

TRIBUNAL ARBITRAL

AÑURI OICON COLOMBIA S.A.S.

contra

MARÍA EUGENIA ZAPATA LLANO Y OTROS

Radicado 2024 A 0016

LAUDO

Medellín, treinta (30) de octubre de dos mil veinticinco (2025)

Habiéndose cumplido el trámite correspondiente, con observancia de los requisitos legales, sin que se advierta causal alguna de nulidad y dentro de la oportunidad para hacerlo, se procede a proferir en derecho el laudo que finaliza el proceso arbitral iniciado por **AÑURI OICON COLOMBIA S.A.S.** en contra de **MARÍA EUGENIA ZAPATA LLANO, JORGE EDUARDO ZAPATA JARAMILLO, JUAN ROBERTO MUÑOZ ZAPATA, JUAN CARLOS MUÑOZ ZAPATA, JUAN GUILLERMO ZAPATA JARAMILLO, LISANDRO DE JESÚS ZAPATA LLANO, CONSUELO DE JESÚS ZAPATA LLANO, MARTA ELENA ZAPATA LLANO, MARÍA IRENE ZAPATA DE MADRIGAL, MARIELA DE JESÚS ALZATE MONSALVE, JORGE DE JESÚS ZAPATA LLANO, JORGE HERNANDO ZAPATA MELO y HERMANAS DE LA CARIDAD DOMINICAS DE LA PRESENTACIÓN DE LA SANTÍSIMA VIRGEN.**

VIGILADO

Ministerio de Justicia y del Derecho

I. ANTECEDENTES Y TRÁMITES DEL PROCESO

A. Partes

1. La parte convocante es la sociedad **Añuri Oicon Colombia S.A.S.** («Demandante» o «Convocante» o «Añuri»), identificada con NIT n.º 900.628.983-6, con domicilio en Medellín, representada legalmente por Laura Estrada García, identificada con la cédula de ciudadanía n.º 1.007.273.058.
2. La parte convocada está conformada por:
 - a. **María Eugenia Zapata Llano**, identificada con la cédula de ciudadanía n.º 21.163.517.
 - b. **Jorge Eduardo Zapata Jaramillo**, identificado con la cédula de ciudadanía n.º 10.129.488.
 - c. **Juan Roberto Muñoz Zapata**, identificado con la cédula de ciudadanía n.º 71.698.464.
 - d. **Juan Carlos Muñoz Zapata**, identificado con la cédula de ciudadanía n.º 71.640.206.
 - e. **Juan Guillermo Zapata Jaramillo**, identificado con la cédula de ciudadanía n.º 10.122.507.
 - f. **Lisandro de Jesús Zapata Llano**, identificado con la cédula de ciudadanía n.º 8.235.993.
 - g. **Consuelo de Jesús Zapata Llano**, identificada con la cédula de ciudadanía n.º 21.962.081.
 - h. **Marta Elena Zapata Llano**, identificada con la cédula de ciudadanía n.º 32.478.494.

- i. **María Irene Zapata de Madrigal**, identificada con la cédula de ciudadanía n.º 21.313.807
- j. **Mariela de Jesús Alzate Monsalve**, identificada con la cédula de ciudadanía n.º 21.359.021.
- k. **Jorge de Jesús Zapata Llano**, identificado con la cédula de ciudadanía n.º 17.139.372.
- l. **Jorge Hernando Zapata Melo**, identificado con la cédula de ciudadanía n.º 71.382.409 (los demandados del literal a al l, «Familia Zapata»).
- m. **Hermanas de la Caridad Dominicanas de la Presentación de la Santísima Virgen** («Hermanas de la Caridad» o «Comunidad Religiosa»), con domicilio en Bucaramanga, representada por la Hermana María Elizabeth Caicedo Caicedo, identificada con la cédula de ciudadanía n.º 30.313.984 (todos los demandados, «Demandados» o «Convocados» o «Propietarios»).

B. El contrato origen de las controversias

- 3. El 2 de marzo de 2018, Tecosa Colombia S.A.S. (hoy, Añuri) y Jorge de Jesús Zapata Llano, actuando como apoderado de los Propietarios celebraron un contrato denominado «Memorando de Entendimiento Tecosa Colombia S.A.S. & Familia Zapata Llano» (el «Contrato» o el «Memorando de Entendimiento»)¹.

¹ Documento n.º 1 del expediente virtual.

4. La cláusula compromisoria con fundamento en la cual se integró y ha ejercido sus funciones el tribunal arbitral (el «Tribunal» o el «Tribunal Arbitral») se encuentra contenida en la cláusula décima del Contrato, en los siguientes términos:

«CLÁUSULA DÉCIMA – SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS:

*Toda controversia que se suscite entre las **PARTES**, en razón de la suscripción, definición, interpretación y/o ejecución del presente **MEMORANDO**, se resolverá por un Tribunal de Arbitramento, que se sujetará al reglamento del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín, de acuerdo con las siguientes reglas:*

- 1. El Tribunal de Arbitramento estará compuesto por tres árbitros, los cuales serán designados por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín, a solicitud de cualquiera o de ambas **PARTES**.*
- 2. Será arbitramento institucional.*
- 3. El Tribunal de Arbitramento decidirá en derecho».*

C. Conformación del Tribunal y desarrollo del trámite preliminar

5. El 8 de marzo de 2024, con fundamento en la cláusula compromisoria, la Convocante presentó solicitud de convocatoria del Tribunal Arbitral ante el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia («Centro de Arbitraje»)².

² Documentos n.º 2, 3, 6 y 7 del expediente virtual.

