

CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA
CENTRO DE ARBITRAJE

LAUDO ARBITRAL

VICTORIA LUCIA NAVARRO VARGAS

CONTRA

**IRLANDA PATIÑO ARANGO y JOSE MANUEL CARO
MARTINEZ**

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

Medellín, cuatro (04) de febrero de dos mil veintiuno (2021)

Según lo anunciado en Auto N° 21 de fecha 28 de enero de 2021, el **Tribunal Arbitral** expide el **Laudo** que se expresa a continuación:

I. TRÁMITE DEL PROCESO ARBITRAL

A. Demanda e integración del Tribunal.

1. El día 20 de noviembre de 2019, la señora **VICTORIA LUCIA NAVARRO VARGAS**, como parte demandante, a través de abogada, presentó ante el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín y Antioquia una demanda arbitral, con el fin de que se integrara un Tribunal Arbitral que resolviera las pretensiones formuladas en la misma en contra de los señores **IRLANDA PATIÑO ARANGO** y **JOSE MANUEL CARO MARTINEZ**.
2. Tal petición, fundada en el Pacto Arbitral, en su modalidad de cláusula compromisoria, contenida en la cláusula NOVENA del contrato denominado "contrato de promesa de cesión de derechos derivados de un encargo fiduciario para vinculación al fideicomiso torre humanitas apartamento 1902 (19 C) y parqueadero más útil integrado # 82" celebrado entre la señora **VICTORIA LUCIA NAVARRO VARGAS** y los señores **IRLANDA PATIÑO ARANGO** y **JOSE MANUEL CARO MARTINEZ**, la cual es del siguiente tenor:

NOVENA: CLÁUSULA COMPROMISORIA. Las Partes acuerdan que cualquier diferencia derivada de la interpretación, o ejecución de este contrato, se resolverá mediante el procedimiento arbitral. El tribunal estará compuesto por UN (1) árbitro, nombrado por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia. El tribunal fallará en derecho y funcionará en las instalaciones de dicho centro. En lo no previsto en este artículo se aplicarán las normas pertinentes de la Ley 446 de 1998, el Decreto 1818 de 1998 y demás normas que modifiquen o adicionen la materia. Los gastos y honorarios del tribunal serán asumidos por la parte vencida o de manera proporcional si ambas partes resultaren vencidas.

3. El Centro de Arbitraje, el día 18 de diciembre de 2020, designó como árbitro único al Doctor FEDERICO BERNHARDT ZULETA, quien aceptó oportunamente su designación.
4. Adicionalmente, en el documento de aceptación de su cargo, el árbitro único designado dio cumplimiento al deber de información contenido en el artículo 15 de la Ley 1563 de 2012.
5. Integrado debidamente el Tribunal, el Centro de Arbitraje citó al árbitro y a las partes o a sus apoderados, para efectos de realizar la audiencia de instalación del Tribunal (Cfr. Inc. 1 Art. 20 de la Ley 1563 de 2012).

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

1. Mediante Auto No. 01 del 23 de enero de 2020, el Tribunal Arbitral se instaló formalmente, designándose como secretario al Dr. Sebastián Figueroa Arias, se fijó el lugar de funcionamiento del Tribunal y se reconoció personería al apoderado de la parte demandante, entre otras cuestiones.

Cabe anotar que mediante dicha providencia también se produjo la posesión del secretario designado, al no existir objeciones a su designación.

2. Seguidamente, mediante Auto No. 02 de fecha 23 de enero de 2020, el Tribunal admitió la demanda arbitral, fijó el trámite o procedimiento a seguir, decretó la notificación personal de la parte convocada, y se ordenó correr traslado de la demanda por el término de 20 días, entre otras cuestiones.
3. La parte convocada fue notificada personalmente del auto admisorio de la demanda el día 23 de enero de 2020, por lo que el secretario le hizo entrega del traslado para que ejerciera su derecho de contradicción dentro del término de veinte (20) días hábiles de que trata el artículo 21 de la Ley 1563 de 2012.
4. La parte convocada, a través de su apoderado judicial, ejerció el derecho de contradicción contestando la demanda, proponiendo excepciones de mérito y proponiendo demanda de reconvención, el día 19 de febrero de 2020.
5. Igualmente, mediante auto número 3 de fecha 25 de febrero de 2020, el Tribunal Arbitral inadmitió la demanda de reconvención presentada por los demandados en contra de la parte actora.
6. Mediante memorial radicado el día 2 de marzo de 2020, se dio cumplimiento a los requisitos exigidos por el Tribunal Arbitral para la admisión de la demanda de reconvención presentada por los señores **IRLANDA PATIÑO ARANGO y JOSE MANUEL CARO MARTINEZ** en contra de la señora **VICTORIA LUCIA NAVARRO VARGAS**.
7. El Tribunal Arbitral a través de auto número 04 de fecha 6 de marzo de 2020 admitió la demanda de reconvención presentada por los señores **IRLANDA PATIÑO ARANGO y JOSE MANUEL CARO MARTINEZ** en contra de la señora **VICTORIA LUCIA NAVARRO VARGAS** y ordenó correr traslado por el termino de veinte (20) días

hábiles a la demandada en reconvención para que ejerciera su derecho de contradicción.

8. La parte demandada en reconvención, a través de su apoderada judicial, ejerció el derecho de contradicción contestando la demanda y proponiendo excepciones de mérito, lo cual ocurrió el día 6 de abril de 2020.
9. El Tribunal Arbitral ordenó el día 8 de abril de 2020 correr traslado secretarial de las excepciones de mérito contenidas en la contestación de la demanda inicial y de la contestación de la demanda de reconvención por el término de cinco (5) días, así como de la objeción al juramento estimatorio.
10. La parte convocante y demandada en reconvención describió el traslado de las excepciones de fondo contenidas en la contestación de la demanda, mediante memorial presentado el día 17 de abril de 2020.
11. La parte convocada y demandante en reconvención describió el traslado de las excepciones de fondo contenidas en la contestación de la demanda, mediante memorial presentado el día 16 de abril de 2020.
12. En audiencia de fecha 14 de mayo de 2020, el Tribunal Arbitral, con fundamento en lo prescrito en los artículos 24 y 25 de la Ley 1563 de 2012, mediante autos No. 06 y 07 declaró totalmente fracasada la conciliación y procedió a continuar con el trámite arbitral fijando los gastos y honorarios del Tribunal, estableciendo las sumas a cargo de las partes por los siguientes conceptos:
 - a. Honorarios del árbitro único y del secretario; y
 - b. Gastos de funcionamiento del Tribunal Arbitral.
2. La parte convocante procedió a consignar en la oportunidad procesal de que trata el artículo 27 de la Ley 1563 de 2012, la totalidad de los gastos y honorarios decretados por este Tribunal Arbitral (Cfr. Acta de la primera audiencia de trámite de fecha 11 de junio de 2020).
3. Mediante Auto No. 09 de fecha 11 de junio de 2020, el Tribunal se declaró competente para conocer y decidir las pretensiones contenidas en la demanda inicial, así como en la demanda de reconvención y las excepciones de mérito planteadas en las correspondientes contestaciones, y ordenó el pago del 50% de los honorarios al árbitro único y al secretario, así como la totalidad de los dineros correspondientes al Centro de Arbitraje (Cfr. Art. 28 Ley 1563 de 2012).
4. Dentro de la misma audiencia primera de trámite, y mediante Auto No. 10, el Tribunal decretó los medios de prueba solicitados por las partes (Cfr. Inc. 3 del Art. 30 Ley 1563 de 2012), así:

“(Auto No. 10):

A. PRUEBAS DE LA PARTE CONVOCANTE Y DE LA PARTE DEMANDADA EN RECONVENCIÓN

1) DOCUMENTALES:

Se decretan como pruebas, con el valor individual que la ley les asigna, los documentos enunciados y anexados a la demanda inicial, así como en el escrito de contestación a la demanda de reconvencción.

2) INTERROGATORIO DE PARTE

Se decreta la práctica de un interrogatorio de parte a los señores **IRLANDA PATIÑO ARANGO** y **JOSE MANUEL CARO MARTINEZ.**, el cual se practicará de forma oral en la oportunidad que más adelante dispone el Tribunal.

3) OFICIO

Negar la expedición de un exhorto u oficio dirigido a la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, solicitud realizada en la contestación de la demanda de reconvencción, por cuanto dicha petición no cumple con la carga procesal establecida en el artículo 78 numeral 10 en concordancia con lo establecido en el inciso segundo del artículo 173 del Código General del Proceso, al no haber aportado constancia de remisión de derecho de petición dirigido a la entidad antes mencionada, solicitando la información requerida en la petición probatoria.

No obstante lo anterior, si el Tribunal Arbitral lo estima pertinente, necesario y conducente podrá decretar dicho medio de prueba de forma oficiosa conforme lo establecen los artículos 169 y 170 del Código General del Proceso.

B. PRUEBAS DE LA PARTE CONVOCADA Y DEMANDANTE EN RECONVENCIÓN

1) DOCUMENTALES:

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

Se decretan como pruebas, con el valor individual que la ley les asigna, los documentos enunciados y anexados a la contestación de la demanda inicial, en la demanda de reconvención y en el escrito que describió el traslado de las excepciones a la demanda de reconvención.

2) INTERROGATORIO DE PARTE

Se decreta el interrogatorio de parte a la señora **VICTORIA LUCIA NAVARRO VARGAS**, el cual se practicará de forma oral en la oportunidad que más adelante dispone el Tribunal Arbitral.

3) TESTIMONIALES

Se niega el decreto de los testimonios solicitados en la contestación de la demanda inicial y en la demanda de reconvención por no cumplir dichas peticiones con lo establecido en el artículo 212 del Código General del Proceso al no enunciarse de forma concreta los hechos objeto de prueba que le permitan establecer al Tribunal Arbitral la necesidad, conducencia y especialmente, la pertinencia de la prueba, conforme lo indica el artículo 168 del Código General del Proceso.

De otro lado, se ve imposibilitado el Tribunal Arbitral de decretar dichos medios de prueba de forma oficiosa, al no cumplirse en este caso con lo establecido en el inciso primero del artículo 169 del Código General del Proceso, puesto que tales testigos no aparecen mencionados en otras pruebas o en cualquier acto procesal de las partes.

4) OFICIOS

No se accede a la solicitud de oficiar a la entidad EPS SURA, petición realizada en el escrito de demanda de reconvención, por cuanto dicha petición no cumple con la carga procesal establecida en el artículo 78 numeral 10 en concordancia con lo establecido en el inciso segundo del artículo 173 del Código General del Proceso, al no haber aportado constancia de remisión de derecho de petición dirigido a la entidad antes mencionada, solicitando la información requerida en la petición probatoria.

No obstante lo anterior, si el Tribunal Arbitral lo estima pertinente, necesario y conducente podrá decretar dicho medio de prueba de forma oficiosa conforme lo establecen los artículos 169 y 170 del Código General del Proceso.

De otro lado, el Tribunal Arbitral de oficio conforme lo permiten los artículos 169 y 170 del Código General del Proceso, accede a oficiar a los Juzgados Primero y Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Itagüí con el propósito de obtener copia de los expedientes identificados con los números de radicado 2018-00276 y 2019-00221, respectivamente. Igualmente, se solicitará al Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Itagüí se sirva informar si dentro del proceso distinguido con el radicado 2019-00221 se han decretado medidas cautelares sobre los bienes inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria números 001-1213409 y 001-1213343 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín- Zona Sur.

Líbrese por la Secretaría del Tribunal Arbitral los oficios correspondientes, los cuales serán tramitados una vez, los Juzgados del Circuito de Itagüí reinicien su atención al público.

La anterior decisión queda notificada por estrados.”

5. Ambas partes interpusieron recursos en contra de la providencia mencionada en el numeral anterior, por lo que el Tribunal Arbitral mediante auto número 11, decretó adicionalmente, los siguientes medios de prueba, así:

“Auto Nro. 11

CONSIDERACIONES

1. Frente al recurso de reposición interpuesto por la apoderada de la parte demandante y demandada en reconvención, encuentra el Tribunal Arbitral que efectivamente obra en el expediente, prueba de que se cumplió por dicha parte con la carga procesal que exigen los artículos 43 numeral 4, 78 numeral 10 y el inciso segundo del artículo 173 del Código General del Proceso, por lo que se ordenara oficiar a Alianza Fiduciaria S.A. a fin de que informe cuando fue la

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

última escritura pública de transferencia de dominio que se hizo sobre los apartamentos del Proyecto Torre Humanitas a sus beneficiarios de área.

Líbrese por la Secretaría del Tribunal Arbitral el oficio correspondiente.

2. Con respecto al recurso de reposición interpuesto por la parte demandada y demandante en reconvención, una vez verificadas las escrituras públicas mencionadas en la sustentación del recurso, las cuales fueron aportadas como anexo del escrito de contestación de la demanda inicial así como los demás documentos aportados por dicha parte, el Tribunal Arbitral con fundamento en lo establecido en los artículos 169 y 170 del Código General del Proceso de oficio decreta el testimonio de las siguientes personas:

-MARIA RESFA HERRERA DE VARGAS.

-MARTIN EMILIO VARGAS FIGUEROA.

-MANUEL JOSE PELAEZ GRANADOS.

Aunque es una prueba decretada de oficio, el Tribunal Arbitral, le asigna la carga procesal a la parte demandada de procurar la comparecencia de los testigos antes mencionados en los términos del artículo 217 del Código General del Proceso.

Frente a esta decisión no cabe recurso alguno, por expresa disposición del artículo 169 del Código General del Proceso.

Por las razones expuestas, el Tribunal Arbitral,

RESUELVE

PRIMERO: Reponer el auto atacado en cuanto se ordenará oficiar a la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA**, prueba pedida por la parte actora y demandada en reconvención por las razones expuestas en la providencia.

Líbrese oficio por la Secretaría del Tribunal Arbitral.

SEGUNDO: Decretar de oficio el testimonio de las siguientes personas:

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

- MARIA RESFA HERRERA DE VARGAS.
- MARTIN EMILIO VARGAS FIGUEROA.
- MANUEL JOSE PELAEZ GRANADOS.

La recepción de tales declaraciones se hará en la oportunidad que más adelante dispone el Tribunal.

Aunque es una prueba decretada de oficio, el Tribunal Arbitral, le asigna la carga procesal a la parte demandada de procurar la comparecencia de los testigos antes mencionados en los términos del artículo 217 del Código General del Proceso.

Frente a esta decisión no cabe recurso alguno, por expresa disposición del artículo 169 del Código General del Proceso.

La anterior decisión queda notificada por estrados.”

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

- 1.** Las pruebas se practicaron según lo decretado, tal como se detalla a continuación:
 - a.** En audiencia de instrucción de fecha 3 de julio de 2020 se practicaron los interrogatorios a las partes. Al interior de dicha audiencia el Tribunal Arbitral mediante auto número 14 decretó de oficio la práctica de la prueba testimonial de los señores WILMAR ALONSO PATIÑO ARANGO y ANGELA MARIA CANO.
 - b.** En audiencia de instrucción de fecha 3 de julio de 2020 se practicaron los testimonios decretados de oficio por el Tribunal mediante auto número 11.
 - c.** El día 14 de julio de 2020, se expidieron los oficios dirigidos a Alianza Fiduciaria S.A. y a los Juzgados Primero y Segundo Civil del Circuito de Itagüí, los cuales fueron remitidos de forma electrónica a sus destinatarios ese mismo día.
 - d.** En audiencia de instrucción de fecha 17 de julio de 2020 se practicaron los testimonios decretados de oficio por el Tribunal mediante auto número 14.

- e. El día 22 de julio de 2020, se recibió de forma electrónica la respuesta al oficio número 01 enviado a la sociedad Alianza Fiduciaria S.A., cuya respuesta fue puesta en conocimiento de las partes mediante traslado secretarial de fecha 23 de julio de 2020.
 - f. El día 26 de agosto de 2020, se recibió de forma electrónica la respuesta al oficio número 02 enviado al Juzgado 1 Civil del Circuito de Itagüí, cuya respuesta fue puesta en conocimiento de las partes mediante traslado secretarial de fecha 10 de septiembre de 2020.
 - g. Mediante auto número 14 de fecha 10 de septiembre de 2020, se ordenó requerir al Juzgado Segundo Civil del Circuito de Medellín para que diera respuesta del oficio número 02 que les fue enviado el día 14 de julio de 2020.
- 2.** El día 3 de noviembre de 2020, se expidió el auto número 15 mediante el cual el Tribunal Arbitral en ejercicio del control de legalidad declaró que en aplicación del artículo 10 del Decreto 491 de 2020, el término de duración del proceso sería de ocho (8) meses contados a partir de la finalización de la audiencia primera de trámite, sin perjuicio de las suspensiones convencionales o legales que se dieran en el curso del proceso, bien sea por las partes directamente o por solicitud de sus apoderados especiales, las cuales no se produjeron dentro del presente proceso arbitral.
- 3.** En audiencia de fecha 11 de diciembre de 2020, se celebró la audiencia de alegaciones prevista en el artículo 33 de la Ley 1563 de 2012, oportunidad que fue aprovechada por ambas partes para plantear sus respectivos alegatos.

Cabe anotar que la primera audiencia de trámite se realizó y finalizó el día **11 de junio de 2020**, con lo cual el término de ocho (8) meses para concluir las actuaciones del Tribunal se extinguiría el día **11 de febrero de 2021**, término al cual según lo expuesto en el artículo 11 de la Ley 1563 de 2012 en concordancia con el artículo 10 del Decreto 491 de 2020 deben sumarse los días durante los cuales estuvo suspendido el Tribunal Arbitral por convenio entre las partes.

El Tribunal Arbitral estuvo suspendido desde el día 12 de diciembre de 2020 hasta el día 26 de enero de 2021, es decir un total de CUARENTA Y CINCO (45) días, motivo por el cual el presente Laudo es proferido dentro del término contemplado para ello.

II. POSICIONES Y PRETENSIONES DE LAS PARTES.

A. Demanda Inicial:

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

PRIMERO: El 23 de abril de 2012 se celebró entre las sociedades P.I HUMANITAS S.A.S y ALIANZA FIDUCIARIA contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración inmobiliaria mediante el cual se constituyó el FIDEICOMISO TORRE HUMANITAS.

SEGUNDO: El 02 de diciembre del año 2013, la convocante, la señora VICTORIA LUCÍA NAVARRO VARGAS, suscribió CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO PARA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO TORRE HUMANITAS No. 10041079691-1 en virtud del cual se vinculó como beneficiario de área del apartamento 19 C, nomenclatura definitiva 1902, y parqueadero con útil integrado no. 82.

TERCERO: El día 01 de febrero de 2017, la convocante celebró CONTRATO DE PROMESA DE CESIÓN DE DERECHOS DERIVADOS DE UN ENCARGO FIDUCIARIO PARA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO TORRE HUMANITAS- APTO 1902 (19C) Y PARQUEADERO MÁS ÚTIL INTEGRADO NÚMERO 82 con los señores IRLANDA PATIÑO ARANGO y JOSE MANUEL CARO MARTÍNEZ aquí convocados. En virtud del mismo, la primera se obligó a ceder a los segundos, la totalidad de derechos de beneficio y las obligaciones correlativas a ellos, descritas en el encargo fiduciario no. 10041079691-1 y de manera correlativa, los segundos se obligaron a pagar el precio por la cesión.

CUARTO: En la cláusula cuarta del contrato de promesa referido se pactó el precio por la cesión de los derechos fiduciarios de beneficio, equivalente a la suma total de CIENTO SESENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$162,500,000.00) y se estableció la forma de pago de la misma de la siguiente manera:

1. La suma de CINCO MILLONES DE PESOS (\$5,000,000.00) a la firma del contrato de promesa.
2. La suma de NOVENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$95,000,000.00) a más tardar el día 17 de febrero de 2017.
3. El saldo, es decir la suma de SESENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$62,500,000.00) **pagaderos una vez esté perfeccionada la cesión de los derechos fiduciarios de que trata la promesa**, cesión que debía realizarse a más tardar el 23 de junio de 2017.

QUINTO: Los promitentes cesionarios realizaron efectivamente el pago de las sumas indicadas en los numerales 1 y 2.

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

SEXTO: La señora VICTORIA LUCÍA NAVARRO VARGAS, en cumplimiento de sus obligaciones contractuales, **realizó la cesión del 100% del encargo fiduciario No. 10041079691-1** a los señores JOSE MANUEL CARO e IRLANDA PATIÑO el día 11 de mayo de 2017, lo cual se prueba mediante la certificación de la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A como vocera del FIDEICOMISO TORRE HUMANITAS de la misma fecha, la cual se anexa como prueba. Al respecto es preciso indicar que en este tipo de negocios basta con notificar a la sociedad fiduciaria y al beneficiario del proyecto para que la primera realice el cambio respectivo del titular de los derechos fiduciarios, lo cual se prueba con el certificado mencionado. El perfeccionamiento no se circunscribe a la escrituración del bien inmueble objeto de los derechos fiduciarios, pues se trata de un negocio jurídico completamente autónomo según el esquema de fiducia inmobiliaria, teniendo como titulares de la obligación sujetos independientes.

SÉPTIMO: De conformidad con ello, a partir del 11 de mayo de 2017 se hizo exigible el pago de la suma establecida en el numeral 3 de la cláusula cuarta del contrato, equivalente a SESENTA Y DOS MILLONES QUIIENTOS MIL PESOS (\$62,500,000.00).

OCTAVO: A la fecha, los convocados se encuentran en mora del pago de la suma indicada, adeudando intereses moratorios desde el 11 de mayo de 2017.

NOVENO: La cláusula octava del contrato de promesa dispone que la parte que no cumpliera alguna de las obligaciones derivadas del mismo deberá pagar, a título de pena, a la parte que hubiere cumplido, la suma en dinero equivalente al 10% del valor total del contrato. Dicho pago no extingue la obligación principal del contrato ni la indemnización de los perjuicios ocasionados, tratándose de una cláusula penal sancionatoria.

Por esa razón, debido al incumplimiento de los demandados, derivado del no pago de la suma acordada en el momento en que la misma se hizo exigible, además de adeudar la suma referenciada en el hecho séptimo del contrato, se adeuda a título de pena una suma de DIECISÉIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$16,250.000). Ambas sumas se encuentran en mora desde el 11 de mayo de 2017.

DÉCIMO: Adicionalmente, en cumplimiento de la cláusula quinta del contrato, la demandante entregó materialmente, a título de comodato, el bien inmueble a los demandados el día 17 de febrero de 2016, quienes han disfrutado del uso y goce del bien y se han beneficiado de los frutos civiles derivados de la tenencia del mismo, así como de la valorización del mismo.

DÉCIMO PRIMERO: Ahora bien, la cláusula sexta del contrato de promesa establece que el otorgamiento de la escritura pública de transferencia del inmueble sobre el cual se ostentan los derechos fiduciarios cedidos **será llevado a cabo por ALIANZA**

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

FIDUCIARIA conforme a lo establecido en la Cláusula Quinta del contrato de Encargo Fiduciario; contrato que fue efectivamente cedido a los aquí convocados. Dicha cláusula ha sido modificada mediante 4 otrosíes, suscritos por las partes, en los cuales se modifica la fecha de escrituración, pero en ningún momento se ha planteado en el contrato como una obligación de alguna de las partes, pues se trata de una obligación de un tercero ajeno al contrato. Es importante tener en cuenta la redacción de la cláusula para evidenciar que no se plantea de ninguna forma como un compromiso, ni se vincula a uno de los contratantes en específico, por lo que no cumple, de ninguna manera, con las condiciones del artículo 1507 del Código Civil (promesa por otro).

En virtud de ello, no constituye obligación en cabeza de la señora VICTORIA LUCÍA NAVARRO el otorgamiento de la escritura pública, por lo que la misma ha cumplido de manera cabal y suficiente las obligaciones contractuales emanadas del contrato de promesa en cabeza suya, lo cual la hace acreedora al pago del saldo pendiente.

DÉCIMO SEGUNDO: A pesar de lo anterior, los demandados justifican su incumplimiento contractual en el hecho de que el inmueble no ha sido efectivamente escriturado; justificación que carece de validez puesto que, por un lado, la condición para que el pago se hiciera exigible se cumplió cabalmente y previo a la fecha en que ALIANZA FIDUCIARIA debía escriturar por lo que no puede alegarse una excepción de contrato no cumplido, y por otro lado, el cumplimiento de la escrituración depende exclusivamente de un tercero, por lo que no puede alegarse la citada excepción, máxime porque en el contrato mismo no se estipula como obligación contractual, pues la naturaleza de la promesa era únicamente la cesión de derechos fiduciarios y el pago de una suma de dinero.

Así se estipula en la cláusula primera del contrato de promesa de cesión de derechos fiduciarios, en la que dice que el promitente cesionario, es decir, los demandados, prometen aceptar y recibir la totalidad de derechos de beneficio y las obligaciones correlativas a ellos, descritas en el encargo fiduciario no. 100410796911-1.

Es preciso indicar que no se trata de un contrato de promesa de transferencia de bien inmueble sino de un contrato de promesa de cesión de derechos ya que, al suscribirse un contrato de Encargo Fiduciario, el beneficiario de área no adquiere titularidad sobre un bien inmueble en específico, sino que simplemente ostenta unos derechos de beneficio en virtud de los cuales otra parte se obliga a transferirle un bien inmueble en el futuro.

DÉCIMO TERCERO: Por ello, los demandados sí podrán exigir la escrituración del bien inmueble a ALIANZA FIDUCIARIA, pero no en virtud del contrato de promesa suscrito con mi representada, sino en virtud de su calidad de beneficiario de área en el contrato de Encargo Fiduciario.

Incluso, bajo ese entendimiento, a la fecha cursa un proceso por incumplimiento contractual del Encargo fiduciario en contra de PI HUMANITAS S.A.S y ALIANZA FIDUCIARIA S.A, en el cual los señores IRLANDA y JOSÉ MANUEL obran como demandantes, entre otros beneficiarios de área, lo cual debe tomarse como un reconocimiento por parte de los aquí demandados de que la obligación de escrituración le corresponde a un tercero y que ellos son los únicos legitimados en la causa por activa para presentar tal reclamación. El proceso tiene como número de radicado el 05360310300120180027600 y cursa en el Juzgado Primero Civil Del Circuito De Itagüí.

DÉCIMO CUARTO: En virtud de lo anterior, la señora VICTORIA NAVARRO ha cumplido de manera cabal y suficiente con todas sus obligaciones contractuales derivadas del CONTRATO DE PROMESA DE CESIÓN DE DERECHOS DERIVADOS DE UN ENCARGO FIDUCIARIO PARA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO TORRE HUMANITAS- APTO 1902 (19C) Y PARQUEADERO MÁS ÚTIL INTEGRADO NÚMERO 82 ya que perfeccionó la cesión de los derechos fiduciarios e hizo entrega del bien inmueble en el momento en que e hizo exigible, en ese sentido del contrato no se deriva ninguna obligación en cabeza de ella.

DÉCIMO QUINTO: El día 30 de septiembre de 2019 se cumplió requisito de procedibilidad puesto que se celebró audiencia de conciliación prejudicial en el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Lonja Propiedad Raíz, convocada por mi representada, la cual tuvo como resultado un acta de no acuerdo que se adjunta al presente documento.

La citada audiencia de conciliación tuvo un costo de SETECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE (\$737,800), los cuales fueron asumidos por la señora VICTORIA LUCÍA NAVARRO VARGAS. "

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

"PRETENSIONES

PRIMERA: Que se declare que entre la señora VICTORIA LUCÍA NAVARRO y los señores IRLANDA PATIÑO ARANGO y JOSE MANUEL CARO MARTÍNEZ se suscribió un contrato denominado CONTRATO DE PROMESA DE CESIÓN DE DERECHOS DERIVADOS DE UN ENCARGO FIDUCIARIO PARA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO TORRE HUMANITAS- APTO 1902 (19C) Y PARQUEADERO MÁS ÚTIL INTEGRADO NÚMERO 82.

SEGUNDA: Que se declare que los demandados, los señores IRLANDA PATIÑO ARANGO Y JOSÉ MANUEL CARO MARTÍNEZ incumplieron el Contrato.

TERCERA: Que, en virtud del incumplimiento, se condene a los demandados al pago de la suma de SESENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$62,500,000.00) en virtud de la Cláusula Cuarta, inciso tercero, del CONTRATO DE PROMESA DE CESIÓN DE DERECHOS DERIVADOS DE UN ENCARGO FIDUCIARIO PARA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO TORRE HUMANITAS- APTO 1902 (19C) Y PARQUEADERO MÁS ÚTIL INTEGRADO NÚMERO 82, la cual debía ser pagada el día 11 de mayo de 2017.

CUARTA: Que se condene a los demandados al pago de la suma pactada como cláusula penal equivalente al 10% del valor total del contrato, es decir DIECISEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$16,250,000.00) en virtud del incumplimiento contractual por no pago del precio pactado en el contrato.

QUINTA: Que se condene a los demandados al pago de la suma de SETECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS PESOS (737.800) M/CTE por concepto de costo de la audiencia de conciliación prejudicial llevada a cabo el 30 de septiembre de 2019.

SEXTA: Que se condene al pago de los intereses moratorios a la tasa máxima legal sobre la última cuota de SESENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (62.500.000), intereses que al 25 de octubre de 2019 ascienden a la suma de CUARENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS DOS MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS (\$41.202.683) y de los intereses de la cláusula penal de DIECISEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (16.250.000) que al 25 de octubre de 2019 eran de DIEZ MILLONES SETECIENTOS DOCE MIL SETECIENTOS DOS PESOS (\$10.712.702) liquidados desde el día 11 de mayo de 2017, según las liquidaciones de crédito anexadas a la presente demanda, sumas que deben actualizarse al momento del pago.

SÉPTIMA: Que se condene al pago de las costas del proceso incluido todo lo relativo a la instauración del Tribunal de Arbitramento, sobre las cuales debe reembolsarse el valor que asumió la demandante."

B. Contestación de la demanda:

La parte convocada y demandante en reconvención contestó oportunamente la demanda, oponiéndose a las pretensiones formuladas por la parte convocante y demandada en reconvención, proponiendo las siguientes excepciones de mérito:

- DOLO COMO VICIO DEL CONSENTIMIENTO.
- ERROR COMO VICIO DEL CONSENTIMIENTO.
- FALTA DE CAUSA PARA PEDIR.

- LA MORA PURGA LA MORA.
- LAS GENERICAS.

C. Demanda de reconvención:

1. La demanda de reconvención promovida por los señores **IRLANDA PATIÑO ARANGO y JOSE MANUEL CARO MARTINEZ** en contra de la señora **VICTORIA LUCIA NAVARRO VARGAS**, se fundamentó en los siguientes hechos:

“PRIMERO: La demandante y demandada en reconvención, señora VICTORIA LUCIA NAVARRO VARGAS, ofreció venderle a mis representados, señora IRLANDA PATIÑO ARANGO y JOSE MANUEL CARO MARTINEZ y a través de su agente de ventas del proyecto Torre Humanitas, señora ANGELA MARIA CANO, un inmueble en la Torre Humanitas Apto 1902 (19C) y parqueadero más útil integrado numero 82, identificados, hoy con matriculas inmobiliarias No. 001-1213409 y 001-1213343, respectivamente, de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos zona sur de la ciudad de Medellín (Ant) que había adquirido la reconvenida, el 2 de diciembre de 2013.

SEGUNDO: Una vez, mis representados, señores IRLANDA PATIÑO ARANGO Y JOSE MANUEL CARO MARTINEZ, conocieron el inmueble, su ubicación, distribución, etc., aceptaron el negocio y suscribieron con la demandante, señora VICTORIA LUCIA NAVARRO VARGAS, el 1 de febrero de 2017, en la Notaria Única de Sabaneta (Ant), lo que ellos creyeron era un CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN INMUEBLE y lo que suscribieron era un contrato de promesa de cesión de derechos derivados del encargo fiduciario.

Cabe advertir que la demandante, señora VICTORIA LUCIA NAVARRO VARGAS, fue quien decidió la Notaria, la fecha y la hora para escribir la promesa de venta de derechos de cesión.

TERCERO: Se dispuso en el contrato de promesa de cesion que el valor de era la suma de CIENTO SESENTA Y DOS MILLONES DE PESOS M/L (\$162.500.000.oo) los cuales serian cancelados de la siguiente manera:

1. La suma de \$5.000.000.oo, a la firma del contrato de promesa de cesion, entregados el día 1 de febrero de 2019.
2. La suma de \$95.000.000.oo, para el 17 de febrero de 2019, tal y como se cancelo de acuerdo a las instrucciones de la demandada en reconvención, una parte para ella y otra para su cónyuge, GABREL JAIME SANCHEZ VELEZ, como realmente se realizo.
3. Y los restantes \$62.500.000.oo, una vez perfeccionada la cesión de los derechos fiduciarios.

CUARTO: Se dispuso la entrega del inmueble el dia 17 de febrero de 2019, y asi se hizo.

QUINTO: Una vez le es entregado el inmueble a mis representados, viajaron a España, lugar de residencia permanente, y a los pocos días les empieza a llegar información y a conocer la cantidad de inconvenientes que tiene el edificio TORRE HUMANITAS, incluido el inmueble que se había adquirido por parte de los reconvinentes con la constructora, la fiduciaria y Bancolombia, tenían con los beneficiarios de área, además se enteran de que los servicios públicos se encuentran unificados para todo el edificio, que existía por parte de la demandante y demandada en reconvención, señora VICTORIA LUCIA NAVARRO, adeudaba a la copropiedad por concepto de administración la suma de \$1.687.000.00 y que se encontraba en cobro prejudicial y paso a cobro jurídico en el mes de diciembre de 2017, cuando ella se había comprometido a entregar a paz y salvo, problemas en áreas comunes, existía y aun existe una hipoteca con Bancolombia por parte de la constructora donde en una oportunidad hubo un incendio en los parqueaderos donde tuvo que acudir los bomberos.

SEXTO: para el año 2017, fecha de la promesa de cesión, era la Gerente Comercial de la promotora de ventas y arriendos de los inmuebles por PI TORRE HUMANITAS, a través de la empresa GEIX S.A.S. cuyo objeto social, entre otros, esta arrendamiento de bienes muebles e inmuebles, administrar bienes propios y de terceros, la ejecución de toda clase de negocios relacionados con la comercialización de propiedad raíz, etc., además cuyo representante legal es el señor SERGIO NESTOR PALACIO, quien ostenta como Representante legal del fideicomiso Torre Humanitas.

SEPTIMO: La demandada en reconvención, señora NAVARRO VARGAS, le omitió a mis representados, era que para el año 2017, fecha de la suscripción en la notaria promesa de cesión, ya existían inconvenientes con la constructora, por incumplimientos graves y reiterados, como son, la no escrituración a los beneficiarios de área que habían adquirido de contado; ante Empresas Publicas de Medellín, por encontrarse los servicios públicos unificados; una deuda hipotecaria con Bancolombia, por mas de SEIS MIL MILLONES DE PESOS M/L (6.000.000.000.00) que a hoy se encuentra en proceso ejecutivo hipotecario ante el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Itagüí (Ant), bajo el radicado No. Cuya última actuación del Despacho es el decreto de las medidas cautelares solicitadas (embargo y secuestro de todos los inmuebles que se encuentra en cabeza de P.I HUMANITAS, incluido el inmueble, apto 1902 (19C) y parqueadero mas útil integrado No. 82).

Dichos inconvenientes con la constructora, la fiduciaria y Bancolombia ya venían desde el año 2013 y era de amplio conocimiento de la reconvención y que al momento de la negociación no se los hizo conocer a los señores IRLANDA PATIÑO ARANGO Y JOSE MANUEL CARO MARTINEZ.

OCTAVO: La demandante y demandada en reconvención, señora VICTORIA LUCIA NAVARRO VARGAS, junto con otros beneficiarios de área, decidieron conferir poder a un abogado, para demandar en el año 2018, (19 meses después de la negociación con los demandantes en reconvención) a PI HUMANITAS SAS, representada por el señor SERGIO NESTOR PALACIO CORREA y a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., por cumplimiento de contrato con indemnización de perjuicios, donde el Juez

de conocimiento (Juzgado Primero Civil del Circuito de Itagüí (Ant) mediante auto interlocutorio del 26 de octubre de 2018 y dentro del radicado No. 2018-00276, requiere al abogado, para que "Deberá precisar la legitimación en la causa por activa de la señora VICTORIA LUCIA DEL PERPETUO SOCORRO NAVARRO", situación que fue subsanada, posteriormente, porque la demandante, señora NAVARRO, le solicito de manera muy comedida, que le firmanan, mis representados, el poder al abogado que los representaba en dicha acción judicial.

Prueba esto, que la señora VICTORIA LUCIA NAVARRO, conocía la situación que atravesaba para la época (año 2017), el apartamento que les vendió a mis representados, señores IRLANDA PATIÑO ARANGO y JOSE MANUEL CARO MARTINEZ, y además como si fuera poco, con ERROR Y DOLO (vicios del consentimiento), los indujo a la compra.

NOVENO: Dentro de la vinculación que realizo el Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Itagüí, dentro del radicado No. 2018-00276, a Bancolombia, la entidad en su contestación ratifica que el inmueble objeto del presente proceso, se encuentra dentro de los inmuebles donde pesa la medida cautelar de embargo y secuestro (apartamento 1902) dentro del proceso ejecutivo hipotecario que cursa en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Itagüí, bajo el radicado 2019-00221.

DECIMO: Para la realización de la negociación, mis representados en calidad de extranjeros debieron ingresar el dinero para la compra del inmueble través de ALIANZA VALORES el 15 de febrero de 2017 a las 9:24 am y comunicado de la inversión extranjera al Banco de la República.

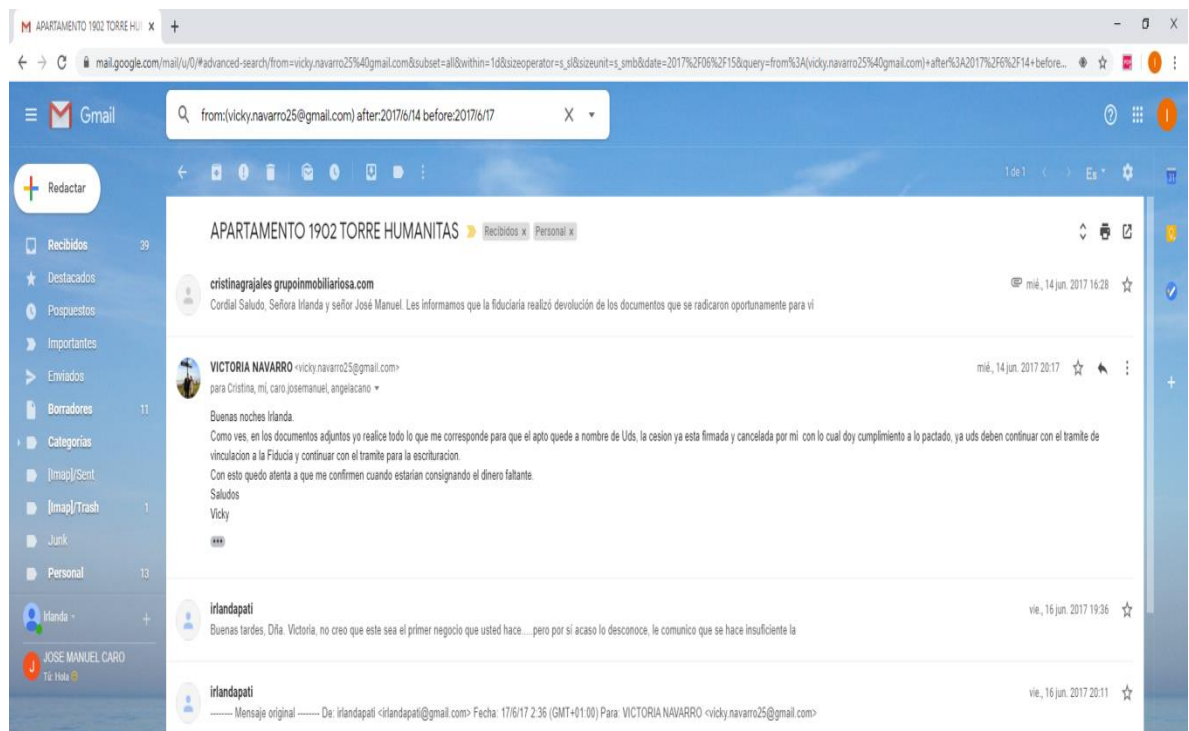
DECIMO PRIMERO: En el contrato de promesa de cesión, documento privado, reza en la clausula sexta, que: "*SEXTA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA. La escritura pública mediante la cual se solemnice la transferencia del derecho de propiedad del inmueble referido en la CLAUSULA PRIMERA, será otorgada por ALIANZA FIDUCIARIA, conforme a lo establecido en la clausula Quinta del Contrato de Encargo Fiduciario que se promete ceder mediante este contrato, siendo el treinta de junio (30) de 2017, la fecha máxima establecida para la firma de la escritura, en la Notaria Única de Sabaneta a las 4 p.m.*" (subrayas fuera de texto). Advirtiendo que no se habla de venta de derechos de un encargo fiduciario sino de la transferencia de derecho de propiedad. Esta clausula está incluida dentro de un todo (contrato) y no es separada del contrato, siendo esta clausula sexta, la que le dio a mis representados, señores IRLANDA PATIÑO ARANGO y JOSE MANUEL CARO MARTINEZ, la seguridad y la seriedad del negocio que se estaba realizando.

