. por concepto de saldo pendiente por reintegrar, según acta de reunión de fecha 06 de Junio de 2012 mediante la cual se realizó la liquidación del contrato de administración inmobiliaria de fecha 01 de octubre de 2011, prospera y así se dirá en la parte resolutive del laudo.

Pretensiones de condena:

Como consecuencia de que prospera la pretensión primera, el tribunal accederá a la pretensión segunda y condenará a la entidad COLOMBIA REALTY S.A. a pagar a la FUNDACIÓN HOSPITAL SAN CARLOS la suma de VEINTIOCHO MILLONES CIENTO NOVENTA Y UN MIL SETECIENTOS ONCE PESOS (\$28.191.711.00) M/CTE. por concepto de saldo pendiente por reintegrar, según acta de reunión de fecha 06 de Junio de 2012 mediante la cual se realizó la liquidación del contrato de administración inmobiliaria de fecha 1 de octubre de 2011.

Considera el Tribunal haciendo eco de lo que de manera clara ha señalado la doctrina y la jurisprudencia respecto del interés mercantil, que éste involucra la pérdida del poder adquisitivo de la moneda.

El artículo 884 del Código de Comercio señala en su inciso final que el interés corriente se probaría por certificado expedido por la Superintendencia Financiera y con su reconocimiento lo que se busca es atenuar las consecuencias nocivas del impacto inflacionario.

Valga señalar lo que la Jurisprudencia ha dicho:

“(...) Por tanto en el caso de obligaciones dinerarias impagadas, no puede premiarse o favorecerse al deudor a través de la morigeración de la deuda –y correlativamente propiciar un empobrecimiento en cabeza del titular del derecho crediticio- cuando el desembolso que realiza tan solo cubija el valor engastado físicamente en la unidad monetaria (valor nominal o facial), en veces envilecida, sin verificar si el poder de compra –o adquisitivo- que esta tiene,

como en sana y justiciera lógica corresponde, es igual al que tenía cuando la obligación debió ser satisfecha (realismo jurídico-monetario), porque si ello no es así si el dinero de hoy no es intrínsecamente el mismo de ayer, entonces el deudor estaría entregando menos de lo que debe, strictu sensu, lo que implica que su pago, por consiguiente, a penas sería parcial y, por ende, fragmentado, en tal virtud insuficiente (...)”²¹

En consecuencia al haber declarado el Tribunal que prospera la primera y segunda pretensión, se accederá a la tercera pretensión y condenará a la entidad COLOMBIA REALTY a pagar los intereses corrientes liquidados a la tasa máxima legal permitida sobre la suma de VEINTIOCHO MILLONES CIENTO NOVENTA Y UN MIL SETECIENTOS ONCE PESOS (\$28.191.711.00) M/CTE., desde el día quince (15) de marzo de dos mil doce (2012), fecha en que se dio por terminado el contrato de administración inmobiliaria conforme a la siguiente liquidación:

Período		No. de días	Interés Anual Efectivo		Capital	Intereses	Interés acumulado
			No. Resol Superba	Interés Cte. Bancario			
Inicio	Final			(1)			
15/03/2012	31/03/2012	17	2336	19,92%	28.191.711	239.531	239.531
01/04/2012	30/04/2012	30	465	20,52%	28.191.711	435.816	675.347
01/05/2012	31/05/2012	31	465	20,52%	28.191.711	450.458	1.125.805
01/06/2012	30/06/2012	30	465	20,52%	28.191.711	435.816	1.561.621
01/07/2012	31/07/2012	31	984	20,86%	28.191.711	457.312	2.018.933
01/08/2012	31/08/2012	31	984	20,86%	28.191.711	457.312	2.476.246
01/09/2012	30/09/2012	30	984	20,86%	28.191.711	442.445	2.918.691
01/10/2012	31/10/2012	31	1528	20,89%	28.191.711	457.916	3.376.607
01/11/2012	30/11/2012	30	1528	20,89%	28.191.711	443.029	3.819.636
01/12/2012	31/12/2012	31	1528	20,89%	28.191.711	457.916	4.277.552
01/01/2013	31/01/2013	31	2200	20,75%	28.191.711	455.097	4.732.649
01/02/2013	28/02/2013	28	2200	20,75%	28.191.711	410.736	5.143.385
01/03/2013	31/03/2013	31	2200	20,75%	28.191.711	455.097	5.598.481
01/04/2013	30/04/2013	30	605	20,83%	28.191.711	441.861	6.040.342
01/05/2013	31/05/2013	31	605	20,83%	28.191.711	456.708	6.497.050
01/06/2013	30/06/2013	30	605	20,83%	28.191.711	441.861	6.938.911
01/07/2013	31/07/2013	31	1192	20,34%	28.191.711	446.823	7.385.734