6. Junto con el escrito de demanda, se presentó una solicitud de medidas cautelares³.
7. El 19 de marzo de 2024, las partes acordaron intercambiar una sublista con los nombres de los árbitros que proponían para integrar el Tribunal⁴.
8. El 21 de marzo de 2025, el Centro de Arbitraje realizó sorteo público para la designación de los árbitros de la sublista de árbitros creada entre las partes⁵, y fueron elegidos los doctores Adriana María Polanía Polanía, Fabricio Mantilla Espinosa y Antonio Pabón Santander⁶, quienes oportunamente aceptaron el cargo⁷.
9. El 2 de mayo de 2024 se llevó a cabo la audiencia de instalación del Tribunal⁸.
10. El 14 de junio de 2025, se notificó el auto admisorio de la demanda a la Familia Zapata⁹.
11. El 9 de julio de 2024, la Familia Zapata dio respuesta a la demanda y presentó excepciones previas y demanda de reconvención¹⁰.

³ Documento n.º 5 del expediente virtual.

⁴ Documentos n.º 15 y 96 del expediente virtual.

⁵ Documentos n.º 19-22 del expediente virtual.

⁶ Documentos n.º 24 y 95 del expediente virtual.

⁷ Documentos n.º 35 y 261-263 del expediente virtual.

⁸ Acta n.º 1 – Autos n.º 1 y 2 del 2 de mayo de 2024. Documentos n.º 41 y 97 del expediente virtual.

⁹ Documentos n.º 56 y 57 del expediente virtual.

¹⁰ Documentos n.º 60-63 y 70-77 del expediente virtual.

12. El 12 de julio de 2024, la Demandante describió el traslado de la excepción previa presentada por la Familia Zapata¹¹, y el 16 de julio del mismo año, describió el traslado de las excepciones de mérito¹².
13. El 30 de julio de 2024, la Convocante presentó reforma de la demanda, para excluir como demandado al señor Jesús Evelio Zapata Llano e incluir al señor Jorge Hernando Zapata Melo y a las Hermanas de la Caridad¹³.
14. El 20 de septiembre de 2024, la Convocante contestó la demanda de reconvencción¹⁴.
15. El 24 de octubre de 2024, las Hermanas de la Caridad solicitaron ser desvinculadas del proceso arbitral¹⁵ y el 31 de octubre de 2024 presentaron la contestación de la demanda¹⁶.
16. Mediante auto del 13 de noviembre de 2024¹⁷, el Tribunal, entre otras:
 - a. Tuvo por no contestada la reforma de la demanda principal por parte de los Convocados, a excepción de las Hermanas de la Caridad; y

¹¹ Documentos n.º 64-65 del expediente virtual.

¹² Documentos n.º 67 y 68 del expediente virtual.

¹³ Documentos n.º 87-94 del expediente virtual.

¹⁴ Documentos n.º 113-115 del expediente virtual.

¹⁵ Documentos n.º 137 y 138 del expediente virtual.

¹⁶ Documentos n.º 139-142 del expediente virtual.

¹⁷ Acta n.º 8 – Autos n.º 18 y 19 del 13 de noviembre de 2024, notificado el 14 de noviembre de 2024. Documentos n.º 143 y 144 del expediente virtual.

- b. Corrió traslado de las excepciones de mérito propuestas por Añuri en la contestación de la demanda de reconvención y por las Hermanas de la Caridad en la contestación de la reforma de la demanda principal.
17. El 20 de noviembre de 2024, la Convocante describió el traslado de la excepción de mérito propuesta por las Hermanas de la Caridad¹⁸.
18. El 26 de noviembre de 2024, el Tribunal denegó la solicitud de sustitución procesal presentada por la Convocante y la solicitud de desvinculación de las Hermanas de la Caridad¹⁹.
19. El 2 de diciembre de 2024, las Hermanas de la Caridad interpusieron recurso de reposición en contra de la anterior decisión²⁰.
20. El 16 de diciembre de 2024, el Tribunal denegó dicho recurso y citó a la audiencia de fijación de honorarios para el 21 de enero de 2025²¹. En esta audiencia se procedió a fijar los honorarios y gastos del proceso²².
21. La Convocante pagó oportunamente la totalidad de los gastos y honorarios del proceso, puesto que los Convocados no consignaron lo que les correspondía en los términos de ley²³. En consecuencia,

¹⁸ Documentos n.º 145 y 146 del expediente virtual.

¹⁹ Acta n.º 9 – Auto n.º 20 del 26 de noviembre de 2024, notificado el 27 de noviembre de 2024. Documentos n.º 147 y 148 del expediente virtual.

²⁰ Documentos n.º 149 y 150 del expediente virtual.

²¹ Acta n.º 10 – Autos n.º 21 y 22 del 16 de diciembre de 2024, notificados el 17 de diciembre de 2024. Documentos 151 y 152 del expediente virtual.

²² Acta n.º 11 – Auto n.º 23. Documentos n.º 153-155 del expediente virtual.

²³ Documentos n.º 156-160 del expediente virtual.

se citó a la primera audiencia de trámite para el 7 de marzo de 2025²⁴.

D. Primera audiencia de trámite, pruebas y desarrollo del proceso

22. En la fecha citada tuvo lugar la primera audiencia de trámite en la cual el Tribunal se declaró competente para decidir las controversias sometidas a su consideración y decretó las pruebas. El proceso se suspendió entre el 8 de marzo y el 27 de marzo de 2025, ambas fechas inclusive²⁵.
23. En audiencia del 28 de marzo de 2025²⁶:
 - a. Se ordenó oficiar a la oficina de Catastro de la Gobernación de Antioquia y al Municipio de Guarne²⁷;
 - b. Se posesionó el perito contable, Yezid Hernández Quintana;
 - c. Se recibieron las declaraciones e interrogatorios de parte de Laura Estrada García, representante legal de Añuri, y los testimonios de Gabriel Jaime Zapata Urrea y Ovidio Alonso Zapata García;

²⁴ Acta n.º 12 – Auto n.º 24 del 18 de febrero de 2025, notificado el 19 de febrero de 2025. Documentos n.º 161 y 162 del expediente virtual.

²⁵ Acta n.º 13 – Autos n.º 25, 26, 27 y 28 del 7 de marzo de 2025. Documentos n.º 163, 165 y 167 del expediente virtual.

