

**Tribunal Arbitral**  
CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS  
S.A.

**TRIBUNAL ARBITRAL**

**de**

**CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA.**

**contra**

**RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.**

## **LAUDO ARBITRAL**

Bogotá, Diez y Siete (17) de Marzo de 2017

Habiendo cumplido el trámite correspondiente y estando dentro de la oportunidad para hacerlo, procede el Tribunal de Arbitramento integrado por el doctor **ANDREW ABELA MALDONADO**, árbitro único, a dictar el laudo en derecho que pone fin al proceso arbitral promovido por la sociedad **CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA.**, en contra de **RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.**, previo un recuento de los antecedentes y demás aspectos preliminares de este proceso. **ADRIANA MARIA ZAPATA VARGAS**, actuó como secretaria del Tribunal.

### **I. ANTECEDENTES**

#### **1. PARTES PROCESALES**

- a. **PARTE CONVOCANTE: CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA.** (En adelante Centro de Ferias, la Convocante, o la Demandante), sociedad legalmente constituida, representada legalmente por la señora MARTHA CECILIA ROMERO LÓPEZ cuyo apoderado es el doctor AVELINO PLAZAS FIGUEREDO.
  
- b. **PARTE CONVOCADA: RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.** (En adelante RYC SA, la Convocada, o la Demandada), sociedad legalmente constituida, representada legalmente por el señor RAFAEL VARGAS RÍOS, cuyo apoderado es el doctor JUAN PABLO ESTRADA SÁNCHEZ.

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

- c. **LITISCONSORTE CUASINECESARIO: UNIVERSIDAD ANTONIO NARIÑO** (En adelante UAN, el o la litisconsorte cuasinecesaria (o), o la Universidad Antonio Nariño), sociedad legalmente constituida, representada legalmente por la señora MARTHA ALICE LOSADA FALCK, cuya apoderada es la doctora CLARA CAMARGO RIVERA.

### **2. EL PACTO ARBITRAL:**

Las partes suscribieron el Contrato de Promesa de Compraventa, el 24 de junio de 2013, que se encuentra a folio 006 del Cuaderno de Pruebas No. 1. En dicho contrato se determinó en la cláusula decimocuarta el siguiente pacto arbitral:

*“DECIMA: ARBITRAMENTO. Cualquier diferencia que surja entre las partes en razón del presente contrato durante su ejecución, su terminación, interpretación o liquidación se someterá a la decisión de un tribunal de arbitramento que se sujetara al reglamento del Centro de Arbitraje de la (sic) Cámara de Comercio de Bogotá de acuerdo con las siguiente reglas: a) El Tribunal estará integrado por un árbitro designado por mutuo acuerdo entre las partes y de no haber acuerdo en un término (sic) de quince (15) días corrientes, será designado por la Cámara de Comerdio; b) El tribunal decidirá en derecho y c) El Tribunal sesionara en el Centro de Arbitraje y Conciliacion de la Cámara de Comercio de Bogotá.”<sup>1</sup>*

### **3. EL TRÁMITE ARBITRAL:**

**A. CONVOCATORIA:** El doctor Avelino Plazas Figueredo, apoderado del CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA., mediante demanda arbitral presentada el 2 de mayo de 2016 convocó a la sociedad Recuperadora y Cobranzas S.A. a trámite arbitral fundado en la cláusula compromisoria mencionada.

**B. DESIGNACIÓN DE ÁRBITROS:** Las partes decidieron que la designación del árbitro se realizaría mediante sorteo público de la lista A de árbitros especialistas en derecho comercial y derecho económico financiero. En ese sentido, el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, designó mediante sorteo público celebrado el pasado 17 de mayo de 2016, al doctor ANDREW ABELA MALDONADO como árbitro único integrante del Tribunal.

---

<sup>1</sup> Cuaderno de Pruebas No. 1, folio 006.

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

**C. INSTALACIÓN:** El 13 de junio de 2016 a las 10:00 a.m., en las oficinas del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, se dio inicio a la audiencia de instalación del Tribunal Arbitral, en la que fungió como secretario ad-hoc al doctor Sebastián Bernal Garavito, se nombró como secretaria del trámite arbitral a la doctora Adriana María Zapata Vargas y se fijó como lugar de funcionamiento la Sede Salitre del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio. Posteriormente, al trasladarse todo lo relacionado con la función arbitral de la Cámara de Comercio de Bogotá a la nueva sede de la Calle 76, el Tribunal decretaría el cambio del lugar de funcionamiento del Tribunal a la nueva Sede el 8 de noviembre de 2016.

**D. ADMISIÓN DE LA DEMANDA:** Durante la audiencia de instalación y previo a decidir sobre la admisibilidad de la demanda, el Tribunal requirió al apoderado de la Convocante para que manifestara que la estimación de la cuantía la realizaba bajo la gravedad del juramento. El doctor Plazas manifestó que la estimación razonada de la cuantía la realizaba bajo la gravedad del juramento, a título de juramento estimatorio y ratificó lo consignando dentro de la demanda en el acápite VI, “Estimación razonable de la cuantía”, con la discriminación y valores que allí se establecen. A continuación, el Tribunal procedió a admitir la demanda mediante Auto No. 2 que fue notificado en estrados. Finalmente, el Tribunal consideró que en caso que llegase a prosperar la pretensión segunda principal declarativa, los efectos del laudo arbitral podrían extenderse a la Universidad Antonio Nariño por lo que dispuso su vinculación como litisconsorte cuasinecesario mediante Auto No. 3.

El 13 de junio de 2016, la secretaria designada cumplió con el deber de información y aceptó el encargo. El 21 de junio de 2016, el Árbitro Único procedió a posesionar a la doctora Adriana María Zapata Vargas en el cargo de secretaria, al no existir impedimentos ni haberse presentado objeción por las partes.

La secretaria remitió la comunicación que dispone el artículo 291 del Código General del Proceso a la demandada, mediante la remisión de un mensaje de datos a su buzón electrónico y al litisconsorte cuasinecesario, mediante el envío de una comunicación física.

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

El 29 de junio de 2016, compareció el doctor Juan Pablo Estrada, representante de la convocada, al Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá y se notificó personalmente de la demanda. El 1º de julio de 2016, hizo lo propio la doctora Clara Camargo Rivera, apoderada del litisconsorte cuasinecesario.

**E. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA E INTERVENCIÓN DE LA UAN:** El 1 de julio de 2016, dentro del término correspondiente, la apoderada de la Universidad Antonio Nariño presentó memorial de contestación de la demanda solicitando excluir a su poderdante del trámite arbitral, solicitud que fue rechazada mediante Auto No 4 de 2 de agosto de 2016.

El veintinueve (29) de Julio de 2016, el apoderado de la parte convocada, procedió a contestar la demanda interpuesta por la Convocante proponiendo excepciones de mérito frente a las pretensiones formuladas por la parte convocante.

El apoderado de la convocante, descorrió el traslado de las excepciones de mérito formuladas en la contestación de la demanda, mediante escrito radicado en la sede de la Secretaría el 23 de septiembre de 2016.

**F. DEMANDA DE RECONVENCIÓN:** El 29 de julio de 2016, el apoderado de la parte convocada, presentó demanda de reconvencción, la cual fue inadmitida mediante Auto No. 4 de 2 de agosto de 2016 por carecer de juramento estimatorio y por no haberse adjuntado la demanda como mensaje de datos tal como lo dispone la ley procesal.

El 10 de agosto de 2016, el apoderado de la convocada subsanó la demanda dentro de la correspondiente oportunidad procesal, por lo cual, el Tribunal mediante Auto 6 de 12 de agosto de 2016, admitió la demanda de reconvencción y ordenó correr el traslado correspondiente a la parte convocante.

**CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN:** El 13 de septiembre de 2016, el apoderado de la convocante contestó la demanda de reconvencción, formulando excepciones de mérito, con lo cual el Tribunal, ordenó, mediante auto 7 del 15 de septiembre de 2016, correr el traslado conjunto de las excepciones de mérito formuladas por la parte convocada

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

en la contestación de la demanda y por la convocante en la contestación de la demanda de reconvencción.

El apoderado de la convocada describió el traslado de las excepciones de mérito formuladas en la contestación de la demanda de reconvencción, mediante escrito radicado en la sede de la Secretaría el 20 de septiembre de 2016.

**G. AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN:** El 15 de septiembre de 2016, el Tribunal fijó fecha para la celebración de audiencia de conciliación que inició el 28 de septiembre de 2016 a las 8:00 a.m., con la presencia los doctores AVELINO PLAZAS FIGUEREDO, apoderado de la Convocante, MARTHA CECILIA ROMERO LÓPEZ, representante legal del Centro de Ferias, GRACIELA RODRÍGUEZ ROA, representante Legal de RYC SA, JUAN PABLO ESTRADA SÁNCHEZ, apoderado de la convocada y CLARA CAMARGO RIVERA, apoderada de la UAN.

Ante la imposibilidad de llegar a un acuerdo, el Tribunal, mediante Auto No. 8, declaró agotada y fracasada la audiencia de conciliación y decidió continuar con el trámite del proceso arbitral. La anterior decisión se notificó en audiencia.

**H. GASTOS DEL PROCESO:** Habiéndose declarado fallida la audiencia de conciliación, el Tribunal determinó fijar por concepto de honorarios del árbitro único, de la Secretaria, así como las partidas de gastos de administración del Centro de Arbitraje y otros, la suma de setenta y dos millones de pesos (\$72, 000,000.00), más el Impuesto al Valor Agregado, valor que fue pagado dentro de la oportunidad fijada por la ley.

**I. PRIMERA AUDIENCIA DE TRÁMITE:** Habiéndose pagado los gastos del proceso, se procedió a realizar la primera audiencia de trámite, el 25 de octubre de 2016, en donde mediante Auto No. 11 el Tribunal se declaró competente para resolver las controversias contractuales surgidas entre las partes, determinó que la duración del proceso sería de seis (6) meses contados a partir de la fecha de finalización de la Primera Audiencia de Trámite, sin perjuicio de las prórrogas, suspensiones o interrupciones que pudieran presentarse según lo dispuesto en la ley, dispuso la entrega del primer pago de honorarios al árbitro único y a la secretaria y el pago total de los gastos de administración al Centro de Arbitraje y Conciliación, requirió a

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

las partes para que entregaran los correspondientes certificados de ingresos y retenciones, y dispuso que se continuara con el trámite.

**J. DECRETO DE PRUEBAS:** Mediante el Auto No. 12 el Tribunal ordenó la práctica de las siguientes pruebas:

**a.** Pruebas solicitadas por la parte convocante:

- (i) Documentales: 1) Los documentos relacionados en el escrito de demanda, 2) La liquidación de pagos allegada con el escrito de contestación de la demanda de reconvencción y con el escrito en virtud del cual descorre el traslado de las excepciones de mérito formuladas en la contestación de la demanda, 3) Los documentos relacionados en el escrito en virtud del cual la convocante descorre el traslado de las excepciones de mérito formuladas en la contestación de la demanda.
- (ii) Exhibición de documentos: Se decretó la exhibición de documentos solicitada por la Convocante en el escrito de demanda.
- (iii) Dictamen Pericial: Se decretó la práctica del dictamen pericial contable solicitado por la Convocante.
- (iv) Interrogatorio de Parte: Se decretó el interrogatorio de parte de la representante legal de la convocada.
- (v) Interrogatorio del Perito: Se decretó la práctica del interrogatorio del perito que suscribió dictamen pericial aportado por la convocada.

**b.** Pruebas solicitadas por la parte convocada:

- (i) Documentos: Los documentos relacionados en el escrito de demanda de reconvencción y en el escrito de contestación de la demanda.
- (ii) Interrogatorio de Parte: Se decretó el interrogatorio de parte de la representante legal de la convocante y de la representante legal del litisconsorte cuasinecesario.
- (iii) Dictamen Pericial: Se tuvo como prueba el dictamen pericial aportado por la convocada en los escritos de contestación de la demanda y de demanda de reconvencción.

**c.** Pruebas solicitadas por el litisconsorte cuasinecesario:

Documentos: Los documentos relacionados en el escrito de contestación presentado por la Universidad Antonio Nariño.

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

### d. Pruebas decretadas de oficio por el Tribunal:

Oficios: Ante la falta de acreditación por la parte convocante de haber ejercido derecho de petición ante la Secretaría Distrital de Hacienda y ante el Instituto de Desarrollo Urbano para obtener los documentos que solicitó al Tribunal que se decretaran librando oficios a las entidades mencionadas y con el interés de dar las mayores garantías procesales, el Tribunal, de oficio, dispuso que se oficiara a las entidades mencionadas para obtener los paz y salvos de los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias No. 50C-1890393, 50C-307965 y 50C-317381.

### K. PRÁCTICA DE PRUEBAS:

- i. Interrogatorios de parte: En el curso de la audiencia realizada el 8 de Noviembre de 2016, se practicaron los interrogatorios de parte del representante legal de la convocada, RAFAEL VARGAS RÍOS, y de la representante legal de la convocante, MARTHA CECILIA ROMERO LÓPEZ.

Debido a la imposibilidad de asistencia de la representante legal de la Litisconsorte el 8 de noviembre de 2016, su declaración fue recibida por el Tribunal el 15 de diciembre de 2016.

- ii. Exhibición de documentos: El audiencia del 8 de noviembre de 2016, se dio inicio a la exhibición de documentos decretada por el Tribunal. Atendieron la diligencia los señores RAFAEL VARGAS RÍOS, representante legal de la convocada y JULIO CESAR PALACIOS OSPINA, miembro de su Junta Directiva. Aportada la relación de pagos e ingresos firmada por el contador de la compañía y habiéndose aclarado que los recibos de los pagos e ingresos ya se encuentran en el expediente, el apoderado de la convocante manifestó que la documentación exhibida era suficiente para satisfacer el objeto de la prueba solicitada.
- iii. Oficios: La secretaria remitió los oficios decretados por el Tribunal a al Instituto de Desarrollo Urbano y la Secretaría de Hacienda Distrital y entregó una copia con firma original de los mismos al apoderado de la convocante para que, igualmente, procurara la prueba. Los oficios remitidos por correo certificado fueron devueltos, pero, el apoderado de la convocante hizo entrega de los mismos a las entidades mencionadas,

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

obteniéndose respuesta de dichas entidades mediante escritos radicados los días 20 y 21 de diciembre de 2016, respectivamente, en el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.

- iv. Dictamen Pericial: En audiencia celebrada el 8 de noviembre de 2016, el Tribunal nombró y posesionó a la perito Gloria Zady Correa, contadora, para que rindiera el dictamen pericial decretado y fijó honorarios provisionales de la perito. El Tribunal ordenó que la entrega de los dictámenes se realizara a más tardar el 2 de diciembre de 2016.

El 2 de diciembre de 2016, la Perito solicitó ampliación del término para rendir el dictamen y, efectivamente entregó la experticia el 9 de diciembre de 2016. En audiencia del 15 de diciembre de 2016, las partes renunciaron a los términos de traslado del dictamen y, tanto la convocante como la litisconsorte solicitaron aclaraciones y complementaciones. El apoderado sustituto de la convocada, doctor Luis Enrique Jiménez, hizo referencia a las excelentes calidades de la perito y manifestó no tener solicitudes de aclaraciones ni complementaciones para presentar. El Tribunal, dispuso, mediante auto 24 que la perito atendiera las solicitudes presentadas por la convocante y la litisconsorte cuasinecesaria, a más tardar el 10 de enero de 2017.

La perito entregó las aclaraciones y complementaciones oportunamente. La secretaria corrió el traslado correspondiente y, dentro del término, la apoderada de la UAN aportó dictamen de controversia.

Finalmente, el Tribunal fijó, mediante Auto 25 la suma definitiva de honorarios generados por el peritaje, los cuales fueron pagados oportunamente por la parte convocada.

### **L. ALEGACIONES FINALES**

Practicadas todas las pruebas, el Tribunal, en audiencia de 27 de enero de 2017, procedió a efectuar el control de legalidad señalado en el artículo 132 del Código General del Proceso. Adicionalmente, en tal oportunidad, mediante Auto No. 26 declaró agotada la instrucción del proceso y fijó audiencia para el 17 de febrero de 2017, para llevar a cabo los alegatos de conclusión de las partes, los cuales fueron presentados por los apoderados de la parte convocante, de la convocada y de la litisconsorte cuasinecesaria.

### **M. DURACIÓN DEL PROCESO**

A la fecha en la que se emite el presente laudo, han transcurrido 143 días desde el 25 de octubre de 2016.

El proceso estuvo suspendido por 100 días en las siguientes oportunidades:

- Desde el 26 de octubre de 2016 hasta el día 7 de noviembre de 2016
- Desde el 10 de noviembre de 2016 hasta el día 14 de diciembre de 2016
- Desde el 16 de diciembre de 2016 hasta el día 9 de enero 2017
- Desde el 18 de febrero de 2017 hasta el 16 de marzo de 2017

En consecuencia, el término del trámite arbitral vence el 3 de agosto de 2017.

### **4. SÍNTESIS DE LAS CUESTIONES OBJETO DE CONTROVERSIA:**

#### **i) LA DEMANDA:**

**HECHOS.** La Convocante invoca los hechos que se resumen a continuación, como fundamento de la controversia:

1. El 24 de junio de dos mil trece 2013, RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A. en calidad de promitente vendedora y el CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA junto con la UNIVERSIDAD ANTONIO NARIÑO como promitentes compradores, celebraron Contrato de Promesa de Compraventa.
2. El precio se pactó en la suma de diez y nueve mil millones de pesos (\$19'000.000.000), pagaderos así:
  - a. Cinco mil setecientos millones de pesos (\$5'700.000.000) que debían pagarse a nombre del Fideicomiso Avenida Trece – Vocera Acción Fiduciaria así: (\$151'000.000) con la firma del contrato de promesa de compraventa, (\$2'370.118.660) el 26 de junio de 2013, (\$1'700.000.000) el 04 de julio de 2013, y (\$1'478.881.340) el 10 de julio de 2013.
  - b. El saldo, la suma de trece mil millones de pesos, fue financiada en cuatro cuotas de \$3'325.000.000 cada una, a la tasa del 0,9%

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

mensual. Los pagos debían hacerse por mitades, por cada una de las promitentes compradoras en las siguientes fechas: el 04 de enero de 2014, el 04 de julio de 2014, el 04 de enero de 2015 y el 04 de julio de 2015. “es decir que la convocante debía pagar la suma de \$9'500.000.000- tal como reza en los cuatro pagares suscritos entre las partes y que garantizaban el saldo”<sup>2</sup>.

3. En el parágrafo 2 de la cláusula quinta del contrato de promesa de compraventa se estableció que si a petición del promitente vendedor, los promitentes compradores anticipaban los pagos, se reconocería el 0,9% a su favor.
4. En la cláusula sexta del contrato de promesa de compraventa, se estableció que el promitente vendedor autorizaría a la Fiduciaria para ceder los derechos fiduciarios en la fecha y proporción de los pagos que se fueran realizando. La convocante manifiesta que efectuó pagos incluso por mayor valor, a los cuales debe adicionárseles el 0,9% pactado, pero que la convocada incumplió la disposición mencionada.
5. La convocante pagó la suma de \$9'770.735.421, tal como se demuestra en la tabla “*RELACIÓN DE PAGOS A RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A. “RYC S.A.”* que aporta como prueba.
6. La UAN realizó los siguientes pagos: \$1'700.000.000, el 4 de julio de 2013; \$7'409.805.000, el 05 de noviembre de 2013 (pago en el que incluyó un descuento de \$390'195.000 por pronto pago, para un total de \$9'109.805.000.
7. El 17 de septiembre de 2013, mediante escritura 5502 otorgada en la notaria 24 de Bogotá, la convocada englobó los predios con números de matrículas 50C-307965 y 50C-317381, sin autorización de la convocante, tal como consta en la anotación #1 del certificado de tradición del terreno englobado con número de matrícula 50C-1890393.
8. La fecha inicialmente pactada para la firma de la escritura o cesión de derechos fiduciarios fue el 4 de julio de 2015 a las 11 de la mañana, en la Notaria 37 de Bogotá, pero el día 2 de julio de 2015, se firmó un Otrosí mediante el cual se acordó fijar como nueva fecha de firma de las escrituras

---

<sup>2</sup> Escrito de demanda. Folio 002 del cuaderno principal 1.

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

o cesión de derechos fiduciarios el día 10 de julio de 2015 a las 9:00 de la mañana en la Notaria 37 de Bogotá.

9. La convocante asistió a la cita acordada en la Notaria 37 de Bogotá, el 10 de julio de 2015, pero la convocada nunca se presentó a cumplir la cita, ni justificó su inasistencia, incumpliendo el contrato, constancia de lo cual se aportó al expediente.
10. El 27 de agosto de 2015, la convocante, mediante comunicación escrita, solicitó a la convocada la transferencia de manera inmediata de los derechos fiduciarios, sin obtener respuesta alguna.
11. El 29 de octubre de 2015 la convocada transfirió a la UAN el 50% de los derechos fiduciarios, mediante escritura pública 5250 otorgada en la Notaria 37 del circulo de Bogotá.
12. La convocante, mediante correo certificado enviado a la convocada el 2 de diciembre de 2015, insistió en su solicitud de transferencia de derechos fiduciarios. Nuevamente, no se obtuvo respuesta.
13. La convocada remitió a la convocante una comunicación, el 04 de diciembre de 2015, afirmando que se le debía la suma de \$376'098.237 desde hacía más de cinco meses. La convocante recuerda que ya se le había transferido a la UAN el 50% de sus derechos fiduciarios, con lo cual, este cobro es prueba del actuar de mala fe de la convocada, por cobrar sumas de dinero cuando se le había pagado en exceso.

**PRETENSIONES.** La convocante solicita al Tribunal realizar las siguientes declaraciones y condenas, que se transcriben textualmente a continuación:

### ***“PRIMERA PRINCIPAL DECLARATIVA***

*Declárese la operancia del Contrato De Promesa De Compraventa suscrita el 24 de Junio de 2013 entre RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A. “RYC S.A.” en calidad de PROMITENTE VENDEDORA y el CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA y la UNIVERSIDAD ANTONIO NARIÑO en parte de PROMETIENTES COMPRADORES, respecto de la venta de derechos fiduciarios sobre los inmuebles ubicados en la ciudad de Bogotá, en la calle 96 No. 20-56 y la transversal 21 No. 96-42,*

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

*matriculas inmobiliarias 50C-317381 y 50C-307965, con un área total de 5650 metros, tal como consta en el documento denominado “Contrato De Promesa De Compraventa.”*

### **SEGUNDA PRINCIPAL DECLARATIVA**

*Que se declare que RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A. “RYC S.A.” incumplió el Contrato De Promesa De Compraventa, suscrito el 24 de junio de 2013 entre RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A. “RYC S.A.” en calidad de promitente vendedora y el CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA junto con la UNIVERSIDAD ANTONIO NARIÑO como promitentes compradores.*

### **PRIMERA PRINCIPAL CONDENATORIA**

*Que como consecuencia de las declaraciones precedentes, conforme al artículo 870 del Código de Comercio y 1546 del Código Civil, se ordene a RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A. “RYC S.A.” a cumplir las siguientes obligaciones: **a) obligación de dar** (correspondiente al reintegro de dineros pagados en exceso, teniendo en cuenta los recibos aportados por la convocante, donde se demuestra una suma total pagada de \$9’770.735.421, el reintegro de la suma correspondiente se deberá hacer con sus respectivos intereses moratorios desde la fecha del pago en exceso, hasta que se haga efectiva su devolución, **b) obligación de hacer** (correspondiente a la obligación de autorizar la cesión de derechos fiduciarios respectivos) **c) obligación de no hacer** (correspondiente al englobe de los terrenos antes mencionados sin la autorización de la convocante y sin ningún tipo de justificación).*

### **SEGUNDA SUBSIDIARIA DECLARATIVA**

*Que se declare que la aquí CONVOCADA actuó dolosamente conforme al artículo 1515 del Código Civil, sin la debida diligencia que requería el negocio jurídico pactado, teniendo en cuenta su larga trayectoria y experiencia en banca de inversión entre otros, su negligencia al abstenerse de ordenar la cesión de derechos fiduciarios en la medida en que fueron pagados y además al estar cobrando sumas de dinero en exceso y de mala fe, cuando la convocante ya había pagado su obligación.*

### **SEGUNDA SUBSIDIARIA CONDENATORIA**

*Que como consecuencia de las declaraciones precedentes, se ordene a la CONVOCADA a reconocer a la aquí CONVOCANTE los daños y perjuicios de orden material, el Lucro Cesante Actual Y Futuro correspondiente a lo preceptuado en el artículo 1515 del Código Civil (respecto a los cánones de arrendamiento no causados a favor de la convocante, por no encontrarse el inmueble a su nombre y haberse englobado unilateralmente), los cuales serán tasados en su momento por un perito experto en la materia, desde la fecha en que debía otorgarse las respectivas escrituras (10 de Julio de 2015) hasta que se verifique su cumplimiento.*

### **TERCERA SUBSIDIARIA CONDENATORIA**

1. *Que se condene en costas del proceso y agencias en derecho a la aquí CONVOCADA*<sup>3</sup>.

**CUANTÍA Y JURAMENTO ESTIMATORIO.** Bajo la gravedad del juramento, la convocante estimó la cuantía de la demanda en \$1'080.735.000, de los cuales estimó que \$270.735.000 corresponden a sumas pagados en exceso más intereses y \$810.000.000 corresponden a cánones de arrendamiento que el Centro de Ferias hubiera podido usufructuar.

#### **ii) CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:**

En el escrito de contestación de la demanda, RYC SA se opuso a todas las pretensiones por considerar, en síntesis, que carecen de fundamento fáctico, jurídico y probatorio. Argumentó que los promitentes compradores no han cumplido con el pago total del precio, que los llamados pagos en exceso no son reales, son una liquidación errónea de intereses y que, a pesar de esto, RYC SA ya ha transferido el 65% de los derechos fiduciarios. Adicionalmente, señaló que la conducta de su representada no ha sido dolosa ni negligente y finalmente, manifiesta que los promitentes compradores ostentan la posesión real y material del inmueble desde la firma del contrato de promesa de compraventa.

---

<sup>3</sup> Escrito de demanda. Folio 004 del cuaderno principal 1.

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

RYC SA dio respuesta a cada uno de los hechos presentados en la demanda y formuló las excepciones de mérito que a continuación se enuncian textualmente:

- a) “*Exceptio non adimpleti contractus* y la condición resolutoria que envuelve el contrato de compra venta”
- b) “La convocante pretende invertir la carga de la prueba”
- c) “Errada denominación e interpretación del contrato de promesa”
- d) “Falta de legitimación en la causa por la parte activa y por la parte pasiva. Indebida integración del contradictorio”
- e) “Inexistencia de lo que denomina la convocante ‘dineros pagados en exceso’”
- f) “Inexistencia de la obligación de no hacer”
- g) “Inexistencia de dolo en las actuaciones de la convocada”
- h) “Excepción innominada o genérica”<sup>4</sup>

### iii) LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN:

**HECHOS.** La Convocada invocó, en su escrito de reconvencción, los hechos que se resumen a continuación:

1. El 24 de junio de 2.013 se suscribió contrato de promesa de compraventa entre RYC SA y Centro de Ferias y la UAN.
2. La cláusula primera del contrato, señaló como objeto la transferencia del dominio y la posesión pacífica por parte del promitente vendedor, del 50% para cada uno de los promitentes compradores de los inmuebles ubicados en la Calle 96 No 20-56 y la Transversal 21 No 96-42 de la ciudad de Bogotá D.C. con folios de Matrículas Inmobiliarias Nos. 50C-317381 y 50C-307965.
3. El precio se pactó en la cláusula quinta, así:
  - a. El pago de \$5.700.000.000, fue modificado y se pagó así: \$151.000.000 en la fecha de firma de la promesa; \$2.370.118.660, el 26 de junio de 2013; \$2.009.640.885 el 4 de julio de 2013; \$1.069.826.258, el 10 de julio de 2013 y \$99.496.759, el 11 de julio de 2013, para un total de \$5.700.082.552.
  - b. El saldo, \$13.300.000.000 tal como se señala en el contrato, no \$13.000.000.000, como se señala en la demanda, se pagarían en 4

---

<sup>4</sup> Escrito de contestación de la demanda. Folios 144 a 152 del cuaderno principal 1.

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

cuotas iguales, semestrales, de \$3.325.000.000 cada una, en las siguientes fechas: 04-01-2014, 04-07-2014, 04-01-2015 y 04-07-2015.

Señala RYC SA que en el parágrafo segundo de la cláusula quinta se acordó que se reconocerían intereses del 0,9% por pagos que se anticiparan a petición del promitente vendedor por el tiempo y valor correspondiente. Adicionalmente, señaló que la mora en el pago causaría intereses al doble de la tasa pactada, obligación a la que se comprometieron los promitentes compradores en el contrato y en los cuatro pagarés suscritos.

4. En la cláusula sexta se otorgó poder a los Promitentes compradores para realizar la escrituración cuando lo consideraran conveniente, a partir del momento en que poseyeran el 100% de los derechos fiduciarios.
5. Mediante Escritura Pública No 5250 de 29 de octubre de 2015 y con la constancia expedida por ACCIÓN FIDUCIARIA se cedió a la Promitente Compradora el 75% de los derechos fiduciarios del patrimonio autónomo - FIDEICOMISO SALAZAR POTES.
6. Hasta la fecha la Promitente compradora no ha cumplido el contrato de promesa al existir una deuda pendiente de \$389.651.471.
7. Debido al incumplimiento de pago de la promitente compradora se hace imposible la cesión de los derechos fiduciarios.

**PRETENSIONES.** La convocada solicita al Tribunal realizar las siguientes declaraciones y condenas, que se transcriben textualmente a continuación:

***“PRIMERA DECLARATIVA:*** *Que se declare que la sociedad **CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA** incumplió con el contrato de promesa de compra venta suscrito con **RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.** el cual tiene como objeto la cesión de los derechos fiduciarios del patrimonio autónomo Salazar Potes, cuya vocera es **ACCIÓN FIDUCIARIA**, en especial la cláusula quinta que contiene el precio y la forma de pago.*

***SEGUNDA DECLARATIVA:*** *Que se declare que la sociedad **CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA** debe a **RECUPERADORA***

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

**Y COBRANZAS S.A.** la suma de trescientos ochenta y nueve millones seiscientos cincuenta y un mil cuatrocientos setenta y un pesos (\$389.651.471) conforme con el dictamen de parte que se allega con la presente demanda.

**PRIMERA CONDENATORIA:** Que se ordene el pago de trescientos ochenta y nueve millones seiscientos cincuenta y un mil cuatrocientos setenta y un pesos (\$389.651.471) más los intereses que se causen hasta el día del pago efectivo por parte de sociedad **CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA** a mi representada.

**SEGUNDA CONDENATORIA:** Que se condene en costas del proceso a la demandada en reconvención”.<sup>5</sup>

### iv) LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN:

En el escrito de contestación de la demanda de reconvención, el Centro de Ferias se opuso a todas las pretensiones por considerar, que carecen de fundamento fáctico y legal. Argumentó que RYC SA se contradice al señalar que no se ha cumplido con el pago, pero, paralelamente le ha cedido el 50% de los derechos fiduciarios a la UAN. Considera que es RYC SA quien incumplió sus obligaciones contractuales y que lo reconoce al haber confesado que transfirió el 60% de los derechos fiduciarios y no el 97,95% que corresponderían a la suma de \$389.651.471 que alega que se le adeuda, que corresponde únicamente al 2.05% de la obligación. Manifiesta que el promitente vendedor no se hizo presente a firmar la escritura en la fecha pactada y que pretende enriquecerse de forma ilícita con las sumas pagadas en exceso por el Centro de Ferias.

Centro de Ferias dio respuesta a cada uno de los hechos presentados en la demanda de reconvención y formuló las excepciones de mérito que a continuación se enuncian textualmente:

- a) “Excepción de pago efectivo de la obligación”
- b) “Excepción de inexistencia de responsabilidad civil contractual”
- c) “Excepción de inexistencia de responsabilidad civil contractual”
- d) “Excepción de indebida acumulación de las pretensiones”
- e) “Excepción de enriquecimiento sin causa y/o ilícito”
- f) “Excepción de abuso del derecho”
- g) “Excepción genérica”.<sup>6</sup>

<sup>5</sup> Escrito de demanda. Folio 105 del cuaderno principal 1.

**v) LA INTERVENCIÓN DEL LITISCONSORTE CUASINECESARIO:**

En su escrito de intervención y contestación de la demanda, la UAN dio respuesta a cada uno de los hechos presentados y manifestó que pagó la totalidad de lo que le correspondía en el Contrato, por lo cual la promitente vendedora le expidió el respectivo paz y salvo. Señala que RYC SA englobó los predios sin autorización alguna, que transfirió el 50% de los derechos fiduciarios del predio englobado a la UAN y que la demandada no ha cumplido con su obligación al no transferir el 50% de los derechos fiduciarios restantes al Centro de Ferias.

Adicionalmente, se abstiene de pronunciarse sobre las pretensiones de la demanda por haber pagado el 50% del precio, según le correspondía, y que en el presente caso no puede considerarse que existe solidaridad.

Finalmente, solicita al Tribunal ser excluida del trámite y ordenar a RYC SA a efectuar la cesión del 50% los derechos fiduciarios pendientes de ser transferidos, al Centro de Ferias.

**5. PRESUPUESTOS PROCESALES**

Considerando los antecedentes ya reseñados el Tribunal encuentra que la *litis* fue trabada en debida forma, que se verificó la existencia y capacidad de las partes así como su adecuada representación, se constató que la demanda inicial y la de reconvenición fueron presentadas en debida forma y la naturaleza del asunto en cuestión es de carácter disponible por las partes.

El Tribunal encuentra que no quedaron pendientes pruebas por practicar ni se pretermitieron oportunidades para que las Partes ejercieran su derecho de defensa y contradicción. Por el contrario, se respetaron los derechos de las partes y sus apoderados y se realizaron todas las notificaciones y traslados en debida forma.

---

<sup>6</sup> Escrito de demanda. Folios 134 a 135 del cuaderno principal 1.

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

Adicionalmente, el Tribunal observa que no existen nulidades procesales que ameriten abstenerse de producir un pronunciamiento de fondo, y que aquellas nulidades que eventualmente hubieran podido existir no fueron reclamadas oportunamente por las partes convocante, convocada y litisconsorte cuasinecesario, por lo que se encontrarían saneadas. De esta manera, dando cumplimiento al artículo 132 del Código General del Proceso, queda efectuado el control de legalidad sin que exista tacha alguna contra el procedimiento, por lo cual, el Tribunal procederá a pronunciarse sobre el fondo de la controversia previas las siguientes consideraciones.

## **II. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL**

Respecto de las pretensiones contenidas en la demanda, la contestación a la misma, la demanda de reconvención, su contestación, y las demás peticiones formuladas durante el trámite del proceso arbitral, el Tribunal procede a realizar las siguientes consideraciones.

### **I. SOBRE LA COMPETENCIA DEL TRIBUNAL**

Tal como se analizó durante la primera audiencia de trámite, el Tribunal encontró que en el presente trámite, se encuentran cumplidos los requisitos de competencia para que se abocara el conocimiento del conflicto que las partes procesales pusieron a su conocimiento.

Siendo el arbitraje un mecanismo de solución de controversias consagrado en el artículo 116 de la Constitución Política, reglamentado por el Estatuto Arbitral, Ley 1563 de 2012, habiendo suscrito las partes un pacto arbitral válido y siendo la presente controversia de libre disposición, el Tribunal tiene plena competencia para conocer del presente asunto y en tal medida está facultado para proferir el presente Laudo Arbitral.

## **II. EL CONTRATO SUSCRITO POR LAS PARTES - NATURALEZA DEL CONTRATO DE PROMESA DE CONTRATO**

### **1. CONSIDERACIONES GENERALES**

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

1. Dadas sus implicaciones para este proceso, el Tribunal analiza a continuación la naturaleza jurídica y los alcances principales del documento que las partes denominaron “Contrato de Promesa de Compraventa”, de 24 de Junio de 2.103, suscrito entre la Convocada, Recuperadora y Cobranzas S.A., RYC S.A., como prometiente vendedora y la Convocante, Centro de Exposiciones de Soacha Ltda y la Universidad Antonio Nariño, como prometientes compradoras, en adelante “el Contrato”.

En este sentido, el Contrato establece desde su misma denominación, lo que se reitera en su cláusula sobre objeto, que por el mismo el prometiente vendedor promete transferir a los prometientes compradores, en una proporción de 50% cada uno, el derecho de dominio y posesión de los inmuebles ubicados en la Calle 96 No 20-56 y Transversal 21 No 96-42, de la ciudad de Bogotá, cuyos linderos y demás características se relacionan en la misma cláusula.<sup>7</sup>

Por ello, el Tribunal en primera instancia considera necesario efectuar unas precisiones generales sobre el contrato de promesa, así como sobre la fiducia mercantil, para posteriormente (y dadas sus implicaciones en el debate procesal), establecer la naturaleza y elementos del Contrato, tal y como fue suscrito y desarrollado por las partes en cuestión.

2. El contrato de promesa como estructura jurídica ha sido una institución, si bien operativa y ampliamente utilizada y aceptada, objeto de una escasa reglamentación legal, que solo ha venido a acrecentarse y reafirmarse desde el siglo XIX en adelante.

En efecto, el derecho romano tradicional no tuvo una reglamentación comprensiva de esta figura, aun cuando múltiples regulaciones reglaban manifestaciones puntuales de la promesa, incluyendo los muy conocidos “pactum, de vendendo” y “pactum de distrahendo”, ni que decir de la regulación de las Institutas sobre el “De fide Instrument”, para citar unas pocas. Desde tal época, pasando por el derecho medieval<sup>8</sup>, la promesa fue aceptada y reconocida pero escasamente regulada, al punto que el Código Civil Español no reguló en su momento la figura, aun cuando era perfectamente válida y utilizada, solo regulando figuras como la promesa de compra y venta, la de constituir hipoteca o prenda y de la contraer esponsales. El Código Civil

---

<sup>7</sup> Ver folios 1 y 2 del Cuaderno de Pruebas.

<sup>8</sup> Solo a título de ejemplo y sin entrar en grandes disquisiciones ajenas a la materia de este Laudo, las Partidas incorporaron la figura de la “promission”, modificada por el Ordenamiento de Alcalá, por la cual las partes prometían a efectuar algo o realizar un acto o contrato en la fecha estipulada.

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

napoleónico de 1.808, tampoco regulaba la promesa como institución jurídica propia, solo mencionando en su artículo 1589 la figura de la promesa de venta con características propias, prácticamente asimilándola a la venta prometida.

3. A la luz de estos breves antecedentes, la gran mayoría de regímenes legales no regularon, o solo lo hicieron recientemente, el contrato de promesa, limitándose a reglar especies concretas de la misma como la promesa de venta o de hipoteca, pero permitiendo su aplicabilidad dada la libertad de contratación y la plena capacidad de las partes para otorgar y suscribir contratos no regulados, pero ampliamente conocidos en el mercado. Con ello, se superaba la confusión y discusión sobre su aplicabilidad en materia de contratos prometidos consensuales, dando en consecuencia, plenos efectos a dichos acuerdos.

Así las cosas, no fue de extrañar que en la primera versión del Código Civil Colombiano, el legislador se apartara de la propuesta del Código Civil Chileno y no regulase la promesa de contrato; por ello, la versión original del artículo 1.611 del Código Civil establecía que *“la promesa de celebrar un contrato no produce en ningún caso obligación alguna”*.

Sin embargo, poco después, la ley 57 de 1.887 fue modificada por la ley 153 de ese mismo año<sup>9</sup>, para establecer la plena eficacia del contrato de promesa, como institución propia y general y no referida a contrato prometido específico alguno, eso sí sometida al cumplimiento y observancia de una serie de requisitos, sin los cuales no produciría efecto alguno.

En efecto, el artículo 1611 del Código Civil, en una extraña redacción de tipo negativo, establece que la promesa de contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las siguientes circunstancias:

1. Que la promesa conste por escrito.
2. Que el contrato al que la promesa se refiere no sea de aquellos que la ley declare ineficaz por no concurrir los requisitos del art. 1511 del mismo Código.<sup>10</sup>
3. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que se celebrará el contrato prometido.

---

<sup>9</sup> Artículo 89 de la ley 153 de 1.887, que modifico el art. 1611 del Código Civil tal y como lo conocemos hasta la fecha.

<sup>10</sup> Por criterio generalizado, se ha concluido que existe un error de referencia en la norma citada, siendo la correcta el artículo 1502

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

4. Que el contrato prometido esté determinado de manera tal que solo falte para su perfeccionamiento la tradición del bien o el otorgamiento de las formalidades legales aplicables.

Al amparo de esta reglamentación, se estructuró en Colombia una amplia doctrina y jurisprudencia que solidificaron la aplicación práctica de la promesa contractual, al punto que se convirtió en una figura de frecuente utilización y, en algunos casos, costumbre social habitual, como ocurre con el caso de la compra venta de inmuebles, muy usualmente precedida de una promesa anterior.

4. En este contexto, el contrato de promesa, o la promesa de contrato como se le conoce popularmente, es un acto jurídico por el cual las partes, plurales o singulares, se comprometen a otorgar y perfeccionar el acto negocio o contrato prometido.

Es pues un típico contrato preparatorio, que genera para las partes contratantes una obligación de hacer, consistente en no solo otorgar el acto prometido, sino en perfeccionarlo, de manera que produzca plenos efectos legales. Su función económica y práctica es evidente, ya que al igual que muchos otros contratos o acuerdos preparatorios (como la opción o el pacto de preferencia entre otros), anticipa y determina el alcance del acto prometido, de tal manera que las partes fijan su voluntad futura de celebrarlo y perfeccionarlo, preestableciendo los elementos y condiciones del mismo, así como acordando desde un principio, las condiciones de modo tiempo y lugar para llevarlo a cabo.

Así las cosas, el régimen legal Colombiano sí regula a la promesa como un contrato autónomo y propio, con su propia naturaleza jurídica, con lo cual es un acto jurídico en sí mismo, diferenciable del acto o negocio prometido, y cuyo objeto central consiste en otorgarlo y perfeccionarlo en las condiciones acordadas. Por ello y como cualquier acto jurídico contractual, debe reunir los elementos generales para su existencia y validez: plena capacidad de las partes, objeto y causa lícitos, ausencia de vicios de consentimiento, cumplimiento de requisitos legales ya enunciados y ausencia de lesión enorme en lo aplicable, temática esta última de gran desarrollo jurisprudencial.<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> En efecto, y con particular énfasis en materia de la promesa de venta, la jurisprudencia nacional ha establecido que la lesión enorme es aplicable a las ventas precedidas de promesas de contrato, pero con base en las condiciones establecidas en materia de precio en la promesa no en la venta final prometida. Por ejemplo, baste citar la Sentencia de 9 de diciembre de 1.999 de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, Exp.. 5368, con ponencia del Dr. Manuel Ardila Velásquez.

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

De igual manera, en la promesa deberán concurrir los citados elementos y circunstancias a que hace referencia el artículo 1.611 del Código Civil y que se reseñaron anteriormente, es decir: (i) constar por escrito con lo cual, la promesa es un contrato solemne<sup>12</sup>, (ii) que el contrato prometido sea eficaz<sup>13</sup>, (iii) que la promesa contenga un plazo o condición que fije la fecha la celebrar el contrato prometido<sup>14</sup>, y (iv) que el acto prometido esté suficientemente determinado de manera tal que no falte sino la tradición del bien o las formalidades legales.<sup>15</sup>

Concurriendo tales elementos y requisitos, la promesa es un contrato válido que producirá plenos efectos, en los términos y condiciones acordados por las partes.

5. De otra parte y dadas sus implicaciones frente al Contrato, el Tribunal considera importante efectuar algunas consideraciones generales en materia de los negocios fiduciarios y en particular en materia del contrato de fiducia mercantil.

La figura del negocio fiduciario en la cual el constituyente o fideicomitente transfiere bienes a un tercero para la realización de fines o propósitos claramente establecidos, o en su variante más moderna y derivada del mandato a entidad especializada, del encargo fiduciario, en la cual se le encomienda una actividad sin que ocurra tal transferencia, es una institución muy conocida, de amplio desarrollo práctico, así como legal y doctrinal, por lo

---

<sup>12</sup> Es importante mencionar, sin entrar en mayor detalle por no ser materia relevante para el laudo, el tradicional debate doctrinario sobre la consensualidad de la promesa en materia mercantil. Sobre la base de la regulación muy concisa del artículo 861 del Código de Comercio, una buena parte de la doctrina y jurisprudencia ha considerado que la promesa mercantil es consensual y no requiere de la formalidad escrita. Ello con base en considera dicha norma mercantil como propia y suficiente, con lo cual la aplicabilidad de las normas civiles en materia de contratación a que hace referencia el art. 822 del mismo Código, no sería aplicable. Esta posición surgió desde la providencia de noviembre 13 de 1.981 del Tribunal Superior de Bogotá, con ponencia del Dr. Alfonso Guarín y ha sido reiterada por la Corte Suprema de Justicia en sentencias como la de 12 de Septiembre de 2.000, de la Sala de Casación Civil, exp. 5397. Algunos autores cuestionan esta tesis, entre ellos el Dr. Jorge Cubides, en "Los Actos Jurídicos Preparatorios del Contrato: Promesa, Opción, Preferencia y Otros", en Derecho de las Obligaciones, Tomo I, Universidad de los Andes, y Temis, 2015, pg 447 y 448). Es evidente, que más allá de la discusión académica sobre la consensualidad de la promesa mercantil, el hecho de constar por escrito es una práctica habitual y una seguridad probatoria indiscutible, con lo cual es usual sino generalizado el hecho que los contratos de promesa consten en documentos escritos.

<sup>13</sup> Temática también objeto de varias discusiones académicas, por ejemplo para permitir la eficacia de la promesa de venta sobre bien fuera del comercio, como el bien embargado, más no hacerlo para la venta prometida hasta tanto se subsane la situación de ineficacia o se obtengan las autorizaciones legales o contractuales requeridas.

<sup>14</sup> Elemento esencial en un contrato de promesa, cuyo objeto es otorgar y perfeccionar un contrato prometido y sujeto, por ende, a fijar en que momento será otorgado. Con base en esta disposición, la Jurisprudencia nacional construyó la tesis, muy discutible, que la promesa no puede estar sometida a plazo o condición indeterminada, en teoría que parece confundir la institución misma de la condición, como hecho futuro incierto, con el plazo indeterminado, en todo caso sin que el art 1611 citado fijase tal limitación. Es el caso de las sentencias de Julio de 1.983, 22 de abril de 1.997 y 23 de Junio de 2.000 de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, las dos últimas con ponencia del Dr. José Fernando Ramírez.

<sup>15</sup> Esta disposición ha dado pie, sobre todo en materia de promesa de venta de inmuebles, a tesis jurisprudenciales como la necesidad de incluir los linderos del bien (sentencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de 6 de noviembre de 1.968), lo que se ha entendido salvable si se hace referencia clara a ellos en instrumento o documento que los contenga, o la indicación de la Notaría en la que se otorgará la escritura de venta, salvo que en el lugar de otorgamiento solo haya una sola Notaría (Sentencias de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de 10 de enero de 1.979 y 6 de octubre de 1.982.

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

cual este Tribunal no realizará sino breves consideraciones sobre su alcance y desarrollo, concentrándose en una modalidad de uso frecuente, como es aquel que en el lenguaje cotidiano se conoce como el “fideicomiso de parqueo”, por su uso como estructura para el desarrollo de proyectos o fines posteriores a su constitución.

El negocio fiduciario tiene antecedentes milenarios, desde el derecho romano<sup>16</sup>, pasando por el desarrollo del trust en el derecho anglosajón, por lo cual el derecho moderno la regula en muchas jurisdicciones, de la cual la colombiana no es una excepción. El Código Civil, apartándose del antecedente del civil francés, regula tanto la propiedad fiduciaria<sup>17</sup>, como el albaceazgo fiduciario<sup>18</sup>, con lo cual desde finales del siglo XIX existe en Colombia regulación sobre la materia, permitiendo la celebración y eficacia de operaciones fiduciarias.

Ya en materia comercial, con algunos antecedentes previos, la ley 45 de 1.923 regulaba y permitía los encargos fiduciarios en las secciones fiduciarias de los establecimientos bancarios, hasta que la expedición del Código de Comercio en 1.971 incorporó un capítulo específico sobre la fiducia, otorgándole a esta figura una regulación propia y comprensiva. Son estas disposiciones y sus múltiples desarrollos legales, jurisprudenciales y normativos, junto con la regulación de la fiducia pública en materia de contratación administrativa<sup>19</sup>, las que componen un cuerpo regulador amplio y decantado sobre el cual se ha desarrollado una robusta industria del negocio fiduciario.

6. Bajo este contexto muy general, el artículo 1.226 del Código de Comercio regulan la figura de la fiducia, para establecer como definición básica que mediante este contrato un fideicomitente o fiduciante transfiere uno o más bienes a una entidad fiduciaria, que contrae la obligación de administrarlos con el fin de cumplir el objeto fijado por el fideicomitente para su propio beneficio o el de un tercero.

De esta definición básica se desprende los elementos característicos de la fiducia, que no son otros que la transferencia de unos activos a una entidad fiduciaria, creando así una masa de bienes o “patrimonio autónomo” propio, que se transfiere del patrimonio del fideicomitente, pero que como tal masa de

---

<sup>16</sup> Desde la mancipatio o la in jure cesio de la época clásica al muy comentado antecedente del pactum fiducae en sus dos estudiadas variables del pactum cum creditore y el pactum cum amico, pasando por el fideicommissum, antecedente directo del fideicomiso sucesor al de tan amplio uso en el derecho universal.

<sup>17</sup> Artículo 793 y ss del Código Civil.

<sup>18</sup> Artículo 1368 y ss del Código Civil.

<sup>19</sup> Primordialmente en la ley 80 de 1.993 y normas complementarias.

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

bienes no entra tampoco al de la fiduciaria, ella se convierte en su administrador especializado y en el representante legal de ese patrimonio autónomo, que bajo la figura de la propiedad fiduciaria no es una persona jurídica aparte, pero si un fondo fiduciario con capacidad de contratación. De igual manera, esa transferencia de propiedad fiduciaria está afecta a la finalidad determinada por el fideicomitente al momento de constituir la fiducia o la que determine con posterioridad si así lo estableció, sea en su beneficio y/o en el de terceros.

Por ello, la fiducia es un mecanismo financiero (teniendo en cuenta que en Colombia, a diferencia de otras legislaciones, las fiduciarias son entidades propias pertenecientes al sector financiero, y sometidas a la inspección y vigilancia de la Superintendencia Financiera), que permite desarrollar una infinidad de operaciones y proyectos de orden comercial, civil, o, inclusive y con las formalidades propias de las normas de contratación administrativa, fines de función pública, que van aparejadas a la intención y deseos del fideicomitente, pero que en la práctica se han decantado en algunas áreas tradicionales de actividad económica.

Por su parte en el encargo fiduciario, la entidad fiduciaria recibe un mandato especializado o recibe activos, pero sin que existe transferencia de propiedad, con lo cual la fiduciaria cumple la voluntad del encargante en los términos acordados, recibiendo una contraprestación a cambio, al igual que ocurre en la fiducia tradicional.<sup>20</sup>

7. Bajo esta estructura general, la práctica comercial ha desarrollado múltiples modalidades de fiducia mercantil, entre las que cabe destacar, con amplias variables en cada caso, la fiducia de inversión, la inmobiliaria, la de administración, la de garantía, la de manejo de recursos de la seguridad social, que han permitido a las sociedades fiduciarias ofrecer un amplio portafolio de opciones al mercado.

El Tribunal, dadas las características del Contrato y de las circunstancias atinentes a su ejecución, considera importante hacer una breve reflexión en torno a una variable de la fiducia, de común utilización práctica, y que se conoce en el mercado como “fideicomiso de parqueo”.

---

<sup>20</sup> Como simple referencia, para mayor claridad sobre la diferenciación de las dos figuras típicas del negocio fiduciario, véase la Circular Jurídica Básica expedida por la Superintendencia Financiera, o la sentencia de 26 de agosto de 2.015 de la Sección Tercera del Consejo de Estado, Exp No 2010-0002738637 con ponencia del Dr. Hernán Andrade.

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

Bajo esta modalidad de fiducia, el fideicomitente constituye un patrimonio autónomo con bienes de su propiedad, para que la fiduciaria los administre y detente a la espera de desarrollar un proyecto - actividad comercial - definido de antemano, o uno futuro aún no establecido, o afecto a una finalidad igualmente predefinida o definible en el futuro. Es por ello, que usualmente se le ha dado el denominativo de parqueo, ya que el proyecto económico o no se ha determinado con claridad o está en fases iniciales, pero se quiere separar los activos del patrimonio del fideicomitente y afectarlo a esa finalidad definida o por ser determinada.

Es muy frecuente su uso en la fase inicial de un proyecto inmobiliario o de estructuración de actividades industriales, cuando no se han obtenido licencias de construcción u otros permisos como los ambientales, o cuando la estructuración financiera del proyecto no ha llegado a su punto de equilibrio, pero se quiere afectar el bien al proyecto como muestra de seriedad o compromiso.

De igual manera, es usual cuando se busca financiar proyectos y se utilizará el bien fideicomitado como garantía de créditos a través de la modalidad de certificados de garantía emitidos por la fiduciaria y, también, lo es cuando unos bienes van a ser objeto de venta y se busca dejarlos afectos a la transferencia de propiedad mientras se consigue comprador, o se estructuran y completan las condiciones de venta.

Se trata, entonces, de dejar un bien en cabeza de un patrimonio autónomo afecto a un proyecto en desarrollo o por ser definido, “parqueado” por un tiempo, hasta cuando el fideicomitente instruya que el mismo se afecte al proyecto ya definido o al que defina, o a la finalidad respectiva. Naturalmente, mientras se encuentre bajo su control, la fiduciaria administrará el bien, siendo por ende, una modalidad básica de fideicomiso de administración, y fungirá como representante legal del patrimonio autónomo tanto para la expedición de certificados de garantía, como para transferencia de los derechos de propiedad fiduciaria que en últimas supondrán la transferencia de propiedad del bien objeto del “parqueo”.

### **2. El Contrato Objeto del Proceso Arbitral:**

1. Hechas las anteriores precisiones de carácter general, es importante definir cuál fue no solo la naturaleza sino el alcance real del Contrato, ya que existe

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

alguna discrepancia sobre estas nociones, al punto de ser parte del debate procesal.

En efecto, en primer lugar es importante reiterar que no existe duda para el Tribunal, ni para las partes, que el Contrato fue uno de promesa y más específicamente un contrato de promesa de compraventa.

Esta conclusión es evidente, en primer lugar, con una revisión del Contrato que permite de manera inequívoca confirmar lo afirmado, y, en segundo lugar, ante la posición procesal expresada por las partes en el expediente.

Por ello, de la revisión del Contrato el Tribunal puede concluir que las partes suscribieron un contrato de promesa de compraventa, si se analizan las siguientes cláusulas contractuales:

- 1.1. En el mismo título y encabezado del Contrato<sup>21</sup>, las partes lo denominaron como “Contrato de Promesa Compraventa”, definición que reiteran al finalizar el encabezado antes de la cláusula primera, al igual que en la constancia de aceptación previa a las firmas.
- 1.2. La cláusula primera sobre Objeto contractual es, igualmente, muy clara ya que en ella el prometiende vendedor “*promete transferir en proporción 50% para cada*” y los prometiendes compradores se “*obligan a adquirir en proporción de 50% cada uno, el derecho de dominio y posesión*”, sobre los bienes descritos en la misma.
- 1.3. En la cláusula quinta se regula el precio de compra y la forma de pago, con lo cual, junto con la descripción de los bienes en venta (sobre cuyos alcances el Tribunal hará una precisión en acápite posterior), se estructuran los elementos básicos de un contrato de venta, es decir, el compromiso de transferir la propiedad de un bien a título de venta, determinándolo como corresponde, y la obligación de pagar el precio en dinero, o substancialmente en dinero, por el mismo.<sup>22</sup>
- 1.4. Finalmente, la cláusula sexta del Contrato estableció la fecha, hora y notaría para que las partes suscribiesen la escritura pública de venta o cesión de los derechos fiduciarios, que permitiría cumplir con el objeto de la promesa, esto es, la transferencia de propiedad de los bienes

---

<sup>21</sup> Que obra al expediente a folio 001 del Cuaderno de Pruebas.

<sup>22</sup> Artículo 1854 del Código Civil, en concordancia con el artículo 905 del Código de Comercio.

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

prometidos en venta, en proporción de 50% para cada uno de los prometientes compradores.

2. De igual manera la naturaleza jurídica del Contrato es clara para las partes, quienes a lo largo del trámite arbitral han reiterado que se trata de una promesa de venta. En efecto, el hecho primero de la demanda arbitral presentada por la Convocante<sup>23</sup>, así lo afirma, y, si bien al contestar la demanda la Convocada objetó el tipo de bienes prometidos en venta (sobre lo cual el Tribunal se pronunciará continuación), fue clara es establecer que es cierto el hecho afirmado por al Convocante sobre la suscripción del Contrato como uno de promesa de compraventa. Más aún, el hecho primero de la demanda de reconvenición presentada por la Convocada<sup>24</sup>, señala que entre las partes se suscribió un contrato que las partes denominaron como contrato de promesa de compraventa.

De igual manera, mediante el escrito de intervención como litisconsorte cuasinecesario<sup>25</sup>, la Universidad Antonio Nariño, prometiente compradora del 50% de los derechos de propiedad sobre los bienes prometidos en venta bajo el Contrato, manifestó que era cierto el hecho primero de la demanda arbitral, con lo cual es claro para el Tribunal que las partes suscribieron un contrato de promesa de compraventa.

3. Existe, sin embargo, discusión, sobre la naturaleza y tipo de los bienes prometidos en venta, así como sobre las consecuencias legales derivadas de tales aspectos (por lo cual, más adelante en capítulo posterior del Laudo se abocará el tema relativo a las implicaciones de esta materia en cuanto a las excepciones propuestas por la Convocada), por lo cual el Tribunal analiza a continuación cuales fueron los bienes prometidos en venta bajo el Contrato.

Por una parte, el Contrato promete en venta el derecho de propiedad sobre dos inmuebles (ubicados en la calle 96 No 20-56 y transversal 21 No 96-.42 en Bogotá), cuyas matrículas inmobiliarias y linderos reseña<sup>26</sup>, pero también se refiere a los derechos fiduciarios que ostenta la prometiente vendedora en el fideicomiso Salazar Potes<sup>27</sup>, que administra la sociedad Acción Fiduciaria, y al cuál habían sido transferidos en fiducia los derechos de propiedad y posesión

---

<sup>23</sup> Que obra a folio 004 del Cuaderno de Pruebas.

<sup>24</sup> Que obra a folios 103 y siguientes del Cuaderno Principal.

<sup>25</sup> Que obra a folios 96 y siguientes del Cuaderno Principal.

<sup>26</sup> Véase cláusula primera del Contrato

<sup>27</sup> Que, valga la pena anotar, no encuentra una referencia clara en el Contrato, ya que se relaciona pero no se reseñó la escritura pública mediante el cual fue constituido, información que solo obra en los certificados de matrícula inmobiliaria de los bienes fideicomitados que obran al expediente a folios 202 y .

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

de los bienes referidos, mezclando unos y otros a lo largo del Contrato, sin claridad suficiente.

En efecto, en varias cláusulas el Contrato hace referencia a que se prometen en venta los bienes ya citados, como si ellos fuesen el objeto de la venta futura de manera directa. Tal es el caso de la citada cláusula primera sobre objeto, su párrafo primero<sup>28</sup>, o la cláusula segunda, en la cual se manifiesta que los inmuebles (no los derechos fiduciarios) prometidos en venta son de exclusiva propiedad del prometiente vendedor, para después al reseñar la tradición de los mismos solo incorporar información relativa a Acción Fiduciaria y sus cambios corporativos internos, sin alusión a los bienes objeto del contrato.

Pero, de otra parte, son también innumerables las referencias a los derechos fiduciarios citados<sup>29</sup>, entre las cuales cabe destacar las siguientes:

- (i) En el encabezado del Contrato, la Convocante, actuando como promitente vendedora, manifiesta ser única fideicomitente y beneficiaria del patrimonio Salazar Potes, del cual reseña su Nit y el hecho que está constituida con Acción Fiduciaria.
- (ii) De igual manera en la cláusula primera- Objeto, a la par que promete vender la propiedad de los predios ya citados, lo hace igualmente frente a los “*derechos sobre la FIDUCIA MERCANTIL*” amparado en los lotes respectivos. El Tribunal precisa que en el Contrato no se hizo alusión expresa a la escritura pública por la cual se constituyó dicha fiducia.
- (iii) En la cláusula tercera, sobre saneamiento, se mencionan tanto los inmuebles como los derechos fiduciarios.
- (iv) Y, muy significativamente, la cláusula sexta establece que la fecha para la firma de la escritura pública “*y/o de cesión del 100% de los derechos fiduciarios*”, que daría cumplimiento a la promesa se suscribiría en la Notaría 37 de Bogotá, el 4 de julio de 2.015 a las 11 de la mañana.

---

<sup>28</sup> Que señala que no obstante los linderos y extensión manifestado, “*en la Escritura mediante la cual se perfeccione el presente Contrato de Promesa de Compraventa, se hará como cuerpo cierto*”.

<sup>29</sup> Según se reseña en los considerandos de la escritura pública No 5250 de 29 de octubre de 2.105, de la Notaría 37 de Bogotá, que obra a folios 175 y siguientes del Cuaderno de Pruebas, por la cual se transfirieron a la Universidad Antonio Nariño, a título de beneficio el 50% de los derechos de copropiedad sobre el bien englobado que resultar de englobar los dos inmuebles a citados, el fideicomiso Salazar Potes (Inicialmente fideicomiso FG- 024 Fidufes), se constituyó mediante escritura pública No 1599 de 31 de mayo de 1.994 de la Notaría 45 de Bogotá, la que se registró en los folios de matrícula inmobiliaria Nos 50C- 317381 y 50C- 307965 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá. Este contrato de fiducia fue modificado de manera integral mediante documento privado de 10 de julio de 2.013, documentos que no obran al expediente, ni son materia de debate procesal.

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

Los dos párrafos de la misma, sin número y a los que el Tribunal hará mención más adelante al analizar las pretensiones de la demanda, también reseñan la figura de la cesión de los derechos fiduciarios, autorizando a Acción Fiduciaria para cederlos en la medida en que los promitentes compradores fuesen pagando el precio acordado, y, aún, otorgando poder a los mismos para realizar la escrituración respectiva cuando fuesen tenedores del 100% de tales derechos.

4. Bajo este escenario, resulta claro para el Tribunal que la promesa de venta suscrita por las partes si bien no con la precisión que hubiera sido deseable y con algunas omisiones en cuanto a la determinación específica de la fiducia y sobre la forma en que los mismos serían transferidos a los promitentes compradores, si permite concluir que los bienes prometidos en venta estaban ya transferidos con anterioridad a un patrimonio autónomo (el fideicomiso Salazar Potes como se le denominó últimamente), teniendo como vocero y representante legal a Acción Fiduciaria.

Esta primera conclusión es evidente de una revisión sistemática del Contrato que reseña claramente (si bien no lo especifica), la existencia de un fideicomiso que engloba los bienes prometidos en venta- el Salazar Potes-, así como que se efectuará cesión de los derechos fiduciarios respectivos. A su vez, una revisión de los certificados de matrícula inmobiliaria ya citados de los 2 predios, permite sin equívocos señalar que desde 1994, los predios en cuestión ya habían sido transferidos en propiedad fiduciaria, constituyendo un patrimonio autónomo, administrado al final por Acción Fiduciaria<sup>30</sup>, con lo cual dicha situación era de conocimiento público y cualquier potencial comprador hubiese podido revisar tal documentación para conocer la tradición y titulación correspondiente.

Más aún, al responder el interrogatorio de parte<sup>31</sup>, la representante legal de la Convocante manifestó no haber realizado estudio de títulos de los inmuebles cuyos derechos de copropiedad prometió comprar, lo que no deja de sorprender al Tribunal dada la magnitud de la compra, pero manifestó lo siguiente:

“

*DR. ABELA: Le hago una pregunta antes de la suscripción del contrato de forma... tenía conocimiento de la existencia de este fideicomiso?*

*SRA. ROMERO: No.*

*DR. ABELA: Sólo tuvo conocimiento del fideicomiso al momento de firmar?*

<sup>30</sup> La cláusula segunda del Contrato reseña la evolución corporativa de esta Fiduciaria desde que se denominó Fidufes.

<sup>31</sup> A folios 406 y siguientes del Cuaderno de Pruebas.

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

*SRA. ROMERO: Sí.*

Si bien manifestó no conocer con anterioridad, si lo hizo al suscribir el Contrato, y lo hizo sin reparos al respecto, con lo cual es claro que conoció oportunamente esta circunstancia y, bajo tal entendido, suscribió la promesa de venta.

5. Por ello, el Tribunal concluye que los bienes prometidos en venta estaban transferidos al fideicomiso Salazar Potes, con lo cual también eran parte de la venta prometida los derechos fiduciarios que, como único beneficiario del mismo, detentaba la Convocada. Por ello, cualquier transferencia de tales derechos o de los derechos de copropiedad que detentaba el patrimonio autónomo suponían la necesidad para la Convocada de autorizar e instruir a Acción Fiduciaria para la cesión de tales derechos, o para transferir la propiedad de los inmuebles objeto del patrimonio autónomo.

No obstante lo anterior, también concluye el Tribunal que para los prometientes compradores el objeto final era adquirir la propiedad de los dos inmuebles prometidos en venta, conociendo que se encontraban en cabeza del fideicomiso Salazar Potes, para lo cual la escrituración que transferiría dicha propiedad, al tenor de la cláusula sexta del Contrato, suponía que la fiduciaria la realizase en proporción de 50% para cada uno.

Tal realidad explica la aparente ambigüedad de la redacción del Contrato, que mezcla referencias a los bienes identificados como tales y a los derechos fiduciarios que detentaba la Convocada en el tantas veces citado fideicomiso Salazar Potes, porque en últimas lo prometido en venta eran los inmuebles.

De allí la importancia de entender a este fideicomiso como un instrumento existente desde 1.994, cuyos alcances no conoce el Tribunal ni son materia de debate procesal, pero que inciden en la efectividad del Contrato y serán objeto de pronunciamiento posterior al analizar las pretensiones de la demanda. No por ello, el Tribunal desconoce la existencia de un fideicomiso con probables matices de una fiducia de "parqueo", en las condiciones reseñadas anteriormente en el Laudo, y que para el caso que nos ocupa resultaron casi veinte años después de su constitución, en una operación de venta.

Por tales razones, concluye el Tribunal que el objeto del Contrato involucró, por supuesto, los derechos fiduciarios mencionados, pero en últimas perseguía que los promitentes compradores obtuviesen la propiedad de los bienes fideicomitados, para lo cual no bastaba la sola cesión de tales derechos, sino la

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

efectiva transferencia de su propiedad por parte del fideicomiso, a través de la respectiva escritura pública de transferencia a cargo de Acción Fiduciaria.

Y como prueba irrefutable de tal realidad, baste citar el alcance de la citada escritura pública No 5250 de 29 de octubre de 2015 de la Notaría 37 de Bogotá, mediante la cual y para dar cumplimiento y efectividad al Contrato, con la comparecencia de la Convocada, Acción Fiduciaria transfirió a la Universidad Antonio Nariño, a título de restitución de beneficio, el 50% de los derechos de copropiedad de los bienes ya englobados en un solo, convirtiendo de esa manera a la Universidad citada en copropietaria, en un 50%, de los derechos de propiedad sobre tal bien ya englobado, que era, como se anotó, el fin último perseguido por el Contrato.

Esta realidad fue, además, claramente aceptada por el representante legal al absolver interrogatorio de parte, cuando afirmo lo siguiente:

*“DR. ABELA: Quisiera una absoluta precisión sobre el manejo y entendimiento que tenía su compañía sobre el negocio, usted me corregirá si ese entendimiento es equivocado, para ustedes fue siempre absolutamente claro que ustedes eran titulares de unos derechos fiduciarios sobre un fideicomiso sobre el cual estaban transferidos los lotes o activos de la promesa de compraventa, ese entendimiento es correcto?”*

...

*SR. VARGAS: Es correcto.*

Por lo tanto, el Tribunal concluye que el objeto de la promesa de venta consistió en el compromiso de transferir, en un 50% para cada promitente vendedor, los derechos fiduciarios ya mencionados y, en últimas, la propiedad de los bienes fideicomitados, para lo cual la respectiva escritura de venta o transferencia de propiedad suponía la necesidad para la Convocada de instruir a Acción Fiduciaria para proceder de conformidad.

### 6. Mención especial amerita el tema del englobe de los dos inmuebles en un solo.

En efecto, y sin perjuicio del análisis que realiza el Laudo en capítulo posterior sobre las implicaciones de esta materia en cuanto al potencial incumplimiento de las obligaciones de la Convocada y de la Convocante derivadas del Contrato, resulta pertinente en este acápite analizar las circunstancias en que dicho englobe fue realizado, para lo cual el Tribunal señala lo siguiente:

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

- 6.1. Como se mencionó anteriormente, el Contrato prometió en venta los derechos de propiedad y los derechos fiduciarios sobre los dos predios ya reseñados, ubicados en la calle 96 No 20-56 y transversal 21 No 96-42 en Bogotá y a los que les correspondían los folios de matrícula inmobiliaria Nos 50C- 317381 y 50C- 307965 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, respectivamente. El contrato fue suscrito el 24 de junio de 2.013
- 6.2. Mediante escritura pública 5502 de 17 de septiembre de 2.013, de la Notaría 37 de Bogotá, estos predios fueron englobados en un solo, al que le correspondió el folio de matrícula inmobiliaria No 50C- 1890393 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.
- 6.3. La Convocante ha manifestado que este englobe lo efectuó la Convocado a “motu proprio”<sup>32</sup>. Más aún, al ser interrogada su representante legal señaló que solo fue informada cuando ya el hecho se había consumado. Al respecto, afirmo lo siguiente:

*“DR. ESTRADA: **Pregunta No. 15.** Diga cómo es cierto sí o no, que Recuperadora y Cobranzas informó sobre el proceso de englobe de los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias Nos. 50C307965 y 50C317381?”*

*SRA. ROMERO: Puedo hacer una pregunta, la pregunta no da una fecha en qué momento informó, eso no me ayuda a aclarar sí o no.*

*DR. ABELA: Usted tiene la obligación de estar informada de todas las circunstancias que tienen.*

*SRA. ROMERO: No, la pregunta que él hace.*

*DR. ABELA: De todas maneras así no se la dijera, usted tiene la obligación de haberse informado previamente, sobre todo las circunstancias atinentes a este proceso.*

*SRA. ROMERO: Sobre qué perdón?*

*DR. ABELA: Sobre todas las circunstancias que tienen que ver con este trámite procesal, por lo tanto la pregunta es si a usted se le informó o no se le informó sobre esos temas, no tiene necesidad el apoderado de indicarle un fecha sino si se le informó o no se le informó.*

*SRA. ROMERO: Pero yo puedo contestar y aclarar.*

---

<sup>32</sup> Ver hecho 7º de la demanda.

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

*DR. ABELA: Todas las preguntas que usted conteste sí o no, tiene todo el derecho a hacer las precisiones o aclaraciones que usted estime que son apropiadas para dar claridad.*

*SRA. ROMERO: Si es cierto, pero aclaro que ellos me informaron posterior a que ya hicieron el englobe por medio de presentarnos el certificado de tradición y libertad donde ya estaba la anotación del englobe del terreno“.*

Esta visión también fue compartida por el litisconsorte cuasinecesario, cuando en su escrito de intervención manifestó lo siguiente:

**“AL HECHO 7:** *Es cierto, la parte demandada sin ninguna autorización de las partes compradoras, a motu proprio sin tener derecho hacerlo, pues ya había prometido los derechos, no obstante decidió englobar los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria No. 50C-307965 y 50C -317381, los cuales fueron prometidos en venta, es decir, prometió en venta dos inmuebles, pero hizo entrega de un solo inmueble.”*

- 6.4. Tanto al contestar la demanda<sup>33</sup>, como al interponer excepciones<sup>33</sup>, la Convocada ha señalado que este englobe fue informado y fue aprobado por los promitentes compradores y que, en últimas, no afecta la esencia de la promesa ya que no hay modificación en los bienes, tan solo un englobe de los predios en un solo, manteniendo la misma área.

Al expediente obra comunicación<sup>34</sup> de 9 de septiembre de 2.013, mediante la cual la Convocada informó a los prometientes compradores sobre el englobe proyectado. A su vez, ese mismo día, en comunicación dirigida a Acción Fiduciaria<sup>35</sup>, instruyó a esa entidad para englobar los dos predios, manifestando que los promitentes compradores habían aprobado el englobe. No obra prueba alguna al expediente en la cual conste tal aprobación, por el contrario tanto la Convocante como la Universidad Antonio Nariño han manifestado que tal englobe se hizo sin su consentimiento y a instancias directas de la Convocada.<sup>36</sup> Tan solo la comunicación citada de 9 de septiembre, menciona una conversación entre la Convocada y la Convocante de unos días antes, cuyos alcances no es posible para el Tribunal determinar.

---

<sup>33</sup> Véase contestación al hecho séptimo de la demanda, a folio 141 del Cuaderno Principal.

<sup>34</sup> Ver folio 303 del Cuaderno de Pruebas.

<sup>35</sup> A Folio 304 del Cuaderno de Pruebas.

<sup>36</sup> En efecto en su escrito de intervención, a folio 98 del Cuaderno Principal, la Universidad Antonio Nariño manifiesta que tal englobe se realizó sin su consentimiento y a motu proprio de la Convocada.

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

Bajo este escenario, resulta probado que la Convocada informó a los prometientes compradores sobre su intención de englobar los predios, más no acreditó haber obtenido su aprobación, tanto así que el mismo día, 9 de septiembre de 2013, que las informaba, también instruía a Acción Fiduciaria para efectuar tal englobe. Pero también puede afirmarse que no está acreditado que, al menos documentalmente y para la fecha, después de haber recibido esta notificación, las partes hubieran objetado o rechazado tal englobe.

- 6.5. Por último, y sin perjuicio del anunciado análisis sobre los efectos de este englobe en las condiciones anotadas, lo cierto es que a la fecha los predios prometidos en venta están englobados en uno solo bajo el folio de matrícula inmobiliaria ya reseñado, de los cuales la Universidad Antonio Nariño es titular del 50% de los derechos de copropiedad y el 50% restante aún permanece en cabeza del fideicomiso Salazar Potes.

### III. LA DEMANDA ARBITRAL:

1. Entra el Tribunal a continuación a analizar las pretensiones de la demanda, así como las excepciones interpuestas por la Convocada, en el mismo orden en que fueron interpuestas.

La primera pretensión declarativa de la demanda arbitral establece lo siguiente:

#### ***“PRIMERA PRINCIPAL DECLARATIVA***

*Declárese la operancia del Contrato De Promesa De Compraventa suscrita el 24 de Junio de 2013 entre RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A. “RYC S.A.” en calidad de PROMITENTE VENDEDORA y el CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA y la UNIVERSIDAD ANTONIO NARIÑO en parte de PROMETIENTES COMPRADORES, respecto de la venta de derechos fiduciarios sobre los inmuebles ubicados en la ciudad de Bogotá, en la calle 96 No. 20-56 y la transversal 21 No. 96-42, matriculas inmobiliarias 50C-317381 y 50C-307965, con un área total de 5650 metros, tal como consta en el documento denominado “Contrato De Promesa De Compraventa.”*

En otras palabras, la Convocante busca que el Tribunal declare la “operancia” del Contrato, que puede entenderse como que el mismo produzca los efectos en él establecidos, por ser un contrato válidamente suscrito.

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

Para ello manifestó en esencia, que el Contrato había sido debidamente suscrito por las partes, que fue cumplido por su representada (temas como el pago completo o no del precio pagado, o la excepción de contrato no cumplido, serán objeto de análisis en capítulo posterior del Laudo, y, asumiendo su capacidad de interpretación de las pretensiones. El Tribunal entiende que esta pretensión se encamina a declarar que el Contrato fue válidamente celebrado y como tal que se declare su operancia, es decir que produce efectos en los términos acordados.

Por su parte, la Convocada, si bien aceptó el hecho primero de la demanda, al decir que el Contrato había sido debidamente suscrito por las partes, su alcance era diferente al entendido por la Convocante ya que el objeto contractual no era la promesa en venta de los dos bienes descritos en la misma, sino la transferencia de los derechos fiduciarios que sobre los mismos (o sobre el bien ya englobado), detentaba la Convocada sobre el fideicomiso Salazar Potes, con lo cual no podía entenderse que se prometió vender tales bienes como tales, sino los derechos fiduciarios ya anotados.

Para ello, interpuso la excepción que denominó: “ERRADA DENOMINACIÓN E INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO DE PROMESA”, que sustentó de la siguiente manera:

*“Es por todos conocido que tanto la ley como la doctrina reconocen que el nombre dado por las partes a un negocio jurídico resulta menos importante que la realidad de su contenido y que lo realmente esencial, con el fin de que el mismo sea encasillado en uno de los contratos, bien sea de los denominados nominados, es el estudio de sus elementos esenciales contenidos en la ley de acuerdo con el art. 1501 del Código Civil.*

*En el caso objeto de estudio, resulta fundamental determinar la naturaleza contractual y jurídica del documento que se allega por la convocada y que se denominó por las partes como **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA VENTA**, ya que a todas luces la situación que se presenta ha representado un grave problema de comprensión para la convocante.*

*De la lectura del documento aludido, resulta clarísimo que la voluntad de las partes estaba orientada a ceder los derechos sobre la fiducia mercantil y la posesión de los inmuebles, que al día de hoy ostentan tal y como lo reconocen con la suscripción de la promesa, y aun cuando en el documento se lea que también mi representada se obligaba a “transferir el derecho de dominio” ello no resultaba posible, constituyéndose en una obligación de imposible cumplimiento que la elimina de lo acordado, lo cual era conocido por la promitente compradora, ya que se hace mención en la promesa a la existencia del patrimonio autónomo por cual no puede argumentar mala fe y mucho menos engaño alguno, cuando es conocido y reconocido que el vocero del patrimonio autónomo es quien está facultado para realizar actos dispositivos sobre los bienes que integran el mismo y que*

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

*han sido puestos bajo su tutela con fines administrativos y gerenciales o con una finalidad específica.*

*A su vez, la promesa de compra venta debe reunir unos requisitos para que pueda producir sus efectos, siendo uno de ellos, la capacidad de las partes y en el presenta caso resulta claro que quienes suscribían el documento no tenían la capacidad de transferir el derecho de dominio, ya que como se indicó, los inmuebles conforman un patrimonio autónomo, situación que era y es plenamente conocida por los promitentes compradores.*

*No obstante lo anterior, la intención de mi representada es que se adelanten los trámites necesarios y obligatorios con el fin de que la vocera del patrimonio autónomo transfiera el derecho de dominio y, previamente ceder los derechos fiduciarios una vez se cancelen los saldos e intereses que se adeudan por parte de la convocante, ya que no le es dable exigir el cumplimiento de las obligaciones en cabeza de mi mandante cuando no se ha allanado a cumplir las propias, derivadas del contrato de promesa de cesión de derechos fiduciarios.*

*El contrato de promesa que vincula a las partes no puede ser denominado de compra venta, teniendo en cuenta lo descrito con anterioridad, debiendo hacerse referencia a un contrato de cesión de derechos fiduciarios e incluso a la venta de una posesión sobre los inmuebles, por lo que la pretensión orientada a la declaratoria de la “operancia del contrato de promesa de compra venta” no se encuentra llamada a prosperar. “*

2. Por su parte, el litisconsorte necesario aceptó y manifestó su conformidad con el hecho primero de la demanda, lo que resalta que las partes estuvieron de acuerdo en la debida suscripción, en su momento, del Contrato, solo que la parte Convocada discrepa sobre el alcance del contrato prometido y en su inconformidad considera existe una excepción que ataca la prosperidad de la pretensión.

Esta posición fue reiterada en sus alegatos de conclusión, los que se citarán o serán referenciados en lo pertinente.

3. Sobre este particular el Tribunal considera importante reiterar el alcance de sus reflexiones expuestas en el Capítulo anterior sobre la naturaleza del Contrato.

En efecto, y como se anotó en detalle, el Contrato es uno de promesa de venta, que cumplió con todos los requisitos para la existencia y validez de todo contrato (capacidad de las partes, ausencia de vicios de consentimiento o de lesión enorme, causa y objetos lícitos), además de reunir aquellos propios de la promesa, por haber contado por escrito, estar el contrato prometido determinado, su suscripción sometida a plazo y solo faltar la escrituración para finiquitar el contrato prometido.

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

La diferencia radica en el alcance de la prestación prometida, ya que para el Convocante se trató de una promesa de venta tanto de los bienes en cuestión, como de los derechos fiduciarios respectivos, mientras que para la Convocada esa falta de claridad, que se trataba de una promesa para la cesión de derechos fiduciarios, supone la no prosperidad de la pretensión.

Así por ejemplo, la representante legal de la Convocante manifestó lo siguiente al ser interrogada:

*“DR. ESTRADA: Diga cómo es cierto sí o no, que entre Recuperadora y Cobranzas, el Centro de Ferias y Exposiciones y la Universidad Antonio Nariño, se celebró un contrato el 24 de junio/13 y que las partes denominaron de compraventa y que la obligación principal de Recuperadora y Cobranzas era dar una instrucción en calidad de fideicomitente?”*

*SRA. ROMERO: Sí parcialmente porque el objeto era una compraventa, pero que el objeto era hacer lo que se hace en una compraventa, comprar y recibir a cambio el inmueble por el cual se estaba pagando un dinero, en la parte proporcional que era el 50%, o sea la mitad de los inmuebles porque éramos dos compradores.”*

Por su parte, la Convocada al alegar de conclusión señaló lo siguiente:

*El nombre que encabece el texto de un contrato no resulta relevante si del estudio de sus cláusulas y de manera específica de sus elementos esenciales se puede concluir que lo querido por las partes era celebrar un negocio jurídico diferente, de donde cobra importancia el contenido del art. 1501 del Código Civil sobre las cosas esenciales, accesorias y de la naturaleza de los contratos.*

*En el caso objeto de estudio, resulta fundamental determinar la naturaleza contractual y jurídica del documento que se allega por la convocada y que se denominó por las partes como **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA VENTA**, pero que al analizarse resulta en que se trató de una cesión de unos derechos que tienen al día de hoy los **PROMITENTES COMPRADORES** en un porcentaje del 65%.*

*Y lo anterior fue reconocido tanto por la convocante como por el litisconsorte, ya que no solo se especificó dicha situación en el texto del contrato sino también en los distintos documentos que se suscribieron, como es el caso de los pagarés 01, 02, 03 y 04, sin que pueda alegar ignorancia de los aspectos que rodearon la celebración del negocio jurídico.*

*Es importante aclarar que el pagaré No 04 no fue cancelado o pagado.*

*Se insiste en los presentes alegatos, la intención de mi representada es que se adelanten los trámites necesarios para efectuar la cesión del 35 % restante de los derechos fiduciarios con el fin de que la vocera del patrimonio autónomo transfiera el derecho de dominio, previo pago de los saldos e intereses que se adeudan por parte de la **PROMITENTE COMPRADORA**.*

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

*Lo expuesto permite afirmar desde ya que la pretensión denominada por la convocante de la “operancia del contrato de promesa de compra venta” no se encuentra llamada a prosperar.*

Como se manifestó en su oportunidad, el Contrato fue uno de promesa, por el cual las partes buscaron la transferencia de la propiedad de dos bienes (luego englobados en uno), que por encontrarse transferidos en propiedad fiduciaria – El denominado fideicomiso Salazar Potes, en cabeza de Acción Fiduciaria- tantas veces citados, suponía que el objeto prometido era la cesión de los derechos fiduciarios respectivos, pero también, y en últimas, la transferencia de la propiedad de tales bienes a los promitentes compradores, mediante la instrucción a la Fiduciaria para (a título de beneficio y como ocurrió con la Universidad Antonio Nariño, con ocasión de la suscripción de la ya citada escritura pública No 5250 de 29 de octubre de 2.015 de la Notaría 37 de Bogotá), que como representante legal del patrimonio autónomo transfiriese los derechos de propiedad, en un 50% para cada promitente comprador, que recaían sobre tales bienes.

4. Es por ello, que en capítulo anterior, el Tribunal concluía lo siguiente que se reitera en esta oportunidad que: *“Por ello, el Tribunal concluye que los bienes prometidos en venta estaban transferidos al fideicomiso Salazar Potes, con lo cual también eran parte de la venta prometida los derechos fiduciarios que, como único beneficiario del mismo, detentaba la Convocada. Por ello, cualquier transferencia de tales derechos o de los derechos de copropiedad que detentaba el patrimonio autónomo suponían la necesidad para la Convocada de autorizar e instruir a Acción Fiduciaria para la cesión de tales derechos, o para transferir la propiedad de los inmuebles objeto del patrimonio autónomo.*

*No obstante lo anterior, también concluye el Tribunal que para los promitentes compradores el objeto final era adquirir la propiedad de los dos inmuebles prometidos en venta, conociendo que se encontraban en cabeza del fideicomiso Salazar Potes, para lo cual la escrituración que transferiría dicha propiedad, al tenor de la cláusula sexta del Contrato, suponía que la fiduciaria la realizase en proporción de 50% para cada uno.*

*Tal realidad explica la aparente ambigüedad de la redacción del Contrato, que mezcla referencias a los bienes identificados como tales y a los derechos fiduciarios que detentaba la Convocada en el tantas veces citado fideicomiso Salazar Potes, porque en últimas lo prometido en venta eran los inmuebles.*

Bajo este contexto, no cabe duda para el Tribunal que el Contrato estuvo debidamente suscrito, reunió todos los elementos para su existencia y validez, incluyendo aquellos propios de la promesa contractual y produjo y produce plenos efectos, en sus términos, bajo el claro entendido que se trató de un contrato de promesa para la transferencia de los derechos fiduciarios que detentaba la Convocada en el fideicomiso Salazar Potes,

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

como también la transferencia de la propiedad sobre los bienes que componían tal fideicomiso, a los promitentes compradores, en proporción de 50% para cada uno.

Esa fue la intención de las partes, reiterada a lo largo de la ejecución contractual y que incluso el mismo representante legal de la Convocada aceptó al ser interrogado. En efecto, al respecto manifestó lo siguiente:

*“DR. ABELA: Quisiera una absoluta precisión sobre el manejo y entendimiento que tenía su compañía sobre el negocio, usted me corregirá si ese entendimiento es equivocado, para ustedes fue siempre absolutamente claro que ustedes eran titulares de unos derechos fiduciarios sobre un fideicomiso sobre el cual estaban transferidos los lotes o activos de la promesa de compraventa, ese entendimiento es correcto?”*

...

*SR. VARGAS: Es correcto.”*

Así las cosas y aun cuando la excepción presentada por la Convocada se refiere a la problemática analizada al señalar que la promesa de venta objeto del Contrato no se refería a los bienes prometidos, sino a los derechos fiduciarios y a los derechos de propiedad sobre los mismos, en cabeza del fideicomiso Salazar Potes, tal situación, la “ERRADA DENOMINACIÓN E INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO DE PROMESA”, no comporta ineficacia o pérdida de efectos o no operancia del Contrato.

En efecto, ni la errada denominación, que no lo es tanto, ya que sí se trató de una promesa de venta, ni la errada interpretación alegada, afectan o empañan el alcance del Contrato, su objeto o el entendimiento final de las partes sobre el mismo. No se trata de un contrato diferente, o de uno con alcances especiales, simplemente el Tribunal concluye y define que el Contrato si fue de promesa, pero con las particularidades ya señaladas sobre el alcance del objeto contractual, en función de la previa transferencia en propiedad fiduciaria de los bienes prometidos en venta. Tal situación no enerva la validez del Contrato, ni constituye defensa concreta que permita no otorgarle operancia, efectividad o validez.

5. Por el contrario, el Contrato es válido y produjo y sigue produciendo plenos efectos, es eficaz jurídicamente hablando, y es ley para las partes, al tenor de lo establecido por el artículo 1602 del Código Civil.

Por supuesto, como lo ha anotado el Tribunal, su objeto como promesa de venta, era tanto la transferencia de los tantas veces citados derechos

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

fiduciarios, así como la transferencia, por mitades a cada promitente comprador, de los derechos de copropiedad sobre los bienes que componen el fideicomiso Salazar Potes (se reitera, hoy englobados en un solo, como ya se especificó en detalle en acápite anterior de Laudo), por lo cual el Tribunal declarará la prosperidad de la primera de la citada pretensión de la demanda y declarará, al tenor de lo solicitado, la operancia del Contrato, suscrito el 24 de Junio de 2013 entre la Convocada, la Convocante y el litisconsorte cuasinecesario, respecto de la transferencia de derechos fiduciarios sobre los inmuebles ubicados en la ciudad de Bogotá, en la calle 96 No. 20-56 y la transversal 21 No. 96-42, matrículas inmobiliarias 50C-317381 y 50C-307965, con un área total de 5650 metros, hoy englobados en uno solo, bajo la matrícula inmobiliaria No 50C-1890393 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

Bajo ese mismo contexto, se declarará no probada la excepción ya citada y que la Convocada denominó “ERRADA DENOMINACIÓN E INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO DE PROMESA”

6. La segunda pretensión de la demanda busca declarar el incumplimiento por parte de la Convocada, en los siguientes términos:

*“Que se declare que RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A. “RYC S.A.” incumplió el Contrato De Promesa De Compraventa, suscrito el 24 de junio de 2013 entre RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A. “RYC S.A.” en calidad de promitente vendedora y el CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA junto con la UNIVERSIDAD ANTONIO NARIÑO como promitentes compradores. “*

Del análisis de la demanda, sus hechos y de la ejecución del trámite arbitral, se puede señalar que esta pretensión se fundamenta en cuatro situaciones principales y específicas que el Tribunal estudiará una por una y en detalle:

- (i) El englobe de los predios prometidos en venta en un solo, sin la aprobación de la Convocante.
- (ii) La no comparecencia de la Convocada en la fecha hora y notaría acordadas, para suscribir la escritura de transferencia de los derechos fiduciarios prometidos en venta y/o de los derechos de copropiedad sobre los bienes fideicomitados, o la no instrucción a Acción Fiduciaria para que realizase tales transferencias.

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

- (iii) La no transferencia por parte de la Convocada a la Convocante de los derechos fiduciarios, en la medida y proporción de los pagos efectuados.
- (iv) El pago suficiente y en exceso de la parte que le correspondía a la Convocante del precio de venta acordado, lo que, a su juicio, suponía su pleno cumplimiento de sus obligaciones contractuales y, el consecuente incumplimiento de aquellas de dar y hacer a cargo de la Convocada.

En relación con el englobe de los dos predios originalmente prometidos en venta, en un solo, es pertinente reiterar las consideraciones efectuadas en capítulo anterior del Laudo. Tanto para la Convocante como para la litisconsorte cuasinecesaria, este englobe fue hecho de manera unilateral por la Convocada, a *motu proprio*, generando, a su juicio, un incumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato.

La Convocante en el hecho 7º de la demanda afirma que: *“Con fecha 17 de septiembre de 2013, mediante escritura 5502 otorgada en la notaria 24 de Bogotá, la aquí CONVOCADA decide a mutuo propio englobar los predios con números de matrículas 50C-307965 y 50C-317381, sin ningún tipo de autorización de la aquí CONVOCANTE, tal como consta en la anotación #1 del certificado de tradición del terreno englobado y con número de matrícula 50C-1890393, certificado que se adjunta como prueba. Y la litisconsorte cuasinecesaria reitera esta posición cuando afirma: “Es cierto, la parte demandada sin ninguna autorización de las partes compradoras, a motu proprio sin tener derecho hacerlo, pues ya había prometido los derechos, no obstante decidió englobar los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria No. 50C-307965 y 50C -317381, los cuales fueron prometidos en venta, es decir, prometió en venta dos inmuebles, pero hizo entrega de un solo inmueble.”*<sup>37</sup>

Por su parte, la Convocada se ha opuesto a esta argumentación, básicamente aduciendo que tal englobe fue informado y aprobado por los promitentes compradores y que en nada afecta el objeto contractual, por tratarse de los mismos 2 inmuebles, solo englobados en un solo, pero sin afectar su área o esencia. Al efecto, afirmó al contestar la demanda: *“No es cierto. Falta a la verdad la convocante cuando afirma que mi representada “decide a mutuo propio englobar los predios con números de matrículas 50C-307965 y 50C-317381”*<sup>38</sup> *puesto que en la oportunidad debida fueron informados de lo que se iba a hacer sin que manifestaran reparo alguno en cuanto al mencionado trámite. La actuación que se adelantó y que consta en la Escritura No 5502 de la Notaría 24 del Circulo de Bogotá se realizó con conocimiento de todas las partes del contrato de la promesa de compra venta y la misma no refleja mala fe de mi representada como lo sugiere el apoderado de la convocante. Por*

<sup>37</sup> Escrito de intervención a folio 96 del Cuaderno Principal.

<sup>38</sup> Hecho Séptimo. Folio 2 de la demanda arbitral

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

*el contrario, el englobe se realizó con el fin de facilitar el cumplimiento de las obligaciones a la promitente vendedora. Es claro que el englobe de ninguna forma afecta la promesa ni las obligaciones surgidas de ella. Podríamos plantear el siguiente interrogante: Si el documento que origina la convocatoria es una simple promesa de celebrar un contrato en el futuro, ¿en qué se afecta dicha promesa si se englobaron los predios?, acaso entiende la convocante que desapareció uno de ellos? La respuesta es obvia, la actuación en nada afecta la promesa y menos aún hace desaparecer uno de los predios que se convierten en uno solo, sin que muten las condiciones de cabida y linderos que tenían individualmente considerados. En todo caso, esta operación que se hizo con el consentimiento de quien ahora la califica de irregular, en nada afecta el cumplimiento de la obligación de ceder los derechos fiduciarios, que no se ha finiquitado solo y únicamente porque la convocante no ha pagado el precio.*

*Falta a la verdad el apoderado judicial cuando afirma que la decisión se adoptó a mutuo propio cuando la misma fue informada oportunamente a quienes integran la parte denominada **PROMITENTE COMPRADOR**, lo que se demuestra con el correo remitido de fecha 9 de septiembre de 2.013 con archivo adjunto en la cual se informa oportunamente sobre la medida adoptada y sobre la cual se impartió su aprobación de acuerdo con lo manifestado en la comunicación remitida al representante legal de **ACCIÓN FIDUCIARIA**.*

7. Como ya se analizó anteriormente en el Laudo, por medio del Contrato se prometió en venta los derechos de propiedad y los derechos fiduciarios sobre los dos predios ya reseñados, ubicados en la calle 96 No 20-56 y transversal 21 No 96-.42 en Bogotá y a los que les correspondían los folios de matrícula inmobiliaria Nos 50C- 317381 y 50C- 307965 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, respectivamente.

Posteriormente, mediante escritura pública 5502 de 17 de septiembre de 2.013, de la Notaría 37 de Bogotá, estos predios fueron englobados en uno solo, al que le correspondió el folio de matrícula inmobiliaria No 50C-1890393 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

De igual manera, al expediente obra comunicación<sup>39</sup> de 9 de septiembre de 2.013, mediante la cual la Convocada informó a los prometientes compradores sobre el englobe proyectado. A su vez, ese mismo día, en comunicación dirigida a Acción Fiduciaria<sup>40</sup>, instruyó a esa entidad para englobar los dos predios, manifestando que los promitentes compradores habían aprobado el englobe. No obra prueba alguna al expediente en la cual conste tal aprobación, por el contrario tanto la Convocante como la Universidad Antonio Nariño han manifestado que tal englobe se hizo sin su consentimiento y a instancias directas de la Convocada.<sup>41</sup> Tan solo la

<sup>39</sup> Ver folio 303 del Cuaderno de Pruebas.

<sup>40</sup> A Folio 304 del Cuaderno de Pruebas.

<sup>41</sup> En efecto en su escrito de intervención, a folio 98 del Cuaderno Principal, la Universidad Antonio Nariño manifiesta que tal englobe se realizó sin su consentimiento y a motu proprio de la Convocada.

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

comunicación citada de 9 de septiembre, menciona un conversación entre la Convocada y la Convocante del 4 de septiembre anterior, cuyos alcances no es posible para el Tribunal determinar.

Bajo este escenario, resulta probado que la Convocada informó a los prometientes compradores sobre su intención de englobar los predios, más no acreditó haber obtenido su aprobación, tanto así que el mismo día, 9 de septiembre de 2015, que las informaba, también instruí a Acción Fiduciaria para efectuar tal englobe.

De esa manera, corresponde ahora al Tribunal analizar si tal englobe, ciertamente efectuado por la Convocada, como se comprobó, informado previamente a los promitentes compradores, supuso un incumplimiento de la Convocada a sus obligaciones contractuales bajo el Contrato.

De una parte, es claro que formalmente hablando los dos inmuebles prometidos en venta (o los derechos fiduciarios sobre el fideicomiso Salazar Potes, al cual habían sido transferidos), fueron modificados al ser englobados en un solo predio, con lo cual hubo una modificación de lo pactado en el Contrato. Ahora bien, esa modificación fue informada previamente a los promitentes compradores el 9 de septiembre de 2013 (aun cuando no existe evidencia expresa que demuestre su previa aprobación por escrito), y al expediente no aparece documentación que acredite que las mismas manifestaron su oposición, lo que permite entender que no existió en su momento inconformidad con tal englobe.

De la conducta contractual del Centro de Ferias, observa el Tribunal que sólo hasta la presentación de la demanda que dio origen al presente trámite arbitral, manifestó su inconformidad con el citado englobe. No obra en el expediente manifestación previa, dirigida a la prometedora vendedora, en la que considerara que el englobe de los predios constituyera un incumplimiento del contrato.

Más aún, cuando en 2015, mediante escritura pública No 5250 de 29 de octubre de ese año de la Notaría 37 de Bogotá<sup>42</sup>, con la comparecencia de la Convocada, Acción Fiduciaria transfirió a la Universidad Antonio Nariño, a título de restitución de beneficio, el 50% de los derechos de copropiedad de los bienes ya englobados en un solo, se manifestó en su Consideración Quinta tal englobe, a lo cual el litisconsorte cuasinecesario no solo aceptó la

---

<sup>42</sup> Que obra a folios 175 y siguientes del Cuaderno de Pruebas.

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

transferencia de propiedad señalada, sino su plena conformidad con el texto de la escritura, sin formular observación o comentario alguno sobre esta materia. De esa manera, cualquier reparo que hubiese tenido, quedó saldado y a paz y salvo con el otorgamiento de la escritura pública citada.

Pero y como argumento adicional, resulta claro que, al englobar los predios, no hubo cambios materiales y reales en los mismos, ya que conservaron su área, cabida y linderos conjuntos, con lo cual no hubo una modificación material en los bienes objeto del Contrato, ya transferidos fiduciariamente al fideicomiso Salazar Potes. No hubo, pues, en opinión del Tribunal un incumplimiento sustancial, material, relevante de la Convocada, que permitiese entender una modificación en los 2 inmuebles prometidos en venta a través del mecanismo de la fiducia de parqueo, Salazar Potes, por cuanto no hubo alteración real de los mismos. Lo que hubo, fue un englobe de ellos en un solo, ciertamente informado y no objetado en su momento, y al, menos frente a la Universidad Antonio Nariño, ratificado al recibir la transferencia de propiedad del 50% de los derechos de propiedad sobre ese inmueble englobado en octubre de 2.015.

Por tal razón, no ha de prosperar la pretensión por este argumento.

8. Como segundo argumento para fundamentar esta pretensión de incumplimiento contractual, se ha señalado la no comparecencia de la Convocada en la fecha, hora y notaría acordadas, para suscribir la escritura de transferencia de los derechos fiduciarios prometidos en venta y/o de los derechos de copropiedad sobre los bienes fideicomitidos, o la no instrucción a Acción Fiduciaria para que realizase tales transferencias.

En efecto, la Convocante afirmó en su demanda que: *“Con fecha 10 de julio de 2015, la CONVOCANTE asistió a la cita acordada en la Notaria 37 de Bogotá, con el fin de dirimir el posible conflicto y suscribir la escritura correspondiente de que trata el contrato de promesa de compraventa suscrito el 24 de junio de 2013, como también el OTRO SI suscrito el 02 de julio de 2015, pero la CONVOCADA nunca se presentó a cumplir la cita, como tampoco ha justificado hasta el día de hoy su inasistencia, presentando un flagrante incumplimiento al contrato ya tantas veces mencionado. De lo anotado en este punto se dejó la respectiva constancia mediante escritura pública número 3231 de la Notaria 37 de la ciudad de Bogotá, la cual se adjunta como prueba<sup>43</sup>, Hecho aceptado por la litisconsorte cuasinecesaria.<sup>44</sup>*

---

<sup>43</sup> Hecho 9º de la demanda.

<sup>44</sup> Ver manifestación en su escrito de intervención, a folio 97 del Cuaderno Principal.

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

Por su parte, la Convocada se opuso a esta argumentación, al señalar que su no asistencia a otorgar la escritura citada el 10 de junio de 2.015, y/o a instruir a Acción Fiduciaria para transferir a la Convocante el 50% de los derechos fiduciarios o de los derechos de copropiedad del inmueble englobado detentados por el fideicomiso Salazar Potes, se debió a que consideraba que la Convocante no había cumplido, a su criterio, con la obligación del pago del 100% de las sumas a su cargo, por lo cual estimó no estar obligada a cumplir el objeto del Contrato, mientras su contraparte no hubiera cumplido sus obligaciones de pago. Es parte de su excepción de contrato no cumplido, que se analizará más adelante y como parte básica sobre el tema de pago del precio.

Para ello, afirmó lo siguiente al contestar la demanda: “**NOVENO.** *No es cierto. De nuevo la situación que se relata refleja un desconocimiento de las obligaciones derivadas de la promesa de compra venta suscrita entre las partes, así como del contrato de fiducia. La ausencia del estudio correspondiente por parte de los **PROMITENTES COMPRADORES** que les impidió comprender y entender la liquidación de los intereses, aplicación de los pagos y sobre todo el contrato de fiducia y su correspondiente naturaleza jurídica, generó una situación que a todas luces refleja el incumplimiento de la convocante que hacía imposible que Acción Fiduciaria recibiera la instrucción de mi mandante de firmar la escritura.*

*A la fecha dispuesta para la firma de la escritura o cesión de derechos fiduciarios pactada en el otro si y fijada para el día 10 de julio de 2.015 la cual modificó la que se había estipulado en el Contrato de Promesa, aún se adeudaba parte del precio que debía ser cancelado por la convocante, es decir existía un saldo importante que asciende a la suma de trescientos ochenta y nueve millones seiscientos cincuenta y un mil cuatrocientos setenta y un pesos (\$389.651.471) y la **PROMITENTE VENDEDORA** ya ha cedido el sesenta y cinco por ciento (65%) de los derechos fiduciarios.*

*El día 9 de julio de 2015 a las 15:04 se envió un mensaje vía correo electrónico, con archivo adjunto que contenía el otro si suscrito por el representante legal de mi mandante, el cual se anexa, dirigido a las Doctoras Martha Romero Representante Legal de **CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA** y Clara Camargo Directora Jurídica de la Universidad Antonio Nariño en el cual se pedía se aplazara la cita programada para realizar la cesión de derechos fiduciarios para el día 17 de julio del 2015, ya que la convocada observó como claramente había cedido la mayoría de los derechos fiduciarios pero la **PROMITENTE COMPRADORA** no se había allanado a cumplir con sus obligaciones contractuales y en especial con la primigenia de efectuar el pago del precio pactado.*

*Y así es, la razón clara de la anterior solicitud de aplazamiento radicó en que la **PROMITENTE COMPRADORA** había incumplido con sus obligaciones de pago contenidas en la cláusula quinta del pluricitado contrato.*

*Al anterior mensaje se hizo caso omiso por quienes integran la parte denominada **PROMITENTE COMPRADORA**, uno de los cuales convoca ahora este proceso arbitral, asistiendo al día siguiente a la notaría demostrando su mala fe contractual, ya que sin haber cumplido con sus obligaciones pretendían que mi representada cediera los derechos fiduciarios sin haber cancelado el precio de los inmuebles, hoy inmueble.*

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

*Era necesario que previo a la visita a la Notaría correspondiente, se adelantaran los trámites procedentes y obligatorios en la fiduciaria **ACCIÓN FIDUCIARIA**, vocera del patrimonio autónomo.*

*Entre dichos trámites se requería la revisión de la minuta y demás documentación por parte del área jurídica de la fiduciaria, trámites ajenos al **PROMITENTE VENDEDOR**, hoy convocada “.*

En otras palabras, la Convocada justifica su no comparecencia a otorgar la escritura de transferencia de tales derechos fiduciarios, en el hecho que estimaba que la Convocante le adeudaba a la fecha más de trescientos ochenta millones de pesos, como parte de la parte del precio a pagar. Por ello, mediante correo electrónico de 9 de Julio de 2.015<sup>45</sup>, le avisó tal situación y la invitó a suscribir un otrosí al Contrato, prorrogando la fecha de tal escrituración para el 17 de julio de 2.015, otrosí, que valga la pena y observa el Tribunal, nunca fue suscrito ni por la Convocante, ni por la Universidad Antonio Nariño. Además afirmó, que tal escrituración requería el concurso de Acción Fiduciaria, cuyos trámites no se habían realizado y le eran ajenos.

9. En primer lugar, el Tribunal reitera la importancia que ha tenido tanto para la práctica contractual, como para el desarrollo jurisprudencial, la figura del cumplimiento de la obligación de hacer, consistente en la suscripción de la escritura pública de compraventa, en materia de promesas de contrato de venta de bienes inmuebles.

Siendo la promesa de contrato de compraventa de bienes inmuebles, una de las formas de mayor uso práctico de esta figura contractual, las circunstancias atinentes a su cumplimiento esencial, es decir a la obligación de las partes, de suscribir el contrato de venta prometido, han sido de especial interés para la doctrina y jurisprudencia nacionales.

Como se anotó en capítulo anterior, cuando se estudió la naturaleza del contrato y dado el carácter solemne del contrato de compraventa de inmuebles en derecho Colombiano, exigiendo que conste por escritura pública<sup>46</sup>, siendo parte básica de la promesa que el contrato prometido no solo esté debidamente determinado, que su ejecución dependa de plazo o condición, sino que para el perfeccionamiento del contrato prometido solo falten las solemnidades legales pertinentes, ha sido factor importante del desarrollo jurisprudencial que en la promesa se fije de manera precisa la

---

<sup>45</sup> Que obra a folio 289 del Cuaderno de Pruebas.

<sup>46</sup> Artículo 1857 del Código Civil

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

fecha, hora y notaría en la que se otorgará la escritura pública mediante la cual se solemnizará la venta prometida.

A su vez, la situación de no comparecencia tanto del promitente comprador como del vendedor a suscribir la escritura pública de venta en materia de contratos de promesa, fue supuesto fáctico de varias sentencias de la Corte Suprema de Justicia que desarrollaron la estructura del “mutuo disenso tácito”, en materia de acción resolutoria contractual. Bajo la premisa de la excepción de contrato no cumplido a que se refiere el art. 1609 del Código Civil, la jurisprudencia nacional señaló que, en el evento de un incumplimiento recíproco de sus obligaciones, los contratantes pueden demandar la resolución del contrato suscrito en ejercicio de la acción prevista en el art. 1546 del Código Civil, más no la consecuente indemnización de perjuicios, o la cláusula penal.

Así las cosas, y en materia de promesa, si ambos promitentes no comparecen en la fecha y hora previstas, a otorgar en la notaría acordada la escritura de venta prometida, se entiende que, ante tal mutuo disenso tácito no expreso, han resuelto resolver el contrato de promesa suscrito<sup>47</sup>. Naturalmente, tal disenso tácito ha de ser suficiente y no ambiguo<sup>48</sup>, y es oportuno anotar que también la Corte Suprema de Justicia señaló en algún momento que la acción resolutoria no era viable, sino la procedente era el mecanismo de disolución previsto en el art. 1602 del Código Civil<sup>49</sup>.

10. En el caso que nos ocupa, el Contrato estableció en su cláusula 6<sup>a</sup>, que la escritura pública mediante la cual se diera cumplimiento a la promesa (incluyendo la expresión “cesión del 100% de los derechos fiduciarios”), se otorgaría en la Notaría 37 de Bogotá el 4 de julio de 2.015, a las 11:00 a.m. Posteriormente, y mediante otrosí de 2 de julio de 2.015, las partes prorrogaron esta fecha para el 10 de julio de 2.015, a las 9:00 a.m.

Como también se relató anteriormente, el 9 de julio de 2.015<sup>50</sup>, la Convocada envió comunicación a los promitentes compradores en la que les señalaba que ante el hecho que, a su juicio, había diferencia sobre el tema intereses, se debía aplazar la fecha de firma de la escritura, anexando un proyecto de otrosí al Contrato en tal sentido, para el 17 de julio siguiente,

---

<sup>47</sup> Este es el alcance básico de una importante cuerpo jurisprudencial de Sentencias de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, entre las que cabe destacar las de 29 de noviembre de 1.978, 5 de noviembre de 1.979 y 7 de diciembre de 1.982

<sup>48</sup> Sentencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia d3 febrero 2 de 1.994

<sup>49</sup> Sentencia de la Sala Civil de 18 de Julio de 21.985.

<sup>50</sup> Que obra a folio 289 del Cuaderno de Pruebas

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

suscrito por su representante legal. No obra al expediente respuesta de la Convocante a esta comunicación.

La Convocante, en su entender habiendo ya pagado la totalidad del precio que le correspondía, compareció el 10 de julio a la hora y notaría fijadas, y ante la no comparecencia de la Convocada, dejó constancia de su asistencia mediante escritura pública No 3231 de tal fecha y notaría.<sup>51</sup> En el expediente obran comunicaciones posteriores tanto de la Convocante, como de la Convocada reiterando su posición, la una de haber cumplido su obligación incluyendo el pago de la parte del precio a su cargo y, por ende, demandando la transferencia de propiedad del 50% de los derechos de copropiedad sobre los bienes prometidos en venta o la transferencia de los derechos fiduciarios<sup>52</sup>; y la otra, de no ser procedente tal transferencia por considerar que no había sido pagado el precio en su totalidad<sup>53</sup>.

Frente a la Universidad Antonio Nariño y como ya se ha reseñado en el Laudo, la Convocada expidió paz y salvo por los pagos efectuados señalando que esa entidad había pagado la totalidad del 50% de la parte del precio a su cargo<sup>54</sup>. Y, como ya se anotado varias veces, mediante escritura pública No 5250 de 29 de octubre de 2.015 de la Notaría 37 de Bogotá<sup>55</sup>, con la comparecencia de la Convocada, Acción Fiduciaria transfirió a la Universidad Antonio Nariño, a título de restitución de beneficio, el 50% de los derechos de copropiedad de los bienes ya englobados en un solo. En la misma, además, la Universidad Antonio Nariño y la Convocada se declararon a paz y salvo con ocasión de la ejecución del Contrato y renunciaron a impetrar cualquier acción entre sí derivada de la transferencia de dominio efectuada.

Ante esta situación fáctica, entra a determinar el Tribunal si la no comparecencia de la Convocada a la Notaría 37 de Bogotá el 10 de julio de 2.015, constituyó un evento de incumplimiento contractual, es decir, de la obligación principal del Contrato cual era la de suscribir el contrato prometido, o si, por el contrario, fue una inasistencia justificada que excusase o enervase tal situación de incumplimiento.

---

<sup>51</sup> Que obra a folios 144 y siguientes del Cuaderno de Pruebas.

<sup>52</sup> Comunicaciones de 27 de agosto y 2 de diciembre de 2.015, que obran a folios 198 y 200 del Cuaderno de Pruebas.

<sup>53</sup> Comunicaciones de 5 de octubre y 4 de diciembre de 2.015, que obran a folios 233 y 235 del Cuaderno de Pruebas.

<sup>54</sup> Ver certificación de 27 de noviembre de 2.013, que obra a folio 360 del Cuaderno de Pruebas.

<sup>55</sup> Que obra a folios 175 y siguientes del Cuaderno de Pruebas.

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

El Tribunal considera que, a la luz de las circunstancias probadas al expediente, tal inasistencia no comporta un evento de incumplimiento de las obligaciones de la Convocada bajo el Contrato.

Ello, dado que, si bien no compareció en la fecha, hora y lugar acordados, lo hizo bajo el entendimiento (cuyos alcances y sustento se analizarán a continuación), que la Convocante no había pagado la totalidad del precio debido y acordado. Que tal entendimiento fuere incorrecto, no desvirtúa el hecho de que, para la Convocada, a julio de 2.015, la Convocante aun debía parte del precio pagado, por concepto de intereses imputables. Más aún, antes del 10 de julio, con su correo de 9 de julio, advirtió tal situación tanto a la Convocante, como a la Universidad Antonio Nariño, lo que comprueba que actuó, en su criterio, con convencimiento de su posición y sin aparente mala fe.

Al ser interrogado, el representante legal de la Convocada manifestó lo siguiente:

*“DR. ABELA: Segundo tema, el contrato de promesa que establecía una fecha que fue prorrogada para la suscripción de la escritura de transferencia de dominio entendía cómo la transferencia de los derechos fiduciarios estaban en cabeza del patrimonio autónomo del cual la Fiduciaria Acción era el vocero, cuáles fueron las razones por las cuales su compañía no compareció en su oportunidad en la fecha pactada a suscribir escritura de transferencia de propiedad que si mal no estoy era el 10 de julio/15?”*

*SR. VARGAS: Sí, quien comparece es la Fiducia Acción.*

*DR. ABELA: Por qué no se instruyó a Acción Fiduciaria reformulo la pregunta, para que transfiriera en la fecha pactada, se hiciera la transferencia de propiedad a los señores de Centro de Ferias, cuáles fueron las razones para que ustedes no hiciera ese trámite y no se pudiera materializar en la fecha pactada?”*

*SR. VARGAS: Explico lo que dije anteriormente, porque no teníamos el 100% del compromiso pagado.*

*DR. ABELA: Teniendo en cuenta, yo entiendo que hay una comunicación si mal no estoy del día anterior o días anteriores a través de los cuáles usted solicita reprogramar esa fecha, ustedes obtuvieron respuesta de parte del Centro de Ferias a ese mensaje?”*

*SR. VARGAS: No, de ninguna manera, entiendo que ellos fueron a... y que nosotros fuéramos, no recibimos una respuesta que nos dijera... vaya ahí que nosotros sí vamos a ir.”*

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

Como ya se abocará más adelante en el Laudo, el Tribunal decidirá si la parte del precio a su cargo, había sido o no pagado en su integridad por la Convocante, sin perjuicio de lo cual para el 10 de julio de 2015, había una diferencia de opiniones argüida y manifiesta, que permite establecer que no hubo en tal momento negligencia de parte de la Convocada, ni causal de incumplimiento contractual por no asistir a la Notaría 37, o por no asistir y dejar constancia de las razones para no otorgar la escritura de transferencia de propiedad o de cesión de derechos fiduciarios, o de no haber instruido a Acción Fiduciaria para tal efecto.

Por supuesto, no es de recibo el argumento expresado por la Convocada, en el sentido que tales trámites le eran ajenos, por ser del resorte de esa fiduciaria, dado que de ser el caso sí le corresponde instruir y coordinar con la misma, todo lo pertinente a tal escrituración por ser ese su deber contractual. Lo que era claro es que, para la Convocada, la Convocante no había pagado el 100% por ciento de la parte del precio a su cargo, y por ende, entendía no estar obligado a transferirle el 50% de los derechos de copropiedad o fiduciarios prometidos en venta

Por lo anterior, no ha de prosperar la pretensión estudiada por este argumento, pero como existen otras razones que la sustentan tampoco puede de momento declararse la prosperidad de la excepción de contrato no cumplido.

11. Como tercer argumento para fundamentar esta pretensión de incumplimiento contractual, la Convocante invocó que no se efectuó la transferencia por parte de la Convocada a la Convocante de los derechos fiduciarios, en la medida y proporción de los pagos efectuados.

Al respecto, en la demanda la Convocante señaló lo siguiente, como hecho 4º: *“ En la CLAUSULA SEXTA del contrato de promesa de compraventa mencionado, se establecieron dos párrafos, el primero de ellos indica que “el prometiente (sic) vendedor autoriza a ACCIÓN FIDUCIARIA, para realizar la sesión de los derechos fiduciarios, en la fecha y la proporción de los pagos que se vayan efectuando por parte de los PROMETIENTES (sic) COMPRADORES hasta el 100% de los derechos”, situación ésta que incumplió la aquí CONVOCADA, toda vez que la CONVOCANTE realizo todos y cada uno de los pagos estipulados antes de la fecha de su vencimiento, inclusive pagando más de lo estipulado en el contrato ya mencionado, pagándole a la aquí CONVOCADA en diferentes fechas y antes de su vencimiento la suma total de nueve mil setecientos setenta millones setecientos treinta y cinco mil cuatrocientos veintidós pesos colombianos (\$9'770.735.421), suma a la que habrá de adicionársele el reconocimiento del 0.9% por los pagos anticipados.*

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

Asimismo, en su alegato de conclusión señaló lo siguiente<sup>56</sup>: “En la pregunta No. 10 se le pidió al señor RAFAEL VARGAS que explicara por qué razón la convocada se obligó a autorizar a Acción Fiduciaria para ceder los derechos fiduciarios en la fecha y proporción de los pagos que se venían ejecutando por parte de los promitentes compradores, si atendiendo sus propias manifestaciones, los compradores ya habían pagado el 98.79% del precio, pero la convocada solamente ha autorizado la cesión del 65% de los derechos fiduciarios, el señor VARGAS CONTESTÓ que es por conveniencia y hasta no tener pagado el 100%. Con lo anterior queda probado el incumplimiento del contrato por parte de la convocada, probando la mala fe de la misma.

Por su parte, al contestar la demanda, la Convocada señaló lo siguiente<sup>57</sup>: “No es cierto. En relación con lo consagrado en el parágrafo primero de la Cláusula Sexta del Contrato de Promesa de Compra Venta, me atengo a lo que prueben los documentos allegados al proceso arbitral y de manera especial a lo que se exprese en el referido documento. No es cierto lo afirmado por la convocante cuando indica que se incumplió con lo consagrado en el parágrafo citado teniendo en cuenta que mi representada a cedido a **LA PROMITENTE COMPRADORA** un porcentaje del sesenta y cinco por ciento (65%) de los derechos fiduciarios sin que haya cumplido con los pagos correspondientes, de acuerdo con la Escritura Pública No 5250 de 29 de octubre de 2.015, que obra en el expediente, se cedieron a la **UNIVERSIDAD ANTONIO NARIÑO** el cincuenta por ciento (50%) de los derechos fiduciarios del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO SALAZAR POTES** y de acuerdo con la constancia expedida por **ACCIÓN FIDUCIARIA**, la cual se anexa como medio de prueba documental, lo que refleja claramente que la **PROMITENTE COMPRADORA** ostenta el 65% de los derechos aludidos, y solo por el flagrante incumplimiento de la promitente compradora no ha sido posible ceder un mayor porcentaje que el que hasta el momento se ha cedido.

... “.

Sobre el particular, es oportuno señalar que el parágrafo primero de la cláusula sexta del Contrato establecía lo siguiente: “El prometiente vendedor autoriza a ACCIÓN FIDUCIARIA, para realizar la sesión de los derechos fiduciarios, en la fecha y la proporción de los pagos que se vayan efectuando por parte de los PROMETIENTES (sic) COMPRADORES hasta el 100% de los derechos”

Bajo esta premisa, el Contrato estructuraba una clara obligación de autorización de la Convocada a Acción Fiduciaria para ir cediendo los derechos fiduciarios a los promitentes compradores, en la medida en que fueran pagando, cada cual, su parte del precio. Y se dice cada cual, porque como se verá tales cesiones no se hicieron en común y proindiviso, sino de manera específica e individual para cada promitente comprador. Es por ello, que para los promitentes compradores existía una expresa facultad de

<sup>56</sup> A Folio 262 del Cuaderno Principal.

<sup>57</sup> A Folio 139 del Cuaderno Principal.

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

hacerse progresivamente a tales derechos fiduciarios, en la medida en que fueran pagando su parte del precio de venta acordado.

Tema diferente era, el derivado de otro párrafo sin número de esa misma cláusula 6ª, por el cual la Convocada otorgó poder a los promitentes compradores para escriturar tales derechos, cuando detentaran el 100% de los derechos fiduciarios sobre el fideicomiso Salazar Potes.

Al respecto, obra al expediente una comunicación de la Convocada a Acción Fiduciaria de 22 de octubre de 2.013<sup>58</sup>, por la cual y ante el pago de \$5.700.000.000, instruía para que los promitentes compradores fueran registrados, cada uno, como beneficiarios de un 15% de los derechos fiduciarios. De igual manera, obra en el expediente a folio 300 del Cuaderno de Pruebas, certificación de Acción Fiduciaria, por la cual se certifica que, a 23 de octubre de 2.014, la Convocante es beneficiaria del 15% del fideicomiso Salazar Potes.

A su vez, se ha afirmado de manera inequívoca, que decir de la misma contestación de la demanda ya citada, y la misma declaración el representante legal de la Convocada<sup>59</sup>, que esa entidad había autorizado la cesión del 65% de los derechos fiduciarios en el citado fideicomiso, 50% en favor de la Universidad Antonio Nariño, y 15% en favor de la Convocada. Más aún, mediante comunicación de 14 de agosto de 2.015, la Convocada le manifiesta a Acción Fiduciaria que, en razón de su posición de no entender pagada la totalidad del precio acordado, *“NO autoriza a la fiduciaria la cesión de sus derechos fiduciarios hasta tanto se le pague el 10% del valor adeudado”*.

No obstante lo anterior y como hecho significativo, que ya se ha mencionado y que cobrará mayor vigencia al estudiar el tema del pago total o no el precio acordado, la Convocante instruyó a Acción Fiduciaria, y autorizó la transferencia, a título de beneficio, en favor de la Universidad Antonio Nariño, del 50% de los derechos de copropiedad sobre el bien englobado en cabeza del fideicomiso Salazar Potes<sup>60</sup>, con lo cual quedó claro que solo a la Convocante no se le había transferido el 50% de los derechos fiduciarios, sino solo el 15% de los mismos, y, en todo caso, no se habían escriturado la transferencia del 50% de los derechos de propiedad sobre el bien objeto del citado fideicomiso, o sobre la titularidad de los derechos fiduciarios en cuestión.

---

<sup>58</sup> Que obra a folio 234 del Cuaderno de Pruebas.

<sup>59</sup> A Folios 419 y siguientes del Cuaderno de Pruebas.

<sup>60</sup> Mediante la tantas veces citada E.P No 5250 de 25 de octubre de 2015 de la Notaría 37 de Bogotá.

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

Como se desprende de la contestación de la demanda<sup>61</sup> y de la demanda de reconvencción,<sup>62</sup> la Convocante estima que se le adeuda la suma de \$389.651.471, de un total a pagar de \$9.500.000.000, como base estructural de cálculo, siendo esta la mitad de la suma total del precio a pagar en el Contrato, de \$19.000.000.000.oo. Es decir, y con un simple cálculo aritmético, un monto inferior al 5% del valor que, en opinión de la Convocante, hubiera debido pagar la Convocante, ya que la Universidad Antonio Nariño había sido declarada a paz y salvo por su 50% del precio a pagar, como ya se ha manifestado y comprobado en acápite anterior de este Laudo<sup>63</sup>.

Aún en tal escenario, y a la luz de lo establecido por el citado párrafo de la cláusula 6ª del Contrato, para 2.015, a la Convocada se le habrían debido haber cedido no menos del 45%, sino más, de los derechos fiduciarios en el fideicomiso Salazar Potes, por haber pagado una suma equivalente. Sin embargo, a la fecha solo se le había cedido el 15% de los mismos, y se había manifestado que no se cedería el 100% de los mismos, ni porcentaje adicional y ciertamente, la escrituración de tal cesión de derechos, o del 50% de los derechos de copropiedad sobre el bien englobado objeto de tal fideicomiso, no había ocurrido, porque la Convocada no la había autorizado al considerar que se le adeudaba parte - cabe anotar muy poco significativa frente al monto total- del precio por pagar.

En otras palabras, por acción u omisión de la Convocada, se le impidió a la Convocante hacerse oportuna y debidamente a los derechos fiduciarios correspondientes a la proporción del precio que pagó, aún en los cálculos y cifras presentados por la Convocada<sup>64</sup>, ya que la cesión autorizada e instruida a Acción Fiduciaria fue del 15% para la Convocante, del 50% para la Universidad Antonio Nariño, cuando el precio pagado era muy superior al equivalente al 65% de los derechos fiduciarios cedidos, aún (que, como se verá no es del caso, ni puede hablarse de obligación solidaria de pago a cargo de los promitentes compradores) en la hipótesis de ver ese negocio como uno solo en cabeza de un solo promitente comprador, y más si se le ve como en realidad se pactó como un negocio divisible en el cual cada promitente comprador adquiriría el 50% de los derechos fiduciarios y de

---

<sup>61</sup> Contestación al hecho 4º, a folio 139 del Cuaderno Principal

<sup>62</sup> Hecho 6º de la demanda de reconvencción, a folio 104 del Cuaderno Principal

<sup>63</sup> Para el efecto, se reitera ver certificación de 27 de noviembre de 2.013, que obra a folio 360 del Cuaderno de Pruebas.

<sup>64</sup> Que sea de paso, son los mismos que el dictamen aportado por la Convocada reseña, \$89.651.471, de los cuales \$320.281.196 por deuda, más intereses de mora. Ver dictamen del Sr. Carlos Enrique Rodríguez a folios 265 y siguientes del Cuaderno de Pruebas.

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

copropiedad sobre el bien objeto del citado fideicomiso Salazar Potes, obligándose, en consecuencia, cada uno a pagar el 50% del precio de venta acordado.

Por el contrario, sea como se quisiera ve este negocio, el precio pagado era superior al 95% del valor acordado, habiendo alegado la Convocante haberlo pagado su parte en su totalidad, y solo se le había cedido 15% de un 50% total, no, al menos un 45% o más proporcional a lo pagado y aceptado como recibido por la Convocada, con lo cual al menos un 30% de tales derechos no fue oportunamente cedido a la Convocante por acción directa de la Convocada.

12. En este sentido, no cabe duda que le asiste derecho a la Convocante para solicitar a este Tribunal el estudio del incumplimiento contractual del Contrato. Siendo el Contrato una típica operación comercial, por involucrar sociedades comerciales al tenor del artículo 20 del Código de Comercio), carácter que se mantiene aún si la contrapartes son personas naturales o personas de derecho civil como la Universidad Antonio Nariño, tanto el artículo 870 del Código de Comercio, como el 1546 del Código Civil (aplicable en lo pertinente en materia comercial, como cualquier otra disposición civil en materia de contratos y obligaciones, según lo dispone el artículo 822 del Código de Comercio), le permite a cualquiera de sus partes, a su entera elección y de manera alternativa, solicitar que se decrete su resolución, o su cumplimiento, con su respectiva indemnización de perjuicios.

Para ello, se exige que se trate de un contrato bilateral, calidad que no se discute en el caso que nos ocupa, que exista mora de la parte incumplida (lo que supone que se trate de un contratante que haya incumplido sus obligaciones contractuales) y que la parte que lo alega haya cumplido o haya estado presta a cumplir sus propias obligaciones contractuales. El alcance y realidad de la condición resolutoria derivada de todo contrato bilateral es materia ampliamente discutida y comentada por la doctrina y jurisprudencia nacionales, además de su clara y expresa consagración legal, por lo cual el Tribunal no considera necesario comentario adicional alguno.<sup>65</sup>

---

<sup>65</sup> Solo a título de ejemplo, baste mencionar jurisprudencias tan conocidas como las de la Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, de Noviembre 3 de 1.971, Agosto 12 de 1.974, Diciembre 10 de 1.990 con ponencia del Magistrado Héctor Marín, Septiembre 11 de 1.984, o más recientemente, la sentencia de 18 de diciembre de 2.009.

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

Adicionalmente, en temática que cada vez cobra más adeptos, se ha exigido que el incumplimiento no sea accesorio o de escasa trascendencia, sino que revista una importancia tal que impida el cumplimiento real del contrato, dado el interés de la parte cumplida. Es esta, por ejemplo, la posición de la Corte Suprema de Justicia en fallos de los últimos 30 años, como por ejemplo las sentencia de su Sala de Casación Civil de once (11) de septiembre de mil novecientos ochenta y cuatro (1984), o la de dieciocho (18) de diciembre de dos mil nueve (2009), amén de ser la base de números laudos arbitrales en diversas materias. Afirma la Corte en la citada sentencia de septiembre de mil novecientos ochenta y cuatro (1984):

*“En rigor jurídico es verdad que en los procesos en que se pide la resolución de un contrato bilateral por incumplimiento del demandado, es deber inexcusable del juez, para que su fallo resulte equitativo, detenerse sobre el requisito de la importancia que la ley requiere para que el incumplimiento invocado de asidero a la pretensión deducida; en justicia el contrato no se podrá resolver si el incumplimiento de una de las partes contratantes tiene muy escasa importancia en atención al interés de la otra”.*

Así las cosas, resulta probado para el Tribunal que el incumplimiento alegado por la Convocante, al no habersele transferido o cedido derechos fiduciarios en el fideicomiso Salazar Potes en proporción equivalente al precio por ella pagado, aún en el escenario invocado por la Convocada de debérsele algo más de \$389 millones, ya que el monto aceptado como pagado superaba de manera amplia y suficiente los \$9.000.000.000.00 a cargo de la Convocante, de un total básico de \$9.500.000.000. Así las cosas, el 15% de los derechos fiduciarios cedidos, no correspondía a por lo menos el 45% que hubiera debido cedérsele y que no lo fue, por decisión y acción de la Convocada. Tal incumplimiento fue cierto, es relevante y significativo a la luz de los criterios expuestos y justifica por este argumento la pretensión solicitada.

Asimismo, esta situación, claramente demostrada, permite rechazar las tesis y excepciones planteadas por la Convocada sobre el hecho que la Convocada no cumplió con sus obligaciones bajo el contrato (base de su excepción de contrato no cumplido), o pretendió invertir la carga de la prueba a su cargo (base de su excepción de inversión de la carga de la prueba), ya que la obligación de ceder los derechos fiduciarios y el derecho recíproco para los promitentes compradores nacía con el pago progresivo del precio, no con su pago completo (en todo caso, fuera de discusión frente a la Universidad Antonio Nariño por las razones tantas veces expuestas), así como se probaron tales pagos y la no cesión proporcional

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

de los derechos fiduciarios, con lo cual no hubo inversión de la carga de la prueba como adujo la Convocada.

Por tal razón, el Tribunal declarará que prospera la pretensión segunda citada de la demanda por la cual se busca *“Que se declare que RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A. “RYC S.A.” incumplió el Contrato De Promesa De Compraventa, suscrito el 24 de junio de 2013 entre RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A. “RYC S.A.” en calidad de promitente vendedora y el CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA junto con la UNIVERSIDAD ANTONIO NARIÑO como promitentes compradores. “*

A su vez y por las razones ya analizadas, declarará que no prosperan la excepciones propuestas por la Convocada y denominadas “Exceptio Non Adimpleti Contractus y la Condición Resolutoria que Envuelve el Contrato de Compra Venta” y “La Convocante Pretende Invertir la Carga de la Prueba”.

13. Como cuarto argumento para fundamentar esta pretensión de incumplimiento contractual, y tal vez el punto de controversia más relevante del debate procesal, la Convocante adujo que había cumplido a cabalidad con su obligación de pago oportuno y suficiente (más aun, en exceso) de la parte que le correspondía del precio de venta acordado, lo que, a su juicio, suponía el pleno cumplimiento de sus obligaciones contractuales y, el consecuente incumplimiento de aquellas de dar y hacer a cargo de la Convocada.

Básicamente, la Convocante manifiesta haber pagado no solo el 50% del monto del precio acordado, sino una suma adicional en exceso, atendiendo la estructura de beneficios por pagos anticipados e intereses pactados en el Contrato, y aduciendo los alcances del otrosí de 23 de junio de 2.013 en el que se acordó la no causación futura de intereses sobre saldos hasta la fecha de escrituración.

Su posición puede resumirse en las siguientes citas de la misma demanda arbitral:

“

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

*El precio señalado en el documento en mención, se pactó en la suma de diez y nueve mil millones de pesos (\$19'000.000.000), de los cuales se estableció la siguiente forma de pago:*

- a. *La suma de cinco mil setecientos millones de pesos (\$5'700.000.000) pagados con cheques a nombre de FIDEICOMISO AVENIDA TRECE – VOCERA ACCIÓN FIDUCIARIA de la siguiente manera: (\$151'000.000) pagados con la firma del contrato de promesa de compraventa, la suma de (\$2'370.118.660) el día 26 de junio de 2013, la suma de (\$1'700.000.000) para el 04 de julio de 2013, y (\$1'478.881.340) para el 10 de julio de 2013.*
- b. *El saldo, o sea la suma de trece mil millones de pesos, fue financiada en cuatro cuotas de \$3'325.000.000 cada una, a la tasa del 0,9% mensual, pagaderas la primera el día 04 de enero de 2014, la segunda el 04 de julio de 2014, la tercera el 04 de enero de 2015 y la cuarta el 04 de julio de 2015, en proporción del 50% para cada promitente comprador, -es decir que la convocante debía pagar la suma de \$9'500.000.000- tal como reza en los cuatro pagares suscritos entre las partes y que garantizaban el saldo.*

*En el PARÁGRAFO 2 de la cláusula quinta del contrato de promesa de compraventa ya mencionado se estableció: "(...) si LOS PROMETIENTES COMPRADORES a petición del PROMETIENTE (sic) VENDEDOR, anticipan los pagos antes descritos, EL PROMETIENTE (sic) VENDEDOR, reconocerá el CERO PUNTO NUEVE por ciento (0.9%) por el tiempo y los valores anticipados a los PROMETIENTES (sic) COMPRADORES."*

*La relación de pagos realizados por la convocante se muestran en la tabla denominada "RELACIÓN DE PAGOS A RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A. "RYC S.A." que se adjunta como prueba, donde se observa que la convocante pagó a la CONVOCADA la suma de \$9'770.735.421. "<sup>66</sup>*

Por su parte, la Convocada considera que la posición de la Convocante es equivocada, no solo porque la estructuración y aplicación de los beneficios por pagos anticipados e intereses es incorrecta, sino porque la Convocante aun le adeuda parte del precio pactado. Para ello, afirmó lo siguiente al contestar la demanda:

“

**SEGUNDO.** *No es cierto. No es correcta la afirmación que se realiza en este hecho de la demanda arbitral teniendo en cuenta que el precio se pactó de la siguiente manera:*

- a. *El pago de la suma de \$5.700.000.000. fue ligeramente modificado y se canceló de la siguiente manera: \$151.000.000 a la firma de la promesa, la suma de \$2.370.118.660 el día 26 de junio de 2013, la suma de \$2.009.640.885 el día 4 de julio de 2013, la suma de \$1.069.826.258 el día 10*

---

<sup>66</sup> Hechos 2º a 4º.

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

de julio de 2013 y por último la suma de \$99.496.759 el día 11 de julio de 2013.  
Para un total de **\$5.700.082.552**.

- b. El saldo es la suma de \$13.300.000.000 trece mil trescientos millones de pesos no \$13.000.000.000 como se expresa en la demanda. La promesa de cesión dice textualmente: "El saldo es decir la suma de \$13.300.000.000 trece mil trescientos millones de pesos m/cte., serán pagados en cuatro (4) cuotas iguales, semestrales, cada una por la suma de **TRES MIL TRESCIENTOS VEINTICINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$3.325.000.000)**, así:
- a) Primera cuota: El cuatro de enero de dos mil catorce (04-01-2014)
  - b) Segunda cuota: El cuatro de julio de dos mil catorce (04-07-2014)
  - c) Tercera cuota: El cuatro de enero de dos mil quince (04-01-2015)
  - d) Cuarta cuota: El cuatro de julio de dos mil quince (04-07-2015)"

**TERCERO.** Es cierto. Sin embargo, se debe aclarar al Honorable Arbitro que la intención de las partes era reconocer un descuento en el valor de las cuotas si se anticipaba el pago de las mismas; así mismo, los **PROMITENTES COMPRADORES** fueron anticipando pagos, los cuales fueron aceptados por **EL PROMITENTE VENDEDOR**, pero los mismos no se realizaron a petición de mi representada, sino por iniciativa y mera liberalidad de los **PROMITENTES COMPRADORES** en procura de hacerse acreedores al descuento pactado, y no ante requerimiento de mi mandante como estaba pactado contractualmente.

No obstante lo anterior y al hecho de haberse incumplido por la convocante lo pactado por las partes ya que como se indicó los pagos anticipados se realizaron sin ser solicitados por **Recuperadora y Cobranzas S.A.** siempre se ha reconocido por mi mandante en la liquidación de los pagos intereses del 0,9% mensual por cada valor anticipado, tal y como se demuestra con la liquidación que se adjunta con la presente contestación en el dictamen pericial de parte que se aporta como prueba.

### **CUARTO.**

En efecto, a pesar de los intentos de mi mandante por llegar a un acuerdo sobre la liquidación del capital adeudado, los intereses debidos y los descuentos que se deben aplicar a los pagos anticipados, ha sido imposible que la convocante reconozca la situación que se presenta.

Resulta cierto que ante el incumplimiento en el pago por parte de los **PROMITENTES COMPRADORES** se generó una obligación de pago de intereses pactados contractualmente y de mora los cuales aumentaron el valor de la deuda, hecho que deliberadamente oculta la convocante en el relato de la situación fáctica. Dichos intereses están siendo aplicados en este momento a la obligación toda vez que **LOS PROMITENTES COMPRADORES** no han cancelado en su totalidad, a la fecha, lo adeudado.

La cláusula sexta del contrato de promesa indica en su párrafo primero que "El promitente vendedor autoriza a **ACCIÓN FIDUCIARIA**, para realizar la cesión de los derechos fiduciarios, en la fecha y la proporción de los pagos que se vayan efectuando por parte de los **PROMITENTES COMPRADORES**, hasta el 100% de los derechos."

Luego, la obligación se encontraba radicada en cabeza de la convocante y de la Universidad Antonio Nariño, teniendo como fuente el contrato de promesa, debiendo

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

*cumplir con las condiciones establecidas para que así surgiera la obligación del promitente vendedor de autorizar la cesión de los derechos.*

*El incumplimiento de la convocante, que aún hoy subsiste, y **PROMITENTE COMPRADORA** se hace evidente al realizar el estudio financiero del contrato de promesa que concluye que a 27 de julio de 2016 adeuda la **suma de trescientos ochenta y nueve millones seiscientos cincuenta y un mil cuatrocientos setenta y un pesos (\$389.651.471)** Es decir que quien con vehemencia alega un supuesto incumplimiento de mi mandante y reclama inexistentes perjuicios, no cumplió las obligaciones previas a su cargo que era condición para obtener el resultado que ahora demanda.*

Para tales efectos, interpuso las excepciones que denominó “Exceptio Non Adimpleti Contractus y la condición resolutoria que envuelve el contrato de compra venta”, “La Convocante pretende invertir la carga de la prueba”, e “Inexistencia de lo que denomina la Convocante “Dineros Pagados en Exceso”, las que se analizan en detalle a continuación, así como las pruebas allegadas al proceso y los argumentos de conclusión de las partes.

En síntesis, la Convocada aduce que es la Convocante quien ha incumplido su obligación de pago total del precio, por lo cual aduce la excepción de contrato no cumplido. Para ello, alega que quien no entendió y aplicó indebidamente el Contrato fue la Convocante, ya que no calculó los intereses sobre capital aplicable a los saldos insolutos, según lo preveía el Contrato, por lo cual no existen dineros en exceso pagados, sino por el contrario, un déficit por pagar. Además, que pretende invertir la carga probatoria que le corresponde, para lo cual como soporte de sus cálculos financieros aportó dictamen de parte, elaborado por el Doctor Carlos Enrique Rodríguez Sánchez, que será objeto de análisis en este Laudo<sup>67</sup>. Por su parte, y como se analiza en detalle en el capítulo sobre el litisconsorte cuasinecesario, la Universidad Antonio Nariño manifestó su conocida posición sobre el pago total de la parte del precio a su cargo, el paz y salvo otorgado por la Convocada al respecto y la transferencia efectuada a su favor del 50% de los derechos de propiedad sobre el inmueble prometido en venta ya englobado, con lo cual en materia de los pagos por parte de la Convocante se atenía a lo que se probase en el proceso.

- 14.El análisis de esta materia y de las excepciones interpuestas, supone no sólo considerar lo expuesto por las partes al demandar y contestar la demanda o al intervenir la Universidad Antonio Nariño, sino aquellos argumentos y pruebas aducidos a lo largo del proceso, inclusive al alegar de conclusión.

---

<sup>67</sup> Y que obra a folios 265 y siguientes del Cuaderno de Pruebas.

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

Para ello, deberá abocarse la estructura de Contrato que las partes entendieron suscribir y ejecutar en materia específica de pago del precio, particularmente su monto, beneficios por pagos anticipados e interés, y fundamentalmente la alegada solidaridad entre los promitentes compradores que adujo la Convocada al alegar de conclusión, o la obligación conjunta y no solidaria que los promitentes compradores señalan. Todo lo anterior, a la luz de considerar la venta prometida como una operación mercantil, y, dada la tesis de la Convocada que el negocio era uno solo, por el cual no era divisible la obligación de pago del precio a cargo de los promitentes compradores.

De igual manera, se abocará el estudio del dictamen de parte aportado por la Convocada, al igual que el decretado por el Tribunal y que fuera elaborado por la Dra. Gloria Zady Correa, tal y como fue complementado y aclarado.<sup>68</sup>

En primer lugar, cabe anotar que el Contrato estableció como objeto<sup>69</sup> que el promitente vendedor la Convocada-, prometía transferir en proporción de 50% para cada uno, y los promitentes compradores –la Convocada y la Litisconsorte Cuasinecesaria-, se obligaban a adquirir en la misma proporción de 50%, los bienes prometidos, que como se advirtió luego fueron englobados en uno solo.

La cláusula quinta regula el tema del precio, estableciendo un valor total de \$19.000.000.000.oo, pagaderos los primeros \$5.700.000.000, mediante el giro cheques en fechas cercanas y subsiguientes hasta el 10 de julio de 2.013, con un pago inicial a la fecha y aceptado por \$151.000.000. El saldo, \$13.300.000.000.oo, pagaderos en cuatro cuotas semestrales iniciando el 4 de enero de 2.014, hasta el 4 de julio de 2.015, de \$3.325.000.000.oo, cada una, y amparadas en cuatro pagarés.

Dicha cláusula previó un beneficio por pagos anticipados, previa petición del promitente vendedor, equivalente al 0.9% por el tiempo y valor anticipado, así como intereses sobre los saldos, por ser una venta a plazo, del mismo porcentaje. En caso de mora, la tasa sería del doble de la convencional ya citada. Asimismo, la cláusula contenía la declaración de origen lícito de fondos de los promitentes compradores, y una expresa declaración que los

---

<sup>68</sup> Y que obra a folios 362 y siguientes del Cuaderno de Pruebas, junto con sus aclaraciones y complementaciones, que obran a folios 499 y siguientes del Cuaderno de Pruebas.

<sup>69</sup> Cláusula 1ª, folio 001 del Cuaderno de Pruebas.

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

predios a comprar serían usados para fines propios de la actividad universitaria de la Universidad Antonio Nariño, y como sede social y centro de formación y capacitación, en declaración que cobija a los dos promitentes compradores, pero con énfasis en la litisconsorte cuasinecesaria.

De igual manera, el citado otrosí de 2 de julio de 2.015 (el Contrato se suscribe el 24 de junio de 2.013), se estableció frente a los parágrafos 1, 2 y 3, de la citada cláusula quinta, que desde tal fecha y hasta la escrituración (inicialmente fijada para el 4 de julio de 2.015 que el otrosí prorrogó para el 10 de julio siguiente), no se causaría o pagaría ninguna clase de interés o sanción, es decir desde 2 de julio hasta el 10 de julio de 2.015, pero como no se escrituró, la Convocante ha sostenido que esa no causación de intereses debe operar hasta que la escrituración que le transfiera la propiedad de los derechos fiduciarios y/o de propiedad sobre el 50% de la copropiedad de los bienes en cuestión, ocurra, lo que en opinión de la Convocada no es aplicable.

Por su parte, obran al expediente los cuatro pagarés suscritos por los promitentes compradores, numerados del 1 al 4<sup>70</sup>, mediante los cuales se comprometen a pagar en cada caso y con fecha específica la suma de \$3.325.000.000, por cada pagaré, sin que haya mención expresa de la palabra “solidariamente”, solo que “*pagare (mos) incondicionalmente*”, la suma citada. A su vez, se anexaron, particularmente con la demanda, un conjunto importante de comprobantes, cheques, recibos, instrucciones de pago y el cuadro/ relación de la demanda para comprobar que se cancelaron las sumas que se aducen haber pagado, incluyendo beneficios por pagos anticipados e intereses<sup>71</sup>.

Por su parte y como se analizará en detalle más adelante, la Convocada sustenta su posición en el dictamen de parte aportado y en los ejercicios y cálculos en él incorporados.

15. Como segunda consideración y antes que el Tribunal entre a analizar los argumentos expuestos y las pruebas que obran al expediente, es conveniente presentar la posición y conclusiones básicas de los dictámenes periciales surtidos en el proceso.

---

<sup>70</sup> A folios 8 al 11 del Cuaderno de Pruebas.

<sup>71</sup> A folios 12 al 143 del Cuaderno de Pruebas.

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

En primer lugar, la Convocada aportó el dictamen de parte suscrito por el Dr. Carlos Rodríguez, ya reseñado, cuyos principales apartes pueden resumirse de la siguiente manera:

- (i) El Dr. Rodríguez es un experto en temas financieros, ha elaborado numerosas liquidaciones de intereses, pero hasta esta oportunidad no había sido perito en trámite arbitral alguno.
- (ii) Elaboró un modelo financiero, que calcula como un solo negocio los pagos efectuados por los 2 promitentes compradores como si fueran uno solo, involucrando pagos, beneficios por pagos anticipados e intereses, pero basado exclusivamente en la información suministrada por la Convocada, sin haber revisado los soportes contables respectivos.
- (iii) Bajo esa premisa, concluye que a pesar de reconocer beneficios por pagos anticipados en la suma de \$772.210.840.00, existe un saldo a pagar a la fecha de su pericia, Julio 27 de 2.016, de \$389.651.471, intereses de mora incluidos, y suma invocada y pretendida por la Convocada tanto al contestar la demanda, como al demandar en reconvencción.

El Dr. Rodríguez fue citado a declarar sobre el alcance de su dictamen, tema que abocaremos más adelante, ya que la Convocante no compartía sus conclusiones y fundamentos.

Teniendo en cuenta la problemática planteada, el Tribunal (igualmente motivado por la solicitud de prueba de la Convocante en tal sentido), decretó la práctica de un dictamen independiente, que, como se anotó, fue elaborado por la Dra. Gloria Zady Correa. Sus conclusiones y alcances principales pueden resumirse de la siguiente manera:

- (i) La Dra. Correa sí examinó y detalló la información y documentación de soporte, incluyendo comprobantes contables, los que reseña en detalle en su dictamen, aun cuando (como luego se confirmó por temas de correo electrónico), no revisó inicialmente la información de la Universidad Antonio Nariño.
- (ii) El dictamen, respondiendo a la solicitud y preguntas formuladas por la Convocante, elabora 2 escenarios para calcular los pagos realizados con ocasión el pago del precio del Contrato, analizando las fechas de pago pactadas y las reales en las que se efectuaron, y, por ende, analizando el impacto de intereses o beneficios por pagos

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

anticipados. Antes de cada escenario, elaboró una liquidación básica de pagos, por la cual de los \$19.000.000.000, pactados, se pagó \$18.885.963.479, es decir un faltante de algo más de \$114.000.000, precisando que la Convocante pago más del 50% que le hubiera correspondido, es decir, \$9.776.158.478, mientras que la Universidad Antonio Nariño pagó \$9.109.805.000.oo

En un primer escenario, trata el negocio como uno solo, para concluir que existe un faltante a la fecha del dictamen, intereses de mora incluidos, de \$531.126.930.oo.

En un segundo escenario, analizando los pagos efectuados por cada promitente comprador, el dictamen concluye que, si bien la Convocante pagó en total la suma de \$9.776.158.476, en razón del cálculo de intereses a pagar y de beneficios por pronto pago, el valor real de pago en exceso, y por ende, de potencial suma por daño emergente, asciende a \$12.909.878, más intereses de mora a la fecha del dictamen por la suma \$4.184.567.oo. Por su parte, la Universidad Antonio Nariño tendría un saldo pendiente de pago de \$401.936.207.oo, con lo cual bajo este escenario y aún en la discriminación del primero, la Convocante habría cumplido con el pago del 50% del precio convenido, con una suma pagada en exceso, mientras que la diferencia por pagar correspondería a la Universidad Antonio Nariño.

Por último, concluyó, en materia del lucro cesante por cánones de arrendamiento dejados de percibir por la Convocada desde el 10 de julio de 2.015 hasta el 10 de abril de 2.016, que no encontró soporte o documentación que le permita determinar cómo se obtiene la cifra solicitada, ni registro contable sobre tal contingencia, por lo cual no presenta cálculo alguno al respecto.

- (iii) El dictamen anterior fue objeto de solicitud de aclaraciones y complementaciones tanto por la Convocante, como por la Universidad Antonio Nariño. Por el contrario, la Convocada manifestó expresamente en audiencia de 15 de diciembre de 2.016,<sup>72</sup> su aceptación al dictamen exaltando la trayectoria y experiencia de la perito.

---

<sup>72</sup> Cuya acta obra a folios 225 al 231 del Cuaderno Principal.

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

En materia de las aclaraciones y complementaciones formuladas por la Universidad Antonio Nariño, manifestó haber analizado toda la documentación y soportes suministrados por esa entidad, y reiteró que la Universidad tenía un faltante de pago, frente al precio convenido, por su parte de 50%, por la suma de \$401.936.207, básicamente por intereses convencionales y de mora. No obstante, claramente manifestó que también revisó las certificaciones y paz y salvos que reseña, dando cuenta que la Convocada había declarado a la Universidad a paz y salvo, por haber pagado el 100% de la proporción que le corresponde.

Por su parte, frente a las aclaraciones solicitadas por la Convocante, manifestó que los conceptos aducidos sí habían sido tenidos en cuenta en su cálculo, solo con errores de transcripción en fechas, y frente al perjuicio por lucro cesante, consistente en cánones de arrendamiento dejados de percibir, había revisado la certificación de 15 de septiembre de 2.016 de la Dra. Bercilia Asprilla, contadora de la Convocante, que reseñaba un valor de \$78.209.000 mensuales, para efectuar un cálculo inicial por la suma de \$703.881.000.00, sin perjuicio de lo cual manifestó que no podía avalar el valor anterior ya que la certificación no explica la metodología de cálculo, y más aún, no encontró soporte contable para tales montos. Sobre esta temática, el Laudo analizará sus alcances en el capítulo de pretensiones de condena y perjuicios.

- (iv) Dentro de la oportunidad pertinente y en ejercicio de la facultad prevista en el art. 31 de la ley 1653 de 2.012, la Universidad Antonio Nariño presentó dictamen de contradicción al de la Dra. Correa, específicamente en lo relativo a esa entidad<sup>73</sup>. En el mismo, se señala que si bien la Universidad pagó la suma de \$9.109.805.000, que coincide con la del dictamen de la Dra. Correa, no hay faltante porque lo que falta por calcular son beneficios por pagos anticipados, por la suma de \$694.395.000.00, que descontado intereses a su cargo, da un saldo pagado en exceso de \$220.189.708.00

Por lo demás, su contabilidad refleja la propiedad del 50% de los derechos sobre el bien englobado objeto de la promesa, con un valor de compra de \$9.500.000.000.00, como consta en la tantas veces

---

<sup>73</sup> Dictamen elaborado por la Dra. Olga Lucía Castiblanco, a folios 467 a 479 del Cuaderno de Pruebas.

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

citada escritura pública No 5250 de octubre de 2.015 de la Notaría 37 de Bogotá.

16. Con base en estos hechos y pruebas que obran al expediente, el Tribunal debe como primera media determinar si el negocio subyacente al Contrato, se estructuró y ejecutó como uno solo, en el cual los dos promitentes compradores eran solidariamente responsables por el pago del precio convenido (y, por ende, habría que analizar el escenario de pagos como un solo negocio a la luz de los peritazgos citados), tal y como lo sostiene la Convocada, o, si por el contrario, la venta prometida la realizaron los promitentes compradores de manera conjunta, con obligaciones de pago del precio divisibles y proporcionales al porcentaje de adquisición de los derechos fiduciarios, caso en el cual no habría solidaridad en el pago del precio y la hipótesis de cumplimiento de tal obligación de pagar sería individualizable, de tal manera que la hipótesis a analizar en el cálculo de cifras sería el de cada promitente comprador por separado, tal y como lo plantea el peritaje de la Dra. Correa.

En este sentido, la contestación de la demanda ya planteaba de manera algo somera la posición de una sola parte compradora en su excepción de contrato no cumplido. Sin perjuicio de lo anterior, las partes fueron enfáticas en sus posiciones al alegar de conclusión, ya que tanto para la Convocante, como para la litisconsorte cuasinecesaria, la venta prometida es conjunta y divisible, no la consideran una operación comercial, no existe solidaridad ni expresa, ni mucho menos presunta y cada parte adquiriría y pagaba lo que el Contrato reza, es decir, el 50% de los derechos de propiedad sobre los bienes (o bien) fideicomitado, o sobre los derechos fiduciarios respectivos. Por su parte, al alegar, la Convocada reiteró su posición y manifestó que la parte era una sola, que existía un saldo a pagar reflejado tanto en el dictamen del Dr. Rodríguez, como en el de la Dra. Correa (saldo a pagar por la Convocante), y que tal obligación surgía de la solidaridad por pasiva existente al tratarse de un negocio comercial, no civil, por la cual la presunción prevista en el artículo 825 del Código de Comercio<sup>74</sup> era aplicable.

En efecto, a lo largo de los alegatos de conclusión que fueron rendidos ante el Tribunal por el apoderado de la Convocada, se manifestó que tanto el Centro de Ferias como la Universidad Antonio Nariño se habían

---

<sup>74</sup> Código de Comercio. "**ARTÍCULO 825. PRESUNCIÓN DE SOLIDARIDAD.** En los negocios mercantiles, cuando fueren varios los deudores se presumirá que se han obligado solidariamente".

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

comprometido a pagar la contraprestación pactada en el contrato de promesa de compraventa y que, siendo un contrato sinalagmático, la convocante y la litisconsorte debían efectuar los pagos correspondientes. De igual forma, hace referencia a la Promitente Compradora como una única parte a través del análisis jurídico plasmado en sus alegaciones finales.

Deja entrever la argumentación de la Convocada que los pagos que debían hacer las partes no generaban la obligación conjunta para cada una de las personas jurídicas que conformaban la parte PROMITENTE COMPRADORA de pagar el 50% de los derechos fiduciarios que a cada una de ellas les correspondían de conformidad con el objeto del contrato, sino que, por el contrario, era el entendimiento de la convocada que la obligación de pago que surgía del contrato de promesa era una obligación solidaria, en virtud de la cual, tanto la Universidad Antonio Nariño como el Centro de Ferias, debían responder por el pago total de la obligación. Consideró la demandada que, al haberse suscrito 4 pagarés por ambas partes<sup>75</sup> era clara la intención de que ambas partes respondieran por el pago total pactado en el contrato.

Sobre este particular y ante los argumentos expuestos, el Tribunal señala que la solidaridad<sup>76</sup>, como modalidad obligacional, supone que en el evento sujetos plurales de una cosa divisible, en su vertiente activa cualquiera de los coacreedores puede demandar del deudor el cumplimiento de la obligación respectiva, mientras que en su vertiente pasiva, cualquier codeudor, o todos ellos, deben satisfacer la totalidad de la obligación, sin posibilidad de interponer beneficio de división o de excusión. La regla general civil es la que solidaridad no opera per se, ya que supone pacto expreso o norma expresa que la provea. Por su parte, en materia comercial, el artículo 825 del Código de Comercio cambia la estructura civilista, para presumir la obligación, naturalmente como una presunción de hecho, desvirtuable según sean las circunstancias.

La figura de la obligación in solidum tiene una estructuración legal y doctrinal milenaria, que no es objeto de análisis detallado en esta oportunidad, pero que supone la existencia de una garantía de pago

---

<sup>75</sup> Cuaderno de pruebas. Folios 261 a 264

<sup>76</sup> Art. 1568 del Código Civil.

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

adicional para el acreedor, ante la multiplicidad de deudores<sup>77</sup>. Así las cosas, el acreedor puede, a su arbitrio, demandar de cada deudor solidario, o de todos o algunos de ellos, el cumplimiento de la totalidad de la obligación, así tal acreedor no sea, internamente, beneficiario de la totalidad de la contraprestación respectiva, sin poder interponer defensas como la división, pero sí por supuesto defensas o excepciones de orden personal o real. Cuando la obligación de los deudores solidarios fuese la de pagar una suma de dinero, el acreedor podría demandar de uno de ellos la totalidad de la suma debida, sin perjuicio de la posibilidad del deudor de repetir contra los demás deudores por el monto que internamente no le correspondiese.

Por su parte, el artículo 1573 del Código Civil regula la figura de la renuncia a la solidaridad, por la cual el acreedor puede renunciar a su facultad frente a su deudor solidario o varios de ellos, de manera expresa, o tácita. Cuando por ejemplo le exige solo su parte del pago, o le expide carta de pago en tal sentido, sin reserva de sus derechos o de la solidaridad existente. En tal evento, mantiene sus derechos solidarios frente a los demás deudores por la parte insoluta del crédito, así como se entiende que hay renuncia a la solidaridad frente a todos los deudores cuando consiente en la división de la deuda.

17. De otra parte, se ha alegado por las partes si el Contrato es una operación civil o comercial, por supuesto para en el segundo caso hacer aplicable la presunción de obligación solidaria por pasiva a los prometientes compradores, en virtud de lo dispuesto por el citado art. 825 del Código de Comercio.

Lo primero a analizar es que el Contrato es un contrato comercial, no civil, ya aplicando las disposiciones de los artículos 2º, 21 y 22 del Código de Comercio, son mercantiles aquellos actos en que participen comerciantes, así alguna de las partes no lo fueran, como podría argüirse de la Universidad Antonio Nariño, por su carácter de entidad educativa. La teoría del acto de comercio mixto<sup>78</sup>, a que se refiere el artículo 22 citado es por entero aplicable, ya que no cabe duda que la Convocada como la Convocante son sociedades mercantiles que ejecutan actividades comerciales.

---

<sup>77</sup> Es la visión de autores como Guillermo Ospina Fernández, en Régimen General de las Obligaciones, Edit Temis, 1.980, pgs 260 y 261, o de Fernando Hineostroza, en Obligaciones, Primera y Segunda Parte, Editorial U. Externado de Colombia, pgs 21 a 25.

<sup>78</sup> Por el cual aún si el acto no fuera mercantil para una de las partes, se regiría por la ley comercial.

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

Si bien la Universidad es una entidad con un régimen jurídico especial, la operación fue mercantil, así se haya afirmado en el Contrato que los bienes se adquirieron para su uso como instalaciones educativas o de sede social de los promitentes compradores, ya que la teoría del acto solo de comercio o civil no aplicaría.

Por lo demás, y como se analizará en detalle en el Laudo, al tenor de los numerales 1º y 2º, del artículo 20 del Código de Comercio, la adquisición de un bien a título oneroso para su enajenación posterior, o para su arrendamiento, hace de la operación un acto mercantil, y está probado al expediente que la Convocante arrendó al menos parte del predio prometido en venta después de su entrega material<sup>79</sup>, así como celebró una operación de promesa de venta sobre el mismo. Bajo esa perspectiva, no sería aplicable el criterio básico de la normatividad civil en materia de obligaciones solidarias, por el cual la solidaridad debe ser expresa, sino operaría la presunción ya citada del artículo 825 comercial. Cabe anotar que el Contrato estableció expresamente la aplicación de la norma civil como ley del contrato, pero no puede dejarse de lado la naturaleza comercial de al menos dos de sus partícipes, lo que implicaría aplicar la norma comercial aún a pesar de la disposición contractual. Sobra anotar que la regulación civil contractual, es en todo caso aplicable, en ausencia de norma especial comercial, por expreso mandato del artículo 822 del Código de Comercio.

Todo lo cual, impone al Tribunal determinar la real naturaleza del negocio y la forma en que las partes lo estructuraron, ya que, si bien puede operar una presunción de solidaridad por pasiva al tratarse de dos deudores, existen argumentos de las partes totalmente contrapuestos, que se analizan a continuación y de los cuales se desprende que este no fue el entendimiento de la Convocada durante la vigencia de la relación contractual.

La Convocada si bien es clara en aceptar que las partes adquirirían el 50% de los derechos fiduciarios sobre el bien prometido en el Contrato, sostiene que la obligación por su pago, es solidaria, por ser el Contrato un acto jurídico mercantil, al que se le aplica la presunción legal de solidaridad, pero también porque la forma en que se pactó la cláusula quinta de precio, hablaba en su criterio, de un solo pago que pagarían o cancelarían sin

---

<sup>79</sup> Temática que el Laudo abordará en detalle el capítulo de Condenas y Perjuicios

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

establecer divisibilidad alguna. A su vez, reafirma su posición con la firma conjunta de los pagarés 1 a 4, ya reseñados, para el pago del saldo del precio, por lo cual, en su criterio, el negocio fue uno, por \$19.000.000.000, el cual hay un saldo a pagar que le corresponde asumir a la Convocante y por lo cual estima no solo que no ha incumplido sus obligaciones contractuales, sino que el incumplido es el demandante, quien debe pagarle el saldo debido más intereses.

Tanto la Convocante, como la Universidad Antonio Nariño discrepan de esa posición, ya que para ellos la operación fue simple; cada parte compra 50% de la propiedad del bien, y pagar el 50% cada uno por ella- Además, alegan no solo como se estructuró el Contrato, en particular la cláusula 1ª de objeto, como se efectuaron los pagos, cada uno aportando el 50%, y en el caso de la Universidad manifestando no solo que esta problemática está resuelta para ella por la ya reiterada situación de paz y salvo y transferencia efectuada de su parte de los derechos de propiedad, sino por el hecho de ser una universidad, que por ley le impide ejercer actos de comercio, o asumir obligaciones solidarias de terceros.

Para el Tribunal, la posición resulta igualmente clara e inequívoca, al analizar los hechos, argumentos y pruebas que obran al expediente y es que en el Contrato que nos ocupa, ni la estructuración se hizo como un solo negocio (es decir como si de un solo comprador se tratarse), sino como una venta divisible tanto en los derechos de copropiedad prometidos en venta, como en la forma de pago, ni entre los promitentes compradores existió solidaridad por pasiva en materia de su obligación de pagar el precio de venta prometido, por las siguientes razones:

- (i) En primer lugar, esta conclusión se obtiene de la forma en que el negocio de compra fue planteado. En efecto, el Contrato, como ya se ha mencionado, tiene como objeto<sup>80</sup> que cada promitente comprador adquiriera el 50%, **cada uno** (se resalta y subraya), del derecho de dominio sobre los inmuebles descritos en la cláusula primera –los que, como ya también el Laudo explicó en detalle habían sido transferidos al fideicomiso Salazar Potes, y luego englobados en uno solo-, por lo cual el promitente vendedor les vendía de igual manera el 50% de tales derechos **a cada uno**.

---

<sup>80</sup> “PRIMERO: OBJETO – EL PROMETIENTE VENDEDOR promete transferir en proporción de 50% para cada uno y LOS PROMETIENTES COMPRADORES se obligan a adquirir en proporción del 50% cada uno, el derecho de dominio y la posesión pacífica que actualmente tienen y ejercen sobre los inmuebles ubicados en la Calle 96 No. 20-56 y la Transversal 21 No. 96-42 de la ciudad de Bogotá D.C. (...)”. Cuaderno de pruebas. Folio 001.

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

No queda duda que las partes querían, recíprocamente, prometer vender y comprar el 50% de tales derechos de propiedad y/o fiduciarios. Puede argüirse que una es la distribución del porcentaje de

Copropiedad, y otra la estructura de pago, como un solo todo, con solidaridad incluida, tesis de la Convocada.

Sin embargo, tal posición genera la primera inquietud, ¿Para qué estructurar un negocio de promesa de compra de la magnitud del que nos ocupa, claramente indicando que cada promitente comprador adquirirá el 50% de tales derechos, cada uno, para luego pagar por los mismos como si fuera una sola parte?.

A su vez, se ha argumentado por la Convocada, que la redacción de la cláusula quinta sobre precio, y en los mismos pagarés 1 a 4, los promitentes compradores asumieron conjuntamente la obligación de pago (“*los promitentes compradores cancelarán*”), sin manifestar que se dividiría, proporcionalmente, el pago del precio, 50% para cada uno.

No obstante lo anterior, se extraña que en parte alguna del Contrato, cláusula quinta incluida, o en los citados pagarés 1 a 4, no se haya usado la palabra “solidariamente”, de frecuente inclusión en este tipo de documentos, sino se haya dejado sin mención el punto, por lo cual resulta imposible no interpretar la operación en conjunto y en contexto con la citada cláusula primera que claramente habla de 50% de derechos para cada uno. Por ello, aplicando una regla lógica de interpretación habría que entender que quien compra el 50% de los derechos de propiedad, paga el 50% del precio acordado.

Esa es la posición tanto de la Convocante, como de la Universidad Antonio Nariño, que, en opinión del Tribunal, refleja la verdadera estructura del Contrato, al igual que la intención de las partes. Más aún, al ser interrogada la representante legal de la Universidad Antonio Nariño y ante la insistencia del apoderado de la Convocada, manifestó inequívocamente lo siguiente:

“*DR. JIMÉNEZ: **Pregunta No. 2.** ¿Diga cómo es cierto sí o no que la Universidad Antonio Nariño, junto con el Centro de Ferias y Exposiciones de Soacha Ltda. actúan en dicho contrato como promitentes compradores?*”

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

SRA. LOSADA: *Sí, con una repartición específica dentro de los compradores del 50%.*

DR. JIMÉNEZ: **Pregunta No. 3.** *¿Nos podría hacer claridad en cuanto a esa afirmación, el 50% en qué?*

SRA. LOSADA: *En la adquisición de lo que estaba... (Interpelado)*

DR. JIMÉNEZ: *En la adquisición.*

SRA. LOSADA: *Sí, para la compra de la promesa, 50%, todo lo que era contrato de promesa.*

DR. JIMÉNEZ: *¿Señor Árbitro le podría poner el contrato a la doctora, por favor?*

DR. ABELA: *Por supuesto, claro que sí.*

SRA. LOSADA: *Sí, aquí dice, se obligan adquirir en proporción del 50% cada una.*

DR. JIMÉNEZ: **Pregunta No. 4.** *¿Sírvese manifestar si ese 50% correspondía también a al pago del precio?*

SRA. LOSADA: *Puedo aclarar la pregunta.*

DR. JIMÉNEZ: *Sí, claro.*

SRA. LOSADA: *Aquí dice, "adquirir en proporción de cada uno el derecho de dominio y posesión".*

DR. ABELA: *La pregunta si la entiendo es que usted está preguntando si al pagar el precio, usted me dirá si eso es lo que usted está preguntando, cada cuál debía pagar el 50% del valor de esa compraventa.*

SRA. LOSADA: *No conozco cuando uno va a distribuir algo en mitades que uno pague más por una mitad que por otra.*

DR. ABELA: *O sea, la respuesta es que cada uno debía pagar el 50%.*

SRA. LOSADA: *Sí.*

DR. JIMÉNEZ: *Si quiere la invito a leer la cláusula quinta a ver si dice lo que usted está afirmando.*

SRA. LOSADA: *Este establece la forma de pago.*

DR. JIMÉNEZ: *¿Y dice ahí lo que usted está afirmando?*

SRA. LOSADA: *Los montos, lo que yo le estoy diciendo es, cuando se va a adquirir en una proporción del 50%, cada parte paga el 50%, otra forma es, la forma de pago que se está describiendo aquí en la quinta parte.*

DR. JIMÉNEZ: *Pero la cláusula quinta no dice que el 50%.*

SRA. LOSADA: *No, está diciendo cómo se va a pagar.*

DR. ABELA: *hagamos la pregunta doctor.*

SRA. LOSADA: *En la cláusula quinta no dice que es diferente al 50% cada una, en ninguna parte dice eso. "*

Por ende, es claro para el Tribunal que el Contrato se estructuró para vender y comprar el 50% de los citados derechos de propiedad o fiduciarios, y a que cada promitente comprador pagase el 50% del valor del precio, correspondiente al porcentaje que adquiriría.

En este mismo sentido, cabe resaltar que, por su misma naturaleza legal, la Universidad Antonio Nariño no realiza actividades comerciales y, en palabras de su apoderada al alegar de conclusión,

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

no asume obligaciones solidarias, lo que reitera su entendimiento al respecto.

- (ii) Pero, además, esta conclusión se reafirma con el desarrollo práctico y la ejecución que en esta materia las partes dieron al pago del precio derivado del Contrato.

En efecto, al expediente obran decenas de cheques, comprobantes de egreso o ingreso, instrucciones de pago, que cruzaron las partes en las cuales cada promitente comprador pagaba lo suyo, no por el otro ni en nombre de una unidad de negocio que llamasen promitente comprador. Solo para citar uno de ellos, el comprobante de 7 de marzo de 2.014, por el cual la Convocada recibe de la Convocante, no de nadie más ni en nombre de nadie más, la suma de \$400 millones como abono a pagarés<sup>81</sup>.

Más aún, si bien en cartas como la 4 de diciembre de 2.015<sup>82</sup>, la Convocada les escribe a los dos promitentes compradores y nótese como para la fecha ya había declarado a la Universidad Antonio Nariño a paz y salvo por todo concepto derivado de este negocio, manifestando que existía un saldo por pagar del pagaré número 4, no usa ni manifiesta que hay una obligación solidaria a pagar por cualquiera de ellos. Tan solo señala que tal pagaré tiene como deudores a los dos promitentes compradores.

Pero, quizá, la mayor prueba de esta realidad es la forma en la cual la misma defensa argüida por la Convocada y su demanda de reconvencción se estructuró, solamente en contra de la Convocante, sin involucrar a la Universidad Antonio Nariño, supuesto deudor solidario. Se dirá, el acreedor puede escoger a cuál deudor cobrar todo lo debido, pero, como ya se mirará en numeral siguiente, no puede hacerlo válidamente, cuando ha aceptado claramente la divisibilidad de la deuda ante el otro deudor. De lo contrario, existiría solo un deudor solidario no dos, lo que ciertamente no es de recibo al tenor de lo reseñado por el ya citado art. 1573 del Código Civil.

Por último, no encuentra el Tribunal en el expediente documento que permita inferir que la Convocante haya usado la expresión obligación

---

<sup>81</sup> A folio 58 del Cuaderno de Pruebas

<sup>82</sup> A folio 235 del Cuaderno de Pruebas

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

solidaria, o por el cual haya invocado la solidaridad ante la Convocante, a quien siempre le cobró el saldo que estimaba se le debía como si fuese su obligación específica.

- (iii) Pero si lo anterior pudiese generar alguna discusión, tal realidad cobra total claridad tanto en la estructura dividida del negocio por partes iguales, no como un todo, sino también en la forma de pago del precio, al igual que en la no existencia de solidaridad entre los promitentes compradores en su obligación del pago del precio, divisible en un 50% para cada uno, a pesar ser el Contrato una operación mercantil, con la misma manera en que la Convocada lo afirmó claramente frente a la Universidad Antonio Nariño al declararla a paz y salvo.

En comunicación de 23 de octubre de 2.015<sup>83</sup>, la Convocada autorizó a Acción Fiduciaria para cederle a la Universidad Antonio Nariño el 50% de los derechos fiduciarios en el fideicomiso Salazar Potes. Adujo que se ha pagado por los promitentes compradores un porcentaje mayor al 50% (para la fecha, el saldo adeudado según la misma carta era de \$367.608.574, lo que en una operación de \$19.000 millones era menos del 2%, a pesar de lo cual, y sin que haya explicación alguna al expediente solo autorizó la cesión del 50% a la Universidad).

En esa carta, el Tribunal resalta que se hizo advertencia que no habría paz y salvo a la Universidad hasta tanto se cancelase el pagaré y sus intereses. No obstante lo anterior, obra al expediente<sup>84</sup>, documento de 27 de noviembre de 2015 que en membrete de la Universidad Antonio Nariño, pero con la firma de la Convocante manifiesta lo siguiente:

*“Bogotá D.C., 27 de noviembre de 2013.*

*Recibimos a entera satisfacción el 1 de noviembre de 2013, del Promitente Comprador UNIVERSIDAD ANTONIO NARIÑO Nit. 860056070-7, la suma de (...), este último valor corresponde al pago del capital adeudado por la Universidad e incluye la aplicación del descuento establecido en el PARAGRAFO 2 Numeral 2-Cláusula Quinta de la promesa de compraventa firmada entre las partes el 24 de junio de 2013.*

<sup>83</sup> Que obra a folio 318 del Cuaderno de Pruebas.

<sup>84</sup> A folio 360 del Cuaderno de Pruebas.

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

*Con lo anterior, la UNIVERSIDAD ANTONIO NARIÑO Nit 860056070-7, **ha realizado el pago del cincuenta por ciento del valor** de los inmuebles ubicados en la calle 96 No 20-56 y Transversal 24 No 96-42, de acuerdo con lo establecido en la CLAUSUAL QUINTA PRECIO, de la promesa de compraventa mencionada". (Subrayas y negrillas fuera de texto).*

La certificación es clara. No solo se declara a paz y salvo a la Universidad por su obligación de pagar el precio a su cargo (a pesar que luego y de manera muy sorprendente la Convocada la siguiere contactando para cobrar un valor que estimaba se le debía), sino que de manera expresa señaló que su obligación ya satisfecha en su totalidad era por el 50% del valor de los inmuebles, lo que refleja la real intención de las partes y la estructura del negocio, cada quien comprando y pagando el 50% de tales derechos de copropiedad.

Es como consecuencia de lo anterior, que el Vicerrector Administrativo de la UAN, solicitó a Acción Fiduciaria mediante comunicación de 17 de diciembre de 2013<sup>85</sup> que se efectuara de manera inmediata la cesión de los derechos Fiduciarios que a ellos les correspondían por haber efectuado el pago del 50% del valor total del contrato de promesa.

Y tal claridad no admite duda, si se analiza la tantas veces citada escritura pública No 5250 de 29 de octubre de 2.015 mediante la cual y con la comparecencia de la Convocada, Acción Fiduciaria, a título de beneficio, le transfirió a la Universidad el 50% de los derechos de propiedad sobre el inmueble englobado. El considerando Sexto de la misma señala que: *"El Fideicomitente –es decir, la Convocada-, manifiesta que ha recibido la totalidad de los recursos que le correspondían cancelar a la Universidad Antonio Nariño, de acuerdo a lo establecido en la negociación indicada en la consideración tercera anterior, por lo cual solicitó a Acción Sociedad Fiduciaria S.A, el registro de la transferencia del cincuenta por ciento (50%) de los derechos fiduciarios del FIDEICOMISO a favor de la Universidad Antonio Nariño".* Es evidente que la operación era por el 50% de tales derechos, y que se pagaba el porcentaje equivalente. Y aún si la Convocada no lo entendía así, de manera efectiva lo hizo, por lo cual efectivamente aceptó la divisibilidad de la obligación supuestamente solidaria con los efectos ya reseñados por el artículo 1573 del Código Civil, es decir la extinción de la solidaridad.

---

<sup>85</sup> Folio 361 del Cuaderno de Pruebas.

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

Mal puede un acreedor argumentar la existencia de una obligación solidaria, pero claramente tratar a uno de los dos deudores como un deudor de obligación divisible, pagadera por el 50% del valor de los inmuebles a la luz del citado documento de 27 de noviembre de 2.015, o de la totalidad de los recursos que le correspondía cancelar para adquirir el 50% de tales derechos fiduciarios. De allí, pues, que para el Tribunal resulta evidente que la obligación de pago del precio bajo el Contrato no era solidaria, sino que cada promitente comprador respondía de manera individual por el 50% del valor acordado, equivalente al mismo porcentaje de los derechos de propiedad o fiduciarios que prometía adquirir. Más aún, la estructura del negocio subyacente al Contrato no puede entenderse como uno solo, como si de un solo promitente comprador se tratase, ya que cada parte compradora adquirió y se obligó a pagar el 50% de los derechos de propiedad en cuestión, de manera individual y no solidaria.

De esta manera, al no observarse en el material probatorio aportado que la Convocada hubiese solicitado en ningún momento a la Universidad Antonio Nariño o al Centro de Ferias, el pago de las sumas que considera pendientes en atención a la solidaridad que en este escenario alega, no puede, entonces, ir en contra de sus propios actos en esta instancia arbitral y considerar que la obligación tenía el carácter de solidaria.

18. Bajo este escenario, y habiendo concluido el Tribunal que la tesis de un solo negocio en materia de pago del precio y de una obligación solidaria entre los promitentes compradores no es de recibo, debe retomarse el análisis sobre si existe un incumplimiento contractual de la Convocada por no haber transferido el 50% de los derechos de propiedad o fiduciarios a la Convocante arguyendo una falta de pago total del precio convenido.

Par ello, en primer lugar, se reitera que debe analizarse el negocio de manera individual para cada promitente comprador, en particular para la Convocante, en función de si pagó o no la totalidad del 50% del precio convenido, sin existir solidaridad entre los promitentes compradores, haciendo expresa salvedad desde ahora, lo que se reiterará en capítulo posterior del Laudo, que en el mismo no se efectuará pronunciamiento alguno sobre la Universidad Antonio Nariño (citada como litisconsorte cuasinecesaria), ya que no existe pretensión alguna que la involucre, lo que

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

de por sí inhibe al Tribunal de decisión alguna al respecto, sino además porque como se probó, y se ha mencionado de manera reiterada, la Convocada le expidió paz y salvo por sus obligaciones derivadas del Contrato y le fue transferido el 50% de los derechos de propiedad sobre el bien inmueble prometido, ya englobado, situación jurídica que no se ve afectada por las decisiones que se adoptan en este Laudo.

Así las cosas, el Tribunal aboca a continuación la determinación si la Convocante pagó al totalidad del 50% del precio a su cargo, advirtiendo de entrada que la estructura prevista en la cláusula quinta del Contrato sobre intereses y beneficios por pronto pago se aplicó sin discusión de las partes, aún si no hubo solicitud previa de la Convocante, como claramente se desprende de la prueba al expediente, entre ellas el citado documento de 27 de noviembre de 2.013, por el cual la Convocante reconoce que aplicó estos beneficios a la Universidad Antonio Nariño, pero más aún con el propio interrogatorio de su representante legal.<sup>86</sup>

Para ello, se analizan los dos peritajes que obran al expediente (el aportado por la Universidad Antonio Nariño ha sido analizado por el Tribunal, pero cualquier pronunciamiento sobre el mismo es innecesario dada la situación ya explicada frente a esa entidad, por la cual no hay pronunciamiento o decisión de este Tribunal al respecto), en particular el aportado por la Convocada, elaborado por el Dr. Carlos Rodríguez y el ordenado por el Tribunal, elaborado por la Dra. Gloria Zady Correa.

En relación con el dictamen elaborado por el Dr. Carlos Rodríguez, el Tribunal observa que presenta notorias imprecisiones, que impiden apreciarlo, a la luz de lo establecido por el artículo 232 del Código General del Proceso, como plena prueba de sus conclusiones y afirmaciones. Lo anterior, habida cuenta de las siguientes consideraciones:

- (i) Si bien relacionó los documentos que usó, el peritaje presenta un defecto sustancial que le resta credibilidad como plena prueba. En efecto, el perito reconoce que la información que tomó para elaborar sus cálculos financieros no fue corroborada con los soportes contables respectivos, sino que se basó exclusivamente en la información suministrada por la Convocante.

---

<sup>86</sup> A folios 419 y siguientes del Cuaderno de Pruebas.

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

Así como el cuadro aportado por la Convocante en su demanda per se, y sin soporte probatorio adicional, es discutible y no puede constituir plena prueba de su contenido, un dictamen que solo se basa en información de su cliente, además de sesgado es no fundamentado y, ciertamente, creador de duda razonable sobre sus conclusiones.

Al ser interrogado sobre su dictamen, el perito señaló lo siguiente, con lo cual no hay duda sobre lo concluido por el Tribunal:

*“DR. ABELA: Cuando usted habla de ellos se refiere a quiénes?”*

*SR. RODRÍGUEZ: A la contraparte, a ellos dos, yo les he presentado el modelo a ellos dos y cuando ellas quisieron exponer el modelo, cogieron fue mi modelo hasta con los mismos colores, yo dije es mi modelo qué modelo van a exponer, lo que hicieron fue coger mi modelo y meterle unos datos sin cálculos, sino los cálculos de intereses fueron como a dedo por así decirlo coloquialmente.*

*Entonces digamos que este modelo, las exposiciones y las fechas han sido tan abiertas este modelo que lo tiene todo el mundo, es la primera vez que oigo que no es 5 sino 1º de noviembre, pero si hay un soporte que diga que es 1º de noviembre y que no sé qué haya pasado lo podemos cambiar, igual el impacto es marginal, no serían \$320, sino \$310 millones que debería mi cliente, no tengo ningún problema con esa fecha.*

*DR. PLAZAS: Sólo para claridad usted dijo que tuvo el documento en sus manos.*

*SR. RODRÍGUEZ: Yo no he dicho eso, yo dije que estas fechas están basadas en una lista lo que pasó Ritsa, no conocía el documento, esta es la parte financiera de un caso y yo no necesito que me pasen todo eso para hacer un modelo de pagos.*

*DR. PLAZAS: No necesita documentos?*

*SR. RODRÍGUEZ: Yo no necesito todo el expediente, ni toda la historia, para hacer un modelo financiero le voy a explicar cómo lo hago yo, yo hago modelos financieros todo el tiempo y valoro empresas y al final se los envío a mis clientes que son los fondos.*

*Yo selecciono muy bien la información, porque la cantidad de información que puede haber en las empresas, puede haber infinidad, documentos de 1.000, 2.000 páginas y yo me enfoco simplemente en lo financiero, me imagino que un abogado estará mirando los problemas legales de una empresa, pedirá otro tipo de información, pero yo no, yo soy financiero y me voy únicamente a los valores y al final la pregunta es cuánto hace falta para cerrar el negocio, le hacen falta \$320 millones.*

*DR. ABELA: Usted básicamente se fundamentó en su modelo financiero...*

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

SR. RODRÍGUEZ: *Correcto.*

Asimismo, afirmó lo siguiente:

DR. PLAZAS: *En el numeral 11.5 de su dictamen, usted manifiesta que para la elaboración del mismo utilizó entre otros una lista de pagos de los promitentes compradores con la respectivas fechas y montos a qué lista se refiere?*

SR. RODRÍGUEZ: *Claro que sí, en el numeral 11 ahí está todo lo que yo utilicé para construir el modelo, lo que pasó al principio la compañía Ritsa dice mire tengo este problema, tengo estos pagos y al final quiero saber si debo o no algo y lo que hice fue reconstruirlo desde el momento cero, ahí está todo lo que yo utilicé, está la parte teórica que son los libros, todos los libros que me he leído yo, el contrato que es base para mi informe y la lista de pagos que se me suministró para cuadrar las fechas, o en una fecha hay un pago.*

DR. PLAZAS: *Aclarando esa pregunta Ritsa le suministró a usted una lista de pagos?*

SR. RODRÍGUEZ: *En el momento Ritsa no tengo la memoria si me suministró una lista de pagos y yo miré como tal o simplemente me lo enviaron por correo una lista como tal para yo poder hacer el modelo financiero, porque al final esto qué es? Es un modelo financiero en el cual la diferencia que yo encontré es por los intereses y es muy importante la fecha, yo no recuerdo si me pasaron la lista y la revisé, la verdad no creo, simplemente mandaron una lista mire en tal fecha hubo un desembolso y lo que a mi labor concierne es saber si esa fecha, en ese desembolso cuántos intereses le deben a mi cliente.*

Así pues, el dictamen elaborado por el Dr. Rodríguez es más un modelo financiero, sin corroboración específica de sus alcances y cálculos con los soportes documentales respectivos, basado exclusivamente en la información que la Convocada le suministró, lo que de por sí, le resta credibilidad a sus conclusiones.

- (ii) En segundo lugar, el dictamen elaborado por el Dr. Rodríguez, su modelo financiero, parte de la hipótesis que el Contrato, en la perspectiva de los promitentes compradores, debe ser considerado como un solo negocio, de tal manera que no hay consideración individualizada sobre los pagos, intereses o beneficios por pago anticipado, aplicables a cada promitente comprador por separado. Bajo esa perspectiva, el promitente comprador es uno solo, como si de una sola entidad se tratase.

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

A esa conclusión se llega con el mismo testimonio del perito, que manifestó al respecto lo siguiente;

*“DR. ABELA: Tendría, eventualmente incidencia, por eso la pregunta, en la medida que usted tiene dos compradores, cada uno con el 50%, cada uno pagando el 50%, teóricamente esa cifra de \$19.000 millones, sí es relevante saber cómo cada uno de ellos pagó lo que le correspondería pagar, me explico, el precio y vuelvo estas preguntas en nada van a comprometer opiniones futuras que se puedan... simplemente quiero conocer exactamente cómo usted desarrollo su trabajo y cuál es el alcance del mismo?”*

*Si hay dos personas que compran cada una 50% y cada una paga independientemente de la otra su 50% es oportuno saber cómo cada una de ellas pagó ese 50% para establecer definitivamente los valores a pagar, en este caso su dictamen está concentrado fundamentalmente en la convocante y no atiende al otro comprador, la pregunta que quiero entenderla es si esa liquidación tuvo incidencia o no tuvo incidencia en el análisis que usted ha hecho y si conoció esa liquidación o no?*

*SR. RODRÍGUEZ: Para nada tiene incidencia porque el modelo parte de que es un comprador y un vendedor, si los compradores son dos, al final iban 50 50 o 20 80 o uno pagó por adelantado y el otro no, al final no, porque es una suma que le tiene que llegar a un cliente y como iba llegando al cliente se van causando los intereses como un comprador, dos o tres o los que estén debajo.*

*DR. PLAZAS: No la conoció?*

*SR. RODRÍGUEZ: No, estoy hablando de los detalles legales y de traspasos.*

*DR. PLAZAS: Si usted observa la promesa de compraventa dice que todo el tiempo se refiere en plural a los prometientes compradores, cuál es la razón para que en su dictamen la cambie al prometiente comprador, por qué la cambió de plural a singular?*

*SR. RODRÍGUEZ: No tiene ningún efecto porque...*

*DR. PLAZAS: O sea, es igual singular...*

*SR. RODRÍGUEZ: Si son varios compradores o es una figura que está comprando mi cliente pueden ser varios vendedores o al final es un vendedor, es un negocio y lo importante es cuánto efectivamente se ha causado de interés y si se hicieron los cálculos necesarios en su momento y si al día de hoy a mi cliente le adeudan o no?*

*DR. PLAZAS: Si le entiendo dice que no tiene incidencia?*

*SR. RODRÍGUEZ: Para el modelo financiero no.*

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

...

*DR. ABELA: Lo interrumpo, quiero entenderlo correctamente, usted está mirando al comprador como un todo, sin diferenciarlo entre los dos?*

*SR. RODRÍGUEZ: Es correcto, uno es uno sólo y no importa, ya digamos que...*

*SR. RODRÍGUEZ: Correcto. “*

Resulta evidente para el Tribunal, que la hipótesis contemplada en el dictamen no fue, por las razones y consideraciones que se expusieron anteriormente, la que se estructuró y operó en el negocio subyacente a la ejecución del Contrato. Como ya explicó y concluyó el Tribunal, el Contrato funcionó como una operación conjunta, pero individualizada, en la cual los prometientes compradores se comprometían a adquirir el 50%, cada uno, de los derechos de propiedad y/o fiduciarios sobre el bien fideicomitido, pagando a su vez, cada uno, el 50% del precio convenido. Por ello, no resulta aceptable un dictamen que no considera, detalla ni soporta los pagos realizados por cada promitente comprador en particular, de manera individual, y que no permite determinar si realizaron, cada uno de ellos, el pago completo de la suma prometida.

Finalmente, si el perito entendió que los promitentes compradores actuaban de manera solidaria, no se entiende cómo puede concluir que es la Convocante quién está obligada a pagar la parte del precio que estima pendiente de pago y, no lo es, también y como deudor solidario, la Universidad Antonio Nariño.

- (iii) Pero, y en adición a lo anterior, el dictamen incurrió en varias contradicciones e imprecisiones, que de igual manera le restan credibilidad como prueba fehaciente de sus conclusiones. A lo largo del interrogatorio al perito, fueron puestas de presentes omisiones del dictamen en fechas, pagos efectuados, beneficios por pagos anticipados, que si bien podrían ser de pocos días, no fueron considerados por el modelo financiero y ante los cuales la respuesta era que se podrían hacer los ajustes respectivos al modelo.

En materia de intereses causados después de Julio 2 de 2.015, tema susceptible de discusión, el modelo financiero de este dictamen los causó, sin ninguna anotación o nota al margen, asumiendo su plena

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

aplicabilidad sin justificación o desarrollo de hipótesis diferente, con lo cual se confirmaba que el dictamen se basó de manera exclusiva en la información suministrada por la Convocada, sin un análisis de soporte adicional que permitiese confirmar la exactitud de tal información. En este sentido, entre otras muchas materias, el perito manifestó lo siguiente, en varios apartes que se citan textualmente:

“

*DR. ABELA: Yo no estoy cuestionando si su modelo es correcto o incorrecto, yo quiero entender lo que su dictamen establece, la fórmula que usted utilizó, los primeros \$5.700 millones incluidos los \$151 que fueron cancelados en la fecha sobre lo cual no creo que haya discusión en su modelo, no generaban un beneficio para los prometientes compradores si se pagaban anticipadamente, se causaban anticipadamente, se causaban los intereses independientemente de la fecha de pago?*

*SR. RODRÍGUEZ: Correcto.*

....

*DR. ABELA: Solamente se aplicaba según su modelo y según su modelo y según su criterio a aquellos pagos posteriores que conformaban los 4 pagos que en su totalidad sumaban \$13.300 millones, ese es el entendimiento?*

*SR. RODRÍGUEZ: Correcto.*

*DR. PLAZAS: El 2 de julio/15, vamos a referirnos al último párrafo para que se oriente, no mire la fecha, existen unos cheques de gerencia que suman \$342.167.000, pero en su tabla los registro el 27 de julio, por qué esa gran diferencia?*

*SR. RODRÍGUEZ: Vuelvo y repito lo que son las fechas y valores, fue suministrado por Ritsa, si Ritsa me dice que es el 27 de julio/15 entró una plata, yo no tengo cómo decirle no, no fue así.*

*DR. ABELA: No hubo verificación de su parte de los documentos de soporte, simplemente se basó en la relación que le suministraron?*

*SR. RODRÍGUEZ: Correcto.*

*DR. ABELA: Podríamos desglosar cómo de acuerdo a su modelo se pagaron esos \$5.700 millones?*

*SR. RODRÍGUEZ: Con el cuadro.*

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

*DR. ABELA: Lo podemos mirar, de acuerdo a su cuadro encontramos un primer pago de \$151 millones el día 24, el día 26 de acuerdo al modelo se pagaron...*

*SR. RODRÍGUEZ: Se desembolsaron \$2.370 millones, y a Ritsa por esos 2 días son \$11 millones, la diferencia es la amortización y el saldo final es decir el stock de deudas son \$16.490 millones.*

*DR. ABELA: El 4 de julio usted recibió según esto \$2.009 millones, cuál es el valor que se debía pagar en esa fecha de acuerdo al contrato de promesa?*

*SR. RODRÍGUEZ: El día 4 de julio \$1.700 millones.*

*DR. ABELA: Lo cual quiere decir que en ese momento se recibió una suma superior a lo que en esa fecha debía pagarse?*

*SR. RODRÍGUEZ: Hasta ahí estamos de acuerdo.*

*DR. ABELA: Cómo su modelo manejó esos \$300 millones mal contados que se pagaron de más?*

*SR. RODRÍGUEZ: No, el modelo no lo maneja.*

*DR. ABELA: El día 10 de julio se recibió la suma de \$1.069 millones algo más, cuál era el valor que se debía pagar?*

*SR. RODRÍGUEZ: \$1.478 millones, tampoco mi modelo tiene en cuenta los intereses de mora.*

*DR. ABELA: No los tuvo?*

*SR. RODRÍGUEZ: No.*

*DR. ABELA: Por qué razón?*

*SR. RODRÍGUEZ: Digamos que el modelo se pudo haber hecho mucho más complejo, hicimos muchos, pero era mucho más complejo de explicar, entonces algunas veces no se tuvo intereses de mora, también como lo expliqué en los pagarés no se utilizó la figura de valor presente de reconocer los intereses como un bono, es decir reconocerlos en las fechas de los pagarés, esto es muy similar a un bono, entonces el día 4 de enero, julio, enero/15 los pagarés actúan como fechas de corte.*

*DR. ABELA: Ahora, sin embargo para entender su modelo, no lo estoy cuestionando, simplemente lo quiero entender, los intereses del 0.9 se siguen causando sobre la suma digamos debida de acuerdo al modelo.*

*SR. RODRÍGUEZ: Es que incluye los intereses causados hasta la fecha de los pagos, lo puede repetir?*

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

*DR. ABELA: Si usted va organizando la columna que se llama saldo final vs. la columna de amortización no es verdad, usted está básicamente diciendo el día uno le pagaron \$18.849 millones, el día 26 de junio recibí \$2.370, pero había unos intereses de \$11 millones, me pagaron realmente \$2.358, luego tengo un saldo de \$16.490.000.*

*El 4 de julio recibo \$2.009 millones se han causado \$39 millones de intereses, por ende estoy pagando el saldo que me queda y es de \$14.519, usted me dice que en ese momento los \$300 millones de más se pagaron en ese momento, no causaron beneficio del 0.9.*

*SR. RODRÍGUEZ: Correcto.*

*DR. ABELA: El 10 de julio se reciben \$1.069, se han causado \$25 millones de intereses sobre el saldo que usted los calcula me imagino sobre el saldo pendiente en cada fecha y se amortizan por ende \$1.044 millones y hay un saldo de \$13.000 y pico millones.*

*SR. RODRÍGUEZ: Correcto.*

*DR. ABELA: Entonces el único punto que uno puede decir no aplicó el beneficio o el valor por el pago anticipado, pero tampoco causó en su momento los intereses de mora de acuerdo al modelo que... posteriormente ya sí empiezan a aplicarse los \$3.000 y pico millones de cada pagaré en el cual usted de acuerdo a esa misma lógica calcula los intereses que se han causado a la fecha de acuerdo al saldo insoluto de la obligación y calcula los beneficios con base en los montos efectivamente recibidos frente a las fechas que a usted le informaron sus clientes fueron...*

*SR. RODRÍGUEZ: Correcto.*

*DR. ABELA: Ese es el modelo para entenderlo claramente?*

*SR. RODRÍGUEZ: Claro que sí.*

Como puede verse, el dictamen del perito Rodríguez no realizó una aplicación correcta de los beneficios por pronto pago a la suma de \$5.700 millones pagada en el mes siguiente a la firma del Contrato, solo siguió la estructura de su modelo, lo que generaba cargos por capital no pagado, que generaban intereses, para solo hacerlo sobre los valores de los cuatro pagarés. Como es natural, para el Tribunal no existe certeza sobre la aplicación y cálculos efectuados, basados exclusivamente en listas y datos suministrados por la Convocada, con lo cual el dictamen, amén de no efectuar una discriminación para cada promitente comprador, no puede ser tenido como prueba en este proceso, máxime cuando obra al expediente dictamen pericial

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

de la Dra. Correa, que reúne los elementos formales y materiales para poder ser apreciado como tal.

- (ii) Por tal razón, y no siendo aceptable como prueba al proceso el dictamen elaborado por el perito Rodríguez, se analiza el elaborado por la perito Gloria Zady Correa, decretado por el Tribunal como prueba procesal. El dictamen reúne los requisitos formales básicos para su admisibilidad como prueba y, como elemento fundamental, analizó los soportes contables y documentales respectivos (incluyendo aquellos de la Universidad Antonio Nariño como se manifiesta en su escrito de aclaraciones y complementaciones ya citado anteriormente). Más aún, como se afirmó, no solo no fue objetado, sino que fue expresamente aceptado por la Convocada en audiencia citada de 15 de diciembre de 2.016.

Sobre el mismo, el Tribunal señala, incluyendo sus aclaraciones y correcciones, que la hipótesis que desarrolla sobre el negocio como uno solo no se considera por las razones ya expuestas. El negocio no fue uno solo, era individualizado en el cual cada comprador prometió comprar y pagar el 50%, de los derechos de propiedad y/o fiduciarios respectivos. Sin perjuicio de lo anterior, resalta que aún en ese escenario<sup>87</sup>, claramente se reseña que la Convocante sí había pagado el 50% del valor del precio a su cargo, con un excedente, y que la diferencia estaba a cargo de la Universidad Antonio Nariño.

Por ende, acoge y estudia el segundo escenario, donde se analizó el comportamiento de pagos de cada promitente comprador de manera individual, para concluir que la Convocante pagó un total de \$9.776.158.476, que con intereses y beneficios por pago anticipado, frente a un monto total a pagar de \$9.500.000.000.00, arrojó un pago en exceso por la suma de \$12.909.878.

Por ende, la Convocante sí cumplió con su obligación de pago del 50% de valor de compra prometido y la Convocada incumplió su obligación de transferirle el 50% de los derechos de propiedad y fiduciarios prometidos en venta, lo que por supuesto, constituye un evento de incumplimiento significativo y representativo del Contrato. A su vez, cabe aclarar que en torno a la primera aclaración al

---

<sup>87</sup> Cuadro a página 5 del dictamen, a folio 368 del Cuaderno de Pruebas.

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

dictamen formulada por la Convocante, la respuesta efectuada por la perito,<sup>88</sup> señaló que no habría implicación para el cálculo efectuado, y frente a las objeciones planteadas por la Universidad Antonio Nariño y el dictamen que aportó para el efecto, el Tribunal como se manifiesta a continuación no efectuará decisión alguna, por ser la situación de esa entidad frente al Contrato una situación jurídica definida, consolidada y no sometida a debate procesal.

Por tal razón, se declarará, como ya se había señalado en materia de otro evento de incumplimiento estudiado anteriormente, que prospera la pretensión segunda citada de la demanda por la cual se busca *“Que se declare que RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A. “RYC S.A.” incumplió el Contrato De Promesa De Compraventa, suscrito el 24 de junio de 2013 entre RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A. “RYC S.A.” en calidad de promitente vendedora y el CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA junto con la UNIVERSIDAD ANTONIO NARIÑO como promitentes compradores.* “

A su vez y por las razones ya analizadas, el Tribunal declarará que no prosperan la excepciones propuestas por la Convocada y denominadas “Exceptio Non Adimpleti Contractus y la Condición Resolutoria que Envuelve el Contrato de Compra Venta”, “La Convocante Pretende Invertir la Carga de la Prueba” e “Inexistencia de lo que denomina la Convocante Dineros Pagados en Exceso.

19. El Tribunal advierte desde ahora, como lo hará en capítulo especial sobre la materia, que no realizará pronunciamiento o decisión que involucre a la Universidad Antonio Nariño, incluyendo el dictamen pericial de contradicción que aportó, elaborado por la perito Olga Lucía Castiblanco, en primer instancia porque el en presente trámite arbitral no se formuló pretensión alguna en contra de esta entidad.

Su vinculación al proceso, como litisconsorte cuasinecesaria, obedeció a la imperiosa necesidad de hacerla parte del mismo en salvaguarda de sus derechos, dados los potenciales efectos de las decisiones derivadas de las pretensiones de la demanda, y en su innegable condición de co- promitente compradora bajo el Contrato. Para ello, ha participado activamente en este

---

<sup>88</sup> A folios 449 y siguientes del Cuaderno de Pruebas.

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

trámite y se han considerado los argumentos y pruebas que ha aportado al expediente.

Sin perjuicio de lo anterior, las decisiones adoptadas no afectan los derechos que ha alegado, por lo cual aún frente a los conclusiones del dictamen de la Dra. Correa que le adjudican el saldo presuntamente por pagar en el todo del negocio, las mismas se tornan irrelevantes en la medida en que, como se ha probado y reconocido en este proceso, la Convocada –por razones que no son del resorte del Tribunal- decidió declararla a paz y salvo por el pago del su 50% del valor del precio de venta convenido y, consecuentemente, le transfirió mediante escritura pública 5250 de octubre de 2.015, muchas veces citada, la propiedad correspondiente del 50% del bien englobado a título e beneficio, con la obvia presencia del representante legal del fideicomiso Salazar Potes, la sociedad Acción Fiduciaria.

20. De otra parte, en la contestación de la demanda, la Convocante interpuso la excepción de “Falta de legitimación en la causa por activa y por la parte pasiva, indebida integración del contradictorio”, que, en líneas esenciales, sustenta al manifestar que la Convocante carece de legitimación en la causa para reclamar un derecho del cual no es el titular, ya que involucra temas atinentes también a la Universidad Antonio Nariño, promitente compradora, y que afirma no interviene en el proceso.

A su vez, afirma que existe falta de legitimación en la causa por pasiva, ya que el buscar la “operancia” del Contrato, dada la existencia del fideicomiso Salazar Potes, debió convocarse a Acción Fiduciaria como representante legal y vocera del mismo.

La Convocante se refirió a esta excepción en el escrito por el cual recorrió el traslado respectivo<sup>89</sup> para oponerse a la misma, señalando que su apoderado no representa a la Universidad Antonio Nariño, sino que ha resaltado en lo pertinente su carácter de promitente compradora bajo el Contrato. A su vez, cuestiona la excepción por su parte pasiva atacando la buena fe de la Convocada en materia del contrato de fiducia aducido.

Sobre esta materia, el Tribunal señala que no existe falta de legitimación en la causa por la parte activa<sup>90</sup>, ya que la Convocante no aduce ni manifiesta

---

<sup>89</sup> A folios 165 y siguientes del Cuaderno Principal.

<sup>90</sup> Entendida como la calidad o derecho de una persona para formular o contradecir las pretensiones de la demanda como la ha manifestado el Consejo de Estado en providencia de mayo 27 de 2.015 de la Sección tercera-

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

representar a la Universidad Antonio Nariño, tan solo la reseña como partícipe de un negocio del cual también lo fue ella, como co- promitente compradora. En todo caso, la excepción por esta materia resulta improcedente cuando desde la misma admisión de la demanda, en el auto respectivo, del cual la Convocada fue notificada, se decretó la intervención de la UAN como litisconsorte cuasinecesaria, y ella no solo contestó la demanda (de cuyo traslado la Convocada se manifestó expresamente<sup>91</sup>), sino que la UAN ha sido activo partícipe de este proceso arbitral.

En cuanto a la falta de legitimación en la causa por pasiva, la argumentación tampoco es aceptable, ni aplicable porque el objeto del trámite arbitral es la solución de controversias entre la Convocante y la Convocada derivadas del Contrato, no de acto jurídico diferente, como sería la fiducia, ni en el mismo se formuló ataque alguno en contra de los bienes fideicomitidos, sino sobre los derechos que la Convocada detenta sobre el mismo que eran el objeto del Contrato, por lo cual no resultaba procedente ni necesario, convocar a la sociedad fiduciaria.

Por lo demás, a lo largo del trámite procesal se han efectuado sucesivos controles de legalidad, el último al cerrar la etapa de alegatos, y en todos ellos no se ha recibido observación o queja alguna de las partes.

Por tal razón, no resulta probada ni procedente la excepción formulada, lo que se declarará en la parte resolutive del Laudo.

21. De igual manera, como han prosperado la pretensiones primera y segunda principales declarativas, el Tribunal no abocará el estudio la pretensión que se denominó como “Segunda Subsidiaria Declarativa”, relativa a declarar que la Convocada actuó dolosamente en la ejecución del Contrato, como tampoco corresponde consecuentemente el estudio de la excepción que la Convocada denominó como “Inexistencia de dolo en la Actuaciones de la Convocada”.

Por último, frente a la excepción que la Convocada denominó como “innominada o genérica”, no advierte el Tribunal de la existencia o prueba de tema o excepción alguna que debiera declarar de oficio.

## IV. LA DEMANDA DE RECONVENCION

---

<sup>91</sup> A folios 124 y siguientes del Cuaderno Principal.

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

De manera oportuna, la Convocada interpuso demanda de reconvencción en contra de la Convocante, por lo cual el Tribunal, a continuación, analizará las pretensiones de la misma así como las excepciones interpuestas por la Convocante en el mismo orden en que fueron interpuestas.

La demanda de reconvencción formuló dos pretensiones declarativas, que como se analizará están totalmente ligadas con los hechos y pretensiones de la demanda arbitral, y su contestación, y que reiteran la posición de la Convocada sobre el debate procesal. Son las siguientes:

**“PRIMERA DECLARATIVA:** *Que se declare que la sociedad **CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA** incumplió con el contrato de promesa de compra venta suscrito con **RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.** el cual tiene como objeto la cesión de los derechos fiduciarios del patrimonio autónomo Salazar Potes, cuya vocera es **ACCIÓN FIDUCIARIA**, en especial la cláusula quinta que contiene el precio y la forma de pago.*

**SEGUNDA DECLARATIVA:** *Que se declare que la sociedad **CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA** debe a **RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.** la suma de trescientos ochenta y nueve millones seiscientos cincuenta y un mil cuatrocientos setenta y un pesos (**\$389.651.471**) conforme con el dictamen de parte que se allega con la presente demanda.”.*

En líneas generales, la demanda se fundamenta en los mismos hechos y argumentos expuestos por la Convocada al contestar la demanda y que por economía procesal no se reiteran, pero que tienen como eje central el hecho que la Convocada alega que la convocante no cumplió en su totalidad con su obligación de pago del precio, lo que demuestra con el dictamen del Dr. Carlos Rodríguez, lo que supone que no estaba obligada a cumplir con la obligación de hacer derivada del Contrato, hasta tanto se le pagase en su totalidad dicho importe.<sup>92</sup>

De allí, el alcance de la segunda pretensión declarativa, derivada de la primera, buscando el pago de la suma de \$389.651.4712, que se estima se le adeuda, mismo valor argüido al contestar la demanda<sup>93</sup>. Para tal efecto, manifestó en la demanda de reconvencción lo siguientes, argumentos que reiteró en su alegato de conclusión<sup>94</sup>:

<sup>92</sup> Hechos 6 y 8 de la demanda, reseñándose que no hubo hecho 7°.

<sup>93</sup> Véase demanda de reconvencción y alegatos de la Convocada a folios 103 y siguientes y 268 y siguientes, respectivamente, del Cuaderno Principal.

<sup>94</sup> A folios 269 y siguientes del Cuaderno principal.

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

*“6. Que a la fecha **LA PROMITENTE COMPRADORA** no ha dado cumplimiento a la obligación contenida en la cláusula quinta del denominado por las partes “contrato de promesa de compra venta” y mucho menos a los parágrafos segundo y tercero de la misma, existiendo una deuda pendiente de trescientos ochenta y nueve millones seiscientos cincuenta y un mil cuatrocientos setenta y un pesos (\$389.651.471).*

*8. Ante el incumplimiento de **LA PROMITENTE COMPRADORA** en sus obligaciones de pago del precio pactado se hace imposible la cesión de los derechos fiduciarios, que adeuda la suma de trescientos ochenta y nueve millones seiscientos cincuenta y un mil cuatrocientos setenta y un pesos (\$389.651.471).”*

Por su parte y en la misma línea argumental de la demanda, la Convocante interpuso las excepciones que denominó; “Pago efectivo de la obligación, inexistencia de responsabilidad civil contractual, excepción de contrato no cumplido, indebida acumulación de pretensiones, enriquecimiento sin causa, abuso de derecho y genérica“, que básicamente reiteran la posición de la demanda sobre el hecho que la Convocada pagó la totalidad de la parte del precio convenido a su cargo, que quien estaba en incumplimiento por no transferir la propiedad de los bienes prometidos era la Convocante lo que le impide solicitar el cumplimiento de las de la Convocante, que no hay responsabilidad contractual a su cargo, básicamente planteando la misma problemática jurídica y procesal de la demanda principal.<sup>95</sup>

1. Sobre la materia, para el Tribunal se encuentra probado que las pretensiones y hechos de la demanda de reconversión, así como las excepciones y argumentos que en su defensa planteó la demandada en reconversión, son los mismos abocados para estudio y decisión con ocasión de la demanda principal, por lo cual resultan enteramente aplicables las consideraciones y conclusiones del capítulo tercero anterior, los que por obvia aplicación del principio de economía procesal no se repiten, pero que tiene plena vigencia y aplicabilidad.

Sin perjuicio de lo anterior, la pretensión de la demanda de reconversión de declarar a la demandada como parte incumplida del Contrato, con la consecuencial obligación de pagar la suma pretendida en la segunda pretensión declarativa, no ha de prosperar por las siguientes consideraciones:

- 1.1. Está demostrado que entre Convocante y Convocada (junto con la UAN como co- promitente compradora), se suscribió el Contrato, en el cual tanto su estructura como ejecución se realizaron sobre la

---

<sup>95</sup> Véase contestación a la demanda de reconversión y alegatos de la Convocante a folios 131 y siguientes y 258 y siguientes, respectivamente, del Cuaderno Principal

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

base que cada promitente comprador prometía comprar y pagar el 50% de los derechos de propiedad sobre el bien fideicomitado, sin existir solidaridad entre ellos por el pago del precio convenido. A ese respecto, el Tribunal se remite a las amplias consideraciones que en el capítulo anterior se expusieron al respecto, y que son enteramente aplicables a la demanda de reconvención.

- 1.2. También está demostrado, que la demandante en reconvención no transfirió el 50% de los de propiedad o fiduciarios en cuestión a la demandada en reconvención, aduciendo que se le debía parte del precio, es decir la suma pretendida en la reconvención, por algo más de \$389 millones. Por tal razón, y como se probó con aviso previo, no compareció ni instruyó a Acción Fiduciaria para que lo hiciera, el 10 de julio de 2.010 a la Notaría 37 de Bogotá.
- 1.3. También está comprobado, que la demandante en reconvención solo cedió el 65%% de los derechos fiduciarios que detentaba en el fideicomiso Salazar Potes, 50% a la Universidad Antonio Nariño, y 15% a la Convocante, ahora demandada en reconvención.
- 1.4. Está, igualmente, comprobado, que la demandante en reconvención expidió paz y salvo a la Universidad Antonio Nariño, por su parte del precio, es decir por el 50% del valor convenido a su cargo. Adicionalmente, con su comparecencia y la de Acción Fiduciaria, le transfirió a esa Universidad, a título de beneficio, el 50% de los derechos de propiedad en el fideicomiso citado, sobre el bien ya englobado en un solo, mediante la citada escritura pública 5250 de octubre de 2015, de la Notaría 37 de Bogotá, con la cual, además de dejar a paz y salvo a la Universidad, claramente manifestó que la obligación de pago, a cargo de cada promitente comprador bajo el Contrato, era individual, no solidaria.
- 1.5. Asimismo, al no ser la estructura del Contrato la de una sola parte compradora, por la cual los dos promitentes compradores se entienden como solo uno, ni existe entre ellos solidaridad para el pago de la parte del precio a cargo de cada cual, solo puede entenderse este negocio, y la obligación de pago de cada uno, de manera individualizada y no conjunta, con lo cual, estando a paz y salvo a la Universidad –por decisión de la misma demandante en reconvención, más allá de si consideraba o no que se le adeudaba

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

suma alguna por el precio-, se debe mirar, como se hizo, si la demandada en reconvención había pagado o no el 50% de su parte del precio.

2. Para probar su tesis, que la demandada no había efectuado tal pago en su totalidad, aportó el ya analizado dictamen del Dr. Carlos Rodríguez, que no es admisible como prueba de lo manifestado, por las razones ya citadas en extenso en el capítulo anterior y que son por entero aplicables en esta oportunidad. Se reitera, tal dictamen presenta inconsistencias evidentes y claras en sus cálculos, no se basó en los comprobantes y soportes de las diferentes operaciones y pagos, sino solo en la información proveída por la demandante, siendo por ende un modelo financiero basado en información no corroborada y además, no discrimina los pagos efectuados por cada promitente comprador, como si el negocio y la obligación de pago fuese una sola, lo que, se reitera, no es del caso.
3. Por lo tanto, y como se analizó en detalle en el capítulo anterior, sí constituye plena prueba el dictamen de la Dra. Gloria Zady Correa, que no puede mirarse sobre el ejercicio de la hipótesis de ver el pago como si de un solo comprador se tratara (en el cual y en todo caso, la demandada en reconvención aparece haciendo un pago ciertamente superior al 50% del valor del precio que le correspondía), sino aquel individualizando lo que pagó cada promitente comprador. Se reitera, la demandante en reconvención no solo no cuestionó este dictamen, sino expresamente lo manifestó como aceptable, reiterando las calidades profesionales y trayectoria de la perito.

Como ya se anotó, en dicho dictamen (dejando aparte el resultado para la Universidad, y su cuestionamiento posterior mediante el dictamen de contradicción citado de la Dra. Castiblanco, ya que, como se ha afirmado reiteradamente, el pago y los derechos de propiedad de la Universidad están fuera de discusión por propia decisión de la demandante en reconvención), de manera clara se reseña, en cualquier hipótesis, viendo el negocio como uno solo, o analizando los pagos por separado, a cargo de cada cual, que la demandada no solo pagó en su totalidad la porción del precio que le correspondía, sino que lo hizo en exceso, en cuantía superior a \$12 millones.

Por tal razón, cumplió con su obligación básica de pagar el precio convenido por el Contrato, y es la demandante quien, a su turno, incumplió

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

la suya de transferirle el 50% de los derechos de propiedad sobre el bien en fideicomiso.

4. En consecuencia, no le asiste razón a la demanda de reconvención cuando afirma que la demandante cumplió con sus obligaciones contractuales, y que quien no cumplió las suyas, básicamente, la de pagar el precio acordado, fue la demandada en reconvención.

Por las razones anotadas, no prosperarán las dos pretensiones declarativas citadas, y numeradas como primera y segunda declarativas, y el Laudo declarará probadas las excepciones interpuestas por la demandada en reconvención y que denominó “Pago efectivo de la obligación, Inexistencia de responsabilidad civil contractual, y Excepción de contrato no cumplido”.

Por haber prosperado las anteriores excepciones y no encontrándose actuación dolosa por parte de la demandante en reconvención, ya que la demandante en reconvención tenía la legítima creencia que se le adeudaban dineros con ocasión de la ejecución del Contrato, y reiterando argumentos ya reseñados en capítulos anteriores del Laudo que explican la inasistencia de la demandante a suscribir la escritura de venta, el Tribunal considera que no hay lugar a analizar otras excepciones como las de enriquecimiento sin causa, abuso de derecho y genérica.

En relación con la excepción interpuesta por la demandada en reconvención, y que denominó “Indebida acumulación de pretensiones”, dado su carácter procesal, el Tribunal señala lo siguiente:

- (i) Afirma la demandada que esta excepción: *“Se basa esta excepción en que el demandante en reconvención no tiene claras sus propias pretensiones, nótese como en la primera pretensión declarativa pide el incumplimiento del contrato por parte de mi cliente, en la segunda pretensión declarativa pide se declare deudor a mi cliente en la suma de \$389.651.471, pero sin precisar a razón de qué se debe declarar deudor, solamente con base en un dictamen pericial que debe ser rechazado, y en la primera pretensión condenatoria pide que se ordene el pago de \$389.651.471 mas intereses causados, pero no se sabe a razón de qué se debe ordenar dicho pago.*
- (ii) Al descorrer el traslado de excepciones<sup>96</sup>, la demandante rechazó esta excepción, alegando no solo que no estaba probada, sino no sustentada, ya que la argumentación se fundamenta en que se basa

---

<sup>96</sup> A folios 165 y siguientes del Cuaderno Principal.

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

en un dictamen pericial, pero no soporta en que consiste la supuesta indebida acumulación.

- (iii) Como lo afirma el escrito de la demandante en reconvención, el Código General del Proceso en su artículo 88 regula la figura de la acumulación de pretensiones, permitiendo la acumulación cuando el juez sea competente para conocer de todas ellas, sin importar su cuantía y cuando no sean excluyentes entre sí.

Resulta claro para el Tribunal que las pretensiones de la demanda de reconvención, tanto declarativas, como sus consecuenciales de condena se desprenden del Contrato, en él se fundamentan, son de competencia de este Tribunal y no son excluyentes entre sí.

Por lo demás, no probó el demandado en reconvención, ni fundamentó las bases o argumentos de esta excepción, por lo cual, el Tribunal declarará en la parte decisoria del Laudo que ella no ha de prosperar.

### **V. PERJUICIOS Y CONDENAS**

1. Habiendo prosperado las pretensiones primera y segunda principales declarativas de la demanda arbitral, y, por ende, habiendo declarado el Tribunal que la parte Convocada incumplió el Contrato, analiza a continuación el Laudo las pretensiones indemnizatorias contenidas en la demanda, así como la posición de la parte demandada al respecto, para decidir de conformidad. Asimismo, lo hará con respecto a las pretensiones de condena formuladas en la demanda de reconvención.

Como consideración inicial, y al haber quedado comprobada para este Tribunal, la responsabilidad contractual de la Convocada, ya que las defensas argüidas no enervaron ni justificaron su incumplimiento contractual, en materia de su obligación básica de transferir a la Convocante el 50% de los derechos de copropiedad y/o fiduciarios sobre el bien fideicomitado, ante el pago total de la parte que le correspondía en el precio convenido en el Contrato, solicita la Convocante que, en consecuencia, se condene a los demandados al pago de perjuicios, derivados de tal incumplimiento, en los términos que se analizarán a continuación.

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

En este sentido y de conformidad con lo establecido por el artículo 1613 del Código Civil, la indemnización de perjuicios, si a ella hubiere lugar, comprende el daño emergente y el lucro cesante (cuya definición reseña el artículo 1614 siguiente), para lo cual, se ha exigido tradicionalmente que no solo exista un incumplimiento moroso de una obligación válidamente celebrada, sino también que exista una demostración efectiva que tal incumplimiento le ha ocasionado un perjuicio real y demostrado al acreedor<sup>97</sup>.

En otras palabras, el deudor, que como tal debe serlo como consecuencia de un acto jurídicamente válido, por su incumplimiento contractual culposo, ya en mora, debe haberle causado un daño que esté debidamente comprobado y que se derive del mismo.

De igual manera, demostrado el incumplimiento contractual, se considera que hay demostración entre el perjuicio y el evento dañoso, por lo cual no se requiere prueba del daño causal entre culpa y perjuicio, por lo cual el demandante deberá demostrar que efectivamente sufrió un daño, y en su caso, el monto del mismo.

2. Sin que sean necesarias consideraciones adicionales sobre la estructura de la responsabilidad contractual en derecho Colombiano, el Tribunal a continuación analizará las pretensiones de condena formuladas en la demanda arbitral. En primera instancia y como primera pretensión de condena, la demanda plantea la siguiente;

### **“PRIMERA PRINCIPAL CONDENATORIA**

*Que como consecuencia de las declaraciones precedentes, conforme al artículo 870 del Código de Comercio y 1546 del Código Civil, se ordene a RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A. “RYC S.A.” a cumplir las siguientes obligaciones: a) **obligación de dar** (correspondiente al reintegro de dineros pagados en exceso, teniendo en cuenta los recibos aportados por la convocante, donde se demuestra una suma total pagada de \$9’770.735.421, el reintegro de la suma correspondiente se deberá hacer con sus respectivos intereses moratorios desde la fecha del pago en exceso, hasta que se haga efectiva su devolución, b) **obligación de hacer** (correspondiente a la obligación de autorizar la cesión de derechos fiduciarios respectivos) c) **obligación de no hacer** (correspondiente al englobe de los terrenos antes mencionados sin la autorización de la convocante y sin ningún tipo de justificación). “*

---

<sup>97</sup> Véase por ejemplo, la Sentencia de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil de 26 de enero de 1.967.

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

Como puede observarse, como primera pretensión condenatoria, derivada de las principales declarativas, la demanda plantea tres tipos de declaraciones en perjuicios, la primera de dar, consistente en el reintegro de la parte en exceso, pagada con ocasión del pago del precio bajo el Contrato: la segunda, de hacer, consistente en que la Convocada autorice la transferencia de los derechos fiduciarios objeto del Contrato y la tercera, relativa al englobe de los terrenos objeto del Contrato, sin la autorización de la Convocante.

En torno a la primera de estas pretensiones, la de dar, el Tribunal la considera ajustada y probada, ya que está demostrado al expediente, como ya se anotó, que la Convocante pagó la totalidad del 50% de la parte del precio de compra pactado en el Contrato, y que, además, lo hizo en exceso de la suma de \$9.500 millones que le correspondía. Habiendo sido probado ese hecho, y la consecuente responsabilidad de la Convocada, y no existiendo excepción que enerve esta responsabilidad o que se refiera en particular al perjuicio en cuestión, esta pretensión ha de prosperar, y así se declarará en este Laudo.

Tema siguiente es el del monto del perjuicio causado por el pago del precio en exceso, y que deberá ser reintegrado. En primer lugar, el juramento estimatorio de la demanda, como la misma pretensión, estiman este valor en la suma de \$270.735.421. El juramento estimatorio no fue objetado en su momento por la Convocada.

No obstante lo anterior, al alegar de conclusión, la Convocante manifestó y solicitó lo siguiente: *“Por todo lo anterior, se deberá solamente tener en cuenta el dictamen en lo que respecta a su ANEXO No. 2 “LIQUIDACIÓN PROMESA DE COMPRAVENTA PARTE CENTRO DE FERIAS” que en la pagina 7 indica con claridad “ii) a) De acuerdo con los pagos efectuados por el Centro de Ferias y Exposiciones de Soacha Ltda., (50% del valor de la promesa de compraventa), se pudo concluir que al 4 de julio de 2015, el Centro de Ferias pagó de más sobre sus obligaciones la suma de \$12’909.978, discriminados así.” (subrayas mío)*

Como lo establece el art. 206 del CGP, el juramento estimatorio hará plena prueba del monto pretendido, mientras no haya sido objetado por la contraparte. Naturalmente, aún sin objeción como es el caso en cuestión, si se advierte que esta estimación es, otras posibilidades, “notoriamente injusta”, el juez puede decretar las pruebas necesarias para tasar el valor correspondiente.

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

Dentro del trámite procesal, y por solicitud de la misma Convocante, se decretó prueba pericial (que elaboró la Dra. Gloria Z. correa, ya citada), en la que se buscaba entre otras materias, la estimación de estos perjuicios, los que de manera expresa la Convocante al alegar invoca y solicita ser decretados y reconocidos. En dicho dictamen, la perito establece que como consecuencia de pagos adicionales efectuados por la Convocante, con ocasión del pago de la porción del precio convenido en el Contrato, la Convocada debe pagar y reintegrar la suma de \$12.909.978, valor que por estar debidamente acreditado y probado, será decretado por el Laudo, prosperando de esa manera la pretensión por la suma ya mencionada, ya que resulta evidente para el Tribunal que ese fue el importe real del perjuicio y no el estimado en el juramento, notoriamente injusto a la luz de las pruebas que obran al expediente.

Adicionalmente, esta pretensión busca que la suma respectiva sea decretada junto con los intereses moratorios causados desde la fecha del pago, es decir desde el 5 de julio de 2.007, hasta la fecha de la devolución.

Sobre el particular, cabe señalar, en primer lugar que, al tenor de lo establecido por el artículo 65 de la Ley 45 de 1.990 (que subrogó al artículo 883 del Código de Comercio), el deudor de una obligación mercantil de carácter dinerario deberá pagar intereses en caso de mora y a partir de la misma. Para el efecto, el artículo 884 del Código de Comercio, establece que en materia de obligaciones dinerarias mercantiles, el interés remuneratorio será el pactado por las partes, o, en su defecto, el corriente bancario (tal y como lo certifique la Superintendencia Financiera, o quien haga sus veces), y que en caso de mora, salvo estipulación de las partes, su tasa será una y media veces el interés corriente bancario, sin que en ningún momento se puedan superar los topes máximos legales a que se refiere el artículo el artículo 72 de la Ley 45 de 1.990, o en su caso, los previstos por el Código Penal para el delito de usura.

Sin entrar, por ser materia ajena a este Laudo, en disquisiciones adicionales sobre la materia de intereses moratorios, sus límites y temas conexos, el Tribunal claramente señala que cualquier obligación dineraria, incluyendo por supuesto aquellas provenientes de sentencias o laudos que, como el presente, impongan condenas por perjuicios, devengan intereses desde su causación. La solicitud busca que se causen intereses desde la fecha del pago, que según lo fija el dictamen de la perito Correa, fue el 5 de julio de 2.015.

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

Teniendo en cuenta que la obligación que los origina es mercantil y no civil, por mandato de la Ley 45 de 1.990, y siendo una obligación dineraria se causan intereses moratorios desde la mora respectiva, en este caso, desde que fueron pagados por ser esa la fecha en que quedaron acreditados y contabilizados. Por ende, y siguiendo el mandato del artículo 884 del Código de Comercio, la tasa de interés aplicable a este tipo de obligación dineraria mercantil es de una y media veces la tasa de interés corriente a partir de la fecha de ejecutoria de este Laudo y hasta la fecha de su pago efectivo. En materia mercantil, los intereses aplicables son los establecidos por el citado artículo 884, como unánimemente lo aceptan la doctrina y jurisprudencia nacionales. Par ello, baste citar tan sólo la sentencia de veinticuatro (24) de septiembre de dos mil uno (2001), expediente No 5876 de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, con ponencia del Dr. Carlos Ignacio Jaramillo, que señala:

“En estos términos, resulta por entero entendible que un sector de la doctrina nacional – desde la perspectiva indicada- haya indicado, sin más, que los intereses legales “son aquellos cuya tasa aparece determinada por la ley”; y que, en asuntos civiles “se fija una tasa en un 6% anual” mientras que “en materia mercantil” se equipara el interés legal con el interés bancario corriente, según lo dispone la artículo 884” (Arrubla Paucar, Jaime, “De los Contratos Mercantiles, ED. Diké, t I, Medellín, pág 155, 1.997), criterio que también corre parejo con el acogido recientemente por esta corporación, cuando se precisó que, con relación a los intereses “legales comerciales ... queda excluida la posibilidad de acudir a un tipo de interés distinto al bancario corriente ... pues ese es el tipo de interés que para los negocios mercantiles establece el artículo 884 del Código de Comercio”.

Por tal razón, el Tribunal concederá tal pretensión, decretando que la Convocada deberá pagar la suma de \$12.909.978, más intereses moratorios desde el 5 de julio de 2.015, que, a la fecha del Laudo, asciende a la suma de **\$ 5,850,396.04**, según la siguiente liquidación, y en todo caso hasta el momento del pago efectivo por parte de la Convocada.

DESDE	HASTA	INTERES MORATORIO	VALOR INTERESES
5-Jul-15	31-Jul-15	28.890%	\$ 242,449.02
1-Aug-15	31-Aug-15	28.890%	\$ 269,387.80
1-Sep-15	30-Sep-15	28.890%	\$ 269,387.80
1-Oct-15	31-Oct-15	28.995%	\$ 270,252.47
1-Nov-15	30-Nov-15	28.995%	\$ 270,252.47
1-Dec-15	31-Dec-15	28.995%	\$ 270,252.47
1-Jan-16	31-Jan-16	29.520%	\$ 274,565.31
1-Feb-16	28-Feb-16	29.520%	\$ 274,565.31

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

1-Mar-16	31-Mar-16	29.520%	\$ 274,565.31
1-Apr-16	30-Apr-16	30.810%	\$ 285,088.96
1-May-16	31-May-16	30.810%	\$ 285,088.96
1-Jun-16	30-Jun-16	30.810%	\$ 285,088.96
1-Jul-16	31-Jul-16	32.010%	\$ 294,785.90
1-Aug-16	31-Aug-16	32.010%	\$ 294,785.90
1-Sep-16	30-Sep-16	32.010%	\$ 294,785.90
1-Oct-16	31-Oct-16	32.980%	\$ 302,560.23
1-Nov-16	30-Nov-16	32.980%	\$ 302,560.23
1-Dec-16	31-Dec-16	32.980%	\$ 302,560.23
1-Jan-17	31-Jan-17	33.510%	\$ 306,784.20
1-Feb-17	28-Feb-17	33.510%	\$ 306,784.20
1-Mar-17	31-Mar-17	33.510%	\$ 173,844.38
<b>TOTAL INTERESES</b>			<b>\$ 5,850,396.04</b>

3. De otra parte, al alegar, la Convocante hizo referencia a otra suma adicional, no contemplada en las pretensiones de la demanda, y relacionada con intereses que, a su juicio, no debían haberse causado para liquidar los montos efectivamente pagados, dados los alcances del otrosí suscritos por las partes del Contrato el 2 de julio de 2.015. Al respecto, manifestó lo siguiente en su alegatos de conclusión:

*“Por otro lado, hay que analizar detenidamente los intereses liquidados por la perito, correspondientes a lo que se denominó en la promesa de compraventa “QUINTA: PRECIO.- (...) (1- la suma de CINCO MIL SETECIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$5'700.000.000), representados en cheques , (SIC) girados, por autorización que queda expresada en este contrato por EL PROMETIENTE (SIC) VENDEDOR, a nombre de FIDEICOMISO AVENIDA TRECE – VOCERA ACCIÓN FIDUCIARIA así: (...)”*

*Las fechas acordadas fueron acatadas por mi cliente y era claro que estos pagos no generaría intereses, el motivo es porque la clausula QUINTA: PRECIO se estableció de dos formas para su pago, el numeral 1) que habla sobre el pago de \$5'700.000.000 en cheques y el numeral 2) que habla sobre el pago del saldo, es decir \$13'300.000.000, “que serán pagados en cuatro (4) cuotas iguales, semestrales, cada una por la suma de \$3'325.000.000.”*

*Cuando se habla de cuotas o instalamentos, y se establecen unos intereses, es lógico que se está hablando de un crédito, situación que aplica perfectamente para el numeral 2 de la clausula quinta, lo que no es lo mismo para el numeral 1 de la misma clausula, dentro de la cual no se está hablando de cuotas, simplemente se pactó pagar la suma allí indicada mediante unos cheques y en unas fechas específicas.*

*Si interpretamos el espíritu de los contratantes, ¿Cuál sería entonces la motivación para dividir la clausula quinta en dos numerales? Era precisamente para establecer que el numeral 1 se pagaría mediante cheques que no generarían intereses, cosa diferente para*

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

*el numeral 2, donde claramente se dice que EL SALDO se pagaría en cuatro cuotas, en unas fechas específicas y con unos intereses.*

*Por el mismo motivo el PARÁGRAFO 3 de la misma cláusula habla sobre MORA EN EL PAGO DE LOS SALDOS y no habla de mora de todos los pagos y el único numeral que nos habla de saldo es el numeral 2 de la misma cláusula.*

*Así las cosas, no debe haber liquidación de intereses en lo que respecta a las fechas establecidas en el numeral 1 de la cláusula quinta, por concluirse que se trató de un pago de contado mediante cheques, dicho de otra forma, el vendedor pudo disponer de los cheques el mismo día de la suscripción de la promesa de compraventa y haberlos hecho efectivos en las fechas acordadas, esto es lo que normalmente sucede en Colombia y lo conocemos como la costumbre mercantil.*

*Por lo tanto, el valor de los intereses calculados desde el 24 de junio de 2013 y hasta el 10 de julio de 2013 no se deben tener en cuenta, su monto es de \$32'167.504 y deben ser devueltos por la convocada a la convocante junto con el mayor valor pagado, tal como se solicitó en la pretensión PRIMERA PRINCIPAL CONDENATORIA.*

Sobre el particular observa lo siguiente, y es que la pretensión primera condenatoria busca el reintegro de los dineros pagados en exceso, estimados en la suma indicada en la demanda, pero cuyo importe efectivo fue calculado y determinado de manera cierta por el dictamen pericial en la cifra ya decretada de \$12.909.978. Al alegar, la Convocante plantea una hipótesis concreta sobre unos intereses que, a su juicio, no debió pagar, pero en momento alguno hubo prueba, ni desarrollo procesal al respecto. Más aún, no solicitó su tasación en el dictamen pericial ya citado (como tampoco solicitó su complementación para incluir tal monto), y, en todo caso, dicho dictamen no incluyó ese monto en su cálculo. Pretende ahora con base en sus propios razonamientos y cálculos y sin ningún soporte, que se decrete tal valor, como monto a reintegrar, cuando el dictamen pericial no lo incluyó, ni tuvo en cuenta, y cuando la misma Convocante no solicitó su aclaración o complementación en la oportunidad pertinente.

Por tal razón y al no tener bases de cálculo, ni argumentos que soporten la solicitud efectuada hasta el momento de alegar, el Tribunal no accederá a esta solicitud.

4. En segundo lugar, la Convocante solicita que se decrete la "**b) obligación de hacer** (correspondiente a la obligación de autorizar la cesión de derechos fiduciarios respectivos). El Tribunal en su facultad de armonizar e interpretar las pretensiones de la demanda y dado el contexto del debate procesal, entiende que esta pretensión se refiere a la solicitud para que se dé

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

cumplimiento al objeto del Contrato, cual no es otro que la suscripción del contrato de venta prometido bajo el Contrato.

Como ya se explicó en detalle en capítulos anteriores de este Laudo, habiendo pagado la totalidad de la parte del precio convenido a su cargo, la Convocante tenía derecho a que la Convocada cumpliera con su principal obligación a cargo, cuál era la transferencia del 50% de los derechos fiduciarios y/o de propiedad sobre el bien fideicomitado, objeto del Contrato.

Por tal razón, y como la misma pretensión se refiere específicamente a la cesión de derechos fiduciarios respectivos, y estando configurado el incumplimiento contractual, a la luz de los hechos probados al expediente (incluyendo en englobe de los bienes prometidos en venta en un solo, la existencia de un fideicomiso en el cual tal bien se encuentra transferido, en cabeza de Acción Fiduciaria y la realidad ocurrida con la Universidad Antonio Nariño a la luz de la escritura pública No 5250 de octubre de 2.015), el Tribunal accederá a esta pretensión y en consecuencia, ordenará a la Convocada que autorice e instruya en lo pertinente para que se realice la cesión del 50% los derechos fiduciarios y de propiedad que detenta en el denominado fideicomiso Salazar Potes (antes fideicomiso FG-024), representado por la sociedad Acción Sociedad Fiduciaria S.A, sobre el bien inmueble, ya englobado, ubicado en la transversal 21 No 96-42 de la ciudad de Bogotá, D.C., al que le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No 50C- 1890393 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

5. En tercer lugar, y como parte de esta pretensión condenatoria, la Convocante solicita que se decrete la: **obligación de no hacer** (*correspondiente al englobe de los terrenos antes mencionados sin la autorización de la convocante y sin ningún tipo de justificación*).

A este respecto, y nuevamente debiendo ejercer el Tribunal sus facultades de hermenéutica e interpretación integral de la demanda, puede entender que lo que pretende la Convocante es que se decrete que la Convocada no efectúe el englobe en uno solo de los predios prometidos en venta bajo el Contrato, ya que señala tal englobe se hizo sin su autorización.

Por su parte, la Convocada, además de oponerse a la pretensión, interpuso la excepción que denominó, “Inexistencia de la obligación de no hacer”, y que fundamentó en los siguientes argumentos:

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

*“Resulta poco entendible la pretensión denominada primera principal condenatoria cuando solicita al Honorable Arbitro que imponga la obligación a mi representada de: (...) c) Obligación de no hacer (correspondiente al englobe de los terrenos antes mencionados sin la autorización de la convocante y sin ningún tipo de justificación)*

*Lo anterior teniendo en cuenta que los bienes ya fueron englobados y que dicha actuación no estaba prohibida por la voluntad de las partes contenida en la denominada por ellas contrato de promesa de compra venta.*

*No se evidencia perjuicio alguno y menos incumplimiento al englobar los inmuebles, teniendo en cuenta que como se manifestó, la obligación principal de mi representada está orientada a la cesión de los derechos fiduciarios y a la entrega de la posesión, la cual al día de hoy ostenta la convocante y la universidad.*

*Así mismo se demuestra que la convocada conocía la situación y la aprobó, ya que se allega con la presente contestación la comunicación y correo electrónico por medio del cual se le informó a las promitentes compradoras y la dirigida a la fiduciaria informando la decisión orientada a facilitar la ejecución contractual.*

*Se presenta imposibilidad jurídica en la pretensión de la convocante pretendiendo el desenglobe del predio”.*

6. Sobre el tema del englobe del predio en un solo, en capítulos anteriores del Laudo, el Tribunal analizó en detalle la materia, para llegar a las siguientes conclusiones:

- (i) El englobe de los inmuebles fue efectivamente realizado por la Convocante, mediante escritura pública 5502 de 17 de septiembre de 2.013, de la Notaría 37 de Bogotá, por lo cual los dos predios objeto el Contrato fueron englobados en uno solo, al que le correspondió el folio de matrícula inmobiliaria No 50C- 1890393 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.
- (ii) Dicha intención de englobe fue informada previamente a los promitentes compradores el 9 de septiembre de 2.013 (aun cuando no existe evidencia expresa que demuestre su previa aprobación por escrito), y los mismas no manifestaron su oposición en su momento, lo que permite entender que no existió en su momento inconformidad con tan englobe.
- (iii) En materia de la Universidad Antonio Nariño, al suscribir la escritura pública No 5250 de 29 de octubre de 2015 de la Notaría 37 de Bogotá<sup>98</sup>, y por la cual y con la comparecencia de la Convocada,

---

<sup>98</sup> Que obra a folios 175 y siguientes del Cuaderno de Pruebas.

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

Acción Fiduciaria le transfirió a título de restitución de beneficio, el 50% de los derechos de copropiedad de los bienes ya englobados en un solo, no formuló reparo o comentario alguno a su texto, en el cual y en su Consideración Quinta se reseñaba el englobe. Por tal razón, el litisconsorte cuasinecesario aceptó el texto de la escritura y cualquier reparo que hubiese tenido, quedó saldado y a paz y salvo con el otorgamiento de la escritura pública citada.

- (iv) De la evidencia al expediente no se observa, ni hay alegación alguna que permita inferir que al englobar los predios, se hubiesen generado cambios materiales y reales en los mismos, ya que conservaron su área, cabida y linderos conjuntos, con lo cual no hubo una modificación material en los bienes objeto del Contrato, ya transferidos fiduciariamente al fideicomiso Salazar Potes.
- (v) Por ende, como concluyó el Tribunal no hubo un evento de incumplimiento sustancial, material, relevante de la Convocada, que permitiese entender una modificación en los 2 inmuebles prometidos en venta a través del mecanismo de la fiducia de parqueo, Salazar Potes, por cuanto no hubo alteración real de los mismos. Lo que hubo, fue un englobe de ellos en un solo, ciertamente informado y no objetado en su momento, y al, menos frente a la Universidad Antonio Nariño, ratificado al recibir la transferencia de propiedad del 50% de los derechos de propiedad sobre ese inmueble englobado en octubre de 2.015.
- (vi) El englobe está en pleno funcionamiento y eficacia desde 2.013 y es un hecho consolidado, máxime cuando la Universidad Antonio Nariño es propietario del 50% de los derechos de propiedad sobre el bien englobado desde 2.015., sin que durante todo este tiempo – o al menos no obra en el acervo probatorio - y sólo hasta el planteamiento del conflicto que da lugar al trámite arbitral, la convocante hubiese manifestado su rechazo ante tal englobe ni lo hubiese considerado como un grave incumplimiento contractual.

A la luz de las circunstancias y consideraciones anotadas, resulta evidente para el Tribunal que el englobe en cuestión no constituyó un evento de incumplimiento sustancial de obligaciones de la Convocada bajo el Contrato, pero es además un hecho ya realizado, con efectos jurídicos consolidados no solo en cuanto al inmueble como tal (nueva matrícula

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

inmobiliaria fue abierta y las anteriores correspondientes a los dos predios fueron cerradas), sino frente a la Universidad Antonio Nariño, quien es propietaria del 50% de los derechos de copropiedad sobre el mismo.

Debe, igualmente, recordarse que el para que se predique la existencia de una obligación de no hacer (cuyo incumplimiento de poder deshacerse lo hecho a la luz de lo establecido por el art. 1612 del Código Civil, suponga la respectiva indemnización de perjuicios), es presupuesto necesario y básico que exista o pueda inferirse la existencia de una obligación de no realizar algún tipo de acto o acción por parte de un deudor, que de realizarse suponga un eventual perjuicio para el acreedor.

En el Contrato no se estipuló de manera expresa una obligación de no hacer, consistente en no englobar los dos predios prometidos en venta. Podría argumentarse que su englobe, modificó unilateralmente su alcance, pero ya se ha analizado el punto, para determinar que no existe evidencia que compruebe que materialmente el inmueble englobado sea diferente, ya que su área, cabida y linderos unificados comprenden a los de los dos predios por separado.

Asimismo, tal englobe fue informado a los promitentes compradores con anterioridad, quienes, al menos de la evidencia que obra al expediente, no se opusieron, y al menos la Universidad Antonio Nariño ratificó su conformidad al suscribir la citada escritura pública 5250 de octubre de 2.015.

Pero, más aún, el englobe es un hecho consolidado con efectos jurídicos ya vigentes, que no es posible deshacer, y cuya solicitud para deshacer tampoco es parte del debate procesal. Lo que la demanda solicita es que se impida el englobe, lo que no resulta posible, porque no solo no existe una clara obligación de no hacer en el Contrato, sino porque, como ella misma lo reseña, tal el hecho ya ocurrió.

Por tal razón, ante un hecho consolidado y ya efectuado, que no es viable para el Tribunal impedir porque ya ocurrió, no es posible acceder a esta pretensión de la demanda de “no hacer”, y, en su lugar, se declarará que prospera la excepción interpuesta por la Convocada, denominada “Inexistencia de la obligación de no hacer”.

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

7. De otra parte, la demanda incluyó la siguientes pretensiones adicionales de condena:

### **“SEGUNDA SUBSIDIARIA CONDENATORIA**

*Que como consecuencia de las declaraciones precedentes, se ordene a la CONVOCADA a reconocer a la aquí CONVOCANTE los daños y perjuicios de orden material, el Lucro Cesante Actual Y Futuro correspondiente a lo preceptuado en el artículo 1515 del Código Civil (respecto a los cánones de arrendamiento no causados a favor de la convocante, por no encontrarse el inmueble a su nombre y haberse englobado unilateralmente), los cuales serán tasados en su momento por un perito experto en la materia, desde la fecha en que debía otorgarse las respectivas escrituras (10 de Julio de 2015) hasta que se verifique su cumplimiento.*

### **TERCERA SUBSIDIARIA CONDENATORIA**

1. *Que se condene en costas del proceso y agencias en derecho a la aquí CONVOCADA.”*

Sobre este particular, al alegar de conclusión manifestó lo siguiente:

*“Respecto de la liquidación de daños y perjuicios reclamados y para los cuales se nombró a la perito para establecerlos, dijo la perito que la convocante aportó certificación emitida por la Dra. Bercelia Asprilla corresponde al valor de \$78'209.000 por 9 meses comprendidos entre el 10 de julio de 2015 y el 10 de abril de 2016, ascendiendo a la suma de \$703'881.000, pero que no podía avalar dicho canon por cuanto la certificación no explica la metodología de aplicar el 0,8% sobre el valor del predio, y que contablemente tampoco esta soportado.*

*No dijo nada del contrato aportado por la convocante, donde se alegan perjuicios por la venta del inmueble a la sociedad FINK LIMITADA por parte de la convocante.*

*Nótese que la convocada no dijo nada, tampoco se opuso a la certificación de la Dra. BERCELIA ASPRILLA, menos al contrato de compraventa con la sociedad FINK LIMITADA, por cuanto deberán dársele el valor probatorio respectivo, para determinar los perjuicios, ya que los mismos no fueron establecidos por la perito, a pesar de habersele ordenado.*

*En suma, a pesar que la perito dijo no avalar la certificación presentada por la Dra. BERCELIA ASPRILLA, tampoco la denegó, si bien es cierto dentro de su dictamen la perito no pudo establecer el método de cálculo de la Dra. BERCELIA, no es menos cierto que la perito haya denegado los valores allí establecidos, por lo tanto, dicha certificación continua vigente, amén de que no fue tachada por la convocada. ”*

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

Como se anotó en su oportunidad, la Convocante se opuso a las pretensiones invocadas en la demanda, y al alegar resumió su posición al respecto, señalando en su exposición oral que no se acreditaron los supuestos perjuicios alegados ya que: (i) La Convocante ha detentado, junto con la litisconsorte cuasinecesaria, la posesión material del inmueble desde la fecha de suscripción del Contrato, (ii) como tal ha podido explotar comercialmente tal inmueble como ha querido, sin límites o restricciones y (iii) No es admisible como prueba de un perjuicio la certificación de la propia contadora interna de la Convocante, que además no fue avalada por la perito Correa quien en su dictamen no encontró sustento técnico, ni contable sobre los eventuales arrendamientos dejados de percibir. En este asentido, afirmó lo siguiente al alegar de conclusión:

*“Por último, la perito manifestó que no le era posible avalar el valor del canon de arrendamiento, ya que la certificación allegada por la contadora de la UAN no explica la metodología y **contablemente tampoco está soportado.** (Negrillas y subrayas nuestras)*

8. En relación con estas dos pretensiones de condena, el Tribunal en primer lugar debe, nuevamente, revisar la forma en que la demanda fue estructura. En efecto, estas pretensiones fueron tituladas como segunda y tercera “subsidiaria condenatoria”, cuando no planteó una primera subsidiaria al respecto, ni una principal. Se denota una evidente imprecisión en los títulos de las pretensiones citadas en la demanda, que el Tribunal al tenor de lo solicitado en cada una de ellas, del contexto de las pretensiones y de su mismo desarrollo procesal, interpreta como pretensiones consecuenciales de condena en perjuicio (se refieren al lucro cesante y a las costas y agencias en derecho), derivadas de las declarativas principales, por lo cual a pesar de haberse titulado como subsidiarias, son en realidad consecuenciales de condena y como tal deben ser analizadas y decididas.

Más aún, el tema de agencias en derecho y costas tiene su propio fundamento en la prosperidad de las pretensiones interpuestas o, en su caso, de las respectivas excepciones, a la luz de lo debatido en el proceso y de las costas causadas efectivamente, con independencia de su solicitud procesal, tal y como lo señala el artículo 365 del CGP.

Bajo este criterio, el Tribunal analiza la pretensión relativa al lucro cesante, que como se planteó en la demanda, busca que se reconozcan *los daños y perjuicios de orden material, el Lucro Cesante Actual Y Futuro correspondiente a lo preceptuado en el artículo 1515 del Código Civil (respecto a los cánones de*

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

*arrendamiento no causados a favor de la convocante, por no encontrarse el inmueble a su nombre y haberse englobado unilateralmente)*”, (Subrayas fuera de texto).

A la luz de lo pedido, la demanda busca que, como lucro cesante, se reconozca el pago de cánones de arrendamiento no causados para la Convocante, debido a que el inmueble prometido en venta no estaba a su nombre y porque se englobó unilateralmente. En otras palabras, al no ser propietaria del 50% de los derechos de propiedad o fiduciarios y por haberse englobado el predio en uno, estima se le causaron perjuicios por cánones que alega dejó de percibir y cuya cuantía solicita estimar pericialmente.

Al respecto, es importante tener en cuenta los siguientes elementos de juicio:

- (i) Los promitentes compradores han detentado la posesión del inmueble prometido en venta (ya englobado), desde el 26 de junio de 2.013, es decir dos días después de suscribirse el Contrato, dando así cumplimiento a lo allí pactado al respecto. Para el efecto, obra en el expediente acta de entrega física de los predios respectivos<sup>99</sup>, así como expreso reconocimiento de la representante legal de la Convocante ante tal situación, cuando al ser interrogada manifestó lo siguiente:

*“DR. ESTRADA: **Pregunta No. 3.** Diga cómo es cierto sí o no, que tanto el Centro de Ferias y Exposiciones de Soacha, como la Universidad Antonio Nariño ostentan la posesión material de los pedidos identificados con la matrícula inmobiliaria 50C307965 y 50C317381 en los términos del referido contrato?*

*SRA. ROMERO: Sí, la Universidad tiene ya sus escrituras, nosotros no tenemos escrituración, ni los derechos de escrituración de nuestro 50% al ser dos compradores.*

*DR. ABELA: Eso es claro y es un tema que... la pregunta que se hace es si ustedes tienen la posesión material de esos inmuebles?*

*SRA. ROMERO: Posesión material sí.*

*DR. ABELA: La tienen?*

*SRA. ROMERO: Sí.”*

---

<sup>99</sup> A folio 237 del Cuaderno de Pruebas.

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

- (ii) Por lo tanto, desde Junio 26 de 2.013, la Convocante ha podido usufructuar y explotar económicamente los inmuebles prometidos en venta, en conjunto con la Universidad Antonio Nariño, sin ninguna restricción diferente a no ser propietaria del 50% de los derechos de propiedad sobre el mismo, pero sin limitaciones como su efectivo poseedor. Incluso, obra igualmente en el expediente declaración de la representante legal de la Convocante, quien afirmó que el inmueble sí ha sido explotado económicamente y han podido recibir una renta mensual, en los siguientes términos:

*“DR. ABELA: En alguna de sus respuestas que usted dio anteriormente manifestó que el Centro de Ferias ha tenido la posesión material del inmueble desde no sé qué fecha exactamente, qué han hecho ustedes con esa posesión natural cuál ha sido la utilización que le han dado al inmueble o a los derechos que usted tiene sobre esos inmuebles?”*

*SRA. ROMERO: La posesión material sí la tenemos porque nos entregaron el predio a los dos compradores ese mismo día.*

*DR. ABELA: Qué ha pasado desde ahí hasta hoy?*

*SRA. ROMERO: En este momento la única que hemos podido arreglar es una parte del parqueadero o el parqueadero entero, pero me imagino, pero son dos contratos de diferente arriendo.*

*DR. ABELA: Ustedes tienen un contrato?*

*SRA. ROMERO: Y la Universidad tiene otro contrato con Parking y es lo único que recibimos de ingreso son aproximadamente como 7 y algo, redondeando como \$8 millones.*

*DR. ABELA: Mensuales?*

*SRA. ROMERO: Mensuales.”*

De esta manera, confiesa la representante legal de la Convocante que el inmueble sí ha podido ser arrendado, al menos parcialmente. De esta forma, si el inmueble ha podido ser arrendado de forma parcial, es necesario concluir que también hubiera podido ser arrendado de forma completa y que la imposibilidad de obtener mayores beneficios no se deriva de la ausencia de titularidad de los derechos fiduciarios o de propiedad sobre el bien, sino de razones comerciales ajenas a este Tribunal.

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

- (iii) Si bien la Convocante en lo que ha girado de un argumento y extremo al otro (afirma por un lado que los inmuebles eran para uso de las promitentes compradores y en otro que su intención era venderlos)<sup>100</sup>, pudo tener intención de enajenar sus derechos de propiedad sobre el inmueble o de detentar uno de los inmuebles por separado, lo cierto es que nada de lo anterior fue acreditado como hecho cierto, ni mucho menos existe una identificación de cual pudo haber sido el perjuicio que pudo haber sufrido por tal situación. De igual manera, la representante legal de la Convocante señaló lo siguiente:

*“DR. ABELA: Cuénteme un poquito sobre ese particular, cuando usted compra o Centro de Ferias compra este inmueble lo hace con el 50% y el 50% lo compra de los derechos los compra la Universidad, hubo algún entendimiento o alguna conversación con la Universidad sobre cómo se iba a manejar esa...”*

*SRA. ROMERO: Cómo se iba a manejar?*

*DR. ABELA: Claro.*

*SRA. ROMERO: No, en ese momento estábamos...*

*DR. ABELA: Si ustedes tenían 50% hay otro comprador que tiene el 50%, la pregunta es y hay un inmuebles o unos inmuebles que se parten o se utilizan conjuntamente, cuál fue el entendimiento si fue que lo hubo con la Universidad para el manejo futuro de esos inmuebles una vez que hubieran sido transferidos los derechos de propiedad, cuál era el entendimiento de ustedes?*

*SRA. ROMERO: En ese momento ninguno de los dos compradores teníamos el dinero completo, en virtud de que tenemos relación dijimos unamos fuerzas, pero cada uno comprando su 50%, pensando que en el futuro alguno de los dos o se lo vendiera al otro o pudiera buscar otro comprador, pero siempre conservando su propiedad y pensando en que teníamos dos actividades diferentes, que lo íbamos a enajenar una de las dos partes.*

*DR. ABELA: Usted alguna vez tuvo conversaciones con la Universidad Antonio Nariño para venderle el 50% suyo, el registro de propiedad de su compañía?*

*SRA. ROMERO: No, lo hicimos porque como no tenían el dinero, no hubo ningún inicio de conversaciones.*

Por ende, resulta probado que no existió entendimiento alguno sobre cómo se manejarían los inmuebles y que se unieron los promitentes compradores para adquirirlos por no tener cada uno el dinero

---

<sup>100</sup> Ver alegato de conclusión a folios 258 y siguientes del Cuaderno Principal.

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

suficiente para su compra total, pero sin acreditar claramente cuál era el futuro inmediato de los inmuebles en cuestión. Se unieron para adquirir cada uno el 50% de su propiedad, para el uso de actividades de la Universidad y la Convocante, con una vocación de potencial venta futura, sin ninguna claridad o definición al respecto.

- (iv) Para acreditar los perjuicios que alega haber sufrido, la Convocante, en materia de cánones, aportó al descorrer el traslado de excepciones, certificación de fecha 15 de septiembre de 2.016, suscrita por la Dra. Bercelia Asprilla<sup>101</sup>, en el que establece que, en su criterio, el valor del canon debe ser de \$78.209.000, sobre la base de 0.8% sobre su valor.

Por su parte, en desarrollo de la solicitud de estimación de perjuicios realizada por la Convocante, el dictamen de la Dra. Correa, señaló inicialmente que no podía presentar ningún cálculo al respecto, por cuanto de la documentación disponible no existía documento que diera cuenta de donde se obtiene el valor mensual respectivo, o registro contable sobre la contingencia por tales ingresos.

La Convocante solicitó se complementara este punto, invocando la certificación citada de la Dra. Asprilla, ante lo cual en su escrito de aclaraciones y complementaciones<sup>102</sup>, la perito efectuó el cálculo respectivo (que para 9 meses arrojaba un saldo de \$703.209.000), pero claramente señaló que *“la suscrita no puede avalar el valor del canon de arrendamiento, pues en la certificación no se explica la metodología de aplicar el 0.8% sobre el valor del predio, y contablemente tampoco está soportado”*.

En otras palabras, la perito no pudo encontrar soporte que respaldase la existencia del perjuicio, no encontró metodología que lo avalase, ni tampoco soporte en la contabilidad de la Convocante que registrase este ingreso o contingencia.

Como se anotó, la Convocante manifestó al alegar que, si bien el dictamen no avalaba este monto, al basarse en la certificación, tampoco lo objetaba, y que los valores de la misma eran aplicables y vigentes ya que tal documento no fue tachado por la Convocada. Sin embargo, la Convocada si atacó esta pretensión y al alegar manifestó que la certificación provenía de la contadora interna de la

<sup>101</sup> A folio 346 del Cuaderno de Pruebas.

<sup>102</sup> A folio 458 del Cuaderno de Pruebas.

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

Convocante, por lo cual mal podría servir de prueba de un perjuicio, además que al haber tenido la posesión del bien, lo que hubiese hecho o dejado de hacer la Convocante para explotarlo económicamente, era de su resorte no de la Convocada.

- (v) El monto de este perjuicio fue estimado por la Convocante, en su juramento estimatorio, en la suma de \$810 millones, a razón de \$90 millones mensuales, juramento que no fue objetado por la Convocada.

9. Con base en las consideraciones anteriores y en materia de la pretensión aludida sobre lucro cesante por cánones de arrendamiento no percibidos, el Tribunal estima que ella no ha de prosperar habida cuenta las siguientes razones:

- (i) Como primera medida, el perjuicio solicitado en sus propios términos busca que se compense el valor por cánones de arrendamiento “*no causados a favor de la convocante, por no encontrarse el inmueble a su nombre y haberse englobado unilateralmente*”, es decir un eventual lucro cesante con causa específica. Los cánones que la Convocante no pudo causar o percibir por cuanto el inmueble se englobó unilateralmente y porque los derechos de propiedad respectivos, no se encontraban a su nombre o no era su dueño efectivo.

En este sentido, la demanda y la prueba que obra al expediente no desarrollaron, mucho menos evidenciaron la noción de un perjuicio causado directamente por el hecho que la Convocante no fuera propietaria del 50% de los derechos sobre el inmueble prometido en venta, o derivados de su englobe en un solo predio. ¿De qué manera estos dos hechos impidieron a la Convocante arrendar o explotar el inmueble o parte de él, de tal manera que se le causase un perjuicio?. Tal pregunta, elemental para acreditar el perjuicio, no fue siquiera abordada por la demanda ni por el trámite procesal subsiguiente.

Por el contrario, existen abundantes elementos de juicio que permiten concluir al Tribunal lo contrario. En efecto, está acreditado que desde el comienzo del negocio, pocos días después de haber sido suscrito el Contrato, la Convocante entró en posesión de los inmuebles (luego englobados en uno desde el punto de vista de su alinderación y estructura como bien en materia de propiedad

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

horizontal), sin que tal englobe disminuyese su capacidad de explotar económicamente los bienes.

Cómo lo explotó, de qué manera pudo usufructuarlos era decisión propia, junto con los planes que tuviera con la Universidad Antonio Nariño (quien quería los bienes para desarrollar actividades académicas y sociales y quien también explotaba o explota un parqueadero, como la misma representante legal de la Convocante declaró), pero no resulta afectada por el hecho de no ser propietaria de los bienes, o que ellos fueron englobados en uno solo.

Más aún, la misma representante legal declaró que recibe alrededor de \$8 millones de pesos mensuales por parte del predio como parqueadero. ¿Cuáles fueron, si es que existieron, los arreglos con la UAN para explotar conjuntamente los inmuebles?, ¿Por qué no se cobran otros valores por otras partes del mismo?, ¿En qué o de qué manera el no ser propietaria le impide hacerlo?. Ninguna de estas materias, vitales para poder considerar un perjuicio en las condiciones solicitadas, está acreditada al expediente.

Si percibe \$8 millones mensuales por parqueadero, ¿por qué no \$78 millones, como solicita? No hay acreditación alguna del perjuicio causado, ni relación entre el daño supuestamente sufrido y las razones invocadas como base del mismo. Si bien la responsabilidad contractual está probada, no lo está el perjuicio alegado, base de una condena por responsabilidad contractual en perjuicios. No basta en este caso con que se haya declarado el incumplimiento a cargo de la Convocada, si no se demuestra que el mismo es la base del perjuicio alegado. No encuentra, por ende, el Tribunal, configurado el lucro cesante solicitado.

Y no lo encuentra tampoco el dictamen pericial, que claramente reseña que no avala ni la metodología de cálculo, ni encuentra soporte contable que registrara esta contingencia. ¿Si era un valor claro y demostrable, porque no aparece en la contabilidad de la Convocante?

- (ii) De otra parte, la prueba del monto del perjuicio, aún si estuviese acreditado que no lo está, tampoco es aceptable para el Tribunal. No puede ser plena prueba del monto de un perjuicio (por más que no

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

hay sido tachada de falsa, ya que no se discute ni quien la expidió ni su contenido, sino su alcance probatorio, tema bien distinto y de apreciación por este Tribunal dentro de las reglas de la sana crítica), una certificación que, sin explicación, ni bases técnicas, dictamina un canon de arrendamiento, cuando ella es expedida después de presentar la demanda arbitral por la contadora de la Convocante.

¿Con qué base se hizo el cálculo?, ¿en qué criterios se fundamentó?, ¿cuáles son sus credenciales como experta en temas inmobiliarios?, ¿por qué la Convocante no arrendó ese bien en el precio estimado si era poseedor del inmueble, y por qué si lo hizo en ocho millones mensuales? son muchas de las materias que la certificación no permite dilucidar. Lo anterior, unido al hecho que el dictamen pericial no avaló este perjuicio, llevan al Tribunal a considerar que no solo no se acreditó la existencia del perjuicio, sino tampoco su monto.

Podría argüirse, lo que al alegar no se hizo, que el juramento estimatorio, no objetado, es plena prueba del monto del perjuicio solicitado, sin embargo, el mismo artículo 206 del Código General del Proceso permite al juez, aún sin objeción, decretar pruebas aún de oficio si lo advierta entre otras, como notoriamente injusto. Obra al expediente nada menos que prueba pericial que claramente desestima la certificación, y su monto y que además indica al Tribunal la ausencia total de registro o soporte contable de monto o concepto alguno derivado de la materia.

No, existe, por ende, prueba o soporte alguno que tal perjuicio existió, que sea responsabilidad directa del evento de incumplimiento declarado, que no sea realmente responsabilidad directa del supuesto aquejado del perjuicio, como tampoco de su monto, máxime cuando la prueba pericial lo señala de manera expresa.

Por lo anterior, al no estar acreditado ni el perjuicio sufrido, ni su monto, el Tribunal declarará que no procede la pretensión en materia de cánones de arrendamiento no percibidos.

10. De otra parte, sin ser parte de las pretensiones de la demanda, la Convocante ha buscado que prospere esta pretensión con base en los perjuicios que estima sufrió a raíz de un contrato suscrito con la firma FINK

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

Ltda., que aportó al descender el traslado de excepciones de mérito formuladas por la Convocada.<sup>103</sup>

Este contrato, que se llama minuta de compraventa (pero es en realidad uno de promesa de venta), fue suscrito el 1º de junio de 2.016, es decir con posterioridad a la misma presentación de la demanda arbitral y, nota el Tribunal, la representante legal de la compradora es María Elizabeth Lozada Falk, ciertamente persona con los mismos apellidos de la representante legal de la Universidad Antonio Nariño. Mediante el mismo, se busca enajenar el 50% de los derechos de propiedad sobre los bienes objeto del Contrato, mediante escritura a ser suscrita en septiembre de 2.106, por un precio de \$12.000 millones.

Y sobre el particular, al alegar manifestó lo siguiente:

*“Nótese que la convocada no dijo nada, tampoco se opuso a la certificación de la Dra. BERCELIA ASPRILLA, menos al contrato de compraventa con la sociedad FINK LIMITADA, por cuanto deberán dársele el valor probatorio respectivo, para determinar los perjuicios, ya que los mismos no fueron establecidos por la perito, a pesar de habersele ordenado.”*

Sobre esta pretensión, no estructurada en la demanda, el Tribunal encuentra también que no está llamada a prosperar por las siguientes razones:

- (i) No hay en la demanda pretensión indemnizatoria que se relacione con perjuicios sufridos por una venta de los derechos fiduciarios o de propiedad sobre los bienes objeto del Contrato, entre otras razones, porque tal operación es de fecha posterior. La demanda se interpuso ante el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá el 2 de mayo de 2.016 y el contrato con Fink Ltda. es del 1º de junio de ese mismo año.
- (ii) Este contrato y sus efectos, aparecen cuando la Convocante descubre el traslado de las excepciones presentadas por la Convocada en contra de la demanda arbitral. Por lo demás, así lo manifieste la Convocante al alegar, el cálculo de los perjuicios derivados de su no cumplimiento, no fueron parte del cuestionario formulado a la perito Gloria Z. Correa, como tampoco la Convocante solicitó se complementase el dictamen al respecto.

---

<sup>103</sup> Y que obra a folios 349 y 350 del Cuaderno de Pruebas.

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

- (iii) No hay prueba alguna al expediente sobre cuál fue el perjuicio sufrido, ni sobre su monto. El contrato con Fink, es posterior a la misma demanda y, en todo caso, fue suscrito por la Convocante con clara conocimiento de la disputa que tenía con la Convocada.

¿Cómo puede, entonces, pretender vender unos derechos de propiedad que están en conflicto y pendientes de ser definidos en un proceso arbitral, si de antemano sabe para la fecha en que suscribe la promesa de venta con Fink Ltda, que tales derechos no son, formalmente hablando, suyos?. No puede haber perjuicio, en un contrato de promesa de venta sobre derechos de propiedad en litigio y que al momento de suscribirse no están consolidados. Nuevamente, el Tribunal observa una prueba documental que expide la propia Convocante, sin acreditación del perjuicio sufrido, o de su monto.

En consecuencia, esta promesa de venta cuyos alcances no son materia del debate procesal, supone un compromiso de venta sobre bienes que el promitente vendedor sabía de antemano aún no estaban formalmente en su patrimonio y que, además, eran objeto de un debate arbitral para determinar si le debían o no ser transferidos por la Convocante, pese en lo cual en su cláusula segunda manifiesta que le pertenecen.

Si, además, en tema que el Tribunal no conoce ni obra prueba al expediente, la promitente compradora tenía algún tipo de vínculo con las partes del Contrato, como lo sería la UAN, mal podría a su vez desconocer la realidad sobre la tradición del bien prometido, que, además con una simple revisión de los documentos de propiedad del mismo, incluyendo certificados de matrícula inmobiliaria, señalan que la Convocante no es para tal fecha su propietaria así sea parcial.

- (iv) A su vez, no obra al expediente prueba alguna sobre el monto alguno del eventual perjuicio sufrido, por lo cual, a falta de pretensión en la demanda, acreditación del perjuicio sufrido y de su monto, esta pretensión carece de fundamento y por ende tampoco por esta circunstancia puede prosperar la pretensión de condena estudiada.

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

11. De otra parte, al alegar de conclusión, la Convocante manifestó lo siguiente en relación con impuestos correspondientes a los predios objeto del Contrato:

*“Mediante prueba trasladada decretada por el Tribunal, se ofició a la Secretaria de Hacienda Distrital, para que con destino al proceso, allegara un estado de cuentas de las matriculas inmobiliarias 50C-1890393, 50C-307965 y 50C-317381, con fecha 21 de diciembre de 2016, la Dirección Distrital de impuestos contestó el requerimiento, solamente para el numero de matrícula inmobiliaria 50C-307965, CHIP AAA098XZfZ, certificando que para el año 2011 existe una deuda de \$285'249.000, para el año 2012 una deuda de \$252'644.000, para el año 2013 un saldo a favor de \$183.000, para un TOTAL ADEUDADO POR IMPUESTO PREDIAL \$537'893.000.*

*En lo referente al predio de Matrícula inmobiliaria 50C-317381 no se pudo establecer deuda alguna, por cuanto no existe el CHIP necesario para consultar el estado de cuenta.*

Por su parte, en su exposición oral al alegar de conclusión, la Convocante manifestó que en el Contrato mismo se había dejado expresa constancia que existían deudas por impuesto predial que se cancelarían con parte de los dineros a pagar por los promitentes compradores con ocasión del pago del precio (parágrafo de la cláusula 4ª), con lo cual mal podría hablarse de mal mala fe o similar, y que tal valor equivale a los montos que reclama, según su criterio, como debidos por la Convocante como parte del precio no pagado, más intereses.

No encuentra el Tribunal necesidad u obligación particular para adoptar decisión alguna en relación con esta materia, ya que la Convocante no formuló pretensión al respecto en su demanda que permita su consideración o análisis, y porque aun de existir, es materia que en nada afecta el debate procesal a su cargo. Por ende, y en aras de mantener la congruencia de este Laudo, no se abocará su estudio o se tomará decisión al respecto.

12. En materia de la pretensión tercera subsidiaria Condenatoria, sobre costas y agencias en derecho, como se afirmó anteriormente y realizando una interpretación racional de la demanda, se procederá a su análisis y decisión en capítulo subsiguiente del Laudo, en el cual prosperará parcialmente habida cuenta de las pretensiones y excepciones que han de prosperar tanto de la demanda principal como de la reconvención, así como de los criterios establecidos, entre otros, por el mencionado artículo 365 del CGP y normas concordantes.

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

13. Por su parte, la demanda de reconvencción incluyó las siguientes pretensiones de condena y perjuicios:

**“PRIMERA CONDENATORIA:** *Que se ordene el pago de trescientos ochenta y nueve millones seiscientos cincuenta y un mil cuatrocientos setenta y un pesos (\$389.651.471) más los intereses que se causen hasta el día del pago efectivo por parte de sociedad CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA a mi representada.*

**SEGUNDA CONDENATORIA:** *Que se condene en costas del proceso a la demandada en reconvencción.*

La demandada en reconvencción se opuso a todas las pretensiones de la misma, y ambos al alegar de conclusión solicitaron, respectivamente, su aceptación y rechazo.

Sobre el particular el Tribunal señala que, al no haber prosperado las pretensiones declarativas de la demanda de reconvencción, no han de prosperar aquellas de condena consecuenciales de las mismas, ya que su reconocimiento y existencia suponen necesariamente una declaración de incumplimiento de las obligaciones de la demandada en reconvencción, que, por las razones ya anotadas anteriormente, no fue del caso.

Por tal razón, en la parte decisoria del Laudo se decretará que no ha de prosperar ninguna de las pretensiones de la demanda, incluidas las dos citadas de carácter condenatorio.

## VI. EL LITISCONSORTE CUASINECESARIO

En lo que corresponde a la situación de la Universidad Antonio Nariño y, concretamente a su vinculación en el trámite arbitral, debe recordarse lo dispuesto en el artículo 62 del Código General del Proceso:

“Artículo 62. Litisconsortes cuasinecesarios. Podrán intervenir en un proceso como litisconsortes de una parte y con las mismas facultades de esta, quienes sean titulares de una determinada relación sustancial a la cual se extiendan los efectos jurídicos de la sentencia, y que por ello estaban legitimados para demandar o ser demandados en el proceso.

Podrán solicitar pruebas si intervienen antes de ser decretadas las pedidas por las partes; si concurren después, tomarán el proceso en el estado en que se encuentre en el momento de su intervención”.

Este Tribunal, procurando las mayores garantías procesales para las partes,

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

encontró en la oportunidad correspondiente que las resultadas del proceso podrían, de manera eventual, afectar los intereses de la Universidad Antonio Nariño y en tal medida adoptó la decisión y decisión vincularlo al proceso en calidad de litisconsorte cuasinecesario.

Fue así como la UAN se hizo parte en el proceso manifestando haber pagado la totalidad de la obligación a su cargo y solicitando, por tal razón, ser excluida del trámite. La Universidad manifestó que la Convocada la había declarado a paz y salvo y que precisamente, en virtud de tal declaración se le habían transferido el 50% de los derechos fiduciarios que le correspondían mediante escritura pública 5052 de 29 de Octubre de 2015, suscrita tanto por la Convocada como por Acción Fiduciaria.

El Tribunal consideró legalmente improcedente su solicitud de exclusión del trámite y en ese sentido la UAN hizo parte en la totalidad del trámite arbitral al que se pone fin con el presente laudo.

No obstante, en lo que se refiere a la situación de la Universidad en el presente trámite, de las consideraciones realizadas a lo largo del Laudo, no se encuentra que ésta se vea afectada con la decisión que el Tribunal procede a adoptar. En efecto, no fueron formuladas pretensiones en su contra, por ninguna de las partes en las oportunidades procesales correspondientes, ni en la demanda principal ni en la de reconvencción. De esta manera, manteniendo la congruencia del Laudo, el Tribunal se abstendrá de pronunciarse sobre la conducta contractual de la litisconsorte cuasinecesaria.

### **VII. EL JURAMENTO ESTIMATORIO**

Procede el Tribunal a pronunciarse sobre el juramento estimatorio presentado por la Convocante en su demanda inicial y por aquel presentado por la Convocada en su escrito de demanda de reconvencción, advirtiendo que ninguno de los valores presentados por las partes como juramento estimatorio en los respectivos escritos que los contenían, fue objetado durante el curso del trámite arbitral.

El artículo 206 del Código General del Proceso, señala:

*Artículo 206. Juramento estimatorio. Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición*

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

*correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación.*

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

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

*Si la cantidad estimada excediere en el cincuenta por ciento (50%) a la que resulte probada, se condenará a quien hizo el juramento estimatorio a pagar al Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, una suma equivalente al diez por ciento (10%) de la diferencia entre la cantidad estimada y la probada.*

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

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

*Parágrafo. También habrá lugar a la condena a la que se refiere este artículo a favor del Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, en los eventos en que se nieguen las pretensiones por falta de demostración de los perjuicios. En este evento, la sanción equivaldrá al cinco por ciento (5%) del valor pretendido en la demanda cuyas pretensiones fueron desestimadas.*

*La aplicación de la sanción prevista en el presente parágrafo solo procederá*

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

*cuando la causa de la falta de demostración de los perjuicios sea imputable al actuar negligente o temerario de la parte”.*

Por su parte, la Corte Constitucional en sentencia C-157 de 2013, dispuso la exequibilidad del parágrafo del artículo 206, condicionada a que tal circunstancia no hubiese acaecido por conducta temeraria de la parte procesal correspondiente<sup>104</sup>.

En el caso que nos ocupa, el Tribunal observa que, dada la complejidad del asunto sometido a su conocimiento y todo el debate probatorio realizado en el presente trámite arbitral, no se encuentran elementos de juicio que indiquen inequívocamente conducta temeraria alguna. Más aún, no encuentra el Tribunal que la solicitud presentada por la Convocante haya sido por sí misma exagerada o temeraria, ni considera que de esta manera pueda tacharse su conducta procesal.

Esto es así, puesto que la falta de prueba del perjuicio no obedece al actuar negligente o temerario de la Convocante, quién por el contrario, desplegó durante todo el curso del trámite un actuar diligente, juicioso y respetuoso, tanto para el Tribunal como para las otras partes procesales.

Resalta el Tribunal que en el presente trámite las partes procesales, Convocante, Convocada y Litisconsorte cuasinecesaria, han demostrado una conducta diligente, respetuosa y digna que llevó a que el proceso se pudiera adelantar sin trabas, que las pruebas pudieran practicar sin percances y que las audiencias se llevaran a cabo sin dilaciones injustificadas. En ningún caso, puede considerar el Tribunal que la conducta de las partes tuviera la más mínima tacha, por lo que no

---

<sup>104</sup> Corte Constitucional. Sentencia C-157 de 2013. M.P. Mauricio González Cuervo. *“La Corte ratificó que el Legislador goza de una amplia libertad de configuración en materia de procedimientos; recordó los límites a los que está sujeta esta libertad; admitió que dentro de estos límites, el legislador puede imponer a la partes cargas para ejercer sus derechos y acceder a la administración de justicia; analizó, a partir de escenarios hipotéticos, las posibles causas de que se profiera una decisión que niegue las pretensiones por no haberse demostrado los perjuicios. En el análisis precedente, encontró que existe un escenario hipotético, relativo a una interpretación posible de la norma en el cual se podría sancionar a la parte pese a que su obrar haya sido diligente, cuando la decisión de negar las pretensiones obedece a hechos o motivos ajenos a la voluntad de la parte, ocurridos a pesar de que su obrar haya sido diligente y esmerado, lo cual resulta desproporcionado. Estima la Corte que, pese a esta circunstancia, la norma no resulta desproporcionada en los restantes escenarios hipotéticos, por lo cual optó por proferir una decisión de exequibilidad condicionada.*

*Al aplicar los parámetros dados la Sentencia C-662 de 2004, empleados también en la Sentencia C-227 de 2009, para establecer si la norma demandada preveía una sanción excesiva o desproporcionada, la Corte pudo establecer que la finalidad de desestimular la presentación de pretensiones sobreestimadas o temerarias es acorde con el ordenamiento constitucional; que esta norma es potencialmente adecuada para cumplir dicha finalidad; y que sólo en uno de los escenarios hipotéticos planteados -en el de que la causa de no satisfacer la carga de la prueba sea imputable a hechos o motivos ajenos a la voluntad de la parte, ocurridos a pesar de que su obrar haya sido diligente y esmerado-, la sanción resulta excesiva o desproporcionada frente al principio de la buena fe y a los derechos a acceder a la justicia y a un debido proceso”.*

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

encuentra que pueda imponerse una sanción a las partes, cuando su actuar no adolece de actitudes malintencionadas que merezcan la aplicación del derecho sancionatorio. En este sentido, ha existido pronunciamiento previo por parte de la justicia arbitral, en el siguiente sentido:

*“Ahora bien, si la parte que solicita la indemnización, a pesar de realizar su estimación juramentada inicial de manera razonada y no obstante su actividad procesal diligente, no logra probar los hechos invocados como fundamentos fácticos de su pretensión, la consecuencia adversa es la desestimación de la misma y la eventual condena en costas por no cumplir con la carga de la prueba que la ley procesal impone. La sanción económica del artículo 211 del C.P.C. sólo es procedente como pena adicional si la estimación es maliciosa, fraudulenta o abiertamente desproporcionada y el juez, sospechoso de tal desafuero, oficiosamente ordena la regulación presentándose a la postre una diferencia superior al 30% entre lo estimado y lo probado.*

*No puede introducirse por esta vía una especie de responsabilidad objetiva cuando la norma es clara en sentido contrario; una aplicación a rajatabla del precepto estudiado impondría una situación muy gravosa a los litigantes que no logran probar el monto de sus pretensiones aun cuando hayan observado una conducta procesal ajustada a la ética y la buena fe. Esa peligrosa vía hermenéutica violaría claros principios de la Constitución Política y podría convertirse en una fuente de provecho injustificado para la otra parte.<sup>86</sup>*

*En el caso que ocupa al Tribunal, no se cumplen los presupuestos de la norma porque no hubo en los árbitros sospecha de fraude o colusión ni consideraron que la estimación inicial de los perjuicios fuese abiertamente injusta, por lo cual no hubo lugar para la regulación judicial. En opinión mayoritaria de los Árbitros que integran el Tribunal, a falta de este extremo, no hay lugar a la sanción cuya aplicación se solicita”<sup>105</sup>.*

De conformidad con lo anterior, el Tribunal considera que no es procedente el decreto de ninguna de las sanciones mencionadas en el artículo 206 del Código General del Proceso, en contra de ninguna de las partes y de esta manera lo dejará expuesto en la parte resolutive del laudo.

---

<sup>105</sup> Laudo Arbitral de 9 de septiembre de 2011. PRODUCTORA TABACALERA DE COLOMBIA S.A.S. PROTABACO S.A.S. contra DIVISION MAYOR DE FUTBOL COLOMBIANO DIMAYOR. Luis Fernando Salazar López, Presidente; Marcela Castro de Cifuentes y Ernesto Rengifo García, Árbitros.

### **VIII. COSTAS Y AGENCIAS EN DERECHO**

El artículo 365 del Código General del Proceso señala que, cuando en el expediente aparezca que se causaron y en la medida de su comprobación, se condenará en costas a la parte vencida en el proceso.

*Adicionalmente, el artículo 366 del CGP señala que “La liquidación incluirá el valor de los honorarios de auxiliares de la justicia, los demás gastos judiciales hechos por la parte beneficiada con la condena, siempre que aparezcan comprobados, hayan sido útiles y correspondan a actuaciones autorizadas por la ley, y las agencias en derecho que fije el magistrado sustanciador o el juez, aunque se litigue sin apoderado.*

*Los honorarios de los peritos contratados directamente por las partes serán incluidos en la liquidación de costas, siempre que aparezcan comprobados y el juez los encuentre razonables. Si su valor excede los parámetros establecidos por el Consejo Superior de la Judicatura y por las entidades especializadas, el juez los regulará”<sup>106</sup>*

De acuerdo con las consideraciones efectuadas por el Tribunal a lo largo del presente Laudo, se considerarán probadas la mayoría de las pretensiones de la demanda, salvo por la pretensión primera condenatoria que sólo prospera parcialmente y por la pretensión segunda subsidiaria condenatoria que no prosperan y, en cambio, se declarará probada la excepción “Inexistencia de la Obligación de No Hacer” formulada por la Convocada. De igual manera, el Tribunal declarará que no prosperan las pretensiones de la demanda de reconvención.

De acuerdo con lo anterior, debe aplicarse lo dispuesto en el artículo 365 del Código General del Proceso.

No obstante, tal como ya se manifestó en el capítulo relacionado con el juramento estimatorio, el Tribunal considera que las partes desplegaron una conducta procesal diligente y que prestaron su colaboración durante todo el trámite arbitral, permitiendo la agilidad del proceso, la eficiente práctica de las pruebas decretadas y la realización oportuna de las audiencias.

---

<sup>106</sup> Código General del Proceso, artículo 366 numeral 3.

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

Por tanto, el Tribunal procederá a condenar en costas y agencias en derecho a la parte Convocada según la siguiente liquidación:

### 1. Costas:

(i) El setenta por ciento (70%) de los honorarios y gastos pagados al Árbitro Único, a la Secretaria del Tribunal, al Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá y de los gastos del Tribunal, pagados por la Convocante, a saber, la suma de Veinticinco Millones Doscientos mil Pesos (\$25.200.000).

(ii) El cien por ciento (100%) de los honorarios y gastos decretados para la práctica del peritaje absuelto por la perito Gloria Zady Correa, a saber, la suma de Doce Millones Quinientos Mil Pesos (\$12.500.000).

2. Agencias en Derecho: La suma de Quince Millones de Pesos (\$15.000.000).

De conformidad con lo anterior, Recuperadora y Cobranzas S.A. deberá reembolsar al Centro de Ferias y Exposiciones de Soacha Ltda, la suma total de Setenta y Siete Millones Novecientos Mil Pesos (\$77.900.000) por concepto de costas y agencias en derecho tal como se ordenará en la parte resolutive del presente laudo.

## IX. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Arbitral integrado para resolver las diferencias surgidas entre **CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA.**, parte convocante, y **RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.**, parte convocada, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley

### RESUELVE

**PRIMERO:** Se declara que prosperan la primera y segunda pretensiones principales declarativas de la demanda arbitral formulada por CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA., en contra de RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

**SEGUNDO:** Se declaran no probadas las excepciones interpuestas por RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A denominadas " ERRADA DENOMINACIÓN E INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO DE PROMESA, Exceptio Non Adimpleti Contractus y la Condición Resolutoria que Envuelve el Contrato de Compra Venta, La Convocante Pretende Invertir la Carga de la Prueba, Inexistencia de que denomina la Convocante "Dineros pagados en Exceso", Falta de legitimación en la causa por la parte activa y por la parte pasiva, indebida integración del contradictorio y Excepción Genérica" .

**TERCERO:** Se declara que prospera parcialmente la pretensión primera condenatoria de la demanda arbitral formulada por CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA., en contra de RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A, en los siguientes términos:

- 3.1. Se declara que prospera esta pretensión en materia de la denominada " obligación de dar" y, en consecuencia, se ordena a RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A a pagar a CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA, la suma de \$12.909.978, más intereses moratorios desde el 5 de julio de 2.015, que, a la fecha del Laudo, asciende a la suma de cinco millones ochocientos cincuenta mil trescientos noventa y seis pesos con cuatro centavos (**\$5,850,396.04**) y en todo caso hasta el momento del pago efectivo.
- 3.2. Se declara que prospera esta pretensión en materia de la denominada "obligación de hacer" y, en consecuencia, se ordena a RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A que haga e instruya en lo pertinente para que se realice la cesión del 50% los derechos fiduciaros y de propiedad que detenta en el denominado fideicomiso Salazar Potes (antes fideicomiso FG-024), representado por la sociedad Acción Sociedad Fiduciaria S.A, sobre el bien inmueble, ya englobado, ubicado en la transversal 21 No 96-42 de la ciudad de Bogotá, D.C., al que le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No 50C- 1890393 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.
- 3.3. Se declara que no prospera en esta pretensión la denominada "obligación de no hacer".

**CUARTO:** Se declara probada la excepción interpuesta por RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A denominada "Inexistencia de la Obligación de No Hacer".

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

**QUINTO:** Se declara que no prospera la pretensión segunda subsidiaria condenatoria de la demanda arbitral formulada por CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA., en contra de RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A

**SEXTA:** Se declara que no prosperan las pretensiones primera declarativa, segunda declarativa, primera condenatoria y segunda condenatoria de la demanda de reconvención formulada por RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A en contra de CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA.,

**SEPTIMA:** Se declaran probadas las excepciones interpuestas por CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA., en contra de la demanda de reconvención formulada por RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A, denominadas “Pago efectivo de la obligación, Inexistencia de responsabilidad civil contractual, y Excepción de contrato no cumplido”.

**OCTAVO:** Se declara no probada la excepción interpuesta por CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA., en contra de la demanda de reconvención formulada por RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A, denominada “Indebida acumulación de pretensiones”.

**NOVENA:** Se condena en costas y agencias en derecho a RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A., según lo señalado en la parte motiva de esta providencia y se ordena que pague a CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA la suma total de Cincuenta y Dos Millones Setecientos Mil Pesos (\$52.700.000), correspondiente a Treinta y Siete Millones Setecientos Mil Pesos (\$37.700.000) por concepto de costas y Quince Millones de Pesos (\$15.000.000), por concepto de agencias en derecho.

**DECIMA:** No se decreta la sanción dispuesta en el artículo 206 del CGP, de conformidad con lo dispuesto en la parte motiva de esta providencia.

**DECIMA PRIMERA:** Se declara causado el saldo final de los honorarios correspondientes al árbitro único y a la secretaria del Tribunal y se dispone su entrega junto con el IVA correspondiente menos las retenciones establecidas en la ley. El Presidente del Tribunal rendirá cuentas de las sumas que le fueron entregadas y hará las devoluciones que correspondan.

## Tribunal Arbitral

CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA. VS. RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.

**DECIMA SEGUNDA:** Se requiere a las partes para que procedan a entregar, en el término de diez (10) días, al árbitro único y a la Secretaria, los certificados de las retenciones en la fuente, ICA e IVA y demás aplicables, realizadas individualmente a nombre de cada uno de ellos.

**DECIMA TERCERA:** Se ordena que por Secretaría se expidan copias auténticas de este Laudo, con las constancias de ley con destino a cada una de las partes y copia simple para el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.

**DECIMO CUARTA:** Se ordena que se entregue el expediente al Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá para su archivo.

Esta providencia quedó notificada en audiencia.

**ANDREW ABELA MALDONADO**

*Árbitro Único*

**ADRIANA MARIA ZAPATA VARGAS**

*Secretaria*