²¹ Sentencia del 19 de diciembre de 2000, Exp. 6094, M.P. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo.

01/08/2013	31/08/2013	31	1192	20,34%	28.191.711	446.823	7.832.556
01/09/2013	30/09/2013	30	1192	20,34%	28.191.711	432.299	8.264.855
01/10/2013	31/10/2013	31	1779	19,85%	28.191.711	436.900	8.701.756
01/11/2013	30/11/2013	30	1779	19,85%	28.191.711	422.702	9.124.457
01/12/2013	31/12/2013	31	1779	19,85%	28.191.711	436.900	9.561.358
01/01/2014	31/01/2014	31	2372	19,65%	28.191.711	432.840	9.994.197
01/02/2014	28/02/2014	28	2372	19,65%	28.191.711	390.663	10.384.860
01/03/2014	31/03/2014	31	2372	19,65%	28.191.711	432.840	10.817.700
01/04/2014	30/04/2014	30	503	19,63%	28.191.711	418.381	11.236.081
01/05/2014	31/05/2014	31	503	19,63%	28.191.711	432.433	11.668.514
01/06/2014	30/06/2014	30	503	19,63%	28.191.711	418.381	12.086.895
01/07/2014	31/07/2014	31	1041	19,33%	28.191.711	426.330	12.513.225
01/08/2014	31/08/2014	31	1041	19,33%	28.191.711	426.330	12.939.554
01/09/2014	30/09/2014	30	1041	19,33%	28.191.711	412.477	13.352.031
01/10/2014	31/10/2014	31	1707	19,17%	28.191.711	423.069	13.775.100
01/11/2014	30/11/2014	30	1707	19,17%	28.191.711	409.323	14.184.423
01/12/2014	31/12/2014	31	1707	19,17%	28.191.711	423.069	14.607.492
01/01/2015	31/01/2015	31	2359	19,21%	28.191.711	423.884	15.031.376
01/02/2015	28/02/2015	28	2359	19,21%	28.191.711	382.586	15.413.962
01/03/2015	31/03/2015	31	2359	19,21%	28.191.711	423.884	15.837.847
01/04/2015	30/04/2015	30	369	19,37%	28.191.711	413.265	16.251.112
01/05/2015	31/05/2015	31	369	19,37%	28.191.711	427.144	16.678.256
01/06/2015	04/06/2015	4	369	19,37%	28.191.711	54.755	16.733.011

FUENTE: Tasas de Interés Certificadas por la Superfinanciera.

Respecto de la pretensión curta que dice: *“CUARTA: Que se condene a la entidad COLOMBIA REALTY a pagar los intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legal permitida sobre la suma de VEINTIOCHO MILLONES CIENTO NOVENTA Y UN MIL SETECIENTOS ONCE PESOS (\$28.191.711.00) M/CTE., desde el día quince (15) de marzo de dos mil doce (2012), fecha en que se dio por terminado el contrato de administración inmobiliaria, el Tribunal en lo concerniente a los intereses moratorios reclamados no reconocerá los intereses comerciales moratorios en la forma solicitada en ésta pretensión porque las sumas en que se concretan los valores respectivos, sólo se determinan en este laudo. A este respecto considera pertinente precisar el Tribunal que para que pueda hablarse de mora y, por consiguiente, del deber de pagar*

intereses de mora es necesario que exista una obligación cuyo monto esté determinado o sea determinable. Así las cosas, cuando quiera que previamente a la sentencia judicial existe incertidumbre sobre la existencia misma de la obligación o su cuantía, no es posible concluir el derecho al pago de intereses moratorios en la forma solicitada.

Desde luego, ejecutoriado el laudo, proceden los intereses moratorios y así lo dirá en la parte resolutive.

Respecto de ésta última pretensión: *“CUARTA [sic]: Que se condene a la entidad COLOMBIA REALTY a pagar las costas y gastos del proceso.”*

El Tribunal manifiesta que las costas están constituidas tanto por las expensas, esto es, por los gastos judiciales en que incurren las partes por la tramitación del proceso, como por las agencias en derecho, definidas como “los gastos de defensa de la parte victoriosa, a cargo de quien pierda el proceso” (Acuerdo 1887 de 2003, Art. 2º. del Consejo Superior de la Judicatura).

Ahora bien: teniendo en cuenta que en el presente caso el Tribunal no encontró prosperas las excepciones nominadas como, “Falta de Jurisdicción del Tribunal de Arbitramento”, “Obligación Cumplida” y “No están Obligadas a lo Imposible” propuestas por el demandado Colombia Realty, y accederá a la mayoría de las pretensiones de la demanda, corresponde dar aplicación al artículo 392 del C. de P. C. imponiendo condena total al pago de costas a cargo de la parte convocada.

Por lo tanto en la parte dispositiva de ésta providencia se impondrá a la convocada la obligación de reembolsar las costas en que incurrió la convocante, de conformidad con la siguiente liquidación, fijándose como agencias en derecho la cantidad de dos millones sesenta y un mil quinientos diez y nueve de pesos M/Cte (\$2.061.519.00).

Gastos Generales del Proceso

MONTO

Honorario del árbitro único	\$ 2.061.519.00
Iva 16%	\$ 329.843.00
Honorarios de la Secretaria	\$ 1.030.759.00
Iva 16%	\$ 164.921.00
Gastos de funcionamiento y administración del Centro de Arbitraje y Conciliación	\$ 687.172.00
IVA 16 %	\$ 109.947.00
Otros Gastos	\$ 1.030.759.00
TOTAL:	\$ 5.414.920.00

100% pagado por la Parte convocante

Agencias en derecho: \$ 2.061.519.00

**Total a reembolsar por concepto de costas y agencias
en derecho a cargo de la parte convocada y a favor de
la parte convocante \$ 7.476.439.000**

III. PRESUPUESTOS PROCESALES

Los “presupuestos procesales”²² concurren a plenitud en el proceso. En efecto, la demanda presentada reúne todas las exigencias normativas y conforme al artículo 75 del Código de Procedimiento Civil, no se observa ineptitud, ambivalencia o anfibología, por lo cual se admitió sin protesta o recurso alguno en contra del auto de admisión. En idéntico sentido, las partes acreditaron su existencia y representación legal, ostentan capacidad procesal, habilidad dispositiva y han

²² Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia de 19 de Agosto de 1954.

comparecido por conducto de sus representantes legales y apoderados judiciales, abogados titulados.

El Tribunal, es competente para juzgar en derecho las diferencias contenidas en las demanda, sin réplicas y excepciones, según analizó en el auto de asunción de competencia, por concernir a asuntos litigiosos, dudosos e inciertos, susceptibles de disposición, transacción y estricto sensu de naturaleza patrimonial, derivados de la celebración y ejecución del *Contrato de Administración Inmobiliaria Integral*, suscrito entre las partes el 1º de octubre de 2011, estando plenamente autorizadas en desarrollo del derecho fundamental de acceso a la justicia y su libertad contractual o de contratación, rectius, autonomía privada dispositiva, para acudir al arbitraje en procura de la solución de sus controversias contractuales y acordar pacto arbitral en virtud del principio de la autonomía contractual (artículos 116 de la Constitución Política; 8º y 13 de la Ley Estatutaria de la Administración de Justicia, 270 de 1996; 3º de la Ley 1285 de 2009; 3º y 111 de la Ley 446 de 1998 y Ley 1563 de 2012). Asimismo, se instaló en debida forma, asumió competencia, decretó y práctico las pruebas solicitadas, garantizó en igualdad de condiciones para las partes, así como el debido proceso.

IV. PARTE RESOLUTIVA

En mérito de lo expuesto, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley, el Tribunal de Arbitramento de conformidad con lo expuesto en los considerandos de esta providencia

RESUELVE:

Primero: Negar mérito a las excepciones nominadas como “Falta de Jurisdicción del Tribunal de Arbitramento”, “Obligación Cumplida” y “No están Obligadas a lo Imposible” propuestas por el señor apoderado de la convocada por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

Segundo: Declarar que la entidad COLOMBIA REALTY S.A. debe a la FUNDACIÓN HOSPITAL SAN CARLOS la suma de VEINTIOCHO MILLONES CIENTO NOVENTA Y UN MIL SETECIENTOS ONCE PESOS (\$28.191.711.00) M/CTE. por concepto de saldo pendiente por reintegrar, según acta de reunión de fecha 06 de Junio de 2012 mediante la cual se realizó la liquidación del contrato de administración inmobiliaria de fecha 01 de octubre de 2011, como se explica en las consideraciones de este Laudo al desestimar las excepciones de fondo.

Tercero: Condenar a la entidad COLOMBIA REALTY S.A. a pagar a la FUNDACIÓN HOSPITAL SAN CARLOS la suma de VEINTIOCHO MILLONES CIENTO NOVENTA Y UN MIL SETECIENTOS ONCE PESOS (\$28.191.711.00) M/CTE. por concepto de saldo pendiente por reintegrar, según acta de reunión de fecha 06 de Junio de 2012 mediante la cual se realizó la liquidación del contrato de administración inmobiliaria de fecha 1 de octubre de 2011.

Cuarto: Condenar a la entidad COLOMBIA REALTY a pagar a la FUNDACIÓN HOSPITAL SAN CARLOS los intereses corrientes causados sobre la suma de VEINTIOCHO MILLONES CIENTO NOVENTA Y UN MIL SETECIENTOS ONCE PESOS (\$28.191.711.00) M/CTE, conforme a la liquidación elabora en la parte motiva de éste laudo que asciende a la suma de DIEZ Y SEIS MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y TRES MIL ONCE PESOS M/Cte. (**\$16.733.011**).

Quinto: Condenar a la entidad COLOMBIA REALTY a pagar a la FUNDACIÓN HOSPITAL SAN CARLOS el valor de los intereses moratorios causados sobre los VEINTIOCHO MILLONES CIENTO NOVENTA Y UN MIL SETECIENTOS ONCE PESOS (\$28.191.711.00) M/CTE., a la máxima tasa permitida por la ley, a partir de la ejecutoria del presente laudo y hasta el momento en que se pague efectivamente la obligación.

Sexto: Condenar a la entidad COLOMBIA REALTY a pagar a la FUNDACIÓN HOSPITAL SAN CARLOS por concepto de costas, gastos del proceso y agencias en derecho, la suma SIETE MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS M/CTE (\$ 7.476.439.000), conforme a lo señalado en la parte motiva del presente laudo.

Séptimo: Disponer que se entregue al árbitro y a la secretaria del Tribunal el saldo de sus honorarios.

Octavo: Expídanse por Secretaría copias auténticas de este Laudo, con las constancias de ley y con destino a cada una de las partes.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.-

PATRICIA ZULETA GARCIA

Arbitro Único

JOHANNA SINNING BONILLA

Secretaria