²⁶ Acta n.º 14 – Autos n.º 29, 30 y 31 del 28 de marzo de 2025. Documentos n.º 172, 173, 176-181 del expediente virtual.

²⁷ Oficios n.º 2 y 3. Documentos n.º 174, 175, 182 y 183 del expediente virtual.

- d. Se aceptó el desistimiento de la Convocante de los testimonios de los señores César Augusto Farfán Guerrero y Mateo Jaramillo Vernaza y se ordenó recibir el testimonio del señor Farfán únicamente a instancias de los Convocados; y
 - e. Se suspendió el proceso entre el 29 de marzo hasta el 22 de abril de 2025, ambas fechas inclusive.
24. En audiencia celebrada el 23 de abril de 2025, el Tribunal²⁸:
- a. Puso en conocimiento de las partes las respuestas a los Oficios n.º 2 y 3 del 28 de marzo de 2025, presentadas por la Gobernación de Antioquia y el Municipio de Guarne²⁹;
 - b. Tomó nota de la tacha formulada por el apoderado de la Convocante, respecto al testigo César Augusto Farfán Guerrero³⁰;
 - c. Recibió las declaraciones de parte e interrogatorios de parte de Jorge de Jesús Zapata Llano y Juan Roberto Muñoz Zapata, así como los interrogatorios de parte de María Eugenia Zapata Llano, Juan Carlos Muñoz Zapata, Jorge Eduardo Zapata Jaramillo, Juan Guillermo Zapata Jaramillo, Lisandro de Jesús Zapata Llano, María Irene Zapata Llano, Consuelo de Jesús Zapata Llano, María Elena Zapata Llano y Mariela de Jesús

²⁸ Acta n.º 15 – Autos n.º 32 y 33. Documentos n.º 199, y 201-2016 del expediente virtual.

²⁹ Documentos n.º 182, 183, y 187-190 del expediente virtual.

³⁰ Documentos n.º 193, 194, 196 y 197 el expediente virtual.

Alzate Monsalve, y el testimonio de César Augusto Farfán Guerrero; y

- d. El proceso arbitral se suspendió entre el 24 de abril y el 5 de mayo de 2025.
25. El 29 de abril de 2025, la Convocante presentó dictamen pericial de parte elaborado por el perito Jaime Rodrigo Restrepo Mejía³¹ y el 2 de mayo del mismo año aportó videos de los predios objeto del litigio³². Así mismo, el 5 de mayo de 2025, el perito contable, Yezid Hernández Quintana, presentó su dictamen pericial ³³ . Los dictámenes periciales y videos fueron puestos en conocimiento de las partes el 13 de mayo de 2025³⁴.
26. El 15 de mayo de 2025, la Familia Zapata presentó dictamen pericial de parte elaborado por los peritos Óscar Cartagena y Jhon Fredy Álvarez, de Óscar Cartagena & Asociados³⁵.
27. El 18 de junio de 2025, el Tribunal³⁶:
- a. Puso en conocimiento de la Convocante y las Hermanas de la Caridad el dictamen aportado por la Familia Zapata;

³¹ Documentos n.º 217 y 222 del expediente virtual.

³² Documentos n.º 218 y 221 del expediente virtual.

³³ Documentos n.º 219, 220 y 226 del expediente virtual.

³⁴ Acta n.º 16 – Auto n.º 34 del 13 de mayo de 2025, notificado el 14 de mayo de 2025. Documentos 223 y 224 del expediente virtual.

³⁵ Documentos n.º 225 y 233 del expediente virtual.

³⁶ Acta n.º 17 – Autos n.º 35, 36 y 37 del 18 de junio de 2025, notificado el 19 de junio de 2025. Documentos n.º 231 y 232 del expediente virtual.

- b. Negó por extemporánea la solicitud de comparecencia a audiencia del perito Jaime Rodrigo Restrepo Mejía³⁷; y
 - c. Negó por improcedente la solicitud de la Convocante de complementación del dictamen pericial del perito Yezid Hernández Quintana, pero le ordenó a este aclarar su dictamen pericial, conforme lo solicitó la Convocante³⁸.
28. Dentro del término previsto para ello, la Convocante solicitó la comparecencia de los peritos que elaboraron el dictamen aportado por la Familia Zapata³⁹, y el 27 de junio de 2025, el perito Yezid Hernández Quintana aportó las aclaraciones a su experticia⁴⁰, las cuales se pusieron en conocimiento de las partes mediante traslado secretarial del 1 de julio de 2025⁴¹.
29. El 3 de julio de 2025, la Convocante describió el traslado de las aclaraciones del dictamen pericial de Yezid Hernández Quintana y aportó un dictamen pericial contable, también elaborado por el perito Jaime Rodrigo Restrepo Mejía⁴², que se puso en conocimiento de los Convocados el 8 de agosto de 2025⁴³.

³⁷ Documentos n.º 227 y 228 del expediente virtual.

³⁸ Documentos n.º 229 y 230 del expediente virtual.

³⁹ Documentos n.º 234 y 235 del expediente virtual.

⁴⁰ Documentos n.º 236 y 237 del expediente virtual.

⁴¹ Documentos n.º 238 y 239 del expediente virtual.

⁴² Documentos n.º 240-242 del expediente virtual.

⁴³ Acta n.º 18 – Auto n.º 38 del 6 de agosto de 2025, notificado el 8 de agosto de 2025. Documentos n.º 243 y 244 del expediente virtual.

30. Conforme citación previa⁴⁴, el 3 de septiembre de 2025 se llevó a cabo la audiencia de contradicción de los dictámenes periciales de los señores Yezid Hernández Quintana, Óscar Hernán Cartagena y Jhon Fredy Álvarez Sánchez. Practicadas todas las pruebas, el Tribunal declaró concluida la etapa probatoria y fijó fecha para llevar a cabo la audiencia de alegaciones. El proceso se suspendió entre el 4 de septiembre y el 22 de septiembre de 2025, ambas fechas inclusive⁴⁵.
31. El 23 de septiembre de 2025 ⁴⁶ tuvo lugar la audiencia de alegaciones. Al concluir esta, el Tribunal fijó el 30 de octubre de 2025 como fecha para la audiencia de laudo y, por solicitud de las partes, suspendió el proceso entre el 24 de septiembre y el 29 de octubre de 2025.

E. Término de duración del proceso

32. Teniendo en cuenta que las partes no establecieron un plazo de duración del proceso, el término para concluirlo es de seis (6) meses contados a partir de la finalización de la primera audiencia de trámite⁴⁷.

⁴⁴ Acta n.º 19 – Auto n.º 39 del 25 de agosto de 2025, notificado el 26 de agosto de 2025. Documentos 247 y 248 del expediente virtual.

⁴⁵ Acta n.º 20 – Autos n.º 40, 41 y 42 del 3 de septiembre de 2025. Documentos n.º 249-253 del expediente virtual.

⁴⁶ Acta n.º 21 – Autos n.º 43 y 44 del 23 de septiembre de 2025. Documentos n.º 254, 255 y 260 del expediente virtual.

⁴⁷ Artículos 96 del Reglamento y 10 de la Ley 1563 de 2012.

33. En la medida en que la primera audiencia de trámite finalizó el 7 de marzo de 2025, el término previsto en la ley vencería el 6 de septiembre de 2025.
34. Sin embargo, toda vez que el proceso se suspendió durante 112 días, esto es, entre (i) el 8 de marzo al 27 de marzo de 2025 (20 días), (ii) el 29 de marzo al 22 de abril de 2025 (25 días), (iii) 24 de abril al 5 de mayo de 2025 (12 días), (iv) 4 de septiembre al 22 de septiembre (19 días) y (v) 24 de septiembre al 29 de octubre de 2025 (36 días), todas las fechas inclusive, el término para concluir el proceso arbitral se vence el 27 de diciembre de 2025.
35. Así las cosas, el presente laudo se profiere de manera oportuna.

II. LA CONTROVERSIA

A. La demanda principal reformada

A.1. Hechos

1. Los hechos que invoca Añuri en la reforma de la demanda principal⁴⁸ se sintetizan de la siguiente forma:
 - 1.1. Añuri es una sociedad dedicada al desarrollo, construcción y comercialización de proyectos inmobiliarios.

⁴⁸ Documento n.º 88 del expediente virtual.

- 1.2. El 2 de marzo de 2018, Añuri y el señor Jorge de Jesús Zapata Llano, en representación de la Familia Zapata, suscribieron el Memorando de Entendimiento para desarrollar un proyecto inmobiliario en los inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria n.º 020-54910, 020-033699, 020-38130 y 020-39939 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Rionegro (Antioquia), con un área global de 75.600 m2 («Inmuebles»).
- 1.3. En el Memorando de Entendimiento se indicó que los Inmuebles no tenían restricciones legales, ambientales ni de uso del suelo, por lo que podían destinarse a fines de construcción y desarrollo de proyectos inmobiliarios de destinación residencial, industrial y/o comercial.
- 1.4. Los Propietarios se obligaron a transferir los Inmuebles a un patrimonio autónomo dentro de los seis meses siguientes a la firma del Memorando de Entendimiento, so pena de pagar a Añuri, a partir del séptimo mes, un interés mensual equivalente al bancario corriente, por cada mes de retardo, sin perjuicio de que quedara sin efectos el Contrato y se declarara el respectivo incumplimiento.
- 1.5. El valor señalado por las partes para los Inmuebles en el Memorando de Entendimiento fue de \$10.659.600.000, pagadero así:
 - a. \$600.000.000 como arras confirmatorias,
 - b. \$400.000.000 dentro de los 15 días calendario siguientes a la transferencia de los Inmuebles a la fiducia,

- c. \$598.000.000 dentro del mes siguiente a la obtención de las licencias y permisos requeridos para iniciar el desarrollo y comercialización del proyecto inmobiliario,
 - d. \$399.735.000 iniciando al mes siguiente al pago anterior, y
 - e. El 70% restante se pagaría una vez vendido a terceros y finalizada la totalidad de la construcción del proyecto inmobiliario.
- 1.6. Añuri pagó los dos primeros hitos, más los intereses convenidos, para un total de \$1.156.302.767.
- 1.7. Para el desarrollo del proyecto se constituyó el «Fideicomiso Parqueo Tecosa», administrado por Acción Sociedad Fiduciaria S.A., con los Propietarios como fideicomitentes y beneficiarios A, y Añuri como fideicomitente y beneficiario B.
- 1.8. A partir de este contrato se suscribió además un contrato de comodato precario a favor de Añuri sobre los inmuebles aportados.
- 1.9. Entre el 8 de marzo de 2018 y el 31 de enero de 2024, Añuri realizó una serie de inversiones y gestiones relacionadas con el proyecto, por un total de \$2.104.659.245.
- 1.10. La Convocante alega que la Familia Zapata incurrió en múltiples incumplimientos consistentes en:

- a. Aporte tardío de los Inmuebles al patrimonio autónomo (18 meses después del plazo pactado);
- b. Existencia de cargas y gravámenes (servidumbres de aguas) sobre los Inmuebles, pese a haberse declarado libres de afectaciones; y
- c. Incumplimiento del índice mínimo de ocupación del 50%, pues el real fue de 39,67%, afectando el valor de los Inmuebles y la viabilidad del proyecto.

A.2. Pretensiones

- 2. Con base en los anteriores hechos, la Convocante solicita que se efectúen las siguientes declaraciones y condenas⁴⁹:

«Primera. Que se declare que entre Tecosa Colombia S.A.S hoy Añuri Oicon Colombia y María Eugenia Zapata Llano, Jorge Eduardo Zapata Jaramillo, Juan Roberto Muñoz Zapata, Juan Carlos Muñoz Zapata, Juan Guillermo Zapata Jaramillo, Lisandro de Jesús Zapata Llano, Consuelo de Jesús Zapata Llano, Marta Elena Zapata Llano, Jorge Hernando Zapata Melo, María Irene Zapata de Madrigal, Mariela de Jesús Álzate Monsalve, Jorge de Jesús Zapata Llano y la Comunidad de Hermanas de la Caridad Dominicas de la Presentación, se celebró un contrato de colaboración válido y eficaz.

Segunda. Que se declare que María Eugenia Zapata Llano, Jorge Eduardo Zapata Jaramillo, Juan Roberto Muñoz Zapata, Juan Carlos Muñoz Zapata, Juan

⁴⁹ Ibídem.

Guillermo Zapata Jaramillo, Lisandro de Jesús Zapata Llano, Consuelo de Jesús Zapata Llano, Marta Elena Zapata Llano, Jorge Hernando Zapata Melo, María Irene Zapata de Madrigal, Mariela de Jesús Álzate Monsalve, Jorge de Jesús Zapata Llano y la Comunidad de Hermanas de la Caridad Dominicanas de la Presentación incumplieron el contrato de colaboración al haber transferido los inmuebles al patrimonio autónomo con el plazo ampliamente vencido.

Tercera. *Que se declare que María Eugenia Zapata Llano, Jorge Eduardo Zapata Jaramillo, Juan Roberto Muñoz Zapata, Juan Carlos Muñoz Zapata, Juan Guillermo Zapata Jaramillo, Lisandro de Jesús Zapata Llano, Consuelo de Jesús Zapata Llano, Marta Elena Zapata Llano, Jorge Hernando Zapata Melo, María Irene Zapata de Madrigal, Mariela de Jesús Álzate Monsalve, Jorge de Jesús Zapata Llano y la Comunidad de Hermanas de la Caridad Dominicanas de la Presentación, incumplieron el contrato de colaboración al no haber transferido los inmuebles libres de gravámenes.*

Cuarta. *Que se declare que María Eugenia Zapata Llano, Jorge Eduardo Zapata Jaramillo, Juan Roberto Muñoz Zapata, Juan Carlos Muñoz Zapata, Juan Guillermo Zapata Jaramillo, Lisandro de Jesús Zapata Llano, Consuelo de Jesús Zapata Llano, Marta Elena Zapata Llano, Jorge Hernando Zapata Melo, María Irene Zapata de Madrigal, Mariela de Jesús Álzate Monsalve, Jorge de Jesús Zapata Llano y la Comunidad de Hermanas de la Caridad Dominicanas de la Presentación incumplieron el contrato de colaboración en razón del índice de ocupación inferior al garantizado por ellos en el contrato.*

Quinta. *Que se declare que los incumplimientos contractuales en que incurrieron María Eugenia Zapata Llano, Jorge Eduardo Zapata Jaramillo, Juan Roberto Muñoz Zapata, Juan Carlos Muñoz Zapata, Juan Guillermo Zapata Jaramillo, Lisandro de Jesús Zapata*

Llano, Consuelo de Jesús Zapata Llano, Marta Elena Zapata Llano, Jorge Hernando Zapata Melo, María Irene Zapata de Madrigal, Mariela de Jesús Álzate Monsalve, Jorge de Jesús Zapata Llano y la Comunidad de Hermanas de la Caridad Dominicanas de la Presentación causaron perjuicios a Añuri Oicón Colombia S.A.S. por los que deben responder solidaria e ilimitadamente.

Sexta. Que se condene a María Eugenia Zapata Llano, Jorge Eduardo Zapata Jaramillo, Juan Roberto Muñoz Zapata, Juan Carlos Muñoz Zapata, Juan Guillermo Zapata Jaramillo, Lisandro de Jesús Zapata Llano, Consuelo de Jesús Zapata Llano, Marta Elena Zapata Llano, Jorge Hernando Zapata Melo, María Irene Zapata de Madrigal, Mariela de Jesús Álzate Monsalve, Jorge de Jesús Zapata Llano y la Comunidad de Hermanas de la Caridad Dominicanas de la Presentación a pagar a Añuri Oicón Colombia S.A.S. COP \$850.000.000 por concepto de cláusula penal pecuniaria.

Séptima. Que se condene a María Eugenia Zapata Llano, Jorge Eduardo Zapata Jaramillo, Juan Roberto Muñoz Zapata, Juan Carlos Muñoz Zapata, Juan Guillermo Zapata Jaramillo, Lisandro de Jesús Zapata Llano, Consuelo de Jesús Zapata Llano, Marta Elena Zapata Llano, Jorge Hernando Zapata Melo, María Irene Zapata de Madrigal, Mariela de Jesús Álzate Monsalve, Jorge de Jesús Zapata Llano y la Comunidad de Hermanas de la Caridad Dominicanas de la Presentación a pagar a Añuri Oicón Colombia S.A.S. la suma de COP \$2.104.659.245 por concepto de daño emergente, derivado de las inversiones realizadas en desarrollo del objeto del contrato, más los intereses de mora sobre la sumas (sic) pedida como condena a partir de la fecha de presentación de la demanda, a la tasa máxima permitida, esto es, 1.5 veces el interés bancario corriente y hasta la fecha de pago efectivo de las condenas.

Octava. Que se condene a María Eugenia Zapata Llano, Jorge Eduardo Zapata Jaramillo, Juan Roberto Muñoz

Zapata, Juan Carlos Muñoz Zapata, Juan Guillermo Zapata Jaramillo, Lisandro de Jesús Zapata Llano, Consuelo de Jesús Zapata Llano, Marta Elena Zapata Llano, Jorge Hernando Zapata Melo, María Irene Zapata de Madrigal, Mariela de Jesús Álzate Monsalve, Jorge de Jesús Zapata Llano y la Comunidad de Hermanas de la Caridad Dominicanas de la Presentación a pagar a Añuri Oicón Colombia S.A.S. la suma de COP \$1.156.302.767, a título de restitución del precio pagado anticipadamente para adquisición de los derechos fiduciarios de los demandados en el "Fideicomiso de Parqueo Tecosa", más los intereses de mora sobre la sumas pedida como condena a partir de la fecha de presentación de la demanda, a la tasa máxima permitida, esto es, 1.5 veces el interés bancario corriente y hasta la fecha de pago efectivo de las condenas.

Novena. *Que se condene a María Eugenia Zapata Llano, Jorge Eduardo Zapata Jaramillo, Juan Roberto Muñoz Zapata, Juan Carlos Muñoz Zapata, Juan Guillermo Zapata Jaramillo, Lisandro de Jesús Zapata Llano, Consuelo de Jesús Zapata Llano, Marta Elena Zapata Llano, Jorge Hernando Zapata Melo, María Irene Zapata de Madrigal, Mariela de Jesús Álzate Monsalve, Jorge de Jesús Zapata Llano y la Comunidad de Hermanas de la Caridad Dominicanas de la Presentación a pagar a Añuri Oicón Colombia S.A.S. intereses de mora sobre la suma de COP 600.000.000 por razón de los 18 meses de retraso en el aporte de los inmuebles al patrimonio autónomo.*

Décima. *Que se condene a María Eugenia Zapata Llano, Jorge Eduardo Zapata Jaramillo, Juan Roberto Muñoz Zapata, Juan Carlos Muñoz Zapata, Juan Guillermo Zapata Jaramillo, Lisandro de Jesús Zapata Llano, Consuelo de Jesús Zapata Llano, Marta Elena Zapata Llano, Jorge Hernando Zapata Melo, María Irene Zapata de Madrigal, Mariela de Jesús Álzate Monsalve, Jorge de Jesús Zapata Llano y la Comunidad de Hermanas de la Caridad Dominicanas de la Presentación*

a pagar a Añuri Oicón Colombia S.A.S. intereses de mora sobre todas las sumas pedidas como condena a partir de la fecha de presentación de la demanda, a la tasa máxima permitida, y hasta la fecha de pago efectivo de las condenas.

Décima primera. Que se declare resuelto el contrato de colaboración suscrito entre Añuri Oicón Colombia S.A.S. y María Eugenia Zapata Llano, Jorge Eduardo Zapata Jaramillo, Juan Roberto Muñoz Zapata, Juan Carlos Muñoz Zapata, Juan Guillermo Zapata Jaramillo, Lisandro de Jesús Zapata Llano, Consuelo de Jesús Zapata Llano, Marta Elena Zapata Llano, Jorge Hernando Zapata Melo, María Irene Zapata de Madrigal, Mariela de Jesús Álzate Monsalve, Jorge de Jesús Zapata Llano y la Comunidad de Hermanas de la Caridad Dominicas de la Presentación.

Décima segunda. Que se condene a María Eugenia Zapata Llano, Jorge Eduardo Zapata Jaramillo, Juan Roberto Muñoz Zapata, Juan Carlos Muñoz Zapata, Juan Guillermo Zapata Jaramillo, Lisandro de Jesús Zapata Llano, Consuelo de Jesús Zapata Llano, Marta Elena Zapata Llano, Jorge Hernando Zapata Melo, María Irene Zapata de Madrigal, Mariela de Jesús Álzate Monsalve, Jorge de Jesús Zapata Llano y la Comunidad de Hermanas de la Caridad Dominicas de la Presentación a pagar las costas y gastos del proceso arbitral, así como las agencias en derecho».

A.3. Juramento Estimatorio

3. En la demanda reformada, con fundamento en el artículo 206 del Código General del Proceso, se presentó juramento estimatorio, y se señaló que los perjuicios reclamados ascienden a la suma de \$3.260.962.012, por los siguientes conceptos:

Concepto	Monto
Inversiones realizadas entre el 8 de marzo de 2018 y 31 de enero de 2024	\$2.104.659.245
Pago de anticipos de derechos fiduciarios para la adquisición de terreno municipio de Guarne	\$1.156.302.767
TOTAL	\$3.260.962.012

B. Contestación de la demanda de la Familia Zapata

B.1. Pronunciamiento frente a la demanda principal. Excepciones. Falta de contestación de la reforma de la demanda principal

4. La Familia Zapata dio respuesta a la demanda, se allanó a la declaración de existencia del Contrato y a que se declare resuelto el mismo y se opuso a las demás pretensiones de la demanda. Así mismo, se extraen las siguientes excepciones de mérito del escrito de contestación de la demanda principal⁵⁰:

- a. Las partes tenían conocimiento de los impedimentos para realizar la transferencia de los Inmuebles al patrimonio autónomo
- b. La Convocante pagó con mora

⁵⁰ Documento n.º 61 del expediente virtual.

- c. Allanamiento a la mora
- d. Responsabilidad de la Demandante frente a la individualización de los Inmuebles – Buena fe precontractual
- e. Posición dominante de la Convocante
- f. La Demandante no aporta prueba alguna que indique que los Inmuebles no cumplen con los requisitos de índice de ocupación para el desarrollo del proyecto inmobiliario
- g. Interpretación a favor del deudor de la cláusula tercera de la cláusula primera del Memorando de entendimiento (artículo 1624 del Código Civil)
- h. Inexistencia de pruebas de los perjuicios alegados por la Convocante – Causalidad inequívoca que vincula los perjuicios con los actos de la parte demandada
- i. No hay lugar a la aplicación de la cláusula penal
- j. Las inversiones realizadas por la Demandante no están acompañadas por los soportes que le corresponden a la transacción o están vinculados a proyectos inmobiliarios diferentes
- k. El monto declarado por la Demandante no es el reflejado en los pagos realizados por esta al precio de los Inmuebles – El pago de los intereses alegados por la Demandante no es cierto

- l. El pago de los intereses pretendidos debe tener en cuenta el numeral 12 de la cláusula segunda del Memorando de Entendimiento
 - m. Los intereses que pretende la Demandante no son sumas ciertas, aceptadas o probadas, por lo cual la mora sobre las mismas no procede.
5. La Familia Zapata no contestó la reforma de la demanda.

B.2. Objeción al juramento estimatorio

6. La Familia Zapata no objetó el juramento estimatorio.

C. Contestación de la demanda reformada de las Hermanas de la Caridad

C.1. Pronunciamiento frente a la demanda reformada. Excepciones

7. Las Hermanas de la Caridad contestaron la reforma de la demanda principal⁵¹, se opusieron a todas las pretensiones, toda vez que aseguran que le cedieron el 100% de sus derechos y obligaciones al señor Jorge de Jesús Zapata Llano.
8. Así mismo, presentaron como excepción de mérito única la falta de legitimación en la causa por pasiva.

⁵¹ Documento n.º 140 del expediente virtual.

C.2. Objeción al juramento estimatorio

9. Las Hermanas de la Caridad no presentaron objeción al juramento estimatorio.

D. La demanda de reconvención de la Familia Zapata a Añuri

D.1. Hechos

10. Los hechos que invoca la Familia Zapatas en la subsanación de la demanda de reconvención⁵² se sintetizan de la siguiente forma:
- 10.1. El 2 de marzo de 2018 se suscribió el Memorando de Entendimiento entre Tecosa Colombia S.A.S. (hoy, Añuri) y la Familia Zapata.
- 10.2. En la cláusula primera, párrafo tercero, Añuri declaró haber identificado plenamente los Inmuebles, así como las normas de construcción, índices de ocupación y demás reglas aplicables exigidas por las autoridades de Guarne (Antioquia).
- 10.3. Según la cláusula segunda, numeral once, los Propietarios se obligaron a transferir el dominio de los Inmuebles a un patrimonio autónomo fiduciario dentro de los seis meses siguientes. Este aporte se efectuó extemporáneamente por la existencia de procesos de embargo y sucesión (de Jesús Evelio Zapata Llano y Alicia Zapata Llano), conocidos por ambas partes antes de la firma.

⁵² Documento n.º 79 del expediente virtual.

- 10.4. El 25 de abril de 2019, los Propietarios aportaron los Inmuebles al Fideicomiso FA-5124 TECOSA, administrado por Acción Sociedad Fiduciaria S.A.
- 10.5. La Familia Zapata solicitó en múltiples ocasiones información sobre el avance del proyecto y el estado de la licencia de construcción, de la cual dependían los pagos pactados. Añuri no ofreció respuestas claras ni concretas.
- 10.6. El 10 de junio de 2023, Jorge de Jesús Zapata Llano visitó los Inmuebles y evidenció abandono total: no había materiales, herramientas ni personal trabajando, y la fiduciaria no ejecutaba labores de mantenimiento.
- 10.7. Aunque el Contrato fijó el valor de los Inmuebles, Añuri presentó un nuevo avalúo alegando cambios en el POT, más de cuatro años después de la firma. La empresa se negó reiteradamente a emplear mecanismos técnicos de avalúo, lo que impidió continuar el proyecto y llevó a los Propietarios a exigir el cumplimiento en los términos pactos inicialmente.
- 10.8. Ante la falta de respuesta a múltiples correos, Jorge de Jesús Zapata Llano presentó dos derechos de petición al representante legal de Añuri solicitando información sobre la ejecución del Memorando de Entendimiento.

- 10.9. Tras casi un año sin respuesta de fondo, el 19 de enero de 2023 Jorge de Jesús Zapata interpuso acción de tutela, en la que se ordenó a Añuri a responder de fondo en 48 horas, lo que no se cumplió.
- 10.10. Ante el incumplimiento, se abrió incidente de desacato contra el representante legal de Añuri y el 22 de febrero de 2023, el juzgado lo sancionó con multa de dos (2) salarios mínimos por desacato al fallo de tutela.
- 10.11. El fallo fue confirmado en grado de consulta por el Juzgado Dieciséis Civil del Circuito de Oralidad, y posteriormente ratificado por el Tribunal Superior de Medellín y la Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil y Agraria, que mantuvieron la sanción. Pese a ello, Añuri no ha cumplido lo ordenado.
- 10.12. El 14 de abril de 2023, Añuri remitió a la Familia Zapata una propuesta de terminación contractual de mutuo acuerdo, señalando presuntos incumplimientos no probados.
- 10.13. El 18 de abril de 2023, la Familia Zapata Llano rechazó los términos de dicha propuesta, negando que existiera incumplimiento de su parte.

D.2. Pretensiones

Con fundamento en los anteriores hechos, la Familia Zapata formula las siguientes pretensiones:

- «Primera** DECLARAR el incumplimiento contractual del denominado “Memorando de entendimiento” celebrado el día 2 de marzo de 2018 en la ciudad de Medellín, entra la Familia Zapata y Añuri Oicón Colombia S.A.S., por incumplimiento de las obligaciones del último, respecto de la ejecución del proyecto y los pagos subsecuentes derivados del mismo.
- Segunda** RESOLVER el contrato denominado como “memorando de entendimiento”, en razón del incumplimiento de las obligaciones adquiridas contractualmente por Añuri Oicón Colombia S.A.S.
- Tercera** Se ordene la cancelación del contrato de fiducia celebrado el 25 de abril de 2019 con Acción Sociedad Fiduciaria
- Cuarta** Se ordene la restitución de los inmuebles objeto del memorando de entendimiento a la parte demandada de la (sic) en las proporciones en que se encontraba antes de ser aportado a la fiducia.
- Quinta** CONDENAR a Añuri Oicón Colombia S.A.S., al pago de la cláusula penal pecuniaria contenida en la cláusula séptima del “memorando de entendimiento”, con motivo del incumplimiento de las obligaciones asumidas contractualmente por Añuri Oicón Colombia S.A.S.
- Sexta** CONDENAR a Añuri Oicón Colombia S.A.S., al pago de costas y agencias en Derecho. Como se dispuso en el memorando de entendimiento, particularmente en la Cláusula séptima – cláusula penal pecuniaria e indemnidad, parágrafo primero y tercero, en el supuesto de que alguna parte incumpliera con sus obligaciones».

D.3. Juramento Estimatorio

11. En la demanda de reconvención no se presentó juramento estimatorio.

E. Contestación de la demanda de reconvención por parte de Añuri

E.1. Pronunciamiento frente a la demanda de reconvención.
Excepciones

12. La Convocante dio respuesta a la demanda de reconvención, rechazó por improcedentes y por carecer de asideros fácticos y jurídicos todas las pretensiones y formuló las siguientes excepciones⁵³:

- i. Excepción de contrato no cumplido
- ii. Los reconvinientes pretenden beneficiarse de su propia negligencia, y
- iii. Los reconvinientes pretenden enriquecerse sin justa causa, a partir de inversiones no reconocidas

⁵³ Documento n.º 114 del expediente virtual.

E.2. Ausencia de juramento estimatorio

13. La Convocante indica que, en la demanda de reconvención, la Familia Zapata pretende la condena del pago de la cláusula penal pecuniaria; sin embargo, se echa de menos el cumplimiento de su estimación, en los términos establecidos en el artículo 206 del Código General del Proceso.

III. PRESUPUESTOS PROCESALES

El Tribunal encuentra cumplidos los presupuestos procesales indispensables para la validez del proceso, por lo cual es dable jurídicamente proferir el laudo que decida la controversia sometida a su consideración. El Tribunal es competente para conocer sobre las cuestiones sometidas a decisión arbitral en el marco de la cláusula compromisoria que ha sido invocada en el presente proceso; la demanda cumple con la totalidad de los requisitos dispuestos por las normas procesales que regulan la materia y se ha dirigido en contra de todas las personas cuya presencia se exige para proveer de fondo; las partes están debidamente representadas dentro del presente proceso y actúan por conducto de sus respectivos apoderados judiciales, que tienen capacidad para disponer sobre las materias objeto de la controversia y para someterlas a la decisión del presente Tribunal; y el trámite del proceso se ajusta a las disposiciones legales previstas para el arbitraje nacional, por consiguiente, se satisfacen a cabalidad los principios y garantías constitucionales.

Se cumplió además con la bilateralidad de la audiencia y con la legalidad de los actos y procedimientos, pues a las partes se les trató con igualdad procesal en cuanto a sus solicitudes y práctica de pruebas, y se les garantizó el derecho de contradicción, por lo cual pudieron actuar sin restricciones en todas las etapas del proceso arbitral, que se ajustó a lo establecido en el Reglamento del Centro de Arbitraje y, en lo no regulado, en la Ley 1563 de 2012.

En atención a lo dispuesto en el artículo 132 del Código General del Proceso, el Tribunal efectuó el debido control de legalidad al cierre de la etapa probatoria y de las alegaciones finales, sin que se hubiera advertido ninguna causal de nulidad u otra irregularidad que hubiera debido ser saneada o declarada de oficio.

IV. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

A. Sobre la alegada falta de legitimación en la causa por pasiva

Previamente a entrar a resolver el fondo de la controversia, resulta necesario que el Tribunal se ocupe de la excepción de falta de legitimación por pasiva planteada por las Hermanas de la Caridad, pues de prosperar ese medio de defensa, resultaría innecesario realizar el análisis sustantivo respecto de esa demandada.

A.1. Posición de la Comunidad Religiosa

1. En el memorial del 24 de octubre de 2024, la apoderada de la comunidad indicó que mediante el Contrato de Cesión de Posición «[...] la COMUNIDAD HERMANAS DE LA CARIDAD DOMINICAS DE LA PRESENTACIÓN DE LA SANTISIMA VIRGEN cedió el 100% de los derechos y obligaciones al Sr. JORGE DE JESUS ZAPATA LLANO quien actúa como apoderado de la FAMILIA ZAPATA LLANO, esta cesión se suscribió con el consentimiento de ACCIÓN FIDUCIARIA»⁵⁴.
2. Agregando que «[l]a COMUNIDAD RELIGIOSA como cedente al suscribir el CONTRATO DE CESIÓN salió de la relación contractual por ende perdió TITULARIDAD sobre los derechos y obligaciones que le correspondían según la relación jurídica suscrita en el MEMORANDO DE ENTENDIMIENTO. La cesión tiene validez, ya que fue creada con la voluntad y reciprocidad de las partes. Lo anterior configura la denominada falta de legitimación de la causa por pasiva de la COMUNIDAD RELIGIOSA en la presente demanda de arbitramento. Al ceder el contrato la COMUNIDAD RELIGIOSA «traspasó» todas las obligaciones y derechos a la familia ZAPATA LLANO frente al memorando de entendimiento. La cesión permite afirmar que no existe una relación jurídico sustancial, por ende, no es dable vincularla como convocada o demandada, no teniendo nada que ver con la reclamación de perjuicios solicitadas por la convocante»⁵⁵.
3. Concluyendo que «[a]sí las cosas la convocada COMUNIDAD HERMANAS DE LA CARIDAD DOMINICAS DE LA PRESENTACIÓN DE LA

⁵⁴ Documento n.º 138 del expediente virtual.

⁵⁵ Ibídem.

SANTÍSIMA VIRGEN a la solicitud que hacemos de desvinculación como convocada a partir de la cesión (falta de legitimación por pasiva), también se adhiere al memorial presentado por la CONVOCANTE AÑURI OICON COLOMBIA SAS, en el que solicitó sustitución procesal con el demandado JORGE DE JESUS ZAPATA LLANO»⁵⁶.

4. En la contestación a la reforma de la demanda principal, precisaron que «[l]a comunidad religiosa NUNCA debió ser vinculada como parte demandada en la presente demanda, ya que desde un comienzo la Comunidad entregó poder al Sr. JORGE DE JESUS ZAPATO LLANO, sumado a la cesión suscrita con la familia ZAPATA LLANO [...] Al suscribir el CONTRATO DE CESIÓN sale de la relación contractual, perdiendo TITULARIDAD sobre los derechos y obligaciones que le correspondían según la relación jurídica suscrita en el MEMORANