

**CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA  
CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE Y AMIGABLE COMPOSICIÓN**

**LAUDO ARBITRAL**

**UNIVERSIDAD DE SAN BUENAVENTURA – SECCIONAL MEDELLÍN**

**VS.**

**MEGA PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S.**

**RADICACIÓN 2016 A 044**

<b>ÍNDICE</b>
---------------

	<b>PÁGINA</b>
<b>I. TÉRMINOS DEFINIDOS -----</b>	<b>4</b>
<b>II. PARTES Y APODERADOS-----</b>	<b>6</b>
<b>III. ANTECEDENTES Y TRÁMITE DEL PROCESO-----</b>	<b>8</b>
A. Solicitud de Convocatoria y trámite previo -----	8
B. Trámite inicial -----	10
C. Trámite arbitral-----	11
<b>IV. POSICIONES DE LAS PARTES-----</b>	<b>20</b>
A. Demanda -----	20
B. Contestación-----	28
<b>V. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL-----</b>	<b>30</b>
A. Aspectos procesales-----	30
B. La Promesa de Compraventa -----	31
C. Juramento Estimatorio-----	48
D. Conducta de las Partes-----	50

E. Costas del Proceso .....	59
<b>VI. DECISIONES DEL TRIBUNAL ARBITRAL .....</b>	<b>63</b>
A. Sobre el Contrato de Promesa de Compraventa:-----	63
B. Sobre las Pretensiones de la Demanda: .....	63
C. Sobre las restantes Excepciones formuladas por la Convocada: .....	63
D. Sobre restituciones mutuas derivadas de la declaratoria de nulidad absoluta de la Promesa de Compraventa:-----	64
E. Sobre el juramento estimatorio: .....	64
F. Sobre costas del Proceso: .....	65
G. Sobre aspectos administrativos: .....	65

**CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA**

**CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE Y AMIGABLE COMPOSICIÓN**

**LAUDO ARBITRAL**

**Medellín, 7 de diciembre de 2017**

El tribunal arbitral ("Tribunal" o "Tribunal Arbitral") a cargo de este arbitraje ("Arbitraje" o "Proceso"), expide el laudo ("Laudo") que se expresa a continuación.

**I. TÉRMINOS DEFINIDOS**

1. Las palabras y expresiones cuyas definiciones se vayan indicando a lo largo de este Laudo tendrán el significado que allí se les atribuya.
2. Donde el contexto lo requiera, las palabras y expresiones en número singular incluirán el correspondiente plural y viceversa y las palabras en género masculino incluirán el correspondiente femenino y viceversa.
3. Las expresiones "Art.", "Par." o "§" se utilizarán para referirse, según sea el caso, a cualquier artículo, cláusula, párrafo, sección, etc. de una providencia (judicial o arbitral) o de una estipulación legal o contractual.

4. En la parte resolutive del Laudo se emplearán las definiciones establecidas a lo largo del mismo, incluyendo, en lo pertinente, las de las Partes.
5. En la medida de lo posible y en cuanto sea práctico, las citas de documentos, escritos de las Partes, providencias del Tribunal, normatividad, jurisprudencia, doctrina, etc. que se hagan en este Laudo seguirán el correspondiente formato original, esto es, términos enfatizados, mayúsculas fijas, etc.

## II. PARTES Y APODERADOS

6. Son partes ("Partes") en este Proceso:

a. Como **Demandante**:

**Universidad de San Buenaventura Seccional Medellín**, ("Convocante" o "Demandante" o "Universidad San Buenaventura" u "Universidad"), institución de educación superior privada, de utilidad común, sin ánimo de lucro, con NIT 890.307.400-1 y personería jurídica reconocida mediante Resolución número 1326 de 1975-03-25, expedida por el Ministerio de Educación Nacional, cuyo representante legal es el Rector de la sede o Seccional Medellín, José Alirio Urbina Rodríguez, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por el Ministerio de Educación Nacional que obra en el Proceso.<sup>1</sup>

b. Como **Demandada**:

**Mega Proyectos Inmobiliarios S.A.S.** ("Convocada" o "Demandada" o "Mega Proyectos"), sociedad anónima simplificada con domicilio en Medellín constituida mediante escritura pública No. 726 del 20 de Febrero de 2001 de la Notaría 29 de Medellín, inscrita en la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia el 31 de Octubre de 2001, con NIT 811.027.643-5, cuyo gerente y representante legal es Harold Anthony Ramírez, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la mencionada Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Cuaderno No. 1 – Folio 47.

<sup>2</sup> Ibid. – Folios 48 a 50.

7. Los apoderados ("Apoderados") en este Proceso, a los cuales les fue reconocida personería de manera oportuna, han sido:
  - a. De la Universidad, el abogado Juan Guillermo Sánchez; y
  - b. De Mega Proyectos, el abogado Juan Carlos Canosa.

### III. ANTECEDENTES Y TRÁMITE DEL PROCESO

#### A. Solicitud de Convocatoria y trámite previo

8. El 17 de noviembre de 2016, la Convocante presentó ante el Centro de Arbitraje, Conciliación y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia ("Centro de Arbitraje") y mediante Apoderado, una solicitud de convocatoria a fin de que se integrara un tribunal arbitral que resolviera las pretensiones ("Pretensiones") que allí formuló.<sup>3</sup>
9. A tal efecto, la Convocante se basó en la cláusula compromisoria ("Cláusula Compromisoria"), cuyo tenor, estipulado en la § 12 del contrato de promesa de compraventa celebrado entre las Partes el 15 de agosto de 2013 ("Contrato" o "Promesa de Compraventa" o "Promesa"), es el siguiente:

"Las diferencias entre las partes que no puedan ser dirimidas directamente por ellas se someterán al arbitramento. El arbitramento se llevará a cabo, por solicitud de la parte interesada, en el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia al cual las partes delegan expresamente la designación de árbitros, que deberán ser abogados en ejercicio y quienes decidirán en derecho. El trámite arbitral se sujetará a las normas del reglamento del mencionado Centro de Arbitraje."

10. Tras la presentación de la solicitud de convocatoria, y previas citaciones hechas por el Centro de Arbitraje con miras a la designación de árbitros, ante la imposibilidad de su nombramiento de común acuerdo por la inasistencia de la Convocada a la reunión del 29 de noviembre de 2016, éstos fueron designados mediante sorteo efectuado por el Centro de Arbitraje según lo dispuesto en la

---

<sup>3</sup> Cuaderno No. 1 – Folios 1 a 44.



Cláusula Compromisoria, recayendo la designación sobre los doctores Eduardo Pineda Durán, José David Arenas Correa y Nicolás Gamboa Morales, quienes aceptaron dentro de la oportunidad legal y presentaron la declaración de imparcialidad e independencia exigida por la Ley 1563 de 2012 ("Ley 1563"), sin manifestación alguna de las Partes al respecto.

11. Previas las correspondientes citaciones por parte del Centro de Arbitraje, el Tribunal, en audiencia celebrada el 17 de enero de 2017, recibió el expediente del Proceso y mediante el Auto No. 01:
  - a. Se instaló formalmente, dejando constancia que el Proceso se tramitaría de acuerdo con la Ley 1563 (y disposiciones relacionadas y concordantes) y, en lo pertinente, de conformidad con el Código General del Proceso ("C.G.P.");
  - b. Designó como presidente ("Presidente") del Tribunal Arbitral al doctor Eduardo Pineda Durán;
  - c. Designó como secretario ("Secretario") al doctor Juan David Posada Gutiérrez, quien, dentro de la citada audiencia, suministró la información requerida por el artículo 15 de la Ley 1563, la cual no mereció reparo de las Partes dentro del término previsto en dicha ley, motivó por el cual aceptó el nombramiento y tomó posesión del cargo el 15 de febrero de 2017;
  - d. Fijó como lugar de funcionamiento del Tribunal la sede del Centro de Arbitraje, dentro del horario regular del mismo;
  - e. Reconoció personería a los Apoderados de las Partes, quienes informaron sus direcciones electrónicas para fines del Proceso; y
  - f. Ordenó agregar al expediente del Arbitraje la documentación y actuaciones surtidas hasta la fecha.

**B. Trámite inicial**

12. Mediante Auto No. 02 del mismo 17 de enero, el Tribunal admitió la demanda formulada por la Universidad ("Demanda") y ordenó correr traslado de la misma a la Convocada, la cual le dio respuesta ("Contestación" o "Contestación de la Demanda"), proponiendo algunas excepciones o medios de defensa ("Excepciones").
13. A través del traslado secretarial del 20 de febrero de 2017, y de conformidad con el artículo 21 de la Ley 1563, se corrió traslado a la Convocante de las Excepciones.<sup>4</sup>
14. La Universidad se pronunció sobre las Excepciones el siguiente 27 de febrero, solicitando una serie de pruebas y pidiendo no considerar algunas de las peticiones por la Convocada.<sup>5</sup>
15. Mediante Auto No. 03 del 28 de febrero de 2017, se convocó a las Partes a la audiencia de conciliación y eventual fijación de gastos y honorarios del Tribunal, la que efectivamente se llevó a cabo el siguiente 13 de Marzo.<sup>6</sup>
16. Allí se instó a las Partes a presentar fórmulas de arreglo, a lo que estas manifestaron que no era posible llegar a un acuerdo en ese momento procesal, por lo cual insistieron en deferir al Tribunal la definición de su controversia.
17. En razón de lo anterior, el Tribunal declaró fracasada la audiencia en lo concerniente a la conciliación y procedió a establecer las sumas a cargo de las Partes por los siguientes conceptos:

---

<sup>4</sup> Cuaderno No. 2 – Folio 713 a 715.

<sup>5</sup> *Ibíd.* – Folios 716 a 724.

<sup>6</sup> *Ibíd.* – Folios 829 a 836.

- a. Honorarios de los Árbitros y del Secretario;
  - b. Gastos de funcionamiento; y
  - c. Gastos de administración del Centro de Arbitraje.
18. La Convocante atendió completa y cumplidamente el pago requerido, mientras que la Convocada incumplió lo propio, motivo por el cual aquella, como lo permite la Ley 1563, cubrió oportunamente la cuota de esta, circunstancia que reportó el Presidente al inicio de la siguiente audiencia.<sup>7</sup>

**C. Trámite arbitral**

19. El 7 de abril de 2017 se dio inicio a la Primera Audiencia de Trámite,<sup>8</sup> en la cual el Tribunal analizó su competencia y mediante el Auto No. 06 manifestó ser competente para conocer de las cuestiones sometidas a su consideración, tanto en la Demanda como en la Contestación.

Tal providencia no fue objeto de recurso u observación alguna.

20. A continuación, y por medio del Auto No. 07, el Tribunal se pronunció sobre las pruebas aportadas y solicitadas que consideró pertinentes y conducentes, así:

a. Pruebas Universidad San Buenaventura:

i. Documental:

---

<sup>7</sup> Pese a no haber hecho pago alguno, como era su deber, la Convocada elevó el 28 de junio de 2017 un derecho de petición al Presidente para que, entre otras solicitudes, se le explicara y sustentaran los pagos recibidos por el Tribunal de parte de la Universidad.

El Presidente, pese a que los tribunales arbitrales se expresan a través de providencias judiciales, tuvo la deferencia de responder el antedicho derecho de petición, suministrando la información solicitada. (Cf. Cuaderno No. 3 – Folios 1086 a 1094).

<sup>8</sup> Cuaderno No. 2 – Folios 846 a 852.

Para ser apreciados en la oportunidad y con el alcance legal que corresponda, los documentos aportados con la Demanda y con el traslado de las Excepciones.

ii. Testimonios de:

- Juan Diego Barrera;
- Luis Felipe Saldarriaga;
- Ramón Alejandro Vargas;
- Alexandra Monsalve;
- Vilma Jeanette Morales;
- Gustavo Adolfo Moreno; y
- Valentina Castaño.

iii. Interrogatorio de Parte del representante legal de la Convocada.

b. Pruebas Mega Proyectos:

i. Documental:

Para ser apreciados en la oportunidad y con el alcance legal que corresponda, los documentos aportados con la Contestación de la Demanda.

ii. Testimonios de:

- Natalia Gómez;

- Adriana Tamayo;
  - Carolina Díaz;
  - Rafael Arango;
  - Jorge López; y
  - Esteban Arcila.
- iii. Interrogatorio de parte del representante legal de la Convocante.
- iv. Dictamen pericial de parte:

Al respecto, al haber sido afirmado en la Contestación de la Demanda, que el término de traslado para responderla era insuficiente para concluir la elaboración y presentación del dictamen pericial de parte, de acuerdo con lo previsto en el artículo 227 del C.G.P. se le concedió a la Convocada el término de doce (12) días para que lo aportara, decisión que fue hecha sin referencia al experto o persona que estuviera realizando el dictamen, toda vez que la Convocada no informó su nombre.

21. La anterior providencia, donde, además, se fijó la fecha de inicio para la práctica de las pruebas, declaró concluida la Primera Audiencia de Trámite y fue notificada a las Partes, quienes no formularon reparo alguno.
22. Las pruebas y la instrucción del Proceso se practicaron como se detalla a continuación:

- a. El Secretario informó en la audiencia de pruebas programada para el 4 de mayo de 2017 que la Convocada había presentado el día 17 de Abril de 2017 el dictamen pericial de parte anunciado por ésta.
- b. En la misma audiencia del 4 de mayo, se practicaron los testimonios de Ramón Alejandro Vargas, Natalia Gómez, Gustavo Adolfo Moreno, Rafael Ignacio Arango, Yeimir Alexandra Monsalve, Jorge Alberto López y Luis Felipe Saldarriaga.
- c. El documento que presentó la Convocada con vocación de dictamen pericial de parte, rendido por la doctora Adriana Tamayo, fue puesto en conocimiento de la Convocante por el término de tres (3) días para los efectos previstos en el artículo 228 del C.G.P.
- d. Las Partes desistieron –sin objeción de la contraria– de las declaraciones de Esteban Arcila (Convocada), Juan Diego Barrera, Vilma Jeanette Morales y Valentina Castaño (Convocante), manifestaciones que aceptó el Tribunal.
- e. El siguiente 9 de mayo el Apoderado de la Convocante se pronunció, dentro del término de ley, sobre el documento que buscaba aportar la Convocada como dictamen pericial.
- f. El 16 de mayo de 2017, fecha programada para continuar con la instrucción del Proceso, no pudo llevarse a cabo la sesión por cuanto el anterior 12 de mayo, la Convocada presentó escrito de recusación a los Árbitros Eduardo Pineda Durán y José David Arenas Correa y al Secretario Juan David Posada Gutiérrez.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> Cuaderno No. 3 – Folios 1021 a 1059.

- g. Los motivos de recusación fueron ampliados respecto del Árbitro Arenas Correa mediante memorial radicado por la Convocada el 15 de mayo de 2017.<sup>10</sup>
- h. El Tribunal, en consideración a las recusaciones formuladas, no continuó con la instrucción del Proceso y, en su lugar, los recusados se ocuparon de dar respuesta a los escritos de recusación, procediendo cada uno de ellos a **rechazar** los motivos aducidos por el Apoderado de la Convocada, por considerarlos improcedentes e infundados, según explicaron en detalle.
- i. Con base en lo anterior, y de acuerdo a lo previsto en los artículos 16 y 17 de la Ley 1563, el Tribunal resolvió:

**PRIMERO.** - Remitir las piezas procesales pertinentes al reparto de los Jueces Civiles del Circuito de Medellín para decisión de plano de la recusación de los árbitros EDUARDO PINEDA DURÁN y JOSÉ DAVID ARENAS CORREA, al tenor de lo ordenado en el artículo 17 de la Ley 1563 de 2012.

**SEGUNDO.** - Una vez se decida sobre la recusación de los árbitros y cuando se encuentre nuevamente en funciones jurisdiccionales el Tribunal, se decidirá por los árbitros la recusación presentada en contra del secretario JUAN DAVID POSADA GUTIÉRREZ, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 1563 de 2012.

**TERCERO.** - Decretar la suspensión del trámite del proceso hasta tanto se resuelvan las recusaciones de árbitros y del secretario conforme a lo normado en el artículo 11 de la ley 1563 de 2012.”

---

<sup>10</sup> Ibíd. – Folios 1068 a 1081.

- j. La decisión sobre las recusaciones de los Árbitros Pineda Durán y Arenas Correa le correspondió por reparto al Juzgado 11º Civil del Circuito de Oralidad de Medellín.<sup>11</sup>
- k. El 7 de julio de 2017, el entonces Presidente, doctor Eduardo Pineda Durán, renunció a su cargo por motivos personales, haciendo constar expresamente en su escrito de renuncia que ésta no tenía ninguna relación con la recusación formulada por la Convocada, y que, por el contrario, **ratificaba el rechazo a la misma**.<sup>12</sup>
- l. Mediante providencia del 25 de julio de 2017, el Juzgado 11º Civil del Circuito de Oralidad de Medellín **declaró infundada** la recusación formulada por la Convocada en contra de los mencionados Árbitros Pineda Durán y Arenas Correa.
- m. Fuera de lo anterior, la Convocada interpuso **acción de tutela** en contra del Juzgado 11º Civil del Circuito de Oralidad de Medellín debido a la decisión adoptada sobre la recusación formulada en contra de los citados Árbitros.
- n. La acción de tutela le correspondió por reparto al Magistrado del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín – Sala Civil José Gildardo Ramírez Giraldo, quien, en Sala de Decisión del 9 de octubre de 2017, **rechazó por improcedente** el amparo constitucional solicitado.
- o. La Convocada impugnó esta decisión ante la Corte Suprema de Justicia – Sala Civil, la cual, con ponencia del Magistrado Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo, **confirmó** el 22 de noviembre de 2017 la decisión cuestionada.

---

<sup>11</sup> Cuaderno de Recusaciones Proceso Arbitral abierto por el Juzgado 11º Civil del Circuito de Oralidad de Medellín. (Radicación 2017-0276).

<sup>12</sup> Cuaderno No. 3 – Folio 1095 a 1100.



- p. Con ocasión a la renuncia del doctor Pineda Durán, fue nombrado como Árbitro el doctor Guillermo Montoya Pérez, quien había sido escogido como suplente en el sorteo público de árbitros realizado el 1º de diciembre de 2016.<sup>13</sup>
- q. El 14 de agosto de 2017 el Árbitro Montoya Pérez, aceptó el cargo y rindió su deber de información de acuerdo con lo establecido en el artículo 15 de la Ley 1563.<sup>14</sup>
- r. Notificadas las Partes por el Centro de Arbitraje sobre el nombre del tercer Árbitro y del cumplimiento del deber de información rendido por éste, no manifestaron observaciones o cuestionamientos dentro del plazo legal.<sup>15</sup>
- s. Conformado nuevamente el Tribunal Arbitral, ahora por los Árbitros Guillermo Montoya Pérez, José David Arenas Correa y Nicolás Gamboa Morales, se procedió, con la asistencia de la secretaria *Ad-Hoc*, doctora Sara Agudelo Duque, a reasumir funciones jurisdiccionales en audiencia llevada a cabo el 31 de agosto de 2017, en la cual, además, se designó como nuevo Presidente al doctor Nicolás Gamboa Morales, decisiones que fueron notificadas a las Partes mediante correo electrónico certificado.<sup>16</sup>
- t. Mediante el Auto No. 08 del 5 de septiembre de 2017, el Tribunal fijó audiencia para el 18 de septiembre de 2017 con el fin de resolver temas pendientes y continuar con la instrucción del Proceso.

---

<sup>13</sup> Cuaderno No. 1 – Folio 306.

<sup>14</sup> Cuaderno No. 3 – Folios 1101 a 1102.

<sup>15</sup> *Ibíd* – Folios 1103 a 1108.

<sup>16</sup> *Ibíd* – Folios 1114 a 1120.

- u. Una vez iniciada la audiencia en mención, los Árbitros se ocuparon de decidir la recusación formulada por la Convocada en contra del Secretario Juan David Posada Gutiérrez y encontraron improcedente la misma, procediendo a su **rechazo**.<sup>17</sup>
- v. Enterado el Secretario de la decisión anterior, reasumió su cargo durante la citada audiencia, en la cual también se llevaron a cabo los interrogatorios de parte decretados.
- w. Finalmente, y en la misma audiencia, el Tribunal, mediante Auto No. 10, desestimó como dictamen pericial el escrito presentado por la doctora Adriana Tamayo, y ordenó tenerlo como concepto jurídico en apoyo de las alegaciones de la Convocada, conforme se prevé en el artículo 226 del C.G.P.
- x. Interpuesto por la Convocada recurso de reposición en contra de la anterior providencia, el Tribunal profirió el Auto No. 11 donde confirmó el Auto recurrido,<sup>18</sup> y señaló fecha para recibir el testimonio de la doctora Tamayo Acevedo.
- y. El 20 de septiembre de 2017, se recibió el testimonio de la doctora Adriana Tamayo, y al haberse agotado la fase de instrucción del Proceso, el Tribunal fijó el 25 de octubre de 2017 para audiencia de alegaciones de fondo,<sup>19</sup> la cual efectivamente se llevó a cabo, a través de las exposiciones orales hechas por las Partes y la subsecuente entrega de los alegatos de estas ("Alegato de la Universidad" o "Alegato de Mega Proyectos" y, conjuntamente "Alegatos").

---

<sup>17</sup> Ibid – Folios 1125 a 1129.

<sup>18</sup> Ibid – Folios 1132 a 1134.

<sup>19</sup> Ibid – Folios 1139 a 1140.

- z. A través del Auto No. 12 del 25 de octubre de 2017, se fijó el 7 de diciembre de 2017 para llevar a cabo la audiencia de fallo.
23. Por no existir término especial pactado en la Cláusula Compromisoria, el presente Arbitraje tiene, en virtud del primer inciso del artículo 10 de la Ley 1563, duración de seis (6) meses contados a partir de la finalización de la primera audiencia de trámite, lo cual tuvo lugar el 7 de abril de 2017.
24. En tales circunstancias, el término para concluir las actuaciones del Tribunal se habría extinguido el 7 de octubre de 2017.
25. Sin embargo, teniendo en cuenta las suspensiones legales del término del Proceso, ocurridas la primera con motivo de la recusación de los Árbitros Pineda Durán y Arenas Correa (Acta del 16 de mayo de 2017);<sup>20</sup> y además, la segunda por la posterior renuncia del Presidente (memorial del 7 de julio de 2017)<sup>21</sup> y, luego de decidirse las recusaciones de los Árbitros y de verificarse tanto la aceptación del doctor Guillermo Montoya Pérez como Árbitro (14 de agosto de 2017)<sup>22</sup> como la expiración del término previsto en el artículo 15 de la Ley 1563, sin reparo alguno de las Partes (22 de agosto de 2017),<sup>23</sup> se tiene que el Arbitraje estuvo suspendido legalmente por un período de tres (3) meses y seis (6) días, que se suman al término total del Proceso, con lo cual el plazo para concluir las actuaciones expiraría el **12 de enero de 2018**.

En tal virtud, el Laudo es proferido dentro del término legal.

---

<sup>20</sup> Cuaderno No. 3 – Folios 1060 a 1066.

<sup>21</sup> *Ibíd* – Folio 1095 a 1100.

<sup>22</sup> *Ibíd* – Folio 1101 a 1102.

<sup>23</sup> *Ibíd* – Folio 1103 a 1108.

#### IV. POSICIONES DE LAS PARTES

##### A. Demanda

26. La Demanda, amén de identificar a las Partes (incluyendo direcciones para notificaciones), señalar los fundamentos jurídicos que estima pertinentes, acompañar y solicitar el decreto y práctica de pruebas, y formular el juramento estimatorio previsto en el artículo 206 del C.G.P., trae la versión de los hechos ("Hechos") cuya síntesis, se presenta así:
- a. La Universidad, celebró la Promesa de Compraventa en calidad de promitente vendedora, con Mega Proyectos como promitente compradora, sobre un lote de terreno con un área aproximada de 77.696,19 Mts<sup>2</sup>, el cual hacía parte de un inmueble de mayor extensión ubicado en el municipio de Bello – Antioquia, identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 01N-5033855.
  - b. Dentro de las especificaciones del Contrato se estableció que dicho lote hacía parte del denominado "*Plan Parcial San Buenaventura*" ("Plan Parcial"), gestionado mediante Decreto No. 0604 del 18 de octubre de 2012 de la Alcaldía del Municipio de Bello, modificado por el Decreto No. 0520 del 22 de noviembre de 2013.
  - c. Mediante dicho Plan Parcial, el inmueble se encontraba dividido en la Unidad de Gestión No. 2 ("UG 2"), con un área de 39.311,54 mts<sup>2</sup> y la Unidad de Gestión No. 3 ("UG 3") con un área de 38.384,66 mts<sup>2</sup>.
  - d. En la § 4 de la Promesa de Compraventa se pactó un precio de venta de \$210.000 por metro cuadrado, para un total de \$16.316.199.900, dentro de los cuales a la UG 2 le correspondía un valor total de \$8.255.421.300, y a la UG 3 le correspondía un valor total de

\$8.060.778.600; pagaderos a través de una cuota inicial correspondiente al 20% de valor total y ocho (8) cuotas sucesivas equivalentes, cada una, al 10% del valor total.

- e. Para efectos de la escrituración se pactó en la § 6 los días 15 de noviembre de 2014, para el inmueble correspondiente a la UG 2 y 15 de febrero de 2016 para el inmueble correspondiente a la UG 3, siempre y cuando Mega Proyectos estuviera al día con las cuotas correspondientes para las mencionadas fechas, así:
  - i. 50% del valor total para la primera fecha; y
  - ii. El 50% restante para la segunda fecha.
- f. En la § 18 del Contrato se indicó que la voluntad de adquirir el inmueble por parte de Mega Proyectos se encontraba supeditada a una serie de requisitos, en aras de dar cumplimiento al objeto social de esa sociedad, cual es el desarrollo, promoción y construcción de proyectos de vivienda.
- g. Así mismo, en la § 11 se estipuló una sanción por incumplimiento equivalente al 20% del valor del Contrato.
- h. En la § 19 se estipuló que el negocio había sido gestionado por dos (2) intermediarios inmobiliarios, Felipe Rodríguez Robles y Luz Marina Hoyos, a los cuales la Universidad se había obligado a pagarles el 3% de la totalidad de la negociación; pagos que se realizarían en proporción a los pagos realizados por Mega Proyectos.
- i. El 12 de noviembre de 2013 fue firmado un Otrosí al Contrato, con motivo de la necesidad de la aprobación definitiva del Plan Parcial por parte de la Alcaldía del Municipio de Bello.

- j. Este Otrosí modificó la Promesa de Compraventa, en particular las §§ 4 (forma de pago) y 6 (escrituración). De esta forma, y en concordancia con las nuevas fechas de pago, la escrituración quedó así:
  - i. El 15 de febrero de 2015 para el inmueble correspondiente a la UG 2; y
  - ii. El 15 de mayo de 2016 para el inmueble correspondiente a la UG 3.
- k. Además, se introdujo en el mencionado Otrosí una modificación a la § 18 (condicionamiento), donde se ampliaba el término para realizar los estudios necesarios en aras del desarrollo del objeto social de Mega Proyectos.
- l. El 15 de febrero de 2014, se celebró un segundo y último Otrosí con ocasión a la demora presentada por la Alcaldía del Municipio de Bello para expedir el decreto definitivo de aprobación del Plan Parcial, el cual resultaba indispensable para la obtención de licencias urbanísticas y demás requisitos para el desarrollo de un proyecto constructivo dentro del inmueble objeto del Contrato.
- m. Dentro de las modificaciones implementadas en este último Otrosí se encontraban las siguientes:
  - i. Con relación al área total del inmueble prometido en venta, se paso a tener una extensión total de 81.135,64 Mts<sup>2</sup>, dividido en la UG 2 con un área de 42.134,51 mts<sup>2</sup> y la UG 3 con un área 39.001,13 mts<sup>2</sup>. Como consecuencia de lo anterior, el valor total del negocio también aumentó, pasando a la suma global de \$17.038.484.400.

- ii. En igual sentido se modificó la § 4 del Contrato en lo referente a la forma de pago, así:

"MODIFICACIÓN PARCIAL CLASULA CUARTA (FORMA DE PAGO)

1. CUOTA INICIAL: VEINTE POR CIENTO (20%) se pagará el día quince (15) de mayo de 2014, es decir a noventa días de la firma de este OTROSÍ.

2. SEGUNDA CUOTA: Diez por ciento (10%) a seis meses (180 días) del pago de la cuota inicial modificada, es decir para el quince (15) de noviembre de 2014.

3. SETENTA POR CIENTO (70%) RESTANTE: Pagaderos en siete (7) cuotas iguales (cada una del diez por ciento) cada tres (3) meses.

La primera de estas cuotas será pagada a tres (3) meses del pago de la segunda cuota modificada, es decir:

15 de febrero de 2015

15 de mayo de 2015

15 de agosto de 2015

15 de noviembre de 2015

15 de febrero de 2016

15 de mayo de 2016

15 de agosto de 2016".

- n. Finalmente, dentro del mencionado Otrosí se dio validez a todas las cláusulas contenidas tanto en el Contrato original, como en el Otrosí firmado el 12 de noviembre de 2013.
- o. Afirma la Universidad que Mega Proyectos no cumplió con los pagos pactados, puesto que únicamente realizándose han realizados pagos parciales y en fechas diferentes a las pactadas.
- p. Así, para la fecha en que se debía haber cancelado el primer 20% del total pactado, 15 de mayo de 2014, únicamente se había consignado la suma de \$ 730.000.000 y la totalidad de la cuota inicial únicamente quedo pagada el 24 de octubre de 2014, esto es, cinco (5) meses después de lo acordado, generándose, solo sobre esta cifra y por concepto de intereses de mora, la suma de \$ 50.597.905.
- q. Argumentando el incumplimiento de la Convocada, la Convocante hace referencia a los pagos realizados durante 2015 y 2016, relacionando las fechas exactas de los mismos; así como los intereses moratorios adeudados con relación a cada una de las cuotas pagadas de manera incompleta o no pagadas, arrojando un total pagado de \$ 6.531.600.000, por concepto de capital, y \$ 68.400.000 por concepto de intereses de mora.
- r. En virtud del incumplimiento de la Convocada, la Universidad y Mega Proyectos cursaron una serie de comunicaciones entre abril de 2015 y febrero de 2016, encaminadas:
  - i. Por parte de la Convocante, a requerir a la Convocada para el pago de las obligaciones pendientes de pago, añadiendo que frente a la renuencia ejercería las acciones legales pertinentes; y
  - ii. Por parte de la Convocada, encaminadas a manifestar que los recursos para el cumplimiento de sus obligaciones, se encontraban disponibles y que las mismas serían canceladas previo al



cumplimiento de una serie de indicaciones hechas por esta a aquella.

- s. Dentro de las citadas comunicaciones la Convocante hizo referencia al proceso judicial al cual se encontraba vinculada, instaurado por Constructora Habitek S.A.S., en contra de las Partes, el cual cursaba en el Juzgado 5º Civil del Circuito de Medellín, con el cual nada tenía que ver, agregando que la Convocada debería responder por cualquier perjuicio.
- t. En comunicación del 11 de febrero de 2016, frente a la situación presentada, la Convocante le propuso a la Convocada la reformulación del negocio en aras de evitar un mayor perjuicio para las Partes, en el sentido de limitarlo únicamente a la UG 2, toda vez que el valor pagado por la Convocada a tal fecha, superaba el 50% del valor de dicha UG 2.
- u. Frente a la mencionada comunicación, la Convocada emitió comunicado para insistir en una reunión entre las Partes en aras de llegar a un acuerdo que pusiera fin a las controversias presentadas, refiriéndose además a que los costos generados por estudios de suelo, tramites estructurales y demás, podían ser abonados a la deuda pendiente con la Convocante, toda vez que los mismos eran carga de esta y no de la Convocada.
- v. El 28 de marzo de 2016, mediante comunicación de la Convocada, se informó sobre el auto que había acogido la excepción previa de falta de legitimación en la causa por pasiva dentro del proceso instaurado por Constructora Habitek S.A.S., el cual había sido apelado.
- w. El 27 de julio de 2016, se informó por parte de la Convocada que el 30 de junio de 2016 se había celebrado audiencia de conciliación dentro del proceso promovido por Constructora Habitek S.A.S., donde, sin participación de la Convocante, se acordó el desistimiento de todos los recursos surtidos ante el Tribunal Superior de Medellín, Sala Civil, a excepción

del recurso de apelación en contra de la sentencia anticipada que dio por probada la excepción previa antes mencionada, el cual sería retirado siempre y cuando el inmueble de la UG 2 fuera transferido por la Convocante a la Convocada.

- x. El 16 de mayo de 2016, fecha en la que se debía realizar la escrituración de la UG 2, la Convocante se presentó ante la Notaría 26 de Medellín para dar cumplimiento a las obligaciones contenidas en la Promesa de Compraventa y sus posteriores modificaciones, fecha en la cual, la Convocada no se presentó, incumpliendo así otra de sus obligaciones contractuales adquiridas.
- y. Finalmente manifestó la Convocante, que con ocasión al incumplimiento en los pagos por parte de la Convocada, no había podido dar cumplimiento a obligaciones contractuales de escrituración y había tenido que asumir los costos de impuesto predial, tasa de aseo y valorización sobre los inmuebles objeto de la Promesa de Compraventa.

27. Apoyada en los Hechos, la Demanda trae las siguientes Pretensiones:

“1. Que se declare la terminación del contrato de promesa de compraventa celebrado el 15 de agosto de 2013 entre la UNIVERSIDAD DE SAN BUENAVENTURA Seccional Medellín y MEGA PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S., modificado mediante el OTROSÍ de fecha de 12 de noviembre de 2013 y mediante el SEGUNDO Y ULTIMO OTROSÍ de fecha 15 de febrero de 2014, por incumplimiento de la segunda.

2. Que se declare, así mismo, que MEGA PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S. ha obrado de mala fe en su relación contractual con la Universidad, y que causó a la Universidad de San Buenaventura, con su incumplimiento contractual, perjuicios que deben ser indemnizados, bajo el entendido de que la sanción

por incumplimiento pactada en la cláusula Décima primera del contrato de promesa de compraventa celebrado el 15 de agosto de 2013, no fue estipulada como una tasación anticipada de perjuicios.

**3.** Que se declare que MEGA PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S. debe reconocer a la Universidad de San Buenaventura los frutos civiles, como consecuencia de la resolución de la venta por no haberse pagado el precio, de conformidad con el artículo 1932 del Código Civil.

**4.** Como consecuencia de las anteriores declaraciones, que se condene a MEGA PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S. a pagar a la Universidad de San Buenaventura la sanción por incumplimiento pactada en la cláusula décima primera del contrato de promesa de compraventa celebrado el 15 de agosto de 2013, equivalente al 20% del valor de la negociación.

**5.** Que se condene así mismo a MEGA PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S. a pagar a la Universidad de San Buenaventura los perjuicios que la primera causó a la segunda con su incumplimiento, consistentes en:

**a.** El daño patrimonial derivado de no contar con el capital correspondiente al valor de los inmuebles, que equivale a los intereses moratorios pactados sobre las sumas insolutas, a razón del 1.5% mensual, mes vencido, de acuerdo con lo pactado en la cláusula Cuarta, parágrafo segundo, del contrato de promesa de compraventa celebrado el 15 de agosto de 2013, los cuales habrán de liquidarse hasta la fecha en que, estando en firme el laudo, el pago se lleve a cabo efectivamente. Subsidiariamente, que se condene a pagar la suma, que habrá de liquidarse en los mismos términos señalados, a título de frutos civiles, de conformidad con el artículo 1932 del Código Civil.

**b.** Los costos de predial, tasa de aseo y valorización que ha debido ser cubiertos por MEGA PROYECTOS INMOBILIARIOS

S.A.S. desde el 15 de febrero de 2015, en relación con el inmueble correspondiente a la Unidad de Gestión 2, y desde el 15 de mayo de 2016 en relación con el inmueble correspondiente a la Unidad de Gestión 3, de conformidad con lo pactado en la cláusula sexta, párrafo segundo, del contrato de promesa de compraventa suscrito el 15 de agosto de 2013, modificado en cuanto a las fechas de escrituración mediante el OTROSÍ de fecha de 12 de noviembre de 2013. Dichos costos corresponderán a los que se causen hasta la fecha en que, estando en firme el laudo, el pago se lleve a cabo efectivamente, y las sumas correspondientes deberán ser indexadas.

c. El valor de la comisión pagada por la Universidad de San Buenaventura, a la que se refiere la cláusula décima novena del contrato de promesa de compraventa suscrito el 15 de agosto de 2013.

6. Que se condene a la demandada al pago de las costas procesales y agencias en derecho.

7. Que se disponga por el Tribunal que de las sumas abonadas por la convocada a la convocante se paguen condenas pecuniarias, no habiendo lugar a restitución de suma alguna, salvo que el valor de las condenas resulte inferior a los montos de los abonos realizados. En este último caso, que la restitución de la suma a que haya lugar se haga por su valor nominal.”

## **B. Contestación**

28. En la Contestación de la Demanda, la Convocada procedió como sigue:

- a. Amén de corroborar su dirección y de indicar la de su Apoderado para fines de notificaciones:

- i. Dio respuesta a los Hechos, precisando su versión de lo acontecido, rechazando varios de ellos, aceptando algunos y manifestando estar a lo que se probara en el Proceso respecto de otros.
- ii. Se opuso a la prosperidad de las Pretensiones.
- iii. Planteó las Excepciones que denominó:

"NULIDAD SUSTANCIAL DE LA PROMESA DE CONTRATO;

CASO FORTUITO;

INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES QUE LA PROMESA DE CONTRATO IMPONE AL PROMITENTE VENDEDOR ESPECIALMENTE SOBRES [sic] LAS CARGAS Y PRESTACIONES QUE LE IMPUSO EL PLAN PARCIAL;

CONDICIÓN IMPOSIBLE.

OBLIGACIÓN FACULTATIVA O CUMPLIMIENTO POR PARTE DEL PROMITENTE COMPRADOR;

GENÉRICA".

- b. Acompañó pruebas documentales y solicitó la práctica de otros medios de prueba.
- c. Se abstuvo de formular objeción al juramento estimatorio presentado por la Universidad.

## V. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

### A. Aspectos procesales

29. Previo al análisis del fondo de la controversia, el Tribunal pone de presente que el Proceso reúne los presupuestos procesales requeridos para su validez y, por ende, para permitir la expedición de pronunciamiento de mérito.
30. En efecto:
- a. De conformidad con el certificado de existencia y representación legal acompañado al Arbitraje, la Universidad San Buenaventura se encuentra legalmente constituida y representada.
  - b. Igual aseveración cabe respecto de la Convocada, al tenor del respectivo certificado de existencia y representación legal acompañado al Arbitraje.
  - c. Las Partes actuaron por conducto de Apoderados, cuya personería fue debidamente reconocida.
  - d. El Tribunal constató, en la oportunidad procesal correspondiente,<sup>24</sup> que:
    - i. Había sido designado e instalado en debida forma; y
    - ii. La controversia planteada era susceptible de transacción y las Partes tenían capacidad para ello.
  - e. El pronunciamiento positivo sobre la competencia del Tribunal no mereció reparo o interposición de recurso por las Partes.

---

<sup>24</sup> Cf. Primera Audiencia de Trámite, Cuaderno No. 2 – Folios 846 y siguientes.

- f. Se cumplió en debida forma la sustitución del Árbitro Pineda Durán, así como la designación del nuevo Presidente.
  - g. El Arbitraje se adelantó en todas sus fases con observancia de las normas procesales establecidas al efecto y con pleno respeto de los derechos de defensa y de contradicción de las Partes.
  - h. Las sumas fijadas para atender tanto los gastos del Arbitraje como los honorarios de los Árbitros y del Secretario fueron cubiertas por la Convocante de forma total y oportuna.
31. Por ende, debe concluirse que no obra causal de nulidad que afecte bien la actuación, o bien la competencia de este Tribunal, todo lo cual fue ratificado por las Partes, puesto que no manifestaron oposición ni objeción frente al control de legalidad efectuado por el Tribunal según lo ordenado por el artículo 132 del C.G.P., tanto al cierre del período probatorio, como a la finalización de la etapa de alegatos del Proceso, tal y como consta, en su orden, en las actas de las audiencias celebradas el 20 de septiembre y el 25 de octubre, ambos de 2017.

## **B. La Promesa de Compraventa**

32. Establecida la viabilidad procesal de acometer el fondo de esta controversia, el Tribunal considera que debe examinar en primer término lo concerniente a la Promesa de Compraventa, pues de su validez o no depende que sea o no necesario ocuparse de las Pretensiones de la Demanda, empezando por la circunstancia de que la primera Pretensión (declaración de terminación del Contrato por incumplimiento de Mega Proyectos) **supone** la existencia de una convención **válida**, sobre la cual recaería la declaración pretendida.
33. Sobre la validez de la Promesa sea del caso mencionar que el Apoderado de Mega Proyectos planteó una Excepción que, según se citó anteriormente,

denominó "*Nulidad **sustancial** de la Promesa de Contrato*" (énfasis añadido), frente a lo cual debe precisársele la impropiedad del término *sustancial* y recordarle que el artículo 1741 del Código Civil ("C.C."), que él mismo cita y al que se aludirá más adelante, solamente establece la existencia de nulidades *absolutas* o *relativas*, según se den los supuestos de una u otra.

34. Dicho lo anterior, y como aspecto inicial, el Tribunal subraya que, en virtud del principio de *autonomía de la cláusula compromisoria*, recogido en el artículo 5º de la Ley 1563,<sup>25</sup> está facultado para conocer y decidir la censura de nulidad de la Promesa de Compraventa invocada por la Convocada.
35. Puntualizada la antedicha facultad del Tribunal, se precisa que el artículo 1611 del C.C. (correspondiente al artículo 89 de la Ley 153 de 1887) dispone sobre requisitos de las promesas de contrato:

"La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes:

1a.) Que la promesa conste por escrito.

2a.) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaren ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511, 1502 del Código Civil.

3a.) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.

---

<sup>25</sup> "La inexistencia, ineficacia o invalidez del contrato no afecta la cláusula compromisoria. En consecuencia, podrán someterse a arbitraje las controversias en las que se debata la existencia, eficacia o validez del contrato y la decisión del tribunal será conducente aunque el contrato sea inexistente, ineficaz o inválido.

La cesión de un contrato que contenga pacto arbitral, comporta la cesión de la cláusula compromisoria."



**4a.) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.**

Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado." (Énfasis añadido).

36. Sobre este tipo de contrato –y superado el texto original del artículo 1611, que, bajo la influencia del Código de Napoleón y de la línea entonces imperante en el derecho francés, establecía que "*La promesa de celebrar un contrato no produce en ningún caso obligación alguna*"– ha expresado la Corte Suprema de Justicia:

"[S]iendo el contrato de promesa un instrumento o contrato preparatorio de un negocio jurídico diferente, tiene un carácter transitorio o temporal, característica esta que **hace indispensable, igualmente, la determinación o especificación en forma completa e inequívoca del contrato prometido, individualizándolo en todas sus partes por los elementos que lo integran.**

Pues bien, esas y no otras son las condiciones esenciales a un contrato de la estirpe que se analiza, aún con independencia del contenido del art. 89 de la ley 153 de 1887, porque en ellas radica, como ya se anotó, su carácter preparatorio o pasajero, lo cual implica por naturaleza una vida efímera y destinada a dar paso al contrato fin, o sea, el prometido. Por ello la Corte en la pluricitada sentencia advirtió la necesidad de estos requisitos porque un contrato de promesa concebido sin ellos perdería su función y su finalidad, que al fin de cuentas es la de generar la obligación de hacer el contrato prometido, como expresamente lo declara el art. 861 del C. de Comercio. De ahí la **sanción anulatoria que en el marco del Código Civil se impone con respecto a aquellas promesas que no fijan la época de celebración del contrato prometido o lo dejan indeterminado**, la cual cambiaría para la inexistencia en el

régimen del Código de Comercio, pues se estaría, precisamente, frente a un negocio jurídico carente de uno de sus elementos esenciales (art.898 inc. 2º del C. de Comercio).<sup>26</sup>

37. Por ende, será a la luz de lo anterior como se evaluará si la Promesa de Compraventa cumple o no con los recaudos exigidos por la ley.
38. La Promesa de Compraventa está integrada por su texto original, modificado por el Otrosí No. 1 del 12 de noviembre de 2013 y por el Otrosí No. 2 del 15 de febrero de 2014, textos sobre los cuales se observa lo siguiente:
  - a. En el documento inicial, las Partes acordaron que las escrituras públicas mediante las cuales se daría cumplimiento a la Promesa se firmarían en la Notaría 26 de Medellín, así:
    - i. Para la *Unidad de Gestión 2*, el 15 de noviembre de 2014, siempre y cuando Mega Proyectos hubiera cancelado para tal fecha el 50% del valor total de la compraventa; y
    - ii. Para la *Unidad de Gestión 3*, el 15 de febrero de 2016, siempre y cuando Mega Proyectos hubiera cancelado para tal fecha el 100% del valor de la compraventa.
  - b. Estos plazos y condición eran compatibles y había certeza de la fecha de firma de cada una de las escrituras públicas, pues, según la cláusula de pagos de la Promesa, el 50% de las cuotas debían completarse el 15 de noviembre de 2014, fecha pactada para la firma de la primera escritura y el 100% de las cuotas debían completarse el 15 de febrero de 2016, fecha pactada para la firma de la segunda escritura.

---

<sup>26</sup> Corte Suprema de Justicia – Sentencia del 14 de junio de 1998 – Expediente No. 4724.

- c. En el Otrosí No. 1 (12 de noviembre de 2013), se acordó modificar las fechas de las cuotas de pago y la firma de las dos escrituras públicas, moviendo unas y otras así:
  - i. Para a Unidad de Gestión 2, el 15 de febrero de 2015 siempre y cuando Mega Proyectos hubiera cancelado para tal fecha el 50% del valor total de la compraventa; y
  - ii. Para la Unidad de Gestión 3, el 15 de mayo de 2016, siempre y cuando Mega Proyectos hubiera cancelado para tal fecha el 100% del valor de la compraventa.
- d. Sobre este Otrosí No. 1 se destaca que se mantuvo la condición del porcentaje de pago requerido para la firma de cada escritura pública y no se generó ninguna incompatibilidad con el plazo y la condición fijadas, pues, si bien se movieron las fechas de firma de las escrituras públicas, también se corrieron las fechas de pago de las cuotas, y para el 15 de febrero de 2015 (nueva fecha estipulada para firmar la primera escritura pública), Mega Proyectos **debía** haber pagado el 50% del precio convenido y para el 15 de mayo de 2016 (nueva fecha estipulada para firmar la segunda escritura pública), Mega Proyectos **debía** haber pagado la totalidad del precio convenido.
- e. En el Otrosí No. 2 (15 de febrero de 2014) se modificaron las fechas en las que se debían pagar las cuotas del precio, **pero no se modificaron ni las fechas de firma de las escrituras públicas, ni la condición de haber pagado el 50% para el momento de suscribir el primer instrumento público, ni el 100% para la firma del segundo.**
- f. Adicionalmente, y pese a que nada se expresó sobre la modificación de la condición ni de la fecha fijada para la firma de las escrituras públicas, este Otrosí incluye una cláusula donde se establece:

“Todas y cada una de las cláusulas contenidas en el CONTRATO INICIAL DE PROMESA DE COMPRAVENTA celebrado el día quince (15) de Agosto de 2013 y en el OTROSI celebrado el día doce (12) de Noviembre de 2013 mediante el cual se modificó el mencionado contrato inicial, salvo las modificaciones acordadas en este SEGUNDO OTROSI, conservan su vigencia y obligatoriedad en todo y en sus partes.”<sup>27</sup>

- g. Lo anterior implica que tanto las fechas de firma de las escrituras, como la condición de haber pagado el 50% y el 100% para la firma de cada una de ellas, mantuvo su vigencia, creando así total incertidumbre sobre el momento en que debían suscribirse las escrituras públicas,<sup>28</sup> pues:
  - i. Para la fecha de firma de la primera escritura pública (acordada en el Otrosí No. 1), Mega Proyectos, con base en los nuevos plazos, **no tenía** por qué haber cancelado el **50%** del valor de la compraventa, condición que seguía vigente; y
  - ii. Lo mismo caso sucedía con la segunda escritura pública, donde para la fecha de su firma (también acordada en el Otrosí No. 1), Mega Proyectos, con base en los nuevos plazos, **no tenía** qué haber cancelado el **100%** del precio convenido.
  
- h. En otras palabras:
  - i. Para la fecha establecida para la firma de la primera escritura pública (15 de febrero de 2015), a Mega Proyectos, según los

<sup>27</sup> Esta estipulación incluye, entonces, la reiteración de la vigencia de la § 14 de la Promesa de Compraventa, a la que se aludirá un poco más adelante en el texto principal.

<sup>28</sup> En el propio Alegato de la Universidad se menciona que “[e]n lo tocante a la compraventa prometida, sus elementos esenciales –acuerdo sobre cosa y precio- deben estar presentes”

(Alegato de la Universidad – Página 11).

nuevos plazos, solo le era exigible haber pagado el **40%** del valor total y no el **50%**; y

- ii. Situación similar se presentaba con la segunda escritura pública, la cual debía ser firmada el 15 de mayo de 2016, fecha en la cual, con los nuevos plazos acordados, Mega Proyectos solo debía haber pagado el **90%** del valor total, y no el **100%**.
- i. Por ende, en uno y otro caso tenía lugar la frustración de la condición según se había estipulado en el Otrosí No. 1 y no se había modificado en el Otrosí No. 2, sin que sea persuasiva en este sentido la argumentación de la Convocante que aparece en la § 1.3 de su Alegato, titulada “*Viabilidad jurídica de cumplir lo pactado*”, específicamente en los tres párrafos iniciales,<sup>29</sup> debiendo destacarse que:
- i. Como deriva de la § 14 “*Rigor Formal*” contenida en el texto inicial de la Promesa,<sup>30</sup> no sería posible para el Tribunal inferir cambios al Contrato que trascendieran la voluntad consignada por las Partes sin estar infringiendo los propios límites interpretativos impuestos por las mismas; y
  - ii. La conducta de la Convocante es contradictoria con lo alegado, pues no se comprende porque razón, si se pretendía suscribir la primera escritura el 15 de febrero de 2015 sin estar pagado el 50% del precio, la Universidad no se presentó a la correspondiente Notaría, como se desprende de:

<sup>29</sup> Cf. Alegato de la Universidad – Página 11.

<sup>30</sup> “Las partes acuerdan expresamente el rigor formal del presente contrato por lo que cualquier modificación, alteración, aclaración o adición del mismo, deberá constar por escrito y deberá ser suscrita por todas las partes que en él intervinieron. La no aplicación de cláusulas aquí pactadas, o la ausencia de reclamaciones por eventuales incumplimientos, o el silencio por la no aplicación del contrato, en ningún caso implicarán novación, condonación, remisión de las obligaciones o derechos de cada una de las partes.”

- La ausencia de un acta de comparecencia para tal fecha específica; y
  - La respuesta del representante legal de la Universidad, quien en su interrogatorio de parte y frente a la pregunta asertiva de si era *"cierto sí o no, que para esa fecha [15 de febrero de 2015] la UNIVERSIDAD DE SAN BUENAVENTURA que usted representa, no concurrió a la Notaría correspondiente a otorgar la correspondiente escritura pública"*, respondió – luego de un breve receso– *"... no se compareció"*.
- j. De esta suerte, pues, la situación descrita, valga decir, la imposibilidad de que coincidieran las fechas acordadas para la firma de las escrituras públicas, con la condición pactada, trajo consigo la falta de certeza sobre el momento en el que las Partes debían concurrir a dar cumplimiento al Contrato y, por ende, celebrar la compraventa prometida, con lo cual, en palabras de la Corte Suprema:

"[E]l contrato preparatorio carece de uno de los requisitos esenciales para su estructuración, concretamente el que exige el ordinal 3º del artículo 89 de la ley 153 de 1887, y, en consecuencia, se imponía la declaración de nulidad absoluta".<sup>31</sup>

39. A continuación, y para mejor claridad, se presentan sendos cuadros donde se aprecian las fechas de pagos, fechas de firma y condiciones requeridas para la firma de las escrituras según el texto original y los dos (2) Otrosíes:

---

<sup>31</sup> Corte Suprema de Justicia – Sentencia del 13 de mayo de 2003 – Expediente No. 6760.

**A. Texto original de la Promesa de Compraventa – 13 de agosto de 2013**

<b>Fecha convenida para la firma de las escrituras públicas</b>	<b>Condición para la firma de las escrituras públicas</b>	<b>Fechas de pago acordadas</b>
15 de noviembre de 2014 para la primera escritura pública	Haberse cancelado para la fecha de la primera escritura el 50% del valor total.	20% dentro de los 90 días siguientes a la firma de la Promesa. 10% 6 meses después del primer pago. 10% el 15 de agosto de 2014.
15 de febrero de 2016 para la segunda escritura pública	Haber cancelado el 100% del valor total para la fecha de la segunda escritura pública	10% el 15 de noviembre de 2014 <b>(Se cumple el 50%)</b> 10% el 15 de febrero de 2015 10% el 15 de mayo de 2015 10% el 15 de agosto de 2015 10% el 15 de noviembre de 2015 10% el 15 de febrero de 2016 <b>(Se cumple el 100%)</b>

**B. Otrosí No. 1 – 12 de diciembre de 2013**

<b>Fecha convenida para la firma de las escrituras públicas</b>	<b>Condición para la firma de las escrituras públicas</b>	<b>Fechas de pago acordadas</b>
15 de febrero de 2015 para la primera escritura pública	Haberse cancelado para la fecha de la primera escritura el 50% del valor total.	20% el 15 de febrero de 2014. 10% el 15 de agosto de 2014. 10% el 15 de noviembre de 2014
15 de mayo de 2016 para la segunda escritura pública	Haber cancelado el 100% del valor total para la fecha de la	10% el 15 de febrero de 2015 <b>(Se cumple el 50%)</b>

Fecha convenida para la firma de las escrituras públicas	Condición para la firma de las escrituras públicas	Fechas de pago acordadas
	segunda escritura pública	10% el 15 de mayo de 2015 10% el 15 de agosto de 2015 10% el 15 de noviembre de 2015 10% el 15 de febrero de 2016 10% el 15 de mayo de 2016 <b>(Se cumple el 100%)</b>

**C. Otrosí No. 2 – 15 de febrero de 2014**

Fecha convenida para la firma de las escrituras públicas	Condición para la firma de las escrituras públicas	Fechas de pago acordadas
15 de febrero de 2015 para la primera escritura pública	Haberse cancelado para la fecha de la primera escritura el 50% del valor total.	20% el 15 de mayo de 2014. 10% el 15 de noviembre de 2014 10% el 15 de febrero de 2015 <b>(No se cumple la condición del 50%)</b>
15 de mayo de 2016 para la segunda escritura pública	Haber cancelado el 100% del valor total para la fecha de la segunda escritura pública	10% el 15 de mayo de 2015 <b>(Tan solo allí se cumple la condición del 50%)</b> 10% el 15 de agosto de 2015 10% el 15 de noviembre de 2015 10% el 15 de febrero de 2016 10% el 15 de mayo de 2016 <b>(No se cumple la condición del 100%)</b> 10% el 15 de agosto de 2016



Fecha convenida para la firma de las escrituras públicas	Condición para la firma de las escrituras públicas	Fechas de pago acordadas
		(Tan solo allí se cumple el 100%)

40. Como se aprecia, las Partes no tuvieron la diligencia y cuidado necesarios para seguir la directriz del artículo 1611 del C.C. y así, lo que existía jurídicamente con carácter diáfano y preciso, lo convirtieron en contradictorio, puesto que, de un lado, señalaron unas fechas para firmar las escrituras públicas y, de otro, señalaron condiciones para la firma de las mismas que debían cumplirse **con posterioridad** a las fechas de escrituración, lo que tornó imposible establecer cuáles eran las fechas para otorgar el contrato prometido.
41. Consecuencia necesaria de lo anterior es que el Tribunal, en aplicación del artículo 282 del C.G.P.,<sup>32</sup> se ve compelido a declarar que el negocio jurídico de promesa de compraventa que aquí se debate no reúne los elementos del artículo 1611 del C.C., lo que impone, en concordancia con el inciso primero del artículo 1741 del C.C.,<sup>33</sup> declarar la **nulidad absoluta** de la Promesa de

<sup>32</sup> "En cualquier tipo de proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda.

Quando no se proponga oportunamente la excepción de prescripción extintiva, se entenderá renunciada.

**Si el juez encuentra probada una excepción que conduzca a rechazar todas las pretensiones de la demanda, debe abstenerse de examinar las restantes.** En este caso si el superior considera infundada aquella excepción resolverá sobre las otras, aunque quien la alegó no haya apelado de la sentencia.

**Quando se proponga la excepción de nulidad o la de simulación del acto o contrato del cual se pretende derivar la relación debatida en el proceso, el juez se pronunciará expresamente en la sentencia sobre tales figuras,** siempre que en el proceso sean parte quienes lo fueron en dicho acto o contrato; en caso contrario se limitará a declarar si es o no fundada la excepción." (Énfasis añadido).

<sup>33</sup> "La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son **nulidades absolutas.**

Hay asimismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces.

Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato." (Énfasis añadido).

Compraventa, debiendo subrayarse que, a pesar de la defectuosa denominación que le fue dada a la Excepción sobre nulidad que planteó Mega Proyectos, la evaluación precedente atiende la exigencia del antedicho artículo 282 del C.G.P.

42. Consecuencia de la declaratoria de nulidad absoluta de la Promesa de Compraventa es que se procederá a determinar las restituciones mutuas, a cuyo efecto:
- a. No se ordenará la restitución a la Universidad San Buenaventura de los inmuebles afectos a la Promesa de Compraventa, por cuanto estos nunca fueron entregados a Mega Proyectos, lo cual implica que tampoco habrá lugar a restitución de frutos o a cálculo de mejoras.
  - b. Se dispondrá la restitución a Mega Proyectos de las cantidades entregadas a la Universidad San Buenaventura, las cuales aparecen discriminadas en las tablas que siguen:

**Valores 2014 –Hecho No. 34 de la Demanda – Aceptados Contestación de la Demanda**

<b>Fecha mm-dd-aa</b>	<b>Valor (\$)</b>	<b>Depositante por cuenta de Mega Proyectos (si distinto)</b>	<b>No. Recibo</b>
04-28-14	280.000.000	Constructora Habitek	342980
04-30-14	70.000.000	Constructora Habitek	342983
05-05-14	43.000.000	María del Rosario Arias	342984
05-05-14	20.000.000	María del Rosario Arias	342984
05-05-14	137.000.000	María del Rosario Arias	34984
05-09-14	6.424.464	Margarita Echavarría	343749
05-09-14	53.575.536	Margaría Echavarría	343519
05-09-14	120.000.000		343521
05-16-14	500.000.000	Constructora Habitek	343541
06-16-14	35.109.152	Constructora Habitek	346609
06-16-14	70.218.305	Constructora Habitek	346608
06-18-14	400.000.000	Constructora Habitek	346611
06-18-14	35.833.079	Constructora Habitek	346676

Fecha mm-dd-aa	Valor (\$)	Depositante por cuenta de Mega Proyectos (si distinto)	No. Recibo
06-18-14	160.000.000	Constructora Habitek	346677
06-18-14	21.406.521	Constructora Habitek	346678
08-08-14	350.815.000	Constructora Habitek	356638
09-02-14	170.000.000	Constructora Habitek	360446
09-02-14	100.000.000	Constructora Habitek	360447
09-04-14	4.193.700	Constructora Habitek	360664
09-25-14	543.417.000	Constructora Habitek	362535
10-24-14	543.417.000	Constructora Habitek	365066
<b>Total 2014</b>	<b>3.664.409.577</b>		

**Valores 2015 –Hecho No. 41 de la Demanda – Aceptados Contestación  
de la Demanda**

Fecha mm-dd-aa	Valor (\$)	Depositante por cuenta de Mega Proyectos (si distinto)	No. Recibo
03-06-15	25.000.000		383608
03-11-15	35.000.000		383607
03-16-15	40.000.000		383607
03-18-15	20.000.000		383842
03-20-15	30.000.000		383934
03-25-15	30.000.000		384574
03-27-15	20.000.000		384576
03-30-15	50.000.000		384577
04-06-15	20.000.000		384707
04-07-15	20.000.000		384851
04-08-15	10.000.000		384983
04-13-15	20.000.000		385429
04-14-15	15.000.000		385495
04-16-15	25.000.000		385710
04-20-15	60.000.000		385959
04-21-15	45.000.000		386012
04-21-15	35.000.000		386072
04-23-15	20.000.000		386240
05-12-15	50.000.000		387804
07-10-15	25.158.000		395524

<b>Fecha mm-dd-aa</b>	<b>Valor (\$)</b>	<b>Depositante por cuenta de Mega Proyectos (si distinto)</b>	<b>No. Recibo</b>
07-10-15	70.675.000		395525
07-10-15	54.486.480	Harold Ramirez	395527
07-13-15	11.000.000		395529
08-03-15	200.000.000		401600
08-10-15	200.000.000		402137
08-20-15	100.000.000		403244
08-31-15	50.000.000		404298
09-02-15	100.000.000		404299
09-10-15	134.224.703		405023
11-06-15	31.000.000		408996
11-11-15	10.000.000		409432
11-12-15	20.000.000		409433
11-12-15	30.000.000		409434
11-12-15	300.000.000		410869
12-02-15	161.280.000		410925
12-17-15	96.183.495		412178
12-17-15	63.816.505		412179
<b>Total 2015</b>	<b>2.227.824.183</b>		

**Valores 2016 –Hecho No. 42 de la Demanda – Aceptados Contestación  
de la Demanda**

<b>Fecha mm-dd-aa</b>	<b>Valor (\$)</b>	<b>Depositante por cuenta de Mega Proyectos (si distinto)</b>	<b>No. Recibo</b>
03-05-16	179.000.000		2608
03-08-16	1.000.000		2609
03-18-16	120.000.000		3223
04-01-16	100.000.000		3433
04-11-16	100.000.000		3760
04-14-16	7.766.060		3878
05-05-16	70.000.000		4705
05-19-16	30.000.000		5547
05-27-16	50.000.000		5879
06-21-16	20.000.000		6920

Fecha mm-dd-aa	Valor (\$)	Depositante por cuenta de Mega Proyectos (si distinto)	No. Recibo
06-21-16	30.000.000		6921
<b>Total 2016</b>	<b>707.766.060</b>		

- c. Respecto de las sumas anteriores se dispondrá su *actualización o indexación* con base en el Índice de Precios al Consumidor ("I.P.C."), certificado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística ("D.A.N.E."), calculado hasta el mes de noviembre de 2017 (último índice disponible),<sup>34</sup> lo que arroja los valores que se indican en las tablas que siguen:

**Valores 2014 – Indexados al 30 de noviembre de 2017**

Fecha – dd-mm-aa	Valor Original (\$)	F.I. Aplicable	Valor Indexado (\$)
04-28-14	280.000.000	1.18993	333.181.068
04-30-14	70.000.000	1.18993	83.295.267
05-05-14	43.000.000	1.18420	50.920.757
05-05-14	20.000.000	1.18420	23.684.073
05-05-14	137.000.000	1.18420	162.235.902
05-09-14	6.424.464	1.18420	7.607.874
05-09-14	53.575.536	1.18420	63.444.346
05-09-14	120.000.000	1.18420	142.104.439
05-16-14	500.000.000	1.18420	592.101.831
06-16-14	35.109.152	1.18310	41.537.674
06-16-14	70.218.305	1.18310	83.075.350
06-18-14	400.000.000	1.18310	473.240.416
06-18-14	35.833.079	1.18310	42.394.153
06-18-14	160.000.000	1.18310	189.296.166
06-18-14	21.406.521	1.18310	25.326.077
08-08-14	350.815.000	1.17892	413.582.315

<sup>34</sup> La fórmula de indexación ("F.I") es:

$$(\text{Índice de noviembre 2017} / \text{Índice del mes de pago}) \times \text{Suma pagada} = \text{Valor Indexado}$$

Se puntualiza que los respectivos índices, que por ser hechos notorios y públicos no requieren prueba según el inciso final del art. 167 del C.G.P., han sido tomados de la página [www.ban-rep.gov.co](http://www.ban-rep.gov.co)

Fecha – dd-mm-aa	Valor Original (\$)	F.I Aplicable	Valor Indexado (\$)
09-02-14	170.000.000	1.17732	200.144.263
09-02-14	100.000.000	1.17732	117.731.919
09-04-14	4.193.700	1.17732	4.937.323
09-25-14	543.417.000	1.17732	639.775.263
10-24-14	543.417.000	1.17538	638.722.709
<b>Total 2014 - Indexado</b>			<b>4.328.339.185</b>

**Valores 2015 – Indexados al 30 de noviembre de 2017**

Fecha – dd-mm-aa	Valor Original (\$)	F.I Aplicable	Valor Indexado (\$)
03-06-15	25.000.000	1.14330	28.582.482
03-11-15	35.000.000	1.14330	40.015.475
03-16-15	40.000.000	1.14330	45.731.971
03-18-15	20.000.000	1.14330	22.865.986
03-20-15	30.000.000	1.14330	34.298.978
03-25-15	30.000.000	1.14330	34.298.978
03-27-15	20.000.000	1.14330	22.865.986
03-30-15	50.000.000	1.14330	57.164.964
04-06-15	20.000.000	1.13719	22.743.828
04-07-15	20.000.000	1.13719	22.743.828
04-08-15	10.000.000	1.13719	11.371.914
04-13-15	20.000.000	1.13719	22.743.828
04-14-15	15.000.000	1.13719	17.057.871
04-16-15	25.000.000	1.13719	28.429.785
04-20-15	60.000.000	1.13719	68.231.484
04-21-15	45.000.000	1.13719	51.173.613
04-21-15	35.000.000	1.13719	39.801.699
04-23-15	20.000.000	1.13719	22.743.828
05-12-15	50.000.000	1.13421	56.710.393
07-10-15	25.158.000	1.13092	28.451.772
07-10-15	70.675.000	1.13092	79.928.014
07-10-15	54.486.480	1.13092	61.620.037
07-13-15	11.000.000	1.13092	12.440.158
08-03-15	200.000.000	1.12552	225.104.151
08-10-15	200.000.000	1.12552	225.104.151
08-20-15	100.000.000	1.12552	112.552.076
08-31-15	50.000.000	1.12552	56.276.038

Fecha - dd-mm-aa	Valor Original (\$)	F.I Aplicable	Valor Indexado (\$)
09-02-15	100.000.000	1.11752	111.752.413
09-10-15	134.224.703	1.11752	149.999.344
11-06-15	31.000.000	1.10330	34.202.303
11-11-15	10.000.000	1.10330	11.033.001
11-12-15	20.000.000	1.10330	22.066.002
11-12-15	30.000.000	1.10330	33.099.003
11-12-15	300.000.000	1.10330	330.990.028
12-02-15	161.280.000	1.09649	176.841.843
12-17-15	96.183.495	1.09649	105.464.202
12-17-15	63.816.505	1.09649	69.974.134
<b>Total 2015 - Indexado</b>			<b>2.496.475.559</b>

**Valores 2016 – Indexados al 30 de noviembre de 2017**

Fecha - dd-mm-aa	Valor Original (\$)	F.I Aplicable	Valor Indexado (\$)
03-05-16	179.000.000	1.05885	189.534.024
03-08-16	1.000.000	1.05885	1.058.849
03-18-16	120.000.000	1.05885	127.061.915
04-01-16	100.000.000	1.05362	105.362.231
04-11-16	100.000.000	1.05362	105.362.231
04-14-16	7.766.060	1.05362	8.182.494
05-05-16	70.000.000	1.04828	73.379.476
05-19-16	30.000.000	1.04828	31.448.347
05-27-16	50.000.000	1.04828	52.413.912
06-21-16	20.000.000	1.04327	20.865.479
06-21-16	30.000.000	1.04327	31.298.219
<b>Total 2016 - Indexado</b>			<b>745.967.178</b>

- d. En síntesis, en la parte resolutive de este Laudo se ordenará la restitución por parte de la Universidad San Buenaventura y en favor de Mega Proyectos de la cantidad de **\$ 7.570.781.922**, que corresponde al **valor actualizado (indexado)** de las cantidades que recibió aquella por parte y en nombre de esta. El desglose de la cifra antes mencionada se muestra en la siguiente tabla:

Año	Valor Original (\$)	Valor Indexado (\$)
2014	3.664.409.577	4.328.339.185
2015	2.227.824.183	2.496.475.559
2016	707.766.060	745.967.178
<b>Total</b>	<b>6.599.999.760</b>	<b>7.570.781.922</b>

43. Por último, la determinación de declarar la nulidad absoluta de la Promesa de Compraventa trae consigo que:

- a. Serán rechazadas las Pretensiones de la Demanda.
- b. En consecuencia, y al tenor del tercer inciso del artículo 282 del C.G.P., el Tribunal se abstendrá de examinar las restantes Excepciones y defensas planteadas por la Convocada, quien esgrimió argumentos tan insólitos e infundados como, por ejemplo, que a través del pago de intereses de mora se aplazaba *sine die* el cumplimiento de sus compromisos de pago.
- c. No hay lugar para ocuparse del planteamiento traído a último momento por el Apoderado de Mega Proyectos sobre *incompetencia* del Tribunal a raíz de una supuesta transacción concluida entre las Partes, debiéndose recordar a dicho profesional que, según el artículo 30 de la Ley 1563, las objeciones a la competencia de los tribunales arbitrales deben plantearse con ocasión de la Primera Audiencia de Trámite, oportunidad en la que tal Apoderado no hizo manifestación alguna sobre la declaratoria positiva de competencia hecha por el Tribunal.

### C. Juramento Estimatorio

44. Como se indicó en la § B del capítulo IV *supra* la Convocada no objetó el juramento estimatorio formulado por la Universidad, como verbalmente reiteró el Apoderado de Mega Proyectos en la audiencia de alegatos.



45. Ahora bien, dado lo concluido respecto de las Pretensiones de la Demanda, procede el Tribunal a establecer si ello trae consigo la imposición de la sanción contemplada en el artículo 206 del C.G.P. (como fuera modificado por la Ley 1743 de 2014).<sup>35</sup>
46. En este sentido, pese a la denegación de las Pretensiones de la Universidad, el Tribunal considera que no procede imponerle sanción a dicha Parte, por los motivos que a continuación se expresan.

---

<sup>35</sup> El texto del artículo 206 del C.G.P. hoy vigente es:

"Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Sólo 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.

[Reforma introducida en el art. 13 de la Ley 1743 de 2014] 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.

[Reforma introducida en el art. 13 de la Ley 1743 de 2014] **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 párrafo sólo procederá cuando la causa de la falta de demostración de los perjuicios sea imputable al actuar negligente o temerario de la parte."

47. En Sentencia C-157 de 2013 la Corte Constitucional declaró exequible el Parágrafo del texto inicial del artículo 206 del estatuto procesal *“bajo el entendido de que tal sanción –por falta de demostración de los perjuicios–, no procede cuando la causa de la misma 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.”*<sup>36</sup>
48. Este parágrafo, a su turno, era sustancialmente igual al primer párrafo del texto actual, donde simplemente se precisó que la condena debe imponerse en favor del Consejo Superior de la Judicatura, o quien haga sus veces, y no en favor de la correspondiente parte.
49. Pero adicional a modificar el beneficiario de la sanción, el Parágrafo introducido en la Ley 1743 de 2014 incluyó el siguiente texto, en línea con lo decidido en la precitada Sentencia C-157 de 2013:

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

50. Por consiguiente, toda vez que el Tribunal no considera que la falta de demostración de lo reclamado por la Universidad haya obedecido al obrar negligente o temerario de esa Parte, sino que es el resultado de la evaluación y decisión relativa a la Promesa de Compraventa, se abstendrá de imponerle sanción alguna, circunstancia de la que se dará cuenta en la parte resolutive del Laudo.

#### **D. Conducta de las Partes**

51. La frase final del primer inciso del artículo 280 del C.G.P. –referente al contenido de las sentencias– establece que “[e]l juez siempre deberá **calificar la**

<sup>36</sup> Corte Constitucional – Sentencia C-157 del 21 de marzo de 2013.

***conducta procesal de las Partes y, de ser el caso, deducir indicios de ellas.***  
(Énfasis añadido).

52. En consecuencia, y a los fines de la disposición antes citada, el Tribunal pone de presente que:
- a. No tiene reparo sobre la conducta procesal de la Convocante y de su Apoderado, quienes observaron pautas adecuadas a todo lo largo del Arbitraje.
  - b. No puede afirmar lo mismo ni de la Convocada ni de su Apoderado, por los siguientes motivos:
    - i. El artículo 78 del C.G.P.<sup>37</sup> que regula los deberes de las partes y sus apoderados, incluye, *inter alia*, la necesidad de proceder con lealtad y buena fe, obrar sin temeridad en las pretensiones, defensas y actuaciones procesales, abstenerse de obstaculizar el desarrollo del proceso y guardar el debido respeto a todos los partícipes en las actuaciones.
    - ii. Tales deberes no fueron atendidos ni por Mega Proyectos a través de su representante legal, ni por su Apoderado, como se explica a continuación:

---

<sup>37</sup> Los numerales (1) a (4) del art. 78 del C.G.P. disponen:

"Son deberes de las partes y sus apoderados:

1. Proceder con lealtad y buena fe en todos sus actos.
2. Obrar sin temeridad en sus pretensiones o defensas y en el ejercicio de sus derechos procesales.
3. Abstenerse de obstaculizar el desarrollo de las audiencias y diligencias.
4. Abstenerse de usar expresiones injuriosas en sus escritos y exposiciones orales, y guardar el debido respeto al juez, a los empleados de éste, a las partes y a los auxiliares de la justicia."

- El representante legal de Mega Proyectos estuvo presente en la diligencia de sorteo público de árbitros llevada a cabo el **1º de diciembre de 2016**, donde se le entregó copia del acta del sorteo y de la hoja de vida de los árbitros sorteados como principales, **sin que hubiera hecho manifestación alguna de oposición.**<sup>38</sup>
- Una vez aceptaron su designación los Árbitros sorteados como principales y cumplieron con el deber de información, el **6 de diciembre de 2016** ambas Partes recibieron la documentación correspondiente, **sin que Mega Proyectos hubiera manifestado observación o reparo de ningún tipo.**<sup>39</sup>

<sup>38</sup> En la comunicación del 21 de noviembre de 2017, dirigida por el Centro de Arbitraje al Ministerio de Justicia y del Derecho en relación con la solicitud de información requerida abierta por ese Despacho a raíz de una petición del representante legal de Mega Proyectos, se lee:

"El día jueves 1º de diciembre de 2016 dando cumplimiento con su política publicada en la página web del Centro, que señala que los sorteos públicos se realizan todos los jueves a las 9:00 a.m. en la sede de la Unidad de Arbitraje, se llevó a cabo el sorteo público conforme lo indica el artículo 73 del Reglamento General del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición, en el cual resultaron elegidos los doctores Eduardo Pineda Durán, José David Arenas Correa y Nicolás Gamboa Morales como principales, y como SUPLENTES LOS DOCTORES Guillermo Montoya Pérez, Juan Luis Moreno Quijano y Pedro Antonio Chaustre Hernández.

Es importante tener en cuenta que, **en dicho sorteo estuvieron presentes el señor Harold Anthony Ramírez Montoya y el dependiente judicial actual del proceso, Juan Esteban Arcila Aguilar, quienes no hicieron ninguna manifestación de oposición y a quienes se hizo entrega de copia del acta del sorteo y de las hojas de vida de los árbitros principales nombrados, las cuales también están publicadas en la página web.**" (Énfasis añadido).

(Comunicación del 21 de noviembre de 2017 – Documento No. 190 – Documentación Digitalizada por el Centro de Arbitraje – Caso 2016 A 044 – Páginas 2 y 3).

En esta misma comunicación (página 2), se informa que, de conformidad con el Reglamento del Centro de Arbitraje, el representante legal de Mega Proyectos fue citado a una reunión de designación de árbitros por mutuo acuerdo programada para el 28 de noviembre de 2016, que fue pospuesta para el día siguiente por **solicitud** del susodicho representante legal, quien pidió el 28 de noviembre un **nuevo aplazamiento** que no pudo ser atendido "teniendo en cuenta que ya se había modificado [la fecha de la reunión] y comunicado con antelación la nueva fecha de reunión a las partes..."

<sup>39</sup> En el documento antes citado también se lee:

"El 1º de diciembre de 2016, los doctores Pineda y Arenas aceptaron el nombramiento y aportaron el deber de información señalando que no tenían ninguna relación de carácter familiar o personal con las partes o los apoderados y el doctor Gamboa hizo lo propio el 5 de diciembre de 2016.

- Pese a lo anterior, ya avanzado el Proceso, e incluso practicados algunos testimonios, el **12 de mayo de 2017**, Mega Proyectos, a través de su Apoderado, presentó una recusación contra los Árbitros Pineda Durán y Correa Arenas y contra el Secretario Posada Gutiérrez, supuestamente fundada en información de fuentes públicas que siempre estuvieron a su disposición y, además, en una anónima "*alerta de un colega en la ciudad de Medellín*", a cuyo amparo pretendió subsanar la notoria **extemporaneidad** del, además, temerario cuestionamiento en referencia.

Cabe recordar que la autoridad jurisdiccional a cargo de la recusación (Juzgado 11 Civil del Circuito de Oralidad de Medellín), en providencia del 25 de julio de 2017, **declaró infundada** la misma con relación a los Árbitros Pineda Durán y Correa Arenas.

En cuanto a la recusación contra el Secretario Posada Gutiérrez, el Tribunal (una vez reconstituido a raíz de la renuncia del Presidente) **rechazó**, en audiencia del **5 de septiembre de 2007**, la recusación en referencia.

- Frente a lo anterior, y a pesar de la categórica argumentación con que fue desechada la recusación contra los Árbitros,<sup>40</sup> la

---

El día 6 de diciembre de 2016 fue recibido por ambas partes la aceptación de los árbitros y el deber de información diligenciado por ellos, y **dentro de la oportunidad y el término legal para recusar los árbitros, la parte demandada, cuyo representante legal es el señor Harold Anthony Ramírez Montoya, no hizo ninguna manifestación al respecto.**" (Énfasis añadido).

(Comunicación del 21 de noviembre de 2017 – Documento No. 190 – Documentación Digitalizada por el Centro de Arbitraje – Caso 2016 A 044 – Página 3).

<sup>40</sup> Faltando a la verdad y omitiendo informar que la recusación había sido **declarada infundada**, el representante legal de Mega Proyectos afirmó, en escrito dirigido al Ministerio de Justicia y del Derecho, que fue transmitido al Centro de Arbitraje el **15 de septiembre de 2016** (casi dos (2) meses después de rechazada la recusación contra los Árbitros y diez (10) días después de rechazada la recusación del Secretario), que "he presentado recusaciones con **contundentes pruebas**". (Énfasis añadido).

Convocada, por medio de su Apoderado recurrió entonces a una acción de tutela contra el Juzgado 11º Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, presentada ante el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín – Sala de Decisión Civil (“T.S.M.”), donde el Apoderado Canosa esgrimió argumentos tan inexactos como, por ejemplo, que el Centro de Arbitraje **imparte justicia con el laudo arbitral** y era un **tribunal arbitral** del que eran miembros todos los Árbitros, al igual que el Apoderado de la Convocante.<sup>41</sup>

---

(Comunicación del 15 de septiembre de 2017 – Documento No. 135 – Documentación Digitalizada por el Centro de Arbitraje – Caso 2016 A 044 – Página 4).

<sup>41</sup> Muestra de la irrespetuosa, y –por decir lo menos– inexacta argumentación hecha por el Apoderado de Mega Proyectos al presentar la acción de tutela, son los siguientes apartes de su escrito:

“[L]a señora Juez, no se pronunció sobre el silencio de los árbitros al no revelar hechos fundamentales, ni tampoco se expresó sobre el hecho de que **el apoderado de la convocada y los tres árbitros, (los cuatro) fuesen miembros de la misma colectividad o institución que administra justicia en el caso que nos ocupa**. Dicho de otra manera, el apoderado de la demandante o convocante **litiga ante el tribunal del que es miembro**. (...)”

Mi mandante recuso a los señores árbitros y al secretario del tribunal arbitral, cuando estando en curso el proceso, advirtió [sic] el señor apoderado de la demandante o convocante, era también, miembro **del tribunal** ante el que litiga, lo que le pareció raro, increíble e inaceptable –pues esta situación por sí misma, constituya [sic] un impedimento para que esta [sic] se integre válidamente. (...)”

Como la parece a sus señorías [los Magistrados del T.S.M.] que el señor apoderado de la demandante o convocante UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA y los tres ARBITROS, es decir, **los cuatro (4) son miembros de la misma corporación**, lo que sí es en verdad el colmo – y para no creerlo lo ocultaron, INCUMPLIENDO SUS DEBERES DE INFORMACION, lo que de por sí es una causal de impedimento de acuerdo al art 16 de la ley de 2.012. **Adicionalmente el abogado apoderado de la convocante el Dr. Juan Guillermo Sánchez Gallego es árbitro de la misma especialidad en la cámara de comercio con dos de los árbitros. El Dr. José David Arenas Correa y el Dr. Nicolás Gamboa Morales (Árbitros especialistas en derecho comercial).**

Situación que es por todas partes causal de impedimento lo es por sí misma [sic], **pues ni modo que un árbitro ejerza su profesión o litigue frente a sus compañeros de lista y especialización** y lo es, pues se ocultó este hecho incumpliendo su deber de información –es decir, por todos lados se configura el impedimento.

Tan grave es el silencio de los tres árbitros, y digo de los tres porque los tres tenían pleno conocimiento de que el abogado apoderado de la Convocante Universidad San Buenaventura hace parte de la lista de árbitros del tribunal de la Cámara de comercio [sic] de Medellín, que nada explica semejante comportamiento, **pareciera que tienen interés en decidir el asunto que se puso en su conocimiento, lo que pone en tela de juicio su imparcialidad e independencia.** (...)”

En este orden de ideas el pertenecer el abogado de la convocante (demandante) y los tres árbitros a la misma corporación **que imparte justicia con el laudo arbitral** es sin lugar a dudas una causal de impedimento.” (Énfasis añadido).

El T.S.M., en decisión del **9 de octubre de 2017**,<sup>42</sup> rechazó el otorgamiento del amparo constitucional, determinación que, impugnada por la Convocada a través de su Apoderado, fue **confirmada** por la Corte Suprema de Justicia el pasado 22 de noviembre.

- Paralelo a este sendero de las recusaciones sin fundamento, el **27 de junio de 2017**, y en uno de sus múltiples derechos de petición, el representante legal de Mega Proyectos se dirigió al Presidente del Tribunal, solicitándole información y soportes de los pagos recibidos de la Universidad para atender los honorarios y gastos de este Arbitraje, incluyendo los que debió sufragar dado el incumplimiento de Mega Proyectos en su deber de atender las sumas a su cargo, aduciendo, sin ningún tipo de fundamento que “[e]l suscrito **tiene dudas justificadas** respecto de las sumas reales y efectivamente pagadas, sus fechas y especialmente sobre quien recibió el pago,<sup>43</sup> (énfasis añadido), esto es, dudando, sin motivo ni razón, de la veracidad de lo informado por el Presidente del Tribunal.

Al respecto, y que pese a que los árbitros –como los jueces– se pronuncian a través de autos y sentencias, el Presidente –como atrás se mencionó– tuvo la deferencia de atender el derecho de petición y suministrar la información requerida

---

(Acción de Tutela de Mega Proyectos contra el Juzgado 11 Civil del Circuito de Medellín – Documento No. 104 – Documentación Digitalizada por el Centro de Arbitraje – Caso 2016 A 044 – Páginas 6, 7, 8, 9 y 10).

<sup>42</sup> El T.S.M. había rechazado el **14 de agosto de 2017** la tutela interpuesta por Mega Proyectos a través de su Apoderado, pero, por determinación de la Corte Suprema de Justicia, quien ordenó vincular a la Universidad, debió volver a tramitarse, resultando en la providencia del 9 de octubre de 2017, donde se denegó el amparo pedido.

<sup>43</sup> Cuaderno de Pruebas No. 3 – Folio 1085.

que, por supuesto, dejaba sin piso las supuestas "*dudas justificadas*" y **nunca fundamentadas** a que había aludido el representante legal de Mega Proyectos.

- También por la vía del derecho de petición, en comunicación dirigida al Ministerio de Justicia y del Derecho y transmitida al Centro de Arbitraje el **15 de septiembre de 2017**, el representante legal de Mega Proyectos solicitó la apertura de una investigación sobre el software MASCINFO del Centro de Arbitraje para determinar si "***fue manipulado o en su defecto omitido su uso para acomodar a conveniencia el grupo de árbitros que conocerían del trámite arbitral convocado por la UNIVERSIDAD SANBUENAVENTURA [sic] contra MEGA-PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S., con radicado 2016 A 044 del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín, que dio como resultado el nombramiento de los tres árbitros los señores Eduardo Pineda Durán, José David Arenas Correa y Nicolás Gamboa Morales y su consecuente aceptación en el proceso en mención. Sorteo llevado a cabo el día primero (1º) de Diciembre de 2016 a las 9: a.m. por las abogadas María Clara Mejía González en calidad de Jefe de la Unidad de Arbitraje y Manuela Sierra Escudero en calidad de Abogada de la Unidad de Arbitraje.***"<sup>44</sup> (Énfasis añadido).

---

<sup>44</sup> (Comunicación del 15 de septiembre de 2017 – Documento No. 135 – Documentación Digitalizada por el Centro de Arbitraje – Caso 2016 A 044 – Páginas 1 y 2).

Como se mencionó anteriormente, el Centro de Arbitraje dio respuesta muy detallada y exacta a la solicitud de información hecha por el Ministerio de Justicia y del Derecho a raíz del derecho de petición del representante legal de Mega Proyectos, respuesta donde se indicó a manera de introducción:

"Para dar las explicaciones pertinentes, lo haremos en dos sentidos: En primer lugar, **consideramos que es fundamental que el Ministerio conozca los hechos y circunstancias que se han presentado a lo largo del proceso con radicado 2016 A 044, en el cual el señor Harold Anthony Ramírez Montoya actúa como representante legal de la parte demandada, y, en**



Como fundamento de esta petición, el representante de Mega Proyectos indicó que *“Informaciones recibidas de oídas en los ‘pasillos’ y en el ‘medio’ han generado un grado de duda y de incertidumbre, se rumora que este sistema de asignación de árbitros, puede ser manipulado a conveniencia u omitido su uso.”*<sup>45</sup> (Énfasis añadido).

- Tal como le informó el Centro de Arbitraje al Ministerio de Justicia y del Derecho en comunicación del 18 de septiembre de 2017, Mega Proyectos utilizó **otro derecho de petición de la misma fecha** para solicitarle al Centro de Arbitraje la apertura de una investigación similar,<sup>46</sup> derecho de petición que fue respondido por el Centro de Arbitraje en comunicación del 5 de octubre de 2017, en cuyo párrafo final se indica lo que sigue, que acoge y hace propio este Tribunal:

“[E]n cuanto a los fundamentos que sustentan sus peticiones, le recordamos que **todo ciudadano debe ejercer su derecho de petición de manera respetuosa, ya que de no ser así la Entidad puede abstenerse de atenderla**. Las peticiones irrespetuosas, definidas por la Corte Constitucional en la sentencia C-951 de 2014, Magistrada (e) Ponente: Martha Victoria SÁCHICA Méndez, señaló:

---

segundo lugar, haremos referencia al sistema de sorteo que utilizamos para este y todos los casos administrados por el Centro.” (Énfasis añadido).

(Comunicación del 21 de noviembre de 2017 – Documento No. 190 – Documentación Digitalizada por el Centro de Arbitraje – Caso 2016 A 044 – Página 1).

<sup>45</sup> (Comunicación del 15 de septiembre de 2017 – Documento No. 135 – Documentación Digitalizada por el Centro de Arbitraje – Caso 2016 A 044 – Página 3).

<sup>46</sup> Cf. Comunicación del 5 de octubre de 2017 – Documento No. 156 – Documentación Digitalizada por el Centro de Arbitraje – Caso 2016 A 044.

'iii) **Las peticiones deben ser formuladas de manera respetuosa. Así lo exige el precepto constitucional, de modo que su ejercicio solo es válido y merece protección constitucional si el derecho de petición se formuló en esos términos.**

En la Sentencia T-353 de 2000, La Corte resaltó:

(...) **el debido respeto hacia la autoridad, como un elemento esencial del derecho de petición**, como quiera que de lo contrario, 'la obligación constitucional, que estaría a cargo del servidor o dependencia al cual se dirigió la petición, no nace a la vida jurídica. La falta de tal característica de la solicitud sustrae el caso de la regla general, que exige oportuna contestación de fondo, sobre lo pedido. **En esos términos, si una solicitud irrespetuosa no es contestada, no se viola el derecho de petición.**"<sup>47</sup>  
(Énfasis añadido).

- c. Como claramente se advierte, las actuaciones de Mega Proyectos antes reseñadas, conducidas por su representante legal por su Apoderado, **todas relacionadas con este Proceso y con la integridad del Tribunal Arbitral**, carentes del más mínimo fundamento, y de claro corte obstruccionista y desestabilizador,<sup>48</sup> llevan al Tribunal a considerar tipificada la hipótesis del artículo 79 (5) del C.G.P.,<sup>49</sup> circunstancia que, en

<sup>47</sup> Comunicación del 5 de octubre de 2017 – Documento No. 156 – Documentación Digitalizada por el Centro de Arbitraje – Caso 2016 A 044 – Página 3).

<sup>48</sup> En el curso mismo del Arbitraje, el Apoderado de Mega Proyectos también incurrió en acciones de esta índole como, por ejemplo, postular en la Contestación de la Demanda a un declarante que **simultáneamente** iría a fungir como perito (cf. Cuaderno No. 1, folios 383 y 388); pedir el aplazamiento de una audiencia, usando como pretexto la simultaneidad con otra diligencia que apareció programada **antes** de que fuera citada la audiencia fijada en este Arbitraje (cf. Cuaderno No. 2, folios 836, 840 y 844); e insinuar irregularidades de carácter penal por parte del Notario 26 de Medellín, presuntamente en connivencia con la Convocante sin concretar la naturaleza de la falta de aquel. (En el audio de la audiencia de alegatos aparece la siguiente y no soportada aseveración: "**Fijense como ocurren cosas extrañas en Medellín...** el Notario debería ser investigado por esta situación").

<sup>49</sup> "Se presume que ha existido temeridad o mala fe en los siguientes casos: (...)



línea con el precedente arbitral que allá se cita, tendrá repercusión en lo atinente a las costas del Proceso, como se expone a continuación.

#### **E. Costas del Proceso**

53. Concluida la evaluación de las Pretensiones, procede el Tribunal a acometer el tema relacionado con las costas del Proceso, a cuyo efecto, amén de advertir que por razón de la declaratoria de nulidad de la Promesa de Compraventa el balance del Arbitraje se inclinaría en favor de la Convocada, tiene en cuenta dos (2) factores, a saber:
- a. Que la afectación de nulidad absoluta de la Promesa proviene de ambas Partes, porque fueron estas, de manera conjunta, quienes omitieron ser diligentes en las modificaciones contractuales y en la preocupación de hacer que la Promesa modificada, conservara todos los lineamientos del artículo 1611 del C.C., lo que permitiría concluir que ninguna de ellas podría beneficiarse de su propio yerro, principio rector en materia de responsabilidad, que en la especie estaría traduciéndose en imposición de costas en favor de Mega Proyectos; y
  - b. La conducta procesal de la Convocada, que, en desarrollo de la obligación de calificación establecida en el precitado inciso inicial del artículo 280 del C.G.P., ha merecido los reparos que se indicaron en la § D *supra*, los cuales evidentemente deben incidir en el tratamiento de las costas del Proceso.
54. En tal virtud, el Tribunal acoge lo consignado en el laudo proferido el 17 de agosto de 2007 por el tribunal arbitral a cargo de la controversia *Almagran S.A. v. Clover Systems Inc.*),<sup>50</sup> el cual guarda total identidad con este caso

---

5. Cuando por cualquier otro medio se entorpezca el desarrollo normal y expedito del proceso.”

<sup>50</sup> Este laudo aparece citado, en cuanto al tema de fondo allí debatido en *La Jurisprudencia Arbitral en Colombia*, Tomo IV, Ramiro Bejarano Guzmán, Dir., Bogotá, Universidad Externado de Colombia, 2012.

(prosperidad de una excepción y consecuente rechazo de todas las pretensiones de la demanda), y donde se expresó en materia de costas:

“La condena en costas constituye de alguna manera una carga adicional que se impone a quien habiendo resultado vencido, está por lo tanto en la obligación de compensar las erogaciones en que debió incurrir su contraparte para obtener cumplida justicia.

En este caso particular, **el Tribunal ha denegado la totalidad de las pretensiones contenidas en el escrito de demanda, habiendo por el contrario prosperado una de las excepciones formuladas por la convocada**, con lo cual se verifica la hipótesis fáctica que contempla el numeral 1º del artículo 392 del Código de Procedimiento Civil,<sup>51</sup> lo que debería llevar, en principio, a que se condenará en costas a la convocante.

No obstante ello, por las razones que a continuación se exponen, considera el Tribunal que no procede dicha condena. Si bien, en principio, el Tribunal estima que no sería conforme a derecho imponer a quien es convocado a un proceso, la carga de asumir las costas en que incurrió por cuenta del mismo cuando las pretensiones han sido totalmente desestimadas, en este caso particular no es menos cierto que **la conducta procesal de CLOVER habrá de ser considerada y valorada para efectos de adoptar una decisión en torno a las costas procesales.**

Resultó protuberante durante el transcurso del proceso, el ánimo obstruccionista de CLOVER, quien dilató el cumplimiento de sus deberes procesales, obstaculizó la exhibición decretada y, en general, obró de forma contraria a lo que debe ser el

---

<sup>51</sup> Este numeral del art. 392 del Código de Procedimiento Civil es sustancialmente **idéntico** al art. 365 (1) del C.G.P.

proceder diligente y recto de una parte dentro de un proceso judicial. En otras palabras, CLOVER incurrió en actuación contraria a la buena fe que debió regir su actuación, razón por la cual deberá soportar las cargas que en lo propio le corresponden y que habría evitado, de haber obrado de otra forma frente a su contraparte y al Tribunal.

**Por lo anterior, el Tribunal se abstendrá de imponer condena en costas.**

Con todo, el no haberse acreditado en el proceso el reembolso que CLOVER debía efectuar a ALMAGRAN por lo que ésta pagó por cuenta de la convocada por concepto de honorarios y gastos del Tribunal, CLOVER deberá reintegrarle a ALMAGRAN la suma de cuarenta y siete millones trescientos veinticuatro mil cuatrocientos pesos (\$47.324.400) más los correspondientes intereses moratorios a la tasa más alta autorizada, de conformidad con el artículo 144 del Decreto 1818 de 1998, desde el 21 de abril de 2006, hasta el día en que se realice el pago.<sup>52</sup> (Énfasis añadido).

55. Consecuente con lo anterior, el Tribunal:
- a. Se abstendrá de imponer condena en costas; y
  - b. Se dispondrá que Mega Proyectos debe reembolsarle a la Universidad la cantidad de **\$ 208.437.500**, suma correspondiente a la pagada por la Universidad en nombre de Mega Proyectos, hechas todas las retenciones de ley, y dado el incumplimiento de ésta en el pago de las sumas fijadas por concepto de honorarios y gastos de este Proceso.
  - c. Asimismo, y sobre esta cantidad se decretará, de conformidad con el tercer inciso del artículo 27 de la Ley 1563, el pago de intereses de mora

---

<sup>52</sup> Laudo del 17 de agosto de 2007 – *Almagrán S.A. vs. Clover Systems Inc.* – Páginas 42 y 43.

a la tasa más alta autorizada, los cuales correrán desde el **28 de marzo de 2017**, fecha en la cual Mega Proyectos debía haber cancelado la suma a su cargo, hasta cuando cancele la totalidad de la suma debida.

56. Finalmente, en caso de existir un sobrante de la partida correspondiente a gastos de funcionamiento del Tribunal este se reintegrará, a través de la rendición de cuentas que será presentada oportunamente.

## VI. DECISIONES DEL TRIBUNAL ARBITRAL

En mérito de todo lo expuesto, el Tribunal Arbitral constituido para dirimir en derecho las controversias entre la **Universidad de San Buenaventura Seccional Medellín** (Convocante) y **Mega Proyectos Inmobiliarios S.A.S.** (Convocada), habilitado por las Partes, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### RESUELVE:

#### A. Sobre el Contrato de Promesa de Compraventa:

1. De conformidad con lo expuesto en la parte motiva de este Laudo (capítulo V – B), **declarar** la nulidad absoluta del Contrato de Promesa de Compraventa celebrado entre las Partes el 15 de agosto de 2013 y modificado a través del Otrosí suscrito el 12 de noviembre de 2013 y del Otrosí suscrito el 15 de febrero de 2014.
2. Como consecuencia de lo anterior, **declarar** probada la Excepción propuesta por la Convocada bajo el título "*Nulidad sustancial de la promesa de contrato*".

#### B. Sobre las Pretensiones de la Demanda:

Como consecuencia de la nulidad absoluta decretada en la **§ A (1) supra**, **denegar** la totalidad de las Pretensiones de la Demanda.

#### C. Sobre las restantes Excepciones formuladas por la Convocada:

En atención a la nulidad absoluta decretada en la **§ A (1) supra**, y consecuen- cial declaratoria de probada de la Excepción propuesta por la Convocada bajo el título "*Nulidad sustancial de la promesa de contrato*", según aparece en la **§**



**A (2) *supra***, abstenerse de estudiar las restantes Excepciones planteadas por la Convocada.

**D. Sobre restituciones mutuas derivadas de la declaratoria de nulidad absoluta de la Promesa de Compraventa:**

1. **Estar** a lo consignado en el capítulo V (B) *supra* en cuanto a la no necesidad de devolución a la **Universidad San Buenaventura Seccional Medellín** de los inmuebles afectos a la Promesa de Compraventa, por cuantos estos nunca le fueron entregados a la Convocada.
2. **Ordenar** la devolución a **Mega Proyectos Inmobiliarios S.A.S.** de las sumas entregadas a la **Universidad San Buenaventura Seccional Medellín** con ocasión de la Promesa de Compraventa, lo cual se concreta en la cantidad de **\$ 7.570.781.922**, monto que, como se detalló en el capítulo V (B) *supra*, **ya incluye** la actualización monetaria o indexación, calculada con base en el I.P.C., desde las fechas de entrega de las sumas correspondientes hasta el último I.P.C. disponible, esto es el del mes de noviembre de 2017.
3. **Ordenar** que el pago de la suma antes mencionada sea hecho por la **Universidad San Buenaventura Seccional Medellín** a **Mega Proyectos Inmobiliarios S.A.S.** dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la ejecutoria de este Laudo.

**E. Sobre el juramento estimatorio:**

**Estar** a lo consignado en el capítulo V (C) *supra* y, por consiguiente, abstenerse de imponerle sanción alguna a la **Universidad San Buenaventura Seccional Medellín** en razón del juramento estimatorio formulado en la Demanda.

**F. Sobre costas del Proceso:**

1. **Estar** a lo consignado en el capítulo V (E) *supra* y, por consiguiente, abstenerse de imponer condena en costas.
2. **Ordenar a Mega Proyectos Inmobiliarios S.A.S.** reembolsarle a la **Universidad San Buenaventura Seccional Medellín** la suma de **\$ 208.437.500**, más los correspondientes intereses moratorios a la tasa más alta autorizada, causados desde el **28 de marzo de 2017**, hasta el día en que se cancele la suma adeudada, por concepto de las sumas que pagó la **Universidad San Buenaventura Seccional Medellín** por cuenta de **Mega Proyectos Inmobiliarios S.A.S.** para cubrir los honorarios y gastos correspondientes a este Proceso.

**G. Sobre aspectos administrativos:**

1. **Ordenar** la liquidación final de las cuentas del Proceso para los efectos señalados en el capítulo V (E) *supra*.
2. **Ordenar** la expedición de copias auténticas de este Laudo, con las constancias de ley y con destino a cada una de las Partes.

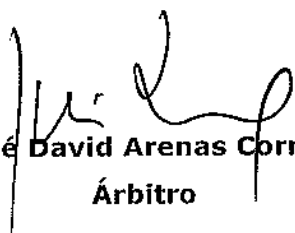
**[El resto de esta página ha sido dejado en blanco de manera intencional]**

3. **Remitir** el expediente de este Proceso al Centro de Arbitraje, para que proceda al archivo del mismo de conformidad con el artículo 47 de la Ley 1563.

**Cúmplase,**



**Nicolás Gamboa Morales**  
Presidente



**José David Arenas Correa**  
Árbitro



**Guillermo Montoya Pérez**  
Árbitro

*Con adhesión de voto.*



**Juan David Posada Gutiérrez**  
Secretario

**ACLARACIÓN DE VOTO AL FALLO DE 7 DE DICIEMBRE DE 2017**

Señores Árbitros  
NICOLÁS GAMBOA MORALES y JOSE DAVID ARENAS CORREA

Señor Secretario  
JUAN DAVID POSADA GUTIERREZ

Sujetos Partes (Convocante y convocado)  
UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA – SECCIONAL MEDELLIN –  
Y MEGRAPROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S.

Señores Apoderados de las Partes  
JUAN GUILLERMO SÁNCHEZ GALLEGO y JUAN CARLOS CANOSA TORRADO

Con sumo respeto y sólo por razones académicas, me veo obligado a aclarar mi voto frente a una decisión tomada por el Tribunal.

Comparto la decisión final sobre la nulidad del contrato de promesa de compraventa.

Comparto la decisión final sobre costas y agencias en derecho.

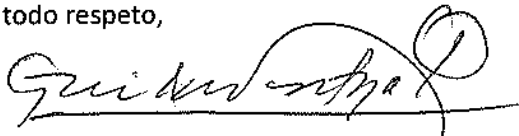
No comparto, y aquí se sitúa mi aclaración de voto, los pasos procesales establecidos en el laudo.

El Tribunal estima que no obstante la determinación, autónoma e independiente del Tribunal, para analizar los elementos de existencia, validez y oponibilidad, y no habiendo encontrado que el contrato de promesa de compraventa es nulo (no produce efectos) porque falta una de las exigencias del artículo 1611 del Código Civil (inexistencia o nulidad absoluta), se proceda a referirse a las pretensiones y excepciones.

Tal camino es incorrecto desde la óptica procesal. Si del análisis que hizo el Tribunal, cuyo contenido comparto plenamente, se deduce que el contrato es nulo, el Tribunal no tiene que referirse, de manera alguna ni a las pretensiones ni excepciones porque tal pronunciamiento sólo puede darse si el contrato existe, si no adolece de nulidad absoluta y si es oponible entre las partes.

El Tribunal, al declarar la grave afectación del contrato de promesa de compraventa, no tenía que referirse a las pretensiones ni a las excepciones; este es mi punto de vista procesal que para nada afecta el contenido sustancial del fallo pero que, por la persistencia de mis obsesiones académicas, repito, me obliga a dejar en claro la posición que no comparto.

Con todo respeto,



GUILLERMO MONTOYA PÉREZ  
Árbitro

**TRIBUNAL ARBITRAL DE LA UNIVERSIDAD DE SAN BUENAVENTURA CONTRA  
MEGA PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S.**

**Radicado No. 2016 A 044**

---

**AUDIENCIA PARA DECIDIR LAS SOLICITUDES DE ACLARACIÓN, CORRECCIÓN  
O COMPLEMENTACIÓN DEL LAUDO ARBITRAL**

**Medellín, diecinueve (19) de diciembre de 2017**

A las once de la mañana (11:00 a.m.), se constituyó el Tribunal en audiencia, con el fin de resolver la solicitud de corrección y adición del laudo presentada por la Convocante el 15 de diciembre de 2017.

Se hicieron presentes los árbitros, **GUILLERMO MONTOYA PÉREZ, JOSÉ DAVID ARENAS CORREA** y **NICOLÁS GAMBOA MORALES** (Presidente), quien asiste mediante el sistema de telepresencia, y el secretario, **JUAN DAVID POSADA GUTIÉRREZ**.

Comparecieron, además, el Apoderado de la Convocante, doctor **JUAN GUILLERMO SÁNCHEZ GALLEGO** y el representante legal de la Convocada, **HAROLD RAMÍREZ MONTOYA**.

**Informe secretarial:**

El Secretario informó que el Apoderado de la Convocante presentó el 15 de diciembre de 2017 solicitud de corrección y complementación del Laudo proferido el 7 de diciembre de 2017. Conocida esta solicitud por la Convocada, el Apoderado de ésta se pronunció mediante memorial del 18 de diciembre de 2017.

Teniendo en cuenta el anterior informe, el Tribunal profirió el siguiente:

### **AUTO NO. 13**

Procede el Tribunal a resolver las solicitudes de corrección y adición del Laudo presentadas por la Convocante,<sup>1</sup> a cuyo efecto consigna lo siguiente:

#### **I. Consideraciones**

##### **A. Anotaciones generales sobre las figuras procesales de aclaración, corrección y adición de providencias judiciales.**

1. En desarrollo del principio de preclusión o eventualidad procesal contenido en el artículo 285 del C.G.P. la sentencia (laudo en este caso) deviene inmodificable para y por el juzgador.
2. Sin embargo, los laudos arbitrales son susceptibles de aclaración, corrección y complementación en los casos, por las causas y en las condiciones disciplinadas por la ley, sea de oficio, sea a petición de parte, según establece el artículo 39 de la Ley 1563, así:

“Dentro de los cinco (5) días siguientes a su notificación, el laudo podrá ser aclarado, corregido y complementado de oficio; asimismo, podrá serlo a solicitud de parte, formulada dentro del mismo término.”

3. A su vez, el artículo 285 del C.G.P., con respecto a la aclaración, dispone:

**“La sentencia no es revocable ni reformable por el juez que la pronunció.** Sin embargo, podrá ser aclarada de oficio o a solicitud de parte, cuando contenga conceptos o frases que ofrezcan verdadero motivo de duda, siempre que estén

---

<sup>1</sup> En lo pertinente, en esta providencia se utilizarán los términos definidos en el Laudo.

contenidas en la parte resolutive de la sentencia o que influyan en ella. (...)

La providencia que resuelva sobre aclaración no admite recursos, pero dentro de su ejecutoria podrán interponerse los que procedan contra la providencia objeto de aclaración." (Énfasis añadido).

4. De su parte, el artículo 286 *ibidem*, establece:

"Toda providencia en que se haya incurrido en error puramente aritmético puede ser corregida por el juez que la dictó en cualquier tiempo, de oficio o a solicitud de parte, mediante auto. (...)

Lo dispuesto en los incisos anteriores se aplica a los casos de error por omisión o cambio de palabras o alteración de éstas, siempre que estén contenidas en la parte resolutive o influyan en ella."

5. Análogamente, el inciso primero del artículo 287 del C.G.P., a propósito de la adición o complementación, expresa:

"Cuando la sentencia omita resolver sobre cualquiera de los extremos de la litis o sobre cualquier otro punto que de conformidad con la ley debía ser objeto de pronunciamiento, deberá adicionarse por medio de sentencia complementaria, dentro del término de ejecutoria, de oficio o a solicitud de parte presentada dentro del mismo término."

6. De las normas anteriores se concluye que las solicitudes de aclaración, corrección o adición **no constituyen un recurso contra las providencias judiciales.**

7. La aclaración de una providencia comporta la presencia de un *yerro* en su parte resolutive o de una incoherencia o inconsistencia en sus distintos apartes decisivos o entre sus considerandos y las decisiones adoptadas.
8. En la adición, es menester la omisión de cualquiera de los extremos de la litis u otro punto que de acuerdo con el ordenamiento jurídico deba decidirse, por ejemplo, ciertas pretensiones de la demanda o las excepciones, esto es, la materia objeto de juzgamiento, en cuyo caso, deberá proferirse sentencia o laudo complementario pronunciándose sobre lo omitido, sin ser admisible la alteración de lo decidido en cuanto no se trata de revocar, modificar o variar la decisión, sino de complementarla con la parte faltante.
9. La corrección, a su turno, procede en las hipótesis de *"error puramente aritmético"* y de yerros *"por omisión o cambio de palabras o alteración de éstas, siempre que estén contenidas en la parte resolutive o influyan en ella."*
10. En síntesis, es manifiesto que la aclaración, corrección de errores aritméticos y otros, o la complementación de un laudo arbitral tienen efecto **restringido**, pues no se extienden a la modificación o revocación del sentido de lo decidido, ni autorizan a las partes –ni al juzgador– para reabrir el debate probatorio o las consideraciones fácticas y normativas de la decisión, ni para exponer nuevos puntos, razonamientos o argumentos con tal finalidad.

**B. La solicitud de la Convocante**

11. La Convocante planteó la existencia de un error en la suma que debía reembolsarle la Convocada por concepto de las sumas que pagó aquella por cuenta de esta para cubrir los honorarios y gastos correspondientes a este Proceso, puesto que dicha suma fue tasada equivocadamente por el Tribunal en \$208.437.500, debiendo ser la suma de \$ 226.340.000 (más los intereses moratorios), tal y como fue pagado por la Universidad y reconocido tanto en el Acta de la Audien-



cia del 13 de marzo de 2017, como en el certificado expedido por el anterior Presidente del Tribunal.

12. Así mismo, solicitó que expresamente se consignara en el Laudo la facultad de la Convocante de compensar la suma a su favor con las sumas a su cargo impuestas en el Laudo.
13. Igualmente solicitó adición del Laudo *"en el sentido de disponer que los recursos que recibió la Universidad por cuenta del negocio jurídico celebrado con la convocada, cuya nulidad fue declarada por el Tribunal, se pague directamente a la sociedad Constructora Habitek S.A.S. las sumas que esta consignó a la Universidad, siguiendo instrucciones de Mega Proyectos Inmobiliarios S.A.S., o en su defecto, que se disponga algún mecanismo para que dichas sumas queden afectadas al reembolso correspondiente.- - Para el efecto, solicito que se disponga un plazo adicional a los 30 días hábiles que estableció el Tribunal para efectuar el pago o la consignación de las sumas totales, pues la Universidad recibió esos recursos... en un lapso de casi 26 meses..."*

### **C. Evaluación de las peticiones de la Convocante**

14. Tomando en cuenta las consideraciones expuestas en el numeral 11 *supra*, para el Tribunal aparece la existencia de un error aritmético en la cifra que le corresponde reembolsar a la Convocada, puesto que la suma indicada en el Laudo (\$208.437.500), tuvo en cuenta las retenciones de ley, debiendo el Tribunal disponer que la suma a reembolsar corresponde la indicada en el Acta de la Audiencia de Conciliación y Fijación de Gastos y Honorarios del 13 de marzo de 2017, esto es, el monto total que le correspondía pagar a la Convocada –y que esta incumplió– fijado en **\$ 226.340.000**, cantidad que fue cubierta de forma oportuna y total por la Convocante, por lo que, en efecto, procede la corrección del error aritmético antes indicado.

15. En tal virtud, **se corregirá** el Laudo en el Capítulo V (E) (55) (b) (página 61), párrafo que quedará así:

"b. Se dispondrá que Mega Proyectos debe reembolsarle a la Universidad la cantidad de **\$ 226.340.000**, suma correspondiente a la pagada por la Universidad en nombre de Mega Proyectos, y dado el incumplimiento de ésta en el pago de las sumas fijadas por concepto de honorarios y gastos de este Proceso."

16. Consecuencialmente, también **se corregirá** la parte resolutive del Laudo (Capítulo VI) en la § (F) (2) (página 65), la cual quedará así:

**"2. Ordenar a Mega Proyectos Inmobiliarios S.A.S.** reembolsarle a la **Universidad San Buenaventura Seccional Medellín** la suma de **\$ 226.340.000**, más los correspondientes intereses moratorios a la tasa más alta autorizada, causados desde el **28 de marzo de 2017**, hasta el día en que se cancele la suma adeudada, por concepto de las sumas que pagó la **Universidad San Buenaventura Seccional Medellín** por cuenta de **Mega Proyectos Inmobiliarios S.A.S.** para cubrir los honorarios y gastos correspondientes a este Proceso."

17. Decidido lo anterior, el Tribunal puntualiza que no hay margen para atender la restante petición de corrección, y ni mucho menos la adición del Laudo elevadas por la Convocante, toda vez que:

- a. En el trámite del Arbitraje no fue alegada la compensación, como lo exige el artículo 282 del C.G.P., por lo cual ese pronunciamiento resulta ajeno a las facultades legales del Tribunal;
- b. Como se advierte, desde la misma petición de adición, el pago efectuado por un tercero con la anuencia de las Partes, como se despren-

de con suficiente nitidez de los hechos de la Demanda,<sup>2</sup> así como de la respuesta a la misma, no permite al Tribunal complementar o adicionar en ningún sentido el Laudo, y menos cuando dicho planteamiento escapa al debate procesal y a la competencia de este Tribunal, como que implicaría un pronunciamiento respecto de un tercero, esto es, Constructora Habitek S.A.S.

18. Al respecto cabe puntualizar sobre la restitución pedida en favor de Constructora Habitek S.A.S ("**Habitek**"), que, dado que del pago de terceros pueden emanar acciones, sea por vía de subrogación o a través de la acción de reembolso, existe la posibilidad de que acciones de este tipo se hayan trabajado entre Habitek y Mega Proyectos, independiente del Proceso que es de conocimiento de este Tribunal.
19. Por otro lado, no siendo Habitek parte del Tribunal, y pudiendo afectar sus derechos y la forma en que podría pretender hacerlos valer (pues no es atribución de este Tribunal determinar si Habitek exigirá el cumplimiento forzoso de su supuesto contrato con Mega Proyectos, o la indemnización y restitución-

---

<sup>2</sup> En el Hecho No. 34 de la Demanda (mencionado en la § 42 (b), páginas 42 y 43 del Laudo), se expresa de manera categórica:

"Durante 2014 la demandada realizó los siguientes abonos (en la última columna se relaciona el recibo de caja expedido por la Universidad" (énfasis añadido).

Cabe mencionar que dentro de las personas que figuran haciendo los abonos a que se refiere la Universidad, figuran, fuera de "Constructora Habitek", "María del Rosario Arias" y "Margarita Echevarría" (cf. tabla que aparece en las páginas 42 y 43 del Laudo).

Bajo la argumentación de la Convocante, el Tribunal debería enmendar el Laudo para que la Universidad también le hiciera pagos **directos** a María del Rosario Arias y a Margarita Echevarría, tan ajenas a este Proceso como Constructora Habitek S.A.S. Incluso, bajo la misma perspectiva, también debería ordenarse un pago directo de la Universidad a Harold Ramírez, quien aparece haciendo uno de los abonos reconocidos por la Universidad como provenientes de Mega Proyectos. (cf. Hecho No. 41 de la Demanda, mencionado en la § 42 (b), páginas 43 y 44 del Laudo).

A su turno, en el Hecho No. 35, complementario del No. 34, la Convocante expresó, también de manera categórica:

"Algunos de los anteriores pagos realizados en el 2014 [los relacionados en el Hecho No. 34] se materializaron mediante consignaciones que la firma CONSTRUCTORA HABITEK S.A.S. realizó en cuentas de la Universidad según **instrucciones que en tal sentido le impartió MEGA PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S....**" (Énfasis añadido).

nes correspondientes), no está en el alcance de este Tribunal, por la limitación que le impone la Cláusula Compromisoria, la estructuración de las Pretensiones y por la no participación de un tercero, establecer como adición del Laudo que dineros sean restituidos a Habitek que no fue parte del Proceso, lo que, además, generaría la posibilidad de un enriquecimiento sin causa, si otras acciones u otros arreglos de restitución no conocidos para el Tribunal se han presentado entre Habitek y Mega Proyectos.

20. Adicionalmente, tratándose del pago de un tercero que favoreció a Mega Proyectos, es apenas lógico y necesario que el efecto restitución recaiga en su favor, siendo, a su vez, la Convocada responsable, al tenor de los acuerdos que tenga con Habitek, por la relación contractual que exista entre una y otra, lo que refuerza la decisión de negar cualquier adición en este sentido.
21. Finalmente, las consideraciones esgrimidas por la Convocante para solicitar la ampliación del término para el pago ordenado a la Universidad con ocasión de la declaración de nulidad absoluta de la Promesa de Compraventa, no son de recibo, puesto que, además de resquebrajar el principio de preclusión establecido en el artículo 285 del C.G.P, el periodo de pago del precio relativo al Contrato, no tiene relación con el efecto de la declaratoria judicial de su nulidad, puesto que, en este último supuesto, es al juez o al árbitro, al que le corresponde imponer las restituciones que deberán efectuar las partes y el tiempo, en que ello deberá cumplirse, razón por la cual, el Tribunal no halla razón jurídica para extender dicho término, amén de que ello constituiría una modificación del Laudo, lo cual, como se ha dicho repetidamente, no es legalmente factible.

## **II. Decisión**

En mérito de lo expuesto el Tribunal

**RESUELVE:**

1. **Acceder** a la petición de corrección por error aritmético del Laudo, en el Capítulo V *Consideraciones del Tribunal*, § (E), numeral (55), literal b (página 61), como consecuencia de lo cual dicho párrafo, quedará así:

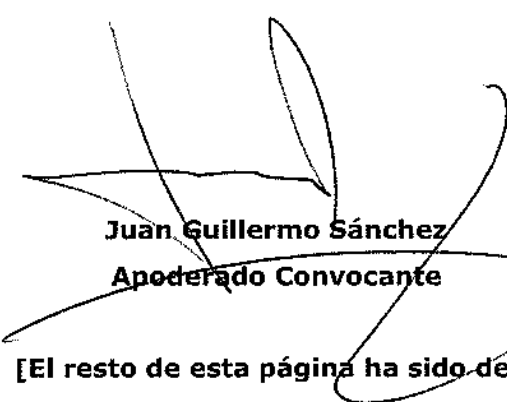
“b. Se dispondrá que Mega Proyectos debe reembolsarle a la Universidad la cantidad de \$ **226.340.000**, suma correspondiente a la pagada por la Universidad en nombre de Mega Proyectos, y dado el incumplimiento de ésta en el pago de las sumas fijadas por concepto de honorarios y gastos de este Proceso.”

2. **Acceder** a la petición de corrección del Laudo por error aritmético, en su parte resolutive, Capítulo VI, *Decisiones del Tribunal Arbitral*, § (F), numeral (2), (página 65), la cual quedará así:

“2. **Ordenar a Mega Proyectos Inmobiliarios S.A.S.** reembolsarle a la **Universidad San Buenaventura Seccional Medellín** la suma de \$ **226.340.000**, más los correspondientes intereses moratorios a la tasa más alta autorizada, causados desde el **28 de marzo de 2017**, hasta el día en que se cancele la suma adeudada, por concepto de las sumas que pagó la **Universidad San Buenaventura Seccional Medellín** por cuenta de **Mega Proyectos Inmobiliarios S.A.S.** para cubrir los honorarios y gastos correspondientes a este Proceso.”

3. **Denegar** las restantes solicitudes de corrección y adición del Laudo formuladas por la Convocante.
4. **Ordenar** expedir copias auténticas de la presente providencia con destino a cada una de las Partes.

La anterior providencia queda notificada en estrados.



**Juan Guillermo Sánchez**  
**Apoderado Convocante**



**Harold Ramírez**  
**Representante Legal Convocada**

**[El resto de esta página ha sido dejado en blanco de manera intencional]**

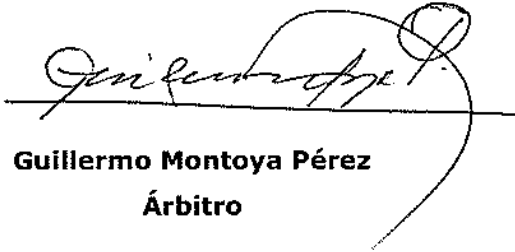
**Tribunal Arbitral**



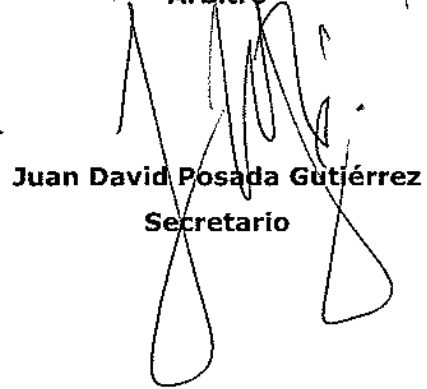
**Nicolás Gamboa Morales**  
**Árbitro Presidente**



**José David Arenas Correa**  
**Árbitro**



**Guillermo Montoya Pérez**  
**Árbitro**



**Juan David Posada Gutiérrez**  
**Secretario**