DECIMO SEGUNDO: La demandada en reconvención, señora NAVARRO VARGAS, compromete a ALIANZA FIDUCIARIA, para la firma de la escritura el 30 de junio de 2017, sin tener ningún cargo, ni poder para hacerlo, insisto, induce a error y con dolo a mis representados ya que ellos confiaban en que recibirían la escritura ese día.

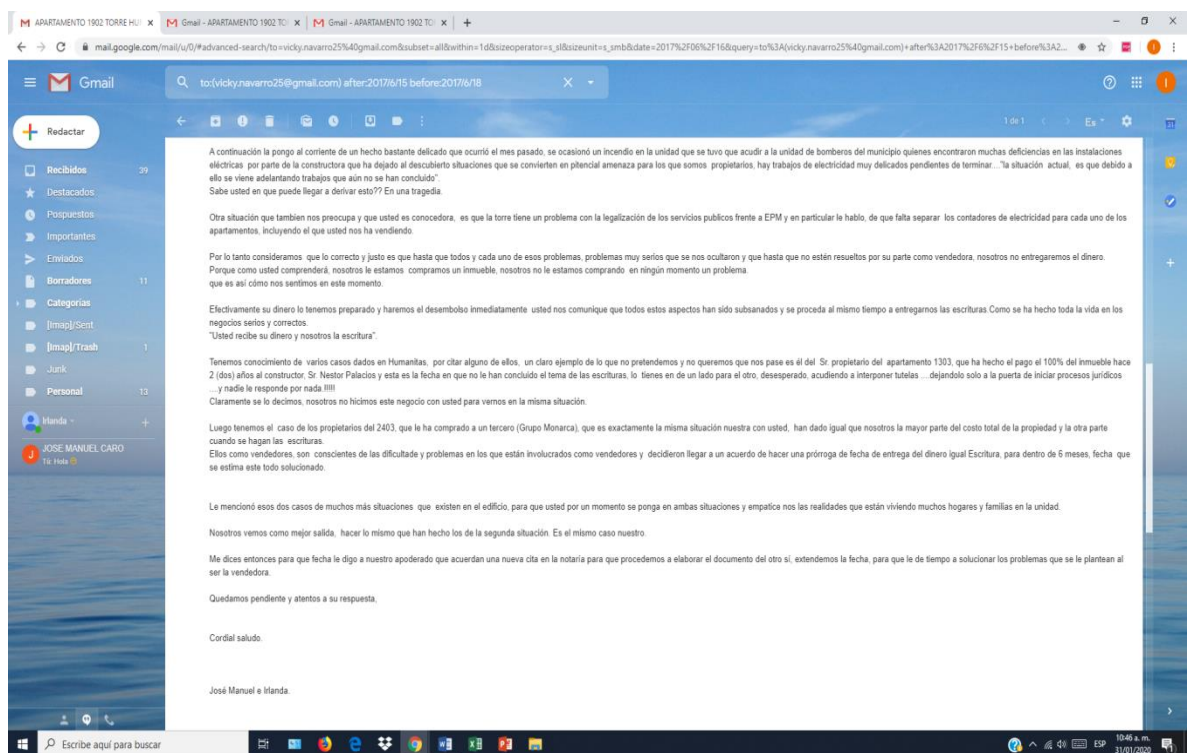
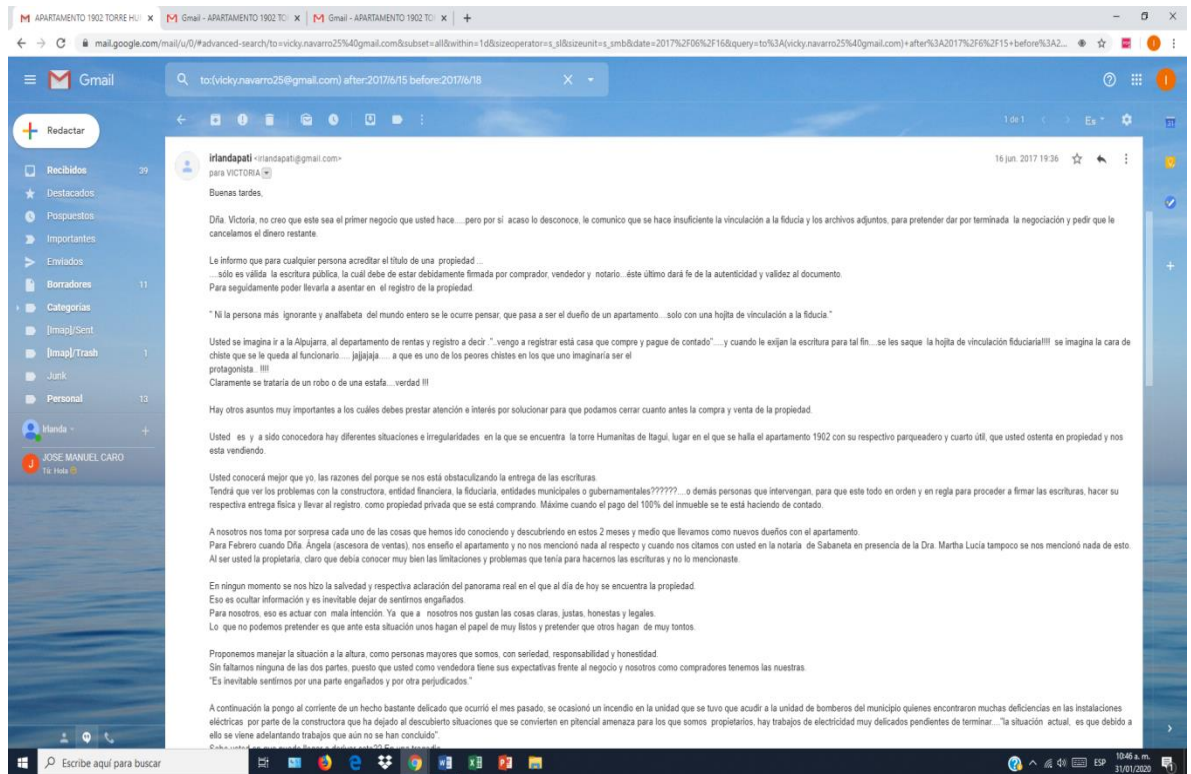
DECIMO TERCERO: Por ser un contrato entre particulares, la reconvendida, señora VICTORIA LUCIA NAVARRO y hasta la fecha sigue siendo responsable, ante mis representados, señores IRLANDA PATIÑO ARANGO

y JOSE MANUEL CARO MARTINEZ, de la transferencia de dominio sobre los bienes que se adquirieron ya que era un negocio de contado y no con préstamos hipotecarios o prestamos con particulares, mucho menos financiado, pactado de manera verbal, inicialmente.

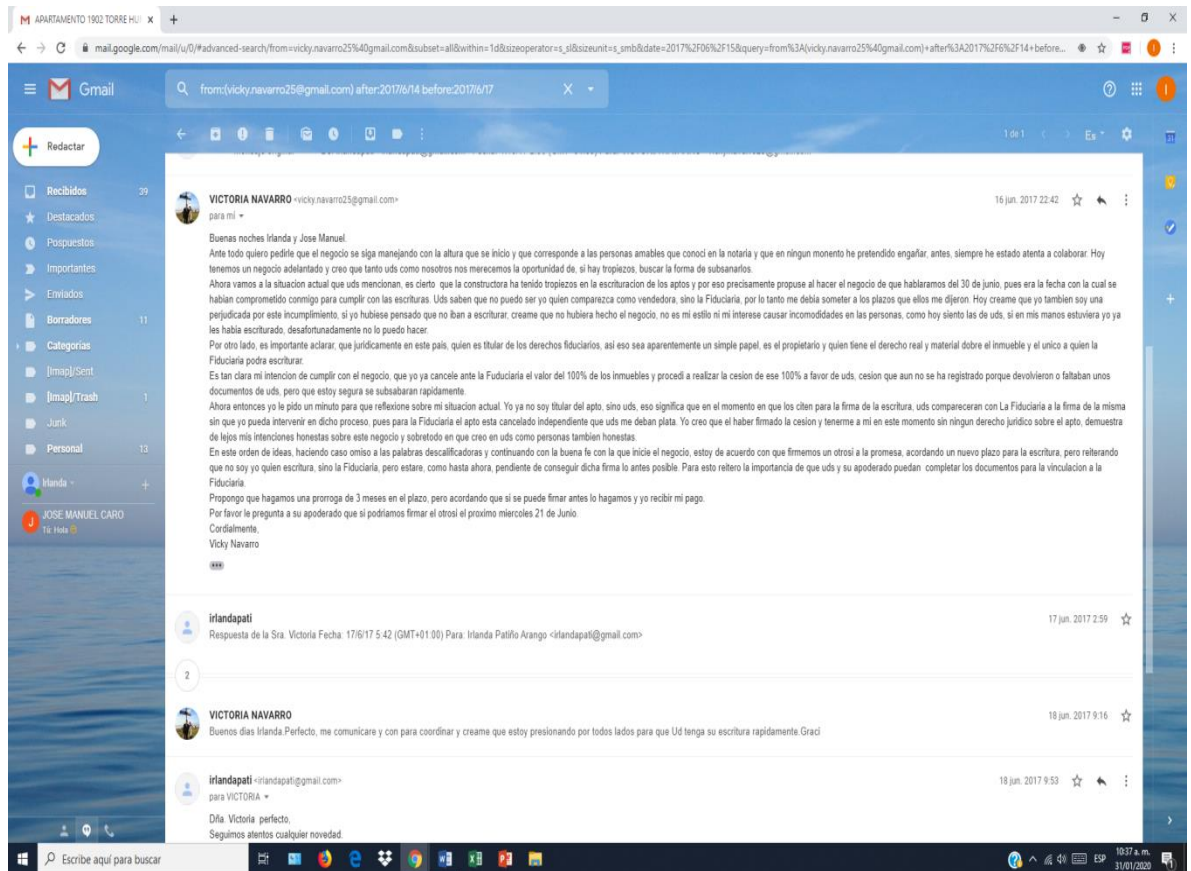
DECIMO CUARTO: El 14 de junio de 2017, exactamente a las 16:28, la reconvenida le envía a través del correo electrónico (vicky.navarro25@gmail.com) a mis representados, señores IRLANDA PATIÑO ARANGO y JOSE MANUEL CARO MARTINEZ, además a su agente de ventas, señora ANGELA MARIA CANO (angelacano@grupoinmobiliariosa.com) informando la cesión y la cancelación de los derechos fiduciarios y además solicitando el pago del dinero restante.



DECIMO QUINTO: El día 16 de junio del mismo año 2017, la señora IRLANDA PATIÑO ARANGO, le responde a la reconvenida, señora VITORIA LUCIA NAVARRO VARGAS, a través del mismo medio, es decir, correo electrónico, y le manifiesta la inconformidad con el negocio que se había adelantado ya que para esa época, 16 de junio de 2017, les habían informado los inconvenientes que atravesaba la constructora, la fiduciaria y Bancolombia, generando en ellos mucha angustia e impotencia, porque la demandada en recnveccion y vendedora de los derechos derivados de el encargo fiduciario, había omitido, con engaño y con dolo.

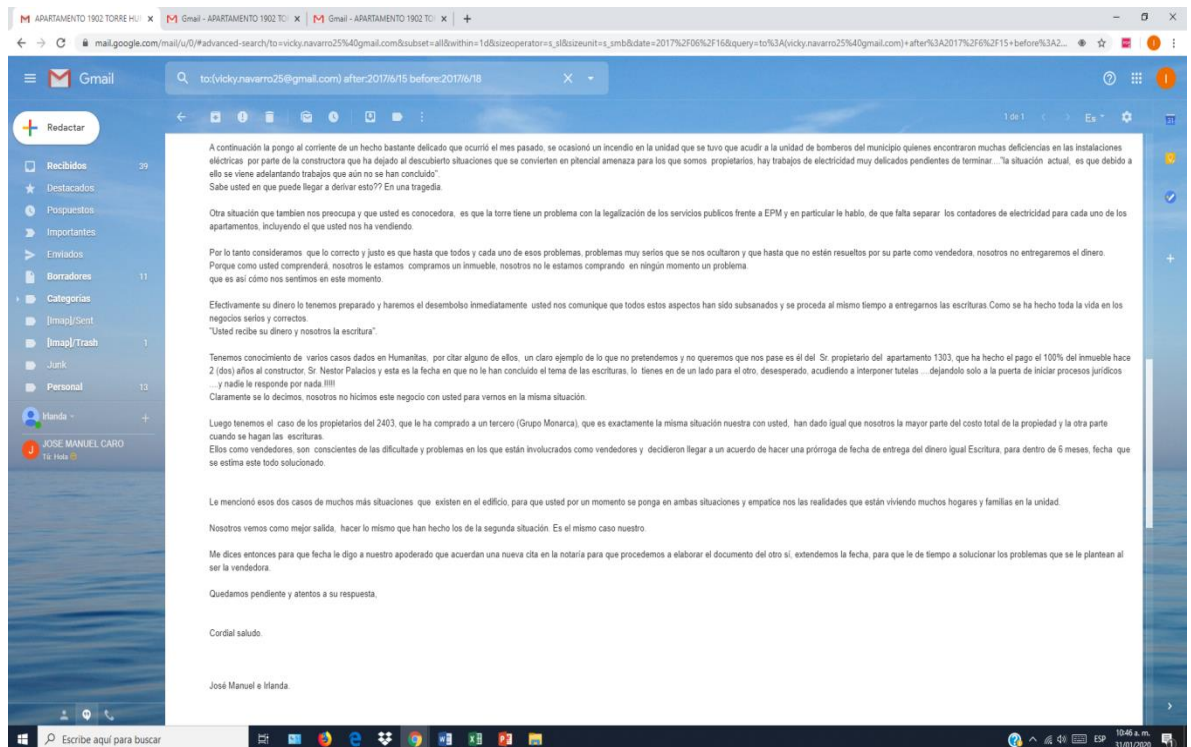
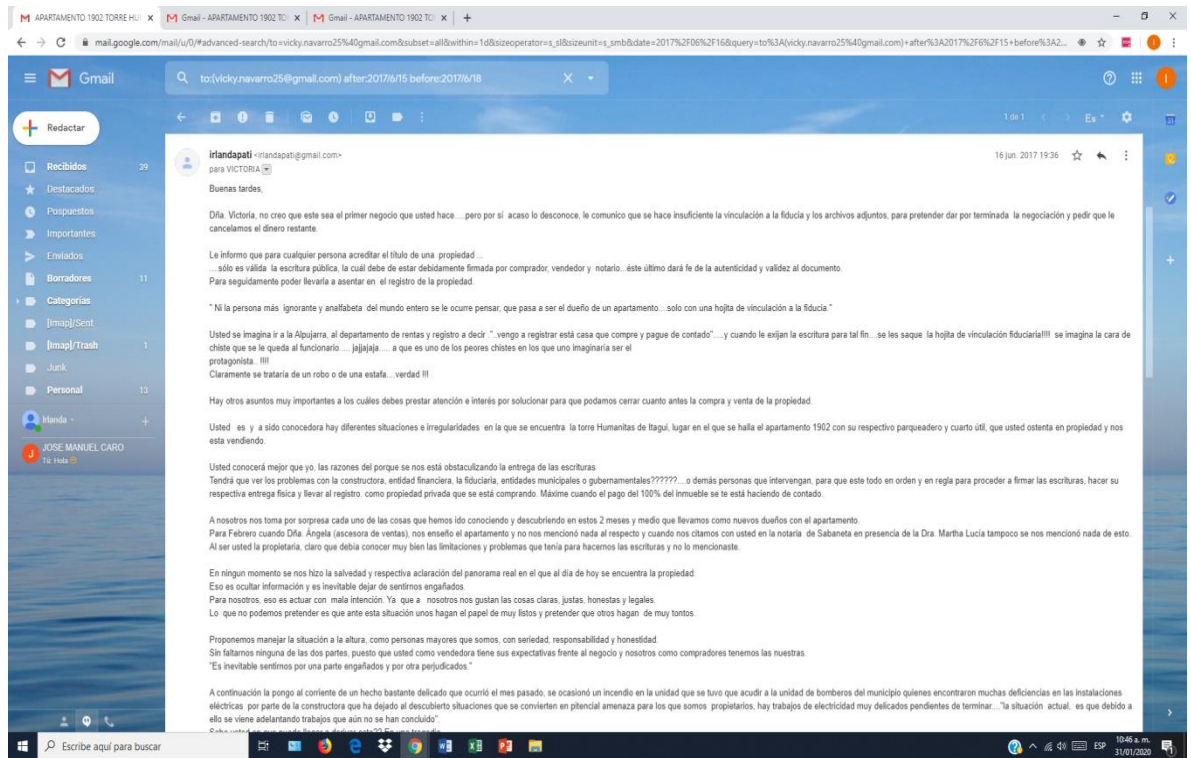


DECIMO SEXTO: Posteriormente, el día 17 de junio de 2017, la señora VICTORIA LUCIA NAVARRO, responde el correo enviado, y propone. *"propongo que hagamos una prórroga de 3 meses en el plazo, pero acordando que si se puede firmar (Sic) antes lo hagamos y yo **RECIBIR MI PAGO**" (negrilla, subrayas y mayúsculas fuera de texto)*



DECIMO SEPTIMO: El incumplimiento se ha dado es por parte de la demandante y demandada en reconvention, señora VICTORIA LUCIA NAVARRO VARGAS, además que reconoce expresamente en los correos electrónicos, que para esa fecha, los inconvenientes con la constructora, insisto, indujo a error y con dolo, situación que reconoció después de haber realizado el negocio, no en la fecha de la promesa de venta de cesión de los derechos fiduciarios, como era su obligación.

DECIMO OCTAVO: Los demandados y demandantes en reconvenición, señores IRLANDA PATIÑO ARANGO y JOSE MANUEL CARO MARTINEZ, le manifestaron en reiteradas oportunidades a través del correo electrónico, las situaciones que desde hacía varios años venia atravesando la copropiedad y que no se les informo por parte de la demandante y demandada en reconvenion, señora NAVARRO VARGAS, como tampoco su agente de ventas, señora ANGELA MARIA CANO.



DECIMO NOVENO: El incumplimiento se da por causa imputable a la señora VICTORIA LUCIA NAVARRO VARGAS, ya que a la fecha mis representados, señores IRLANDA PATIÑO ARANGO y JOSE MANUEL CARO MARTINEZ, entregaron un dinero, la suma de CIEN MILLONES DE PESOS M/L (\$100.000.000.00), sin que estos le generen intereses o una rentabilidad porque, insisto, a la fecha, mis representados, señores IRLANDA PATIÑO ARANGO Y JOSE MANUEL CARO MARTINEZ, no tienen las escrituras públicas, el perjuicio causado es alto, no lo pueden vender,

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

no lo pueden hipotecar, se encuentran en un limbo con el inmueble, por cuenta de la demandante y demandada en reconvencion, señora NAVARRO.

VIGESIMO: Se pacto dentro del contrato de promesa de cesion que quien no cumpliera las obligaciones derivadas del contrato, deberá pagar a titulo de clausula penal, el equivalente al 10% del valor total del contrato, y ante el incumplimiento de la señora VICTORIA LUCIA NAVARRO, adeuda a mis representados, la suma de DIECISEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/L (\$16.250.000.00) además del pago de los perjuicios, morales, emocionales, materiales que les ha causado a los demandados y demandantes en reconvencion, señora IRLANDA PATIÑO ARANGO Y JOSE MANUEL CARO MARTINEZ.

VIGESIMO PRIMERO: El inmueble se entrego el dia 17 de febrero de 2017, iniciaron algunas adecuaciones locativas como fueron:

- Trabajos en madera por valor de\$3.351.800.00
- Compra del calentador por valor de.....\$ 420.000.00
- La compra de campana extractora, por valor de..... \$ 330.000.00
- Compra e instalación de la cabina para el baño al igual de unas repisas en vidrio, por valor de..... \$1.050.000.00
- Solicitud para la instalación del gas con EPM, por valor de ...\$ 426.575.00
- Reparación del inmueble (pintura, estuco, fuga de agua.....\$2.500.000.00

VIGESIMO SEGUNDO: Para la fecha de la negociación y la entrega del inmueble, los servicios públicos estaban unificados para todo el edificio, es decir, no eran independientes, (otra omisión de la reconvenida a los reconvenientes) y actualmente se encuentra una deuda con empresas publicas de Medellín por mas de SESENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS M/L (\$66.000.000.00.)

VIGESIMO TERCERO: La señora VICTORIA LUCIA NAVARRO, no solo cedió los derechos fiduciarios a través de inducir a error a mis representados con dolo, sino que también cedió una serie de problemas que ella bien conocía y que traía una trayectoria de más de cinco (5) años, como lo es la deuda hipotecaria a favor de Bancolombia, la deuda de los servicios públicos, los inconvenientes con la parte eléctrica del edificio, etc., y que la demandante se los oculto a los demandados.

VIGESIMO CUARTO: Refieren mis representados que ellos justifican el no pago de la suma adeudada, porque la demandante y demandada en reconvencion, señora VICTORIA LUCIA NAVARRO, les vendió con engaño, no solo no informo la situación real de la copropiedad Torre Humanitas, y de todos los incumplimientos de la constructora, sino que dentro del mismo contrato de promesa de cesión, en la clausula sexta, que dice: *"SEXTA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA. La escritura pública mediante la cual se solemnice la transferencia del derecho de propiedad del inmueble referido en la CLAUSULA PRIMERA, será otorgada por ALIANZA FIDUCIARIA, conforme a lo establecido en la clausula Quinta del Contrato de Encargo Fiduciario que se promete ceder mediante este contrato, siendo el treinta de junio (30) de 2017, la fecha máxima*

establecida para la firma de la escritura, en la Notaria Única de Sabaneta a las 4 p.m.” ella comprometió a ALIANZA FIDUCIARIA, a suscribir una escritura el día 30 de junio de 2017, sin ninguna autorización por parte de la entidad, tratando de justificar en el documento privado (contrato de promesa de cesión) que estaba vendiendo algo real y sin ningún vicio, además a sabiendas que por la deuda hipotecaria con Bancolombia, durante los años anteriores no lo habían podido escriturar.

VIGESIMO QUINTO: La señora VICTORIA LUCIA NAVARRO, no solo no ha cumplido, sino que tiene a mis representados sumidos en una series de problemas e inconvenientes, personales y jurídicos que le fueron cedidos de manera engañosa por la demandante.

VIGESIMO SEXTO: El contrato de promesa de cesión esta viciado de nulidad desde la fecha en que se suscribió, ya que existe vicios del consentimiento.

VIGESIMO SEPTIMO: Por los hechos descritos y narrados anteriormente, ruego del señor Arbitro de conocimiento competente, se digne acceder a favor de mi representado a proferir las siguientes parecidas declaraciones en sentencia que haga transito a cosa juzgada y que preste merito ejecutivo.

VIGESIMO OCTAVO: Mis representados, señores IRLANDA PATIÑO ARANGO y JOSE MANUEL CARO MARTINEZ han asumido mes a mes, el pago de la administración de la copropiedad TORRE HUMANITAS, desde la fecha en que se realizo la promesa de venta de cesión de derecho fiduciarios y hasta la fecha, así:

Año 2017 a razón de \$151.000.00 X 10 meses.....	\$ 1.510.000.00
Año 2018 a razón de \$157.000.00 X 12 meses.....	\$ 1.884.000.00
Año 2019 a razón de \$170.000.00 X 12 meses.....	\$ 2.040.000.00
Año 2020 a razón de \$177.000.00X 2 meses.....	\$ 354.000.00
Para un total de	\$ 5.788.000.00

VIGESIMO NOVENO: Refieren mis representados, señores IRLANDA PATIÑO ARANGO Y JOSE MANUEL CARO MARTINEZ, que debido a la desconfianza que actualmente les genera la situación que actualmente atraviesa la copropiedad y en especial el inmueble adquirido por ellos, teniendo en cuenta un posible remate por parte de Bancolombia, y los innumerables inconvenientes ya relacionados se abstuvieron de arrendar, para no generar incumplimientos con los inquilinos, dejando de percibir, los frutos civiles y naturales que el bien hubiera podido producir por concepto de cánones de arrendamiento mensual de (\$1.000.000.00) desde la fecha en que mis representados, , suscribieron el contrato de promesa de cesión de derechos fiduciarios, para un total de VEINTICUATRO MILLONES DE PESOS M/L (\$24.000.000.00)

TRIGESIMO: Para poder atender el presente proceso que instaura en contra de mis representados, la señora VICTORIA LUCIA NAVARRO VARGAS, y con todos los perjuicios ya relacionados, se pactaron como honorarios profesionales de abogado, la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS M/L (\$10.000.000.00) generando con esto mas detrimento patrimonial y perjuicios a los señores IRLANDA PATIÑO ARANGO y JOSE MANUEL CARO MARTINEZ, si ella, la demandada en reconvencción, les hubiese hablado con la verdad desde el inicio de la negociación.

2. Apoyado en lo anterior, la parte demandante en reconvención formuló las siguientes pretensiones:

"PRETENSIONES

PRIMERA: Que se declare resuelto el contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA DE CESION DE DERECHOS DERIVADOS DE UN ENCARGO FIDUCIARIO PARA VINCULACION AL FIDEICOMISO TORRE HUMANITAS APARTAMENTO 1902 (19C) Y PARQUEADERO MAS UTIL INTEGRADO # 82 celebrado el 1 de febrero de 2017, entre la señora VICTORIA LUCIA DEL PERPETUO SOCORRO NAVARRO VARGAS en calidad de Vendedora y los señores IRLANDA PATIÑO ARANGO y JOSE MANUEL CARO MARTINEZ, en calidad de compradores por incumplimientos del mismo, por parte de la vendedora.

SEGUNDA: Como consecuencia de la anterior declaratoria que se condene a la demandada en reconvención, señora VICTORIA LUCIA NAVARRO VARGAS a cancelar las siguientes sumas de dinero causados por incumplimiento al contrato celebrado. Asi:

- A. Reembolso de la suma de CIEN MILLONES DE PESOS M/L (\$100.000.000.00) que le fueron entregados a la demandada en reconvención, señora VICTORIA LUCIA NAVARRO VARGAS en el mes de febrero de 2017, cuando se suscribió el contrato de promesa de cesion de los derechos fiduciarios.
- B. Al pago de la suma de DIECISEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/L (\$16.250.000.00) establecida en la clausula octava del contrato de promesa de cesión denominada CLAUSUAL PENAL, por incumplimiento del contrato.
- C. Al pago de las siguientes sumas de dinero que fueron canceladas por los demandantes en reconvención para realizarle adecuaciones al inmueble, asi:
- Trabajos en madera por valor de\$3.351.800.00
 - Compra del calentador por valor de.....\$ 420.000.00
 - La compra de campana extractora, por valor de..... \$ 330.000.00
 - Compra e instalación de la cabina para el baño al igual de unas repisas en vidrio, por valor de..... \$1.050.000.00
 - Solicitud para la instalación del gas con EPM, por valor de ...\$ 426.575.00
 - Reparación del inmueble (pintura, estuco, fuga de agua.....\$2.500.000.00
- D. Al reembolso correspondiente al pago de la administración a la copropiedad que mes a mes han asumido mis representados, desde la fecha en que se realizo la promesa de venta de cesión de derecho fiduciarios y hasta la fecha, asi:

Año 2017 a razón de \$151.000.00 X 10 meses.....	\$ 1.510.000.00
Año 2018 a razón de \$157.000.00 X 12 meses.....	\$ 1.884.000.00
Año 2019 a razón de \$170.000.00 X 12 meses.....	\$ 2.040.000.00
Año 2020 a razón de \$177.000.00X 2 meses.....	\$ 354.000.00

E. Por la suma de VEINTICUATRO MILLONES DE PESOS M/L (\$24.000.000.00) correspondiente a los frutos civiles y naturales que el bien hubiera podido producir a un canon de arrendamiento mensual de (\$1.000.000.00) desde la fecha en que mis representados, señores IRLANDA PATIÑO ARANGO y JOSE MANUEL CARO MARTINEZ, suscribieron el contrato de promesa de cesión de derechos fiduciarios, habida consideración que ante los innumerables inconvenientes ya relacionados se abstuvieron de arrendar, para no generar incumplimientos con los inquilinos.

TERCERA: Que se les condene a la demandada en reconvención, señora VICTORIA LUCIA NAVARRO VARGAS al pago de costas y gastos del proceso”.

D. Contestación de la demanda de reconvención:

La parte demandada en reconvención contestó oportunamente la demanda, oponiéndose a las pretensiones formuladas por la parte convocante y proponiendo las siguientes excepciones de mérito:

-CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES POR PARTE DE LA DEMANDADA.

-INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES POR PARTE DE LOS DEMANDANTES.

-AUSENCIA DE REQUISITOS PARA PEDIR LA RESOLUCIÓN CONTRACTUAL.

-INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN DE ESCRITURAR PARA LA DEMANDADA.

-NADIE PUEDE ALEGAR SU PROPIA CULPA O DOLO.

-MALA FE Y TEMERIDAD DE LOS DEMANDANTES.

-BUENA FE DE LA DEMANDADA.

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

-ESTRUCTURA BASICA DE LOS CONTRATOS DE FIDUCIA INMOBILIARIA.

-INEXISTENCIA DE VICIOS DE CONSENTIMIENTO.

III. LEGALIDAD DEL PROCESO

A. Juicio de Validez del Proceso – Presupuestos Procesales:

1. Para este Tribunal Arbitral el proceso jurisdiccional es fuente de creación de una norma jurídica individual, y es por ello por lo que debe realizar la labor de revisar, nuevamente, la etapa de procesamiento, con la finalidad de verificar o corroborar si la fuente resulta jurídicamente legítima, puesto que de ello dependerá la legitimidad del laudo arbitral o de la norma jurídica particular que en este acto procesal se creará. Así pues, previo al análisis del fondo de la controversia, el Tribunal pone de presente que el proceso reúne los presupuestos procesales requeridos para su validez y, por ende, para permitir la expedición de un pronunciamiento de mérito.
2. En efecto:
 - a) El Tribunal goza de la *función jurisdiccional*, de manera transitoria, en los términos del artículo 116 de la Constitución Política.
 - b) El Tribunal es *competente* para resolver todas las pretensiones y las excepciones de mérito objeto del litigio. Así lo resolvió mediante Auto No. 09 de fecha 11 de junio de 2020.
 - c) Tanto la convocante como los convocados son personas naturales con plena capacidad de goce y de ejercicio. Así las cosas, tienen *capacidad para ser parte* y *capacidad para comparecer al proceso por sí mismas*.
 - d) Tanto la parte convocante como la parte convocada actuaron en el Arbitraje por conducto de sus apoderados judiciales idóneos, lo cual acredita el presupuesto del *derecho de postulación o ius postulandi*.
 - e) El proceso se adelantó en todas sus fases e instancias con observancia de las normas procesales establecidas para el efecto y con pleno respeto de los derechos de defensa y de contradicción de las partes. Respecto a las formas procesales (*trámite adecuado y legalidad de las formas*) el Tribunal actuó conforme a las prescripciones normativas, es decir, con vigencia de la Ley 1563 de 2012.

- f) Se constata el presupuesto de la *demanda en forma*, puesto que tanto la demanda inicial, como la demanda de reconvencción contienen todos los requisitos establecidos en el artículo 82 y siguientes del Código General del Proceso.
- g) Igualmente se verifica que no hay caducidad para el ejercicio de la acción, esto es, las partes se encuentran dentro del término para acudir a la jurisdicción a efectos de solicitar la solución del conflicto intersubjetivo de intereses.

B. Juicio de Eficacia del Proceso – Presupuestos Materiales de la Sentencia:

1. Se corrobora la existencia del *interés para obrar*, ya que se vislumbra una utilidad económica perseguida por la parte actora, a lo cual se resiste la parte demandada.
2. El Tribunal verifica que a la fecha de expedición del presente Laudo hay ausencia de:
 - a) Cosa juzgada;
 - b) Transacción;
 - c) Desistimiento;
 - d) Conciliación;
 - e) Pleito pendiente o litispendencia; y
 - f) Prejudicialidad.
3. El Tribunal constató, en la oportunidad procesal correspondiente¹, que:
 - a) La parte actora consignó oportunamente la totalidad de las sumas de dinero que les correspondían a ambas partes, tanto por concepto de gastos como por concepto de honorarios;
 - b) Había sido designado e instalado en debida forma;
 - c) Las controversias planteadas son susceptibles de transacción o son de libre disposición y no están prohibidas por el legislador para tramitarse por el proceso arbitral.
4. No obra causal de nulidad procesal que afecte la actuación.
5. Existe legitimación en la causa, tanto por activa como por pasiva. El Tribunal observa que en el caso que nos ocupa, desde la perspectiva formal y sustancial se cumple con el presupuesto de legitimación en la causa por activa y pasiva puesto que la parte convocante y la parte

¹ Cfr. primera audiencia de trámite.

convocada son las mismas personas que figuran como titulares de la relación sustancial contenida en el documento denominado "contrato de promesa de cesión de derechos derivados de un encargo fiduciario para vinculación al fideicomiso torre humanitas apartamento 1902 (19 C) y parqueadero más útil integrado # 82" celebrado entre la señora **VICTORIA LUCIA NAVARRO VARGAS** y los señores **IRLANDA PATIÑO ARANGO y JOSE MANUEL CARO MARTINEZ**, con fundamento en los cuales la parte convocante solicitó la iniciación del trámite procesal.

C. Juicio de la Bilateralidad de la Audiencia – Presupuestos de la Bilateralidad de la audiencia:

Este presupuesto es el que concierne a las debidas notificaciones y, por ende, el que genera la posibilidad de defensa y contradicción de las partes en el proceso, de tal manera que se asegure que los actos procesales son aptos para cumplir la finalidad específica que les asigna la ley procesal y que, efectivamente, sean conocidos por sus destinatarios. Así, pues, al auto admisorio de la demanda principal fue notificado de forma personal a la parte convocada y demandante en reconvenición el día 15 de enero de 2020, así mismo, el auto admisorio de la demanda de reconvenición fue notificado electrónicamente el día 9 de marzo de 2020, y todos los demás actos procesales fueron notificados, bien en audiencia o por estrados o, bien por correo electrónico, tal como lo autorizan los artículos 294 del Código General del Proceso y 23 de la Ley 1563 de 2012.

IV. CONSIDERACIONES DE FONDO DEL TRIBUNAL:

FUNDAMENTOS DE LA DECISIÓN:

Definidos los juicios de validez y de eficacia del proceso, y en especial la competencia del árbitro para decidir sobre el asunto y no habiendo causales de nulidad que lo impidan, procede el Tribunal a examinar, en primer lugar, los siguientes contratos cuyo objeto fueron los inmuebles denominados "APARTAMENTO 1902" y "PARQUEADERO MAS UTIL INTEGRADO # 82", ubicados en la Torre Humanitas del Municipio de Itagüí, como quiera que con ocasión de dichos contratos se generó la controversia suscitada entre las partes:

1. Encargo fiduciario para vinculación al fideicomiso Torre Humanitas suscrito entre Victoria Lucia del Perpetuo Socorro Navarro Vargas (como beneficiaria de área) obrando en nombre propio, Sergio Néstor Palacio Correa obrando en nombre y representación como Gerente de la sociedad PI HUMANITAS SAS (como beneficiario) y Sergio Gómez Puerta obrando en nombre y representación como Gerente Regional de la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A. (en calidad de fiduciario), de fecha 2 de diciembre de 2.013.
2. Contrato de Promesa de cesión de derechos fiduciarios derivados de un encargo fiduciario para vinculación al fideicomiso TORRE HUMANITAS, apartamento 1902 (19C) y parqueadero más útil

integrado # 82, suscrito entre Victoria Lucia del Perpetuo Socorro Navarro Vargas en calidad de PROMITENTE CEDENTE y Jose Manuel Caro Martínez e Irlanda Patiño Arango, en calidad de PROMITENTE CESIONARIO, de fecha 1 de febrero de 2.017.

3. Otrosíes al contrato de promesa de cesión antes suscrito, así:

- Otrosí No. 1: suscrito entre Victoria Lucia del Perpetuo Socorro Navarro Vargas en calidad de PROMITENTE CEDENTE y Wilmar Alonso Patiño Arango como apoderado de Jose Manuel Caro Martínez e Irlanda Patiño Arango, en calidad de PROMITENTE CESIONARIO, el día 20 de junio de 2.017.
- Otrosí No. 2: suscrito entre Victoria Lucia del Perpetuo Socorro Navarro Vargas en calidad de PROMITENTE CEDENTE y Wilmar Alonso Patiño Arango como apoderado de Jose Manuel Caro Martínez e Irlanda Patiño Arango, en calidad de PROMITENTE CESIONARIO, el día 25 de septiembre de 2.017.
- Otrosí No. 3: suscrito entre Victoria Lucia del Perpetuo Socorro Navarro Vargas en calidad de PROMITENTE CEDENTE y Wilmar Alonso Patiño Arango como apoderado de Jose Manuel Caro Martínez e Irlanda Patiño Arango, en calidad de PROMITENTE CESIONARIO, el día 16 de marzo de 2.018.
- Otrosí No. 4: suscrito entre Victoria Lucia del Perpetuo Socorro Navarro Vargas en calidad de PROMITENTE CEDENTE y Jose Manuel Caro Martínez e Irlanda Patiño Arango, en calidad de PROMITENTE CESIONARIO, el día 25 de septiembre de 2.018.

En segundo lugar, este Tribunal procederá a analizar las pretensiones procesales de la parte demandante den la demanda inicial y únicamente en caso de llegar estas a prosperar, el Tribunal realizará la labor de analizar las excepciones de fondo o de mérito propuestas por la demandada.

En tercer lugar, este Tribunal procederá a analizar las pretensiones procesales de la parte demandada en la demanda de reconvención y únicamente en caso de llegar estas a prosperar, el Tribunal realizará la labor de analizar las excepciones de fondo o de mérito propuestas a dicha demanda.

1. HIPÓTESIS O PROBLEMA JURÍDICO A RESOLVER:

En primer lugar, las pretensiones de la demanda inicial están encaminadas a que este Tribunal Arbitral declare que los señores Irlanda Patiño Arango y Jose Manuel Caro Martínez incumplieron el contrato de promesa de cesión de derechos fiduciarios antes referido, puesto que según la demandante, ellos no cumplieron con su obligación contractual de pagar parte del precio pactado en dicho contrato en la fecha señalada para ello en el acuerdo citado (específicamente la cuota del precio que debía cancelarse contra la cesión de los derechos fiduciarios prometida y, como consecuencia de ese incumplimiento, se condene a los señores Patiño y

Caro al pago de dicha suma restante del precio, los perjuicios contenidos en la cláusula penal y otros conceptos, a favor de la señora Navarro Vargas.

Por otra parte, los señores Patiño y Caro se oponen a la prosperidad de las pretensiones antes mencionadas señalando que no hubo incumplimiento de su parte, toda vez que consideran que el no cumplimiento de su obligación de pago de la suma que debían cancelar al momento de perfeccionamiento de la cesión se debió a que ellos fueron inducidos a error o sometidos a dolo por parte de la demandante Navarro Vargas, quien según ellos, a sabiendas de que el negocio no podría concluirse y de las irregularidades que orbitaban alrededor del mismo, celebró el contrato y perseveró en el mismo, lo que condujo a que finalmente la escritura pública en la cual deberían transferírseles los inmuebles nunca fuera otorgada.

Considera entonces la parte demandada que, dada la ocurrencia de dichos vicios en el consentimiento, no puede imputársele el incumplimiento contractual pretendido por la parte demandante y que por tal razón no están llamadas a prosperar las pretensiones de la demanda que se derivan de dicho incumplimiento.

En segundo lugar, las pretensiones de los demandantes Patiño y Caro en la demanda de reconvención están encaminadas a que se declare resuelto el contrato de cesión antes referido por incumplimiento de la demandada Navarro Vargas, por considerar que fue esta quien incumplió el contrato de cesión de derechos fiduciarios al inducirlos a error o causarles dolo al momento de realizar la celebración del contrato objeto de la litis, debido al conocimiento de esta última de la imposibilidad real de cumplir con el otorgamiento de la escritura en el contrato de cesión y de las demás irregularidades que en su concepto, rodearon el negocio, entre ellas haber comprometido sin representación a Alianza Fiduciaria S.A. en una fecha determinada, para firmar la escritura pública de transferencia de los inmuebles objeto del encargo fiduciario cedido, sin que ello constara en el contrato cedido.

Por su parte la demandada en reconvención considera que no deben prosperar dichas pretensiones toda vez que fue ella quien cumplió con sus obligaciones contractuales y quienes incumplieron en primer lugar fueron los demandantes en reconvención lo cual hace imprósperas sus pretensiones y además estima que obró de buena fe en la celebración del negocio, por lo que no causó dolo ni indujo a error a los demandantes en reconvención.

2. ANÁLISIS DE LOS CONTRATOS CELEBRADOS ENTRE LAS PARTES:

A. Encargo fiduciario para vinculación al fideicomiso Torre Humanitas suscrito entre Victoria Lucia del Perpetuo Socorro Navarro Vargas (como beneficiaria de área) obrando en nombre propio, Sergio Néstor Palacio Correa obrando en nombre y representación como Gerente de la sociedad PI HUMANITAS SAS (como beneficiario) y Sergio Gómez Puerta

obrando en nombre y representación como Gerente Regional de la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A. (en calidad de fiduciario), de fecha 2 de diciembre de 2.013:

Este contrato tuvo como objeto principal instrumentar la transferencia del derecho de dominio de los inmuebles denominados "APARTAMENTO 1902" y "PARQUEADERO MAS UTIL INTEGRADO # 82", ubicados en la Torre Humanitas del Municipio de Itagüí y los derechos y obligaciones asumidos por cada una de las partes, tendientes a formalizar dicha transferencia.

Si bien este contrato no es objeto de controversia, ni en la demanda inicial ni en la de reconvenición, constituye el punto de partida del negocio celebrado por las partes en este proceso, como quiera que del mismo surgieron en cabeza de Victoria Navarro Vargas los derechos fiduciarios que posteriormente fueron prometidos en cesión y efectivamente cedidos a los señores Irlanda Patiño Arango y Jose Manuel Caro Martínez.

Es de anotar que para este Tribunal revisten gran importancia las siguientes cláusulas de dicho contrato:

1. La cláusula quinta del contrato en mención señala como se efectuará el otorgamiento de la escritura pública sobre los inmuebles que son objeto de dicho contrato.

Al respecto señala dicha cláusula lo siguiente:

"CLÁUSULA QUINTA.- OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA: La escritura pública de transferencia de los inmuebles señalados en la cláusula tercera será otorgada por la FIDUCIARIA como vocera y administradora del FIDEICOMISO, por el BENEFICIARIO por cuya cuenta se desarrolla el PROYECTO y por EL BENEFICIARIO DE ÁREA, **en la Notaría, en la fecha y en la hora que previamente y por escrito, indique el BENEFICIARIO siempre y cuando:**

- a. Se haya cumplido por el BENEFICIARIO DE ÁREA con la entrega de los recursos a los cuales se obliga en virtud del presente contrato. No obstante lo anterior, el BENEFICIARIO se reserva el derecho de exigir las garantías que considere necesarias sobre las sumas que el BENEFICIARIO DE ÁREA se adeude al momento de otorgamiento de la escritura pública.
- b. Haya sido terminada la obra por parte del BENEFICIARIO.
- c. Se encuentre registrado el reglamento de propiedad horizontal del proyecto. (Negrillas y subrayas fuera del texto)"

Nótese entonces, que según lo prevé la cláusula antes transcrita, la obligación de otorgar la escritura pública está en cabeza de la fiduciaria (en este caso ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del fideicomiso), del BENEFICIARIO (en este caso la sociedad PI HUMANITAS SAS) y del BENEFICIARIO DE AREA (en este caso, inicialmente la señora Victoria Lucia del Perpetuo Socorro Navarro Vargas y posteriormente Jose Manuel Caro Martínez e Irlanda Patiño Arango, en calidad de cesionarios de la anterior).

No obstante ser una obligación que debe ser cumplida por las tres partes antes señaladas, la misma está condicionada a que EL BENEFICIARIO previamente y por escrito, indique la notaría y fecha en la cual se otorgará la escritura, siempre y cuando se hayan cumplido las tres condiciones mencionadas en la cláusula transcrita.

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

Obsérvese entonces que el contrato en su regulación no señala fecha, hora y notaría en la cual debe otorgarse la escritura referida, porque ello queda pospuesto para un señalamiento que en un momento posterior hará EL BENEFICIARIO en este contrato, circunstancia que reviste la mayor importancia para entender lo sucedido en el presente caso y que será analizada a lo largo de esta parte del laudo.

2. El numeral 4. de la cláusula CUARTA del contrato en mención prevé la posibilidad de que la posición contractual de BENEFICIARIO DE AREA derivada del mismo pueda ser cedida válidamente:

Al respecto señala dicha cláusula lo siguiente:

"4. CESION:

EL BENEFICIARIO DE ÁREA podrá ceder en todo o en parte el presente encargo, previo visto bueno del BENEFICIARIO y de ALIANZA, siendo de cargo de cargo (sic) del **BENEFICIARIO DE ÁREA** los gastos que por este concepto se originen."

Se observa entonces que existía consagrada la posibilidad para EL BENEFICIARIO DE AREA en este contrato de ceder su posición contractual en el mismo, con todos los derechos y obligaciones que ella conllevaba como en efecto ocurrió y será objeto de análisis posterior.

Finalmente, es de anotar que este contrato de encargo fiduciario de vinculación sufrió una modificación efectuada en el OTROSI de fecha 30 de agosto de 2.014, en el cual se modificaron las siguientes cláusulas del contrato original:

1. Consideración QUINTA – CARACTERISTICAS DEL PROYECTO.
2. Clausula TERCERA.
3. Parágrafo de la cláusula PRIMERA.
4. Literal a del segundo punto de la cláusula CUARTA.

Como puede apreciarse, en el otrosí anteriormente referido no se modificaron las cláusulas antes transcritas, las cuales considera el Tribunal de cardinal importancia para la interpretación de los contratos celebrados entre las partes vinculadas en este proceso.

B. Contrato de Promesa de cesión de derechos fiduciarios derivados de un encargo fiduciario para vinculación al fideicomiso TORRE HUMANITAS, apartamento 1902 (19C) y parqueadero más útil integrado # 82, suscrito entre Victoria Lucia del Perpetuo Socorro Navarro Vargas en calidad de PROMITENTE CEDENTE y Jose Manuel Caro Martínez e Irlanda Patiño Arango, en calidad de PROMITENTE CESIONARIO, de fecha 1 de febrero de 2.017.

Derivada de la celebración del contrato de encargo fiduciario mencionado en el numeral 1 anterior, surgió la calidad de BENEFICIARIO DE AREA en cabeza de la señora Victoria Lucia Navarro Vargas, posición contractual

que fue prometida en cesión en el contrato a que se hace referencia en el presente numeral, a los señores Jose Manuel Caro Martínez e Irlanda Patiño Arango, el día 1 de febrero de 2.017.

Considera el presente Tribunal que para efectos del presente trámite revisten especial importancia las siguientes estipulaciones efectuadas por las partes que aquí debaten en el contrato en comento, razón por la cual se procede a su transcripción y a efectuar un análisis de la manera como fueron cumplidas o no cada una de ellas:

1. La cláusula primera del contrato en mención, la cual determina el objeto del negocio celebrado entre Victoria Lucia del Perpetuo Socorro Navarro Vargas en calidad de PROMITENTE CEDENTE y Jose Manuel Caro Martínez e Irlanda Patiño Arango, en calidad de PROMITENTE CESIONARIO:

Al respecto señala dicha cláusula lo siguiente:

"PRIMERA: OBJETO DEL NEGOCIO Y DESCRIPCION DEL BIEN: EL PROMITENTE CEDENTE, promete y se obliga a ceder a **EL PROMITENTE CESIONARIO,** quien a su vez promete aceptar y recibir la totalidad de los derechos de beneficio y obligaciones correlativas a ellos descritas en el encargo fiduciario 10041079691-1, en virtud de la calidad de **BENEFICIARIO DE AREA** de los derechos fiduciarios y lo que ha de ser restituido por todo concepto en razón de esta calidad, que será cubierto exclusivamente mediante la transferencia de dominio y la posesión material que le hará en su oportunidad LA FIDUCIARIA, como vocera de EL FIDEICOMISO, el siguiente bien mueble que hace parte integral de **TORRE HUMANITAS,** apartamento 19 C, nomenclatura definitiva 1902 con un área bruta construida aproximada de 65,50 mts², totalmente terminado, identificado con matrícula inmobiliaria número 001-1213409 y parqueadero con cuarto útil integrado Nro. 82, identificado con matrícula inmobiliaria número 001-1213343, ubicados en el Municipio de Itagüí, distinguidos en su puerta de entrada con el numero Calle 39 # 49-49." (negrillas y subrayas fuera del texto)

Se observa entonces que lo pretendido por las partes al celebrar el presente contrato era que los señores Caro y Patiño reemplazarán a la señora Navarro Vargas en su posición contractual en el contrato de encargo fiduciario celebrado inicialmente por esta, asumiendo de manera integral los derechos y obligaciones derivados de dicha calidad contractual, con una salvedad que se aprecia en lo resaltado en el texto anteriormente, en el sentido de que desde esta cláusula se observa una modificación a lo previsto al respecto de la escrituración en el encargo fiduciario cedido.

Nuestro código de comercio señala la norma fundante de la cesión de posición contractual, así:

"ART. 887.— En los contratos mercantiles de ejecución periódica o sucesiva cada una de las partes podrá hacerse sustituir por un tercero, en la totalidad o en parte de las relaciones derivadas del contrato, sin necesidad de aceptación expresa del contratante cedido, si por la ley o por estipulación de las mismas partes no se ha prohibido o limitado dicha sustitución.

La misma sustitución podrá hacerse en los contratos mercantiles de ejecución instantánea que aún no hayan sido cumplidos en todo o en parte, y en los celebrados intuito persona, pero en estos casos será necesaria la aceptación del contratante cedido.” (negrillas y subrayas nuestras)

En este caso en particular, la cesión estaba supeditada a la aceptación de la fiduciaria y del beneficiario, lo que aparece probado que se cumplió con la certificación expedida por ALIANZA FIDUCIARIA S.A. de fecha 13 de junio de 2018 y que obra en el expediente.

Se concluye entonces que desde el punto de vista de lo exigido por el contrato y la ley para que operará válidamente la cesión, se dio cumplimiento a dichas previsiones; pasemos entonces a analizar algunas de las obligaciones asumidas por las partes en este contrato, las cuales se consideran relevantes por este Tribunal para analizar el asunto objeto de litigio:

2. Clausula Primera – Parágrafo Cuarto: En esta disposición contractual se determina que la entrega del promitente cesionario al promitente cedente de los derechos derivados del encargo fiduciario se efectuará cuando se haya cancelado la totalidad del valor establecido en la cláusula cuarta:

“**CLAUSULA PRIMERA - PARAGRAFO CUARTO:** Formalización de la Cesión - Acuerdan las partes que con la presente promesa de cesión de derechos fiduciarios, **EL PROMITENTE CEDENTE** entregará al **PROMITENTE CESIONARIO** los derechos emanados del encargo fiduciario 1004107969-1, el cual incluye los inmuebles descritos anteriormente **una vez este cancelado (sic) la totalidad del valor establecido en la Cláusula Cuarta de este contrato.** sin embargo el **PROMITENTE CEDENTE** entregarán título de comodato al **PROMITENTE CONCESIONARIO** los inmuebles objeto de esta promesa, de acuerdo a lo que establece en la cláusula Quinta de este contrato.” (Negrillas y subrayas fuera del texto)

En esta disposición contractual, las partes expresan su voluntad acerca de considerar como requisito para la entrega de los derechos derivados del contrato cedido, incluyendo los inmuebles objeto del mismo, el pago de la totalidad del precio pactado, lo que a la postre no ocurrió y cuyos efectos serán analizados en momento posterior.

3. Clausula Cuarta: En esta disposición contractual se determina el precio y la forma de pago que pagará EL PROMITENTE CESIONARIO como contraprestación a la cesión efectuada por EL PROMITENTE CEDENTE:

“**CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.** El precio por la cesión del encargo fiduciario prometido asciende a la suma de **CIENTO SESENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M.L.** (162.500.000) que el **PROMITENTE CESIONARIO** pagará así:

1. LA SUMA DE CINCO MILLONES DE PESOS M.L (\$5.000.000) A LA FIRMA DE ESTA PROMESA DE CESIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS. LOS CUALES SE CANCELARÁN MEDIANTE TRANSFERENCIA A LA CUENTA CORRIENTE BANCOLOMBIA NÚMERO 00300215281- A NOMBRE DEL PROMITENTE CEDENTE.

2. LA SUMA DE NOVENTA Y CINCO MILLONES A MAS TARDAR EL DÍA DIEZ Y SEETE (SIC) (17) DE FEBRERO DE 2016, ASÍ: LA SUMA DE TREINTA MILONES DE PESOS (\$30.000.000) MEDIANTE TRANSFERENCIA A LA CUENTA CORRIENTE BANCOLOMBIA 00300215281 A NOMBRE DE EL PROMITENTE CEDENTE Y LA SUMA DE SESENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$65.000.000) A NOMBRE DE GABRIEL JAIME SÁNCHEZ V. CÉDULA 70.557.060 MEDIANTE TRANSFERENCIA A LA CUENTA CORRIENTE BANCOLOMBIA 00300215316.

EL SALDO RESTANTE, ESTO ES LA SUMA DE SESENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M.L (\$62.500.000), **SERÁN CANCELADOS UNA VEZ ESTÉ PERFECCIONADA LA CESIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS DE QUE TRATA ESTA PROMESA, CESION QUE DEBERA REALIZARSE A MAS TARDAR EL VEINTITRES DE JUNIO (23) DEL AÑO 2017**, LOS CUALES SE CANCELARÁN ASÍ: LA SUMA DE TREINTA MILLONES DE PESOS (\$30.000.000) MEDIANTE TRANSFERENCIA A LA CUENTA CORRIENTE BANCOLOMBIA NRO. 00300215281 A NOMBRE DE EL PROMITENTE CEDENTE Y LA SUMA DE TREINTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$32.500.000) A NOMBRE DE GABRIEL JAIME SÁNCHEZ V. MEDIANTE TRANSFERENCIA A LA CUENTA CORRIENTE BANCOLOMBIA 00300215316." (Negrillas y subrayas fuera del texto).

Al respecto de esta disposición, este Tribunal señala lo siguiente:

- A. Con respecto a las sumas de dinero mencionadas en los numerales 1 y 2 anteriores, existe prueba suficiente en este proceso acerca de que las mismas fueron canceladas por EL PROMITENTE CESIONARIO a la vez que es un hecho reconocido por la convocante en la demanda inicial.

No cabe duda entonces acerca de que estas obligaciones fueron cumplidas oportunamente por EL PROMITENTE CESIONARIO, de conformidad con el pacto contractual establecido.

- B. Con respecto a la suma de dinero denominada en dicha cláusula del documento como "EL SALDO RESTANTE", ocurre todo lo contrario, es decir, existe prueba suficiente en este proceso acerca de que la misma no fue cancelada por EL PROMITENTE CESIONARIO, hecho reconocido por la convocada en la contestación de la demanda inicial y en la demanda de reconvención que instauró en contra de la demandante inicial.

Es relevante para este Tribunal, que en dicha parte de la cláusula se haya señalado que el pago de la suma allí prevista se efectuaría en el momento en que se perfeccionara la cesión de los derechos fiduciarios, toda vez que ello determina el momento en que debía efectuarse dicho pago.

Si bien estamos en presencia de una fecha indeterminada en el momento de haberse efectuado su pacto, lo cierto es que la misma es determinable, toda vez que su obligación de pago surgiría en el mismo momento en que se efectuará la cesión.

No cabe duda entonces acerca de que esta obligación fue incumplida por LOS PROMITENTES CESIONARIOS, de conformidad con el pacto

contractual establecido y que ello data desde el día en que se efectuó la cesión de los derechos fiduciarios por parte de la señora Navarro Vargas, es decir, el día 11 de mayo de 2.017, tal como se mencionará en aparte posterior.

- C. Finalmente, considera importante este Tribunal señalar que en ninguna otra parte del contrato de promesa de cesión celebrado entre las partes mencionadas se señala una fecha para el cumplimiento de la obligación de ceder su posición contractual a favor de los cesionarios. En este sentido es esta cláusula la que determina dicho momento señalado que el mismo no deberá exceder del día 23 de Junio de 2.017.

Como se dijo antes, se encuentra probado que dicha cesión fue efectuada el día 11 de mayo de 2.017, es decir, con anticipación a la fecha límite establecida en la disposición contractual antes referida, lo que de ninguna manera afecta el cumplimiento oportuno de dicha obligación, toda vez que el día 23 de junio de 2.017 era el último momento en el cual podría haberse efectuado el cumplimiento de esta.

No cabe duda entonces acerca de que esta obligación fue cumplida oportunamente por EL PROMITENTE CEDENTE, de conformidad con el pacto contractual establecido.

4. Clausula Sexta: En esta disposición contractual se determina el momento en que se otorgará la escritura pública en la cual transferirá el derecho de dominio sobre los inmuebles que son objeto del encargo fiduciario cedido, así:

“SEXTA: OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA: La escritura pública mediante la cual se solemnice la transferencia del derecho de propiedad del inmueble referido en la CLÁUSULA PRIMERA, **será otorgada por ALIANZA FIDUCIARIA, conforme a lo establecido en la Cláusula Quinta del Contrato de Encargo Fiduciario que se promete ceder mediante este contrato, siendo el treinta (30) de junio del 2017, la fecha máxima establecida para la firma de la escritura, en la notaría única de sabaneta a las 4 p.m.**”(Negrillas fuera del texto)

Al respecto de esta disposición, este Tribunal señala lo siguiente:

1. Es necesario precisar en primer lugar, que el contrato de cesión de derechos fiduciarios celebrado entre las partes es un contrato autónomo e independiente al contrato de encargo fiduciario de vinculación cedido.

En este sentido el propósito o efecto de la celebración de dicho contrato de cesión consistía en reemplazar una posición contractual en el encargo primigenio, a saber, la calidad de beneficiario de área en el mismo.

Dicho reemplazo en manera alguna implica una modificación en las estipulaciones contractuales establecidas en el contrato cedido, es decir, quien llega a ostentar una posición contractual en virtud de

una cesión, lo hace bajo la totalidad de la regulación existente en el contrato cedido dado que la cesión de posición contractual no tiene la virtud de efectuar modificaciones per se en la regulación original.

No es posible arribar a una conclusión diferente teniendo en cuenta lo que expresa el artículo 887 del Código de Comercio, norma aplicable al caso que nos ocupa, el cual señala lo siguiente:

“**ART. 887.**— En los contratos mercantiles de ejecución periódica o sucesiva cada una de las partes **podrá hacerse sustituir por un tercero**, en la totalidad o en parte de las relaciones derivadas del contrato.....” (Negrillas y subrayas fuera del texto)

2. En segundo lugar, es necesario precisar cuál es el alcance de la responsabilidad de quien efectúa una cesión frente a su cesionario.

Al respecto el artículo 890 del Código de Comercio, norma aplicable al caso que nos ocupa, señala lo siguiente:

“**ART. 890.** — El que cede un contrato se obliga a responder **de la existencia y validez del mismo y de sus garantías, pero, salvo estipulación expresa en contrario, no responderá de su cumplimiento por parte del otro contratante** y de los garantes.(Negrillas y subrayas fuera del texto).

Es claro entonces que en este caso en particular el alcance de la responsabilidad asumida por LA PROMITENTE CEDENTE estaría circunscrita **en principio**, a responder únicamente por la existencia y validez del contrato cedido, toda vez que no se observa en el texto del contrato bajo análisis, una estipulación expresa, en la cual esta haya asumido en favor de LOS PROMITENTES CESIONARIOS la obligación de cumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo.

No obstante lo anterior, este Tribunal considera necesario efectuar dos consideraciones acerca de la parte resaltada en negrilla y subrayas de la cláusula sexta del contrato de promesa de cesión bajo análisis, a saber:

1. Tal como se señaló anteriormente el objeto de una cesión de posición contractual como la que se presentó en este caso, es única y exclusivamente que opere la sustitución de la persona o personas que ocupan una determinada posición contractual en un contrato; es por ello que se reitera que este tipo de contratos no tiene por virtud, que se efectúen como efecto de su celebración, modificaciones a las previsiones contractuales previamente establecidas en el contrato original.
2. Llama la atención entonces que frente a la cláusula regulatoria del otorgamiento de la escritura prevista en el encargo fiduciario y que fue anteriormente transcrita, se haya efectuada una modificación en el contrato de cesión, agregando a lo establecido en dicha estipulación **el señalamiento de una fecha de**

otorgamiento de escritura, además de la hora y la notaría en que ello debería realizarse, estipulaciones estas completamente ajenas a lo previsto en el encargo cedido.

Esta modificación efectuada al encargo fiduciario, no por las partes que otorgaron dicho contrato, sino en la promesa de cesión de derechos derivados del mismo, será objeto de análisis posterior por parte de este Tribunal, toda vez que en criterio del mismo tiene importantes consecuencias en la definición de esta Litis.

C. Contrato de cesión de posición contractual

La celebración de un contrato de cesión en la cual se cediera la posición contractual de beneficiario de área que ostentaba la señora Navarro Vargas en favor de los señores Caro y Patiño constituye una de las obligaciones principales del contrato de promesa de cesión al cual se alude en el numeral anterior y como ya se dijo, el momento en que la misma debía cumplirse, se determinó por las partes para un plazo que no excediera del 23 de junio de 2.017.

Si bien en el expediente no consta específicamente el contrato de cesión suscrito por las partes o la comunicación en la cual se perfeccionaba la cesión realizada a la entidad fiduciaria, en el plenario consta la certificación expedida por ALIANZA FIDUCIARIA S.A., entidad que ostentó la calidad de fiduciaria en el fideicomiso TORRE HUMANITAS, la cual precisa que dicha cesión si se efectuó, (comunicación que no fue tachada de falsedad, ni de desconocimiento por lo que no existen impedimentos para su apreciación por parte del Tribunal Arbitral), que los derechos fiduciarios cedidos fueron el 100 % de aquellos que le pertenecían a la cedente, es decir, a la señora Victoria Navarro Vargas y la designación de los señores Irlanda Patiño Arango y Jose Manuel Caro Martinez como nuevos titulares de dichos derechos fiduciarios en el patrimonio autónomo ya citado.

No hay duda para este tribunal entonces que la demandante y demandada en reconvención cumplió con su obligación de ceder su posición contractual en el encargo fiduciario de vinculación multicitado.

D. Otrosíes al contrato de promesa de cesión antes suscrito.

Al contrato de promesa de cesión de derechos fiduciarios, las partes que lo suscribieron le efectuaron las siguientes modificaciones, las cuales constan en el expediente, y que tuvieron por objeto única y exclusivamente modificar la fecha de otorgamiento de la escritura señalada en la cláusula sexta del contrato de promesa de cesión de derechos fiduciarios antes transcrita, de la siguiente manera:

- Otrosí No. 1: suscrito entre Victoria Lucia del Perpetuo Socorro Navarro Vargas en calidad de PROMITENTE CEDENTE y Wilmar Alonso Patiño Arango como apoderado de Jose Manuel Caro Martínez e Irlanda Patiño Arango, en calidad de PROMITENTE CESIONARIO, el día 20 de junio de 2.017, modificó la fecha de

otorgamiento de la escritura para el día 29 de septiembre de 2.017.

- Otrosí No. 2: suscrito entre Victoria Lucia del Perpetuo Socorro Navarro Vargas en calidad de PROMITENTE CEDENTE y Wilmar Alonso Patiño Arango como apoderado de Jose Manuel Caro Martínez e Irlanda Patiño Arango, en calidad de PROMITENTE CESIONARIO, el día 25 de septiembre de 2.017, modificó la fecha de otorgamiento de la escritura para el día 29 de marzo de 2.018.
- Otrosí No. 3: suscrito entre Victoria Lucia del Perpetuo Socorro Navarro Vargas en calidad de PROMITENTE CEDENTE y Wilmar Alonso Patiño Arango como apoderado de Jose Manuel Caro Martínez e Irlanda Patiño Arango, en calidad de PROMITENTE CESIONARIO, el día 16 de marzo de 2.018, modificó la fecha de otorgamiento de la escritura para el día 28 de septiembre de 2.018.
- Otrosí No. 4: suscrito entre Victoria Lucia del Perpetuo Socorro Navarro Vargas en calidad de PROMITENTE CEDENTE y Jose Manuel Caro Martínez e Irlanda Patiño Arango, en calidad de PROMITENTE CESIONARIO, el día 25 de septiembre de 2.018, modificó la fecha de otorgamiento de la escritura para el día 28 de marzo de 2.018 (sic).

Es de anotar que en dichos otrosíes no se aludió a ninguna otra estipulación adicional ni se reguló ningún aspecto diferente a las sucesivas modificaciones a la fecha de otorgamiento de la escritura pública regulada en la cláusula sexta de la promesa de cesión de derechos fiduciarios, teniendo en cuenta que dichas estipulaciones se celebraron válidamente entre las partes, como quiera que la primera de ellas, se efectuó en vigencia de la estipulación contractual inicial y ello se cumplió igualmente en los sucesivos cambios efectuados.

Por otra parte, es necesario mencionar que dichos otrosíes fueron suscritos por el señor Wilmar Alonso Patiño Arango obrando como apoderado de los promitentes cesionarios, circunstancia que, aunque no se probó debidamente en este proceso aportándose el poder respectivo, tampoco fue objeto de censura por las partes involucradas en la presente Litis, quienes aceptaron que efectivamente el señor Patiño Arango actuó en su momento en dicha calidad.

E. Comentarios generales a los contratos celebrados:

Adicionalmente al juicio sobre validez y regularidad anteriormente efectuado, este Tribunal señala que los contratos antes referidos no han sido objeto de **tacha de falsedad**, en los términos del inciso primero del artículo 269 del Código General del Proceso, el cual señala lo siguiente:

"ARTÍCULO 269. PROCEDENCIA DE LA TACHA DE FALSEDAD. La parte a quien se atribuya un documento, afirmándose que está suscrito o

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

manuscrito por ella, podrá tacharlo de falso en la contestación de la demanda, si se acompañó a esta, y en los demás casos, en el curso de la audiencia en que se ordene tenerlo como prueba.”

Por el contrario, las partes vinculadas en la demandada inicial y en la demanda de reconvencción, en la respuesta a los hechos de cada una de dichos escritos, manifestaron o admitieron el hecho de haber celebrado los contratos anteriormente mencionados y que son objeto de discusión en este Tribunal.

En conclusión, para este Tribunal es clara la suscripción de los contratos anteriormente citados y que la normatividad aplicable a los mismos es del Código de Comercio (es especial las disposiciones antes transcritas), toda vez que:

1. El contrato de encargo fiduciario de vinculación inicialmente celebrado, en el cual la señora Navarro Vargas adquirió la posición contractual de BENEFICIARIO DE AREA que a la postre cedió a los señores Caro y Patiño, es de naturaleza mercantil y adicionalmente fue celebrado por dos personas jurídicas a saber, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en calidad de FIDUCIARIA del fideicomiso TORRE HUMANITAS y la sociedad PI HUMANITAS SAS en calidad de BENEFICIARIA de dicho patrimonio autónomo.
2. El contrato de promesa de cesión de posición contractual y sus otrosíes, al tener como objeto los derechos derivados de un contrato mercantil como lo es el anteriormente señalado, de la misma manera están regulados por dicha normatividad.

Específicamente, la normatividad aplicable en este caso para regular el contrato de promesa de cesión efectuado inicialmente y su formalización posterior con la cesión efectuada el día 11 de mayo de 2.017, es la que traen los artículos 887 y siguientes del Código de Comercio y la normatividad general consagrada en el Código Civil para efectos del análisis del negocio en su conjunto.

Como conclusión de lo anteriormente expuesto se tiene que:

1. Los contratos que fueron antes referidos no fueron atacados por ninguna de las partes para endilgarles alguna causal de nulidad; todo lo contrario, el Tribunal verificó que dichos contratos cumplen con todos los requisitos de existencia y validez, por tanto, dichos convenios se tendrán como existentes y válidos para efectos de realizar el análisis de las pretensiones y las excepciones de fondo de esta Litis, lo cual será objeto de un análisis profundo en el siguiente acápite de este laudo.
2. Habiéndose verificado previamente la existencia y la validez de los contratos, el Tribunal se apoyará en su decisión en el principio de autonomía de la voluntad, en las denominadas estipulaciones contractuales contenidas en los contratos antes referidos, sin perjuicio de las normas de carácter imperativo y de orden público contenidas en la legislación mercantil a que haya de hacerse referencia.

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

3. ANÁLISIS DE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA INICIAL, DE LA CONTESTACIÓN A LA DEMANDA INICIAL, DE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN Y DE SU CONTESTACIÓN:

Una vez analizada la existencia y validez de los contratos que son objeto de este proceso, el Tribunal entra a decidir, para lo cual efectuará dos análisis previos, a saber:

En primer lugar, este Tribunal procederá a analizar las pretensiones procesales de la parte demandante en la demanda inicial y únicamente en caso de llegar estas a prosperar, el Tribunal realizará la labor de analizar las excepciones de fondo o de mérito propuestas por la demandada.

En segundo lugar, este Tribunal procederá a analizar las pretensiones procesales de la parte demandada en la demanda de reconvencción y únicamente en caso de llegar estas a prosperar, el Tribunal realizará la labor de analizar las excepciones de fondo o de mérito propuestas a dicha demanda.

ANALISIS DE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA INICIAL:

a) Análisis de la pretensión PRIMERA de la demanda:

Esta llamada a prosperar esta pretensión, toda vez que en la misma se solicita que se declare que entre la señora Victoria Lucia del Perpetuo Socorro Navarro Vargas y los señores Jose Manuel Caro Martínez e Irlanda Patiño Arango se celebró un contrato denominado Contrato de Promesa de cesión de derechos fiduciarios derivados de un encargo fiduciario para vinculación al fideicomiso TORRE HUMANITAS, apartamento 1902 (19C) y parqueadero más útil integrado # 82.

Esta petición está debidamente probada en el presente proceso, toda vez que consta en el plenario la copia del documento en el cual fue contenido dicho contrato, el cual es de fecha 1 de febrero de 2.017.

b) Análisis de la pretensión SEGUNDA de la demanda:

Esta llamada a prosperar esta pretensión, toda vez que en la misma se solicita que se declare que los señores Jose Manuel Caro Martínez e Irlanda Patiño Arango incumplieron el Contrato de Promesa de cesión de derechos fiduciarios derivados mencionado en el literal anterior.

Está suficientemente probado en el expediente que los demandados Caro y Patiño incumplieron en el pago de la cuota del precio que les correspondía sufragar en el momento en que se hiciera la cesión de los derechos fiduciarios derivados del encargo fiduciario para vinculación al fideicomiso TORRE HUMANITAS, apartamento 1902 (19C) y parqueadero más útil integrado # 82.

Puntualmente ello puede apreciarse en el interrogatorio de la demandada Irlanda Patiño en el cual se confiesa lo siguiente, refiriéndose a la cuota del precio que no fue pagada por los demandados y demandantes en reconvencción:

" ... Estamos en una situación, dos personas civiles, dos personas, dos terceros, involucrados en un negocio que no hemos podido nosotros cumplir, porque a nosotros no nos han cumplido con la parte más importante, que es la entrega de nuestras escrituras ..."

c) Análisis de la pretensión TERCERA de la demanda:

Esta llamada a prosperar esta pretensión, toda vez que en la misma se solicita que como consecuencia de la declaratoria del incumplimiento de los señores Jose Manuel Caro Martínez e Irlanda Patiño Arango a la cual se accederá, ellos sean condenados al pago de la cuota pendiente de pago del precio pactado en la promesa de cesión de derechos fiduciarios antes referida.

De conformidad con el artículo 1.546 del Código Civil, en los contratos bilaterales, como es el que nos ocupa, va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.

Señala la norma citada qué en caso de incumplimiento de uno de los contratantes, podrá el otro contratante cumplido o allanado a cumplir, pedir a su arbitrio o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.

En este caso en particular la parte demandante optó por solicitar el cumplimiento del contrato con la indemnización de los perjuicios que ha circunscrito al cobro de la cláusula penal y al de los intereses moratorios sobre la suma que se adeuda.

En ese orden de ideas, habiéndose declarado previamente el incumplimiento de los señores Jose Manuel Caro Martínez e Irlanda Patiño Arango en cuanto a su obligación de pagar la suma de \$ 62.500.000 que debía cancelarse el día 11 de mayo de 2.017, habrá de condenárseles al pago de dicha suma de dinero.

d) Análisis de la pretensión CUARTA de la demanda:

Esta llamada a prosperar esta pretensión, toda vez que en la misma se solicita que como consecuencia de la declaratoria del incumplimiento de los señores Jose Manuel Caro Martínez e Irlanda Patiño Arango a la cual se accederá, ellos sean condenados al pago de la cláusula penal pactada en la promesa de cesión de derechos fiduciarios antes referida.

Al respecto el artículo 867 del Código de Comercio, respecto a la cláusula penal, reza:

"Artículo 867. Cláusula Penal. *Cuando se estipule el pago de una prestación determinada para el caso de incumplimiento, o de mora, se entenderá que las partes no pueden retractarse.*

Cuando la prestación principal esté determinada o sea determinable en una suma cierta de dinero la pena no podrá ser superior al monto de aquella.

Cuando la prestación principal no esté determinada ni sea determinable en una suma cierta de dinero, podrá el juez reducir equitativamente la pena, si la considera manifiestamente excesiva habida cuenta del interés que tenga el acreedor en que se cumpla la obligación. Lo mismo hará cuando la obligación principal se haya cumplido en parte."

Con fundamento en dicha norma, la cláusula penal es el pacto o estipulación convencional mediante el cual las partes establecen el pago de una prestación en el evento de que exista incumplimiento o mora por alguna obligación contractual, en otras palabras, la cláusula penal es una prestación que debe satisfacer una parte por haber incumplido o incurrido en mora de una o más obligaciones originadas en la convención o en el contrato.

En ese sentido el legislador autoriza para que los contratantes puedan avaluar, anticipadamente, el monto de los eventuales perjuicios que conllevan el incumplimiento de cualquiera de las partes de sus obligaciones contractuales, por ello, la cláusula penal es siempre una tasación o avalúo anticipado de perjuicio resultantes de la infracción del derecho contractual.

Sea el momento de señalar que para acceder a esta pretensión se verificó previamente la existencia del pacto correspondiente en el cual las partes otorgantes del contrato citado hubieran estipulado dicha sanción al incumplimiento contractual.

Al respecto, este Tribunal señala que la cláusula penal está pactada en el contrato de promesa de cesión de derechos fiduciarios, en los siguientes términos:

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

“ **OCTAVA: CLAUSULA PENAL:** La parte que no cumpla alguna de las obligaciones derivadas de este contrato, pague inmediatamente, en dinero, a título de pena, a la parte que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir, la suma en dinero equivalente al 10% del precio total del inmueble objeto de esta Promesa, cantidad de dinero la cual podrá demandarse en proceso ejecutivo, sin necesidad de requerimiento o constitución de mora, derecho a los cuales las partes han renunciado en recíproco beneficio. El pago de la suma por vía de pena no extingue la obligación principal, la cual podrá exigirse también separadamente, para este efecto, la parte perjudicada podrá optar entre exigir el cumplimiento del contrato o la resolución del mismo, con indemnización de perjuicios, de conformidad con lo prescrito por los artículos 1546 y 1600 del Código Civil y 870 del Código de Comercio.”

Como puede observarse la sanción prevista en este contrato equivale al 10 % del precio total del inmueble objeto de esta promesa, lo cual asciende en este caso a la suma de \$ 16.250.000, suma a cuyo pago se condenará a los señores Jose Manuel Caro Martínez e Irlanda Patiño Arango, como consecuencia de la declaratoria de su incumplimiento antes efectuada.

e) Análisis de la pretensión QUINTA de la demanda:

Este Tribunal considera que no está llamada a prosperar esta pretensión toda vez que estima que, en este caso en particular, no se requería solicitar dicha audiencia como requisito de procedibilidad para acceder al trámite arbitral, máxime que en el mismo existe una etapa procesal en la cual era posible solucionar el conflicto suscitado entre las partes, en forma previa a la continuación del proceso, tal como se desprende del análisis del artículo 13 del Código General del Proceso en concordancia con lo establecido en el artículo 35 de la Ley 640 de 2001.

Considera este Tribunal que haber solicitado la audiencia de conciliación previa por parte de la demandante obedeció a un querer válido de la misma y no a un requisito procesal para acceder a la justicia que pueda identificarse con el concepto de perjuicio derivado del incumplimiento de los demandados.

f) Análisis de la pretensión SEXTA de la demanda:

Como consecuencia de la declaratoria del incumplimiento de los demandados Caro y Martínez este Tribunal accederá parcialmente a esta pretensión de la demanda y en tal sentido condenará a los demandados al pago y reconocimiento de los intereses de mora calculados a la tasa máxima legal vigente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la suma de \$ 62.500.000 desde el día 12 de Mayo de 2017 y hasta la fecha en que se proceda al pago total de la obligación.

No se accede a otorgar intereses moratorios sobre la cláusula penal, dado la naturaleza indemnizatoria de esta, razón por la cual de accederse a ello se estaría compensando doblemente el perjuicio causado, no obstante ello, en aras efectos de evitar la pérdida de poder adquisitiva del dinero y por razones de equidad, se ordenara la indexación del valor correspondiente a la cláusula penal desde el día siguiente a la ejecutoria del laudo arbitral hasta el momento en que los demandados procedan al pago total de dicha obligación.

g) Análisis de la pretensión SEPTIMA de la demanda:

Considera el presente Tribunal que dada la prosperidad de todas las pretensiones de la demanda deberá accederse al pago de las costas y agencias en derecho del proceso por los demandados Caro y Martinez, lo cual se liquidará en la parte resolutive del presente laudo.

ANALISIS DE LAS EXCEPCIONES DE MERITO PROPUESTAS POR LA PARTE DEMANDADA A LA DEMANDA INICIAL:

Dado que prosperaron las pretensiones de la demanda inicial, corresponde al Tribunal analizar la prosperidad o no de las excepciones propuestas frente a dicho libelo, lo cual se efectúa así:

a) Análisis de las excepciones denominadas DOLO COMO VICIO DEL CONSENTIMIENTO y ERROR COMO VICIO DEL CONSENTIMIENTO:

Este Tribunal habrá de pronunciarse de manera conjunta frente a estas dos excepciones, toda vez que las mismas apuntan al mismo aspecto, es decir, a considerar que en este caso se presentó un vicio en el consentimiento de los demandados, quienes estiman que suscribieron el contrato de promesa de cesión de derechos fiduciarios habiendo sido sometidos a engaño o a dolo por parte de la demandante, lo cual los indujo a error al momento de celebrar el contrato objeto de este asunto.

Los vicios del consentimiento están regulados en nuestro Código Civil, en los artículos 1.508 y siguientes de dicho estatuto.

En primer lugar, señala nuestra normatividad en el artículo 1.508 lo siguiente:

“ARTÍCULO 1508. VICIOS DEL CONSENTIMIENTO. Los vicios de que puede adolecer el consentimiento son error, fuerza y dolo.”

Se observa entonces que son solamente estos vicios los que pueden afectar la capacidad de consentir, es decir, de expresar válidamente la voluntad al momento de contratar y obligarse como consecuencia de dicha declaración.

Específicamente en el campo del error, los artículos 1509, 1510, 1511 y 1512 regulan las hipótesis que pueden presentarse frente a este vicio del consentimiento a saber: error sobre un punto de derecho, error en la

naturaleza del acto o negocio y en la identidad del objeto, error en la calidad del objeto o error en la persona, reguladas puntualmente en cada una de las normas anteriormente mencionadas, respectivamente.

En el caso en particular, se considera qué de haberse producido error en este caso, las hipótesis serían el error sobre un punto de derecho o en cuanto a la naturaleza del acto o contrato, pues las demás señaladas en los artículos referidos en nuestro sentir no aplicarían al presente asunto.

En este sentido, el artículo 1.509 del Código Civil señala lo siguiente:

“ARTÍCULO 1509. ERROR SOBRE UN PUNTO DE DERECHO. El error sobre un punto de derecho no vicia el consentimiento.”

Por otra parte, el artículo 1.510 del Código Civil consagra lo siguiente:

“ARTÍCULO 1510. ERROR DE HECHO SOBRE LA ESPECIE DEL ACTO O EL OBJETO. El error de hecho vicia el consentimiento cuando recae sobre la especie de acto o contrato que se ejecuta o celebra, como si una de las partes entendiese empréstito y la otra donación; o sobre la identidad de la cosa específica de que se trata, como si en el contrato de venta el vendedor entendiese vender cierta cosa determinada, y el comprador entendiese comprar otra.”

Siendo estas dos causas de error las únicas que en concepto de este Tribunal podrían enmarcarse en el asunto actual, se encuentra que debe descartarse la ocurrencia del mismo en cuanto a la especie del contrato o acto celebrado, toda vez que como se observa en el interrogatorio de parte de los demandados, estos tuvieron oportunidad de leer el contrato de cesión de derechos fiduciarios antes de la firma del mismo y entender sus efectos y si en dicho momento albergaron dudas acerca de su contenido, pudieron suspender la suscripción de dicho contrato para obtener asesoría o consejo frente a las obligaciones que ellos adquirirían en virtud de su celebración; en esto consiste el deber de diligencia que los mismos debieron desplegar al momento de la firma de dicho acuerdo.

Además del texto expreso del citado artículo 1509 del Código Civil se desprende que el error en que incurra el contratante sobre un punto de derecho, no vicia el consentimiento, de ahí que si los demandados y demandantes en reconvencción no comprendieron a cabalidad el tipo de negocio que estaban celebrando, tal situación no está contemplada en nuestro ordenamiento jurídico como causal para enervar el contrato, dado que es un error que puede ser superado con la debida asesoría y diligencia, tal como se expresó en el párrafo anterior.

En cuanto al dolo, es importante tener en cuenta la regulación consagrada en el artículo 1.516 del Código Civil, el cual prescribe lo siguiente:

“ARTÍCULO 1516. PRESUNCIÓN DE DOLO. El dolo no se presume sino en los casos especialmente previsto por la ley. En los demás debe probarse. ”

Corresponde entonces probar a la parte que alega el dolo su ocurrencia, ello debido a las graves implicaciones de este vicio del consentimiento.

No basta entonces que existan indicios o evidencias de que existieran irregularidades en el desarrollo del proyecto TORRE HUMANITAS, sino que

es necesario probar más allá de duda que las mismas, siendo previamente conocidas, fueron utilizadas para inducir a error o para artificiosamente obtener una declaración de voluntad, prevaleciéndose de un engaño.

En este sentido este Tribunal considera que pese a que están probadas en el proceso las dificultades planteadas en el desarrollo y posterior escrituración del proyecto TORRE HUMANITAS, en el cual están ubicados los inmuebles objeto del encargo fiduciario cedido, no existe prueba plena de que la demandante hubiera, a partir de su conocimiento de las mismas, inducido a error a los contratantes ni tampoco de su actuar con dolo frente a ellos, tendiente a obtener de los mismos la celebración de la promesa efectuada.

Todo lo contrario, este Tribunal estima que existe una situación particular en este caso que desvirtúa la posibilidad de que dicha inducción a error o dicha conducta dolosa se hubieran instrumentado en este negocio y es el hecho de que, en nuestro sentir, la demandada comprometió su responsabilidad personal en la promesa de cesión antes referida y reiteró dicho compromiso con la suscripción de los otrosíes a dicha promesa.

Ello se explica de la siguiente manera:

Como se dijo anteriormente, en la cesión de un contrato opera la sustitución de una posición contractual, más no la modificación de las estipulaciones o previsiones del contrato cedido.

En este sentido, el cesionario en este tipo de contratos, simplemente ocupa la posición que antes ostentaba el cedente, acogándose a toda la regulación existente y regulada de manera previa en el contrato cedido.

Si ello hubiera ocurrido en el caso que nos ocupa, la previsión planteada en la cláusula SEXTA de la promesa de la cesión se hubiera mantenido sin ninguna modificación con respecto a lo previsto en la cláusula QUINTA del encargo fiduciario de vinculación cedido.

Sin embargo, ello no sucedió en este caso, toda vez que la demandante fue más allá de lo previsto en el contrato cedido y en concepto de este Tribunal asumió a título personal una obligación que no existía en el encargo fiduciario inicial, en punto del otorgamiento de la escritura pública de transferencia de los inmuebles.

Ello ocurrió cuando la demandante incluyó en la promesa de cesión de la obligación de otorgar la escritura pública de transferencia de los inmuebles objeto del encargo el día 30 de junio de 2.017 en la Notaría Única de Sabaneta a las 4 pm., lo cual como se dijo, es una estipulación que no fue convenida en el contrato cedido.

En este punto se llama la atención sobre la consagración que trae el artículo 890 del Código de Comercio, el cual se transcribe a continuación:

“ART. 890.—El que cede un contrato se obliga a responder de la existencia y validez del mismo y de sus garantías, **pero, salvo estipulación expresa en contrario, no responderá de su cumplimiento por parte del otro contratante** y de los garantes.”

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

Observa entonces este Tribunal que lo que ocurrió en este caso fue una estipulación expresa en virtud de la cual, la demandante se obligó frente a los demandados a otorgar la escritura pública en una fecha, hora y notaría determinadas, las cuales fueron modificadas por los otrosíes a los cuales se aludió anteriormente y que finalmente fue incumplida por la demandante.

Esta estipulación no puede interpretarse de manera diferente a la clara intención de la demandante de que los demandados recibieran la transferencia del derecho de dominio en una fecha determinada y por lo tanto, excluye en nuestro concepto las hipótesis de error y dolo como vicios del consentimiento, teniendo en cuenta que a la demandante le hubiera bastado para culminar válidamente la celebración del contrato de promesa de cesión, simplemente señalar que los términos de la escrituración serían los previstos en el encargo cedido y no estaba obligada para dicho perfeccionamiento a comprometerse con una fecha específica para el otorgamiento de la escritura sobre los bienes mencionados.

Ahora bien, podría considerarse que agregar dicha fecha para firmar la escritura inicialmente pudo haber obedecido a un error de la demandante o al hecho de haber accedido a una petición de los demandados para que estos obtuvieran tranquilidad con el negocio celebrado, pero perseverar en ello por medio de la celebración de cuatro (4) otrosíes posteriores al respecto, para este Tribunal es una muestra de la buena fe de la demandante.

Reclaman los demandados que se hubiera incluido dicha estipulación, dado que la fiduciaria no compareció a aceptarla en el contrato de promesa de cesión; sin embargo, ello hubiera implicado necesariamente la modificación del encargo fiduciario que fue cedido, porque no de otra manera la fiduciaria hubiera podido comprometerse en tal sentido.

Recuérdese que el contrato celebrado no es una promesa de compraventa sobre inmuebles, en el cual es obligación natural de la promitente vendedora la transferencia de los bienes inmuebles que son su objeto, sino una promesa de cesión de derechos fiduciarios, en el cual la obligación principal de la cedente era proceder a efectuar la cesión de dichos derechos fiduciarios, como en efecto la demandante realizó.

En conclusión, no encuentra este Tribunal probados claramente los supuestos según los cuales los demandados fueron inducidos a error o sufrieron dolo, por parte de la demandada tendiente a la conclusión del negocio efectuado entre ellos, adicionalmente porque ni en la prueba documental ni en la testimonial aportada se evidencian dichos vicios del consentimiento, ni los mismos fueron objeto de confesión de parte.

Por otra parte, estima el presente Tribunal que de haberse probado la inducción a error o la causación del dolo reclamados por los demandados, igualmente no estarían llamadas a prosperar las excepciones planteadas con base en los mismos, porque como se dijo inicialmente, dichas conductas apuntan a ser consideradas como vicios del consentimiento, que de haberse dado, implicarían la declaratoria de la nulidad relativa del

contrato de cesión de derechos fiduciarios celebrado por las partes que están vinculadas en la presente litis.

Al respecto el artículo 1.741 del Código Civil señala lo siguiente:

“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 así mismo 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.” (Negrillas y subrayas fuera del texto)

Han sido reiteradas la jurisprudencia y la doctrina nacional en señalar que los vicios del consentimiento, entre los cuales se encuentran el error, la fuerza y el dolo tienen como consecuencia generar la nulidad relativa del contrato que es afectado por ellos.

En este punto es preciso señalar que si bien en el texto de la contestación de la demanda inicial y de la demanda de reconvención, se alude por los señores Jose Manuel Caro Martinez e Irlanda Patiño Arango a la existencia de vicios del consentimiento en la celebración del contrato objeto de este asunto, concretamente error y dolo, (los cuales en su criterio se desplegaron por comportamientos realizados por la demandante inicial y demandada en reconvención, Victoria Lucia Navarro Vargas) al momento de analizar el texto de la contestación de la demanda inicial, concretamente las excepciones de fondo que fueron objeto de alegación, así como las pretensiones de la demanda de reconvención, se evidencia que no se solicitó de forma expresa la nulidad relativa de dicho contrato, puesto que esa es la sanción que para el acto jurídico tiene contemplado expresamente el legislador cuando se incurre en un vicio del consentimiento, tal como lo tiene establecido el artículo 1741 del Código Civil antes transcrito.

Adicional a lo anterior, el Juez – en este caso, el árbitro- tiene prohibido la declaratoria de nulidad relativa de un acto o contrato de forma oficiosa, tal como se desprende de lo contemplado en el artículo 1743 del Código Civil.

Igualmente, el artículo 282 del Código General del Proceso establece de forma clara que el Juez o árbitro tampoco puede reconocer oficiosamente las excepciones de mérito de prescripción, compensación y **nulidad relativa**, siendo esta última precisamente la sanción reservada por el ordenamiento jurídico para los eventos en que se incurra y se demuestre

la existencia de los vicios del consentimiento contemplados en el artículo 1508 del Código Civil (error, fuerza y dolo).

De ahí pues que por un lado, en la demanda de reconvención no se pidió la nulidad relativa del contrato objeto de este asunto como consecuencia de los vicios del consentimiento alegados, y mal podría el Tribunal Arbitral declarar una nulidad relativa que no fue objeto de pretensión expresa en la demanda de reconvención ya referida, dado que estaría incurriendo en una decisión incongruente, tal como lo tiene establecido el artículo 281 del Código General del Proceso, y así mismo, tampoco podría declarar oficiosamente la nulidad relativa como excepción puesto que tampoco fue solicitada de forma expresa en el escrito de contestación de la demanda.

Ahora, suponiendo que el Tribunal Arbitral pudiera decretar oficiosamente dicha excepción de fondo, esto es, la nulidad relativa por la existencia de vicios del consentimiento, concretamente dolo y error que fueron los alegados por la parte demandada y demandante en reconvención, se considera que no se probó la existencia de los mismos, como se expresó líneas atrás, y tampoco se acreditó que la demandante inicial y demandada en reconvención hubiere efectuado actuaciones tendientes a inducir en error o en un comportamiento doloso tendiente al engaño con respecto a los demandados y demandantes en reconvención.

De otro lado, sea importante expresar desde ya, que la existencia de vicios del consentimiento como se ha dicho, no son causal de resolución del contrato celebrado, sino causal de nulidad relativa, se itera.

Al respecto, los tratadistas Guillermo Ospina Fernández y Eduardo Ospina Acosta, en su obra TEORIA GENERAL DE LOS ACTOS O NEGOCIOS JURIDICOS, precisan el concepto de la siguiente forma:

" ... LA LEGITIMACION PARA INVOCAR LA NULIDAD RELATIVA: - A diferencia de la nulidad absoluta, que puede ser declarada de oficio por el juez o a petición del ministerio público, el art. 1743 limita la legitimación ad causam para alegar la nulidad relativa, en los siguientes términos: "**La nulidad relativa no puede ser declarada por el juez o prefecto sino a pedimento de parte;** ni puede pedirse su declaración por el ministerio público en el solo interés de la ley; ni puede alegarse sino por aquellos en cuyo beneficio la han establecido las leyes, o por sus herederos o concesionario..." (Negrillas y subrayas fuera del texto)

Por otra parte, la Sección Tercera del Consejo de Estado en sentencia del 4 de diciembre de 2.003 esbozó el planteamiento central acerca del alcance y efectos de los vicios del consentimiento, específicamente en lo relativo al punto del error de derecho, así:

“ Si bien no existe una definición legal genérica del error, del conjunto de las disposiciones que sobre el particular contiene la codificación en referencia, la doctrina y la jurisprudencia coinciden en manifestar que aquel consiste en una percepción falsa de la realidad; vale decir, es la discrepancia entre una idea y la realidad que ésta pretende representar. Desde el ángulo filosófico, el error no se identifica con la ignorancia, en tanto que ésta corresponde al desconocimiento total de una cosa o de un hecho, al paso que en el error, aquella o aquel se conocen, pero con una idea equivocada de ellos. No obstante, desde el punto de vista jurídico los conceptos de error e ignorancia no se diferencian, **fundamentalmente por aplicación de aquel principio conforme al cual, “la ignorancia de la ley no excusa su violación”, expresamente consagrado en el artículo 9º del Código Civil, complementado a su vez por la norma del artículo 1509 íbidem, según el cual, el error de derecho no vicia el consentimiento.** Por consiguiente, se incurre en error cuando se ignora una cosa, lo mismo que cuando se tiene una idea equivocada de ella, dado que en uno y otro evento la voluntad no se expresa con pleno conocimiento de causa y por ello se torna inválida, situaciones éstas dos que configuran el denominado error de hecho que, a términos de la regulación contenida en los artículos 1510 a 1512 y 1524 del Código Civil, constituye vicio del consentimiento, capaz de determinar la nulidad del respectivo acto o contrato.” (Negrillas y subrayas fuera del texto)

En este sentido, aun en el evento en que se encontraran probados dichos vicios del consentimiento no podría acogerse la excepción planteada por los demandantes, toda vez que la misma no fue solicitada como tal por estos en la contestación de la demanda y no puede el presente Tribunal declararla de oficio, aunque este probada, toda vez que el artículo 1.743 expresamente lo prohíbe en concordancia con el artículo 282 del Código General del Proceso.

Al respecto señala el artículo 1.743 lo siguiente:

“La nulidad relativa no puede ser declarada por el juez o prefecto sino a pedimento de parte; ni puede pedirse su declaración por el Ministerio Público en el solo interés de la ley; ni puede alegarse sino por aquéllos en cuyo beneficio la han establecido las leyes, o por sus herederos o cesionarios; y puede sanearse por el lapso de tiempo o por ratificación de las partes.” (Negrillas y subrayas fuera del texto).

Por otra parte, el artículo 282 del Código General del Proceso, prescribe lo siguiente:

“ARTÍCULO 282. RESOLUCIÓN SOBRE EXCEPCIONES. 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 (...).” (Negrillas y subrayas fuera del texto)

Por las razones anteriormente planteadas no están llamadas a prosperar las excepciones anteriormente analizadas.

b) Análisis de la excepción denominada FALTA DE CAUSA PARA PEDIR:

Sustentan los demandados esta excepción en dos aspectos a saber:

En primer lugar, en el engaño y la omisión de información que, según ellos, la demandante tenía de primera mano, circunstancias que como se dijo antes no están plenamente probadas en el proceso, en el sentido de hacer parte de una trama efectuada por la demandante tendiente a inducir a los demandados a la celebración del contrato de cesión de derechos fiduciarios.

En segundo lugar, en el hecho de que la demandante, según los demandados, ocultó una deuda por concepto de servicios públicos existente en el Edificio Torre Humanitas a los demandados, circunstancia que igualmente tampoco fue probada en el proceso como parte del engaño que argumentan los demandados haber sufrido de parte de la demandante.

En este orden de ideas, lo que observa este Tribunal es todo lo contrario, es decir, que la demandante en este proceso estaba facultada para pedir, dado que sufrió el incumplimiento del pago de la parte del precio que debía haber sido cancelado por los demandados en el momento en que ella cumplió con su obligación de ceder su posición contractual en el contrato de encargo fiduciario original, es decir, el 11 de mayo de 2.017.

Ahora bien, con respecto a la obligación de escrituración de los inmuebles que en concepto de este Tribunal adquirió por cuenta propia la demandada y que posteriormente fue incumplida por esta, habría que señalar igualmente dos asuntos a saber:

En primer lugar, el incumplimiento de esta obligación se dio con posterioridad al incumplimiento de la obligación de los demandantes de pagar la suma de \$ 62.500.000. Esta conclusión surge de cotejar las fechas de ambas situaciones, de lo cual se concluye que la fecha del pago de dicha cuota era anterior al día en que debía otorgarse la escritura pública, fecha que según el último otrosí válidamente otorgado por las partes, fue el día 25 de septiembre de 2.018.

En segundo lugar, este incumplimiento, en los términos que estima el presente Tribunal que ocurrió, no fue reclamado por los demandados en la contestación de la demanda, toda vez que los mismos consideran el haber señalado una fecha para el otorgamiento de la escritura por parte de la demandante, como parte del engaño o del dolo que esta les causó

como medio para la celebración del contrato y no lo censuran como un incumplimiento contractual de su parte y en todo caso, si el señalamiento de esta fecha y sus posteriores modificaciones pudieren considerarse como una condonación del incumplimiento inicial de los demandados y demandantes en reconvención, ello debió haber constado expresamente en los documentos suscritos por las partes, de lo cual no existe evidencia en este caso ni fue señalado por estos al contestar la demanda o demandar en reconvención.

c) Análisis de la excepción denominada LA MORA PURGA LA MORA:

Sustenta la demandada esta excepción en dos aspectos a saber:

En primer lugar, en el incumplimiento de la demandante, sin entrar a precisar en qué consiste esta manifestación.

En segundo lugar, en el engaño causado por la demandante al momento de la celebración del contrato de cesión de derechos fiduciarios.

Baste con decir frente a esta excepción que la misma no es de recibo para el presente Tribunal por las mismas razones establecidas para no acceder a la excepción a la que se aludió en el literal anterior.

Se reitera lo señalado por este Tribunal en el pronunciamiento frente a la excepción anterior, en el sentido de considerar que efectivamente hubo un incumplimiento por parte de la demandante en este caso, derivado de la obligación de otorgar escritura pública que asumió a título personal, según lo antes señalado.

No obstante, como antes se dijo, este incumplimiento se presentó con posterioridad al incumplimiento en que incurrieron los demandados en el presente proceso.

En este orden de ideas si se hubiera reclamado dicho incumplimiento, quien podría alegar que la mora purgó la mora sería la demandante en este proceso.

ANALISIS DE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN:

Sea lo primero señalar que los hechos fundantes de las pretensiones solicitadas en la demanda de reconvención impetrada por los señores Caro y Patiño en contra de la señora Navarro Vargas, son prácticamente los mismos que fueron utilizados como hechos que soportan las excepciones de fondo alegadas en el escrito de contestación de la demanda inicial efectuada por ellos.

La finalidad de efectuar esta anotación radica en esclarecer el alcance de las pretensiones de la demanda de reconvención, específicamente en lo relativo al fundamento de la primera de ellas en la cual se requiere que se declare **resuelto el contrato por incumplimiento** por parte de la señora Navarro Vargas sin precisar específicamente en que consistió dicho incumplimiento.

Ello nos remite necesariamente a los hechos planteados en la demanda de reconvención en los cuales se soportan las pretensiones solicitadas en este libelo y que como se dijo antes son prácticamente los mismos que se adujeron en la contestación de la demanda inicial.

No obstante dicha similitud este Tribunal llama la atención sobre el hecho VIGESIMO PRIMERO de la demanda de reconvención, en el cual se señala lo siguiente:

“VIGESIMO TERCERO: El contrato de promesa de cesión **está viciado de nulidad** desde la fecha en que se suscribió, ya que existen vicios del consentimiento.

En este sentido los hechos de la demanda de reconvención, es especial, el hecho vigésimo tercero antes descrito, apuntaba a que las pretensiones de la demanda de reconvención estarían encaminadas a la solicitud de nulidad relativa del contrato de promesa de cesión de derechos fiduciarios, no obstante dicha solicitud no se efectuó directamente por parte de los demandantes en reconvención, toda vez que sus pretensiones se enderezaron a que fuera declarada la resolución de dicho contrato por el incumplimiento de la demandada Victoria Navarro, con base en los hechos fundantes antes mencionados.

Por lo tanto, aun en el evento en que este Tribunal hubiera encontrado probados los vicios del consentimiento endilgados por los demandantes en reconvención al contrato de promesa de cesión analizado en este proceso, dicha declaratoria de nulidad relativa no podría haberse efectuado, pues tal como se señaló antes, para que proceda la declaratoria de nulidad relativa debe ser solicitada expresamente, es decir, la misma no podría haber sido declarada de oficio por parte de este Tribunal.

Hecho este comentario, pasa el Tribunal a analizar las pretensiones solicitadas por la parte demandante en reconvención:

a) Análisis de la pretensión PRIMERA de la demanda de reconvención:

Tal como se señaló en comentario anterior, esta pretensión está encaminada a que se declare la resolución del contrato de promesa de cesión por incumplimiento de la demandada en reconvención Victoria Navarro Vargas, sin especificar expresamente en que consiste tal conducta de la demandada.

En este sentido enmarcamos esta pretensión en lo señalado en los hechos de la demanda en los cuales se apunta a señalar que hubo un engaño o se causó dolo a los señores Caro y Patiño por parte de la señora Navarro Vargas y que ello finalmente fue determinante para la celebración del contrato atacado.

Al respecto este Tribunal reitera los argumentos esbozados en los pronunciamientos a las excepciones presentadas por los demandados en la demanda inicial, en el sentido de considerar lo siguiente:

1. No se encuentran plenamente probado en el expediente que la señora Victoria Navarro Vargas hubiera inducido a error o hubiera causado dolo a los señores Jose Manuel Caro e Irlanda Patiño.

Si bien existe prueba de que el proyecto Torre Humanitas presentó problemas de índole jurídica y material que causaron perjuicios a sus actuales habitantes y que impidieron en muchos casos que los inmuebles de dicho proyecto fueran escriturados a sus adquirentes, no está establecido que la señora Navarro Vargas se hubiera aprovechado de dicha circunstancia para engañar a los señores Caro y Patiño.

2. En el evento en que se encontrarán probadas dichas circunstancias en el presente proceso, la consecuencia de la misma no sería una declaratoria de resolución por incumplimiento por parte de este Tribunal, toda vez que su presencia debidamente probada lo que acarrearía sería una nulidad relativa de la promesa de cesión de derechos fiduciarios, lo cual como se expresó antes, no fue solicitado expresamente por los demandantes en reconvención.

b) Análisis de las pretensiones SEGUNDA y TERCERA de la demanda de reconvención:

El presente Tribunal se abstendrá de efectuar pronunciamiento sobre las pretensiones segunda y tercera de la demanda de reconvención, toda vez que las mismas son consecuenciales a la prosperidad de la pretensión primera anteriormente analizada.

En este sentido al no prosperar dicha pretensión primera, de la cual se desprenden las demás pretensiones solicitadas, estas últimas igualmente no están llamadas a prosperar.

5.- JURAMENTO ESTIMATORIO

La demanda arbitral fue presentada el día veinte (20) de noviembre de 2019, fecha en la cual estaba vigente el Art. 206 de la Ley 1564 de 2012 "Código General del Proceso", con la reforma introducida por la Ley 1743 de 2014, que modificó, en lo pertinente, el Art. 206 de la Ley 1564 de 2012, cuyo texto es el siguiente:

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

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

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

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

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

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

PARÁGRAFO. *<Parágrafo modificado por el artículo 13 de la Ley 1743 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:> También habrá lugar a la condena a la que se refiere este artículo a favor del Consejo Superior*

de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, en los eventos en que se nieguen las pretensiones por falta de demostración de los perjuicios. En este evento, la sanción equivaldrá al cinco por ciento (5%) del valor pretendido en la demanda cuyas pretensiones fueron desestimadas.

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

A juicio del Tribunal, no habrá lugar a la imposición de las sanciones de que trata el artículo antes citado, por cuanto se ha observado que no hubo negligencia de las partes en dicho aspecto, por lo que la falta de demostración de los perjuicios en el presente caso no se debió a negligencia de estas, quienes desplegaron por el contrario, un comportamiento procesal juicioso, diligente y colaborador, pero, pese a ello, desde el punto de vista jurídico, la pretensión quinta de la demanda inicial, así como las pretensiones incoadas en la demanda de reconvenición no podían abrirse paso, como se razonó líneas atrás, motivo por el que no se condenará al pago de la sanción contemplada en el inciso 4 del artículo 206 del Código General del Proceso y en el párrafo de dicha norma.

Acerca de la negligencia que hace a las partes merecedoras de la sanción consagrada en el artículo 206 del CGP, señala la Sentencia C-157 de 2013 de la Corte Constitucional:

"...en el segundo evento, es evidente que se está ante la fatalidad de los hechos, valga decir, ante un fenómeno que escapa al control de la parte o a su voluntad, y que puede ocurrir a pesar de que su obrar haya sido diligente y esmerado. En este escenario hipotético la sanción prevista en la norma demandada sí resulta desproporcionada y, por tanto, vulnera el principio de buena fe y los derechos a acceder a la administración de justicia y a un debido proceso, pues castiga a una persona por un resultado en cuya causación no media culpa alguna de su parte. Dado que esta interpretación de la norma es posible, la Corte emitirá una sentencia condicionada..."

Por todo lo anterior, el Tribunal no condenará a ninguna de las partes a la sanción prevista en el inciso 4 del Artículo 206 del C.G.P. y en el párrafo de dicha norma, toda vez que no se observa que dicha parte haya actuado de manera desproporcionada, reprochable, abiertamente negligente o temeraria en el caso sub iudice.

6.- CONDENA EN COSTAS Y AGENCIAS EN DERECHO.

El estatuto arbitral –Ley 1563 de 2012- no se ocupa de disciplinar el régimen de las costas procesales.

Por consiguiente, hay que acudir a las reglas pertinentes sobre la materia consagradas en el Código General del Proceso, en virtud de lo dispuesto en su artículo 1º, conforme al cual dicho cuerpo normativo se aplica, entre otros, a *"todos los asuntos de cualquier jurisdicción o especialidad y a las*

actuaciones de particulares y autoridades administrativas, cuando ejerzan funciones jurisdiccionales, en cuanto no estén regulados expresamente en otras Leyes”.

Según el artículo 361 del mencionado código: *“Las costas están integradas por la totalidad de las expensas y gastos sufragados durante el curso del proceso y por las agencias en derecho”, y “serán tasadas y liquidadas con criterios objetivos y verificables en el expediente...”.*

De acuerdo con el numeral 1 del artículo 365 ibidem, en los procesos en que haya controversia se condenará en costas a la parte vencida.

De la letra de este numeral 1, surge evidente el criterio objetivo que domina la directriz para imponer costas; basta que una de las partes sea vencida, sin que se requiera efectuar juicio de valoración acerca del comportamiento procesal de quien debe sufrir la condena.

La legislación civil no realizó una definición concreta acerca de las costas.

Sin embargo, la Corte Constitucional, mediante la sentencia C-539 de 1999, Magistrado Ponente Eduardo Cifuentes Muñoz, realizó la siguiente precisión:

“...las costas pueden ser definidas como aquella erogación económica que corresponde efectuar a la parte que resulte vencida en un proceso judicial. Esta carga económica comprende, por una parte, las expensas, es decir, todos aquellos gastos necesarios para el trámite del juicio distintos del pago de apoderados (honorarios de peritos, impuestos de timbre, copias, gastos de desplazamiento en diligencias realizadas fuera de la sede del despacho judicial etc.), y, de otro lado, las agencias en derecho, correspondientes a los gastos efectuados por concepto de apoderamiento, los cuales – vale la pena precisarlo- se decretan a favor de la parte y no de su representante judicial. Aunque las agencias en derecho representan una contraprestación por los gastos en que la parte incurrió para ejercer la defensa judicial de sus intereses, es el juez quien, de manera discrecional, fija la condena por este concepto con base en los criterios establecidos en el artículo 393-3 del Código de Procedimiento Civil ...”

En materia de *agencias en derecho* el Tribunal observará un criterio de *razonabilidad*, toda vez que no considera que hubiera habido temeridad en la actuación procesal de las Partes ni de los Apoderados, quienes fueron leales a su contraparte y con el Tribunal Arbitral, acataron las órdenes de este y cumplieron con sus obligaciones procesales en debida forma.

En cuanto a las agencias en derecho, el Consejo Superior de la Judicatura mediante Acuerdo PSAA16-10554 del cinco (5) de agosto de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, y con fundamento en el criterio establecido en el artículo 5 "*Procesos Declarativos en General en Única Instancia*", señala: "Cuando en la demanda se formulen pretensiones de contenido pecuniario, entre el 5% y el 15% de lo pedido."

Por lo anteriormente expuesto, se condenará en agencias en derecho por valor equivalente al 5% del valor de las pretensiones de la demanda de reconvencción y con fundamento en las cuales se calcularon los honorarios y gastos del presente Tribunal de Arbitramento, esto es, la suma de **SIETE MILLONES SETECIENTOS CINCO MIL OCHOCIENTOS VEINTISIETE PESOS (\$7.705.827)** más el correspondiente reembolso de lo pagado por la parte demandante con ocasión del funcionamiento del Tribunal y gastos generados durante el trámite.

Por consiguiente, y de conformidad con los artículos 365 Núm. 1 del Código General del Proceso se impondrán las costas del Proceso en contra de los demandados, **IRLANDA PATIÑO ARANGO y JOSE MANUEL CARO MARTINEZ** y a favor de la parte demandante, **VICTORIA LUCIA NAVARRO VARGAS**, incluyendo las *agencias en derecho* a que se hace referencia en el artículo 366 Núm. 3 y 4 de la Ley 1564 de 2012 "*Código General del Proceso*"² y el pago de los demás costes debidamente acreditados en el proceso, tal como lo prevé el numeral 8 del artículo 365 de la Ley 1564 de 2012 "*Código General del Proceso*".

La parte actora pagó la suma de **DIECISEIS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y UN MIL NOVECIENTOS OCHO PESOS (\$16.641.908)** incluido IVA, por concepto de la totalidad de los honorarios y gastos del Tribunal Arbitral, así como del pago del valor de los gastos de administración iniciales, valores los cuales fueron pagados en su totalidad por la parte demandante.

Como quiera que la parte vencida han resultado ser los señores **IRLANDA PATIÑO ARANGO y JOSE MANUEL CARO MARTINEZ**, estos serán condenados a restituir a la señora **VICTORIA LUCIA NAVARRO VARGAS** el valor correspondiente a los dineros pagados por este por concepto de honorarios y gastos del presente Tribunal de Arbitramento,

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

(...)

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

los cuales ascendieron como se expresó antes a la suma de **DIECISEIS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y UN MIL NOVECIENTOS OCHO PESOS (\$16.641.908)**.

En el expediente no hay constancia de otros costos pagados por parte de la demandante, razón por la cual, por no estar debidamente acreditados, el Tribunal no hará ningún reconocimiento.

7-. PARTE RESOLUTIVA

En mérito de las consideraciones que anteceden, el Tribunal Arbitral constituido para dirimir las controversias suscitadas entre **VICTORIA LUCIA NAVARRO VARGAS** en contra de **IRLANDA PATIÑO ARANGO y JOSE MANUEL CARO MARTINEZ**, por un lado, y por el otro entre **IRLANDA PATIÑO ARANGO y JOSE MANUEL CARO MARTINEZ** en contra de **VICTORIA LUCIA NAVARRO VARGAS**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia, por autoridad de la Ley y por habilitación de las Partes, conforme a lo establecido en la Ley 1563 de 2012, mediante decisión adoptada en Derecho,

RESUELVE

SOBRE LAS PRETENSIONES Y EXCEPCIONES DE FONDO RELACIONADAS CON LA DEMANDA INICIAL:

PRIMERO. Declarar que entre la señora VICTORIA LUCÍA NAVARRO VARGAS y los señores IRLANDA PATIÑO ARANGO y JOSE MANUEL CARO MARTÍNEZ se celebró y suscribió el día 1 de febrero de 2017 un contrato denominado "CONTRATO DE PROMESA DE CESIÓN DE DERECHOS DERIVADOS DE UN ENCARGO FIDUCIARIO PARA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO TORRE HUMANITAS- APTO 1902 (19C) Y PARQUEADERO MÁS ÚTIL INTEGRADO NÚMERO 82."

SEGUNDO. Declarar el incumplimiento contractual por parte de los señores IRLANDA PATIÑO ARANGO y JOSE MANUEL CARO MARTINEZ con respecto a la señora VICTORIA LUCIA NAVARRO VARGAS del contrato denominado "CONTRATO DE PROMESA DE CESIÓN DE DERECHOS DERIVADOS DE UN ENCARGO FIDUCIARIO PARA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO TORRE HUMANITAS- APTO 1902 (19C) Y PARQUEADERO MÁS ÚTIL INTEGRADO NÚMERO 82.", según lo expresado en la parte motiva de este Laudo.

TERCERO. Como consecuencia del incumplimiento contractual declarado, **condenar** a los señores IRLANDA PATIÑO ARANGO y JOSE MANUEL CARO MARTINEZ a pagar a favor de la señora VICTORIA LUCIA NAVARRO VARGAS, la suma de **SESENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$62.500.000)**, tal como fue solicitado en la pretensión tercera

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

de la demanda inicial, por concepto del saldo restante del precio pactado en la cláusula cuarta del contrato denominado "CONTRATO DE PROMESA DE CESIÓN DE DERECHOS DERIVADOS DE UN ENCARGO FIDUCIARIO PARA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO TORRE HUMANITAS- APTO 1902 (19C) Y PARQUEADERO MÁS ÚTIL INTEGRADO NÚMERO 82.", valor el cual debió ser pagado el día 11 de mayo de 2017, conforme a lo expuesto en la parte motiva de este laudo.

Sobre la anterior suma de dinero, los señores IRLANDA PATIÑO ARANGO y JOSE MANUEL CARO MARTINEZ **reconocerán** y **pagarán** a favor de la señora VICTORIA LUCIA NAVARRO VARGAS, intereses de mora calculados a la tasa máxima legal vigente certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia, conforme a lo establecido en el artículo 884 del Código de Comercio a partir del día 12 de mayo de 2017 hasta que se proceda al pago total y efectiva de dicha obligación, conforme a lo solicitado en la pretensión sexta de la demanda inicial.

CUARTO. Como consecuencia del incumplimiento contractual declarado, **Acceder** a la condena solicitada en la pretensión cuarta de la demanda inicial y en consecuencia de ello, **Condenar** a los señores IRLANDA PATIÑO ARANGO y JOSE MANUEL CARO MARTINEZ a pagar a favor de la señora VICTORIA LUCIA NAVARRO VARGAS la suma de **DIEZ Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$16.250.000)** por concepto de la sanción contemplada en la cláusula octava del contrato denominado "CONTRATO DE PROMESA DE CESIÓN DE DERECHOS DERIVADOS DE UN ENCARGO FIDUCIARIO PARA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO TORRE HUMANITAS- APTO 1902 (19C) Y PARQUEADERO MÁS ÚTIL INTEGRADO NÚMERO 82."

QUINTO. Negar el pago de intereses de mora sobre la anterior suma de dinero calculados a la tasa máxima legal vigente certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia conforme a lo establecido en el artículo 884 del Código de Comercio conforme a lo petitionado en la pretensión sexta de la demanda inicial, y en su lugar se **ordena** que la anterior suma de dinero tendrá que ser indexada a partir del día siguiente a la ejecutoria del presente laudo hasta el día en que se proceda al pago total y efectivo de dicha obligación por parte de los señores IRLANDA PATIÑO ARANGO y JOSE MANUEL CARO MARTINEZ a favor de la señora VICTORIA LUCIA NAVARRO VARGAS.

SEXTO. Negar la pretensión quinta de la demanda inicial, por las razones expuestas en la parte motiva del laudo.

SEPTIMO. De acuerdo con lo establecido en la parte motiva del presente fallo, **Declarar** no probadas las excepciones de mérito formuladas por los señores IRLANDA PATIÑO ARANGO y JOSE MANUEL CARO MARTINEZ en

la contestación a la demanda inicial promovida en su contra por la señora VICTORIA LUCIA NAVARRO VARGAS, conforme a lo establecido en la parte motiva del laudo.

SOBRE LAS PRETENSIONES Y EXCEPCIONES DE FONDO RELACIONADAS CON LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN:

OCTAVO. Negar todas las pretensiones de la demanda de reconvencción incoada por los señores IRLANDA PATIÑO ARANGO y JOSE MANUEL CARO MARTINEZ en contra de la señora VICTORIA LUCIA NAVARRO VARGAS, por las razones expuestas en la parte motiva del laudo.

SOBRE LAS COSTAS Y JURAMENTO ESTIMATORIO

NOVENO. CONDENAR a los señores IRLANDA PATIÑO ARANGO y JOSE MANUEL CARO MARTINEZ, para que paguen a favor de la parte demandante, VICTORIA LUCIA NAVARRO VARGAS, por concepto de costas y agencias en derecho, la suma total de **VEINTICUATRO MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS (\$24.347.735)**, los cuales se discriminan así:

-Por el valor de los honorarios y gastos del Tribunal Arbitral que fueron sufragados en su totalidad por la señora VICTORIA LUCIA NAVARRO VARGAS, parte demandante y demandada en reconvencción, la suma de **DIECISEIS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y UN MIL NOVECIENTOS OCHO PESOS (\$16.641.908)**.

-Por el valor de las agencias en derecho a favor de la señora VICTORIA LUCIA NAVARRO VARGAS, la suma de **SIETE MILLONES SETECIENTOS CINCO MIL OCHOCIENTOS VEINTISIETE PESOS (\$7.705.827)**.

DÉCIMO. ABSTENERSE de imponer las sanciones previstas en el artículo 206 del Código General del Proceso, por lo expuesto en la parte motiva.

SOBRE ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

DÉCIMO PRIMERO: DISPONER la causación y pago del 50% restante de los honorarios del Árbitro único y el Secretario.

DÉCIMO SEGUNDO: ORDENAR la liquidación final de las cuentas del Proceso Arbitral.

DÉCIMO TERCERO: Decretar el pago de la Contribución Especial Arbitral de que trata el artículo 362 de la Ley 1819 de 2016 que modificó los artículos 17 a 22 de la Ley 1743 de 2014, equivalente al dos por ciento (2%) del valor total de los honorarios pagados al árbitro y al secretario, el cual deberá consignarse en la Cuenta del Fondo para la Modernización,

Descongestión y Bienestar de la Administración de Justicia, al día siguiente a la ejecutoria del laudo arbitral o de la providencia que decida sobre su aclaración, corrección o complementación.

El monto de los honorarios causados al árbitro único –Cfr. Auto Nro.7 de fecha 14 de mayo de 2020– ascendieron a la cantidad de **CINCO MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS VEINTIOCHO PESOS (\$5.538.928)**; por tanto la Contribución Especial Arbitral del dos por ciento (2%), equivale a la suma de **CIENTO DIEZ MIL SETECIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS (\$110.778)** por concepto del árbitro único y con respecto al secretario los honorarios causados ascendieron a la suma de **DOS MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS (\$2.769.464)**, por lo que la contribución especial arbitral del 2% equivale a la suma de **CINCUENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS (\$55.389)**, los cuales se deberán consignar en la Cuenta del Banco Agrario No. 3-082-00-00634-1, Denominación "*Contribución Especial Arbitral y sus Rendimientos CUN*", a nombre del Consejo Superior de la Judicatura – Dirección Ejecutiva de Administración Judicial.

Remítase copia del pago de la Contribución Especial Arbitral al Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia para los efectos de información del pago que trata la Ley 1743 de 2014.

DÉCIMO CUARTO: ORDENAR la expedición de copias auténticas de este Laudo, con las constancias de ley y con destino a cada una de las Partes.

DECIMO QUINTO: ORDENAR el archivo del expediente arbitral en el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia.

El presente laudo arbitral queda notificado en estrados —audiencia celebrada por medios electrónicos— el jueves cuatro (04) de febrero de dos mil veintiuno (2021).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.



FEDERICO BERNHARDT ZULETA
Arbitro

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

Sebastian Figueroa Arias
SEBASTIAN FIGUEROA ARIAS
El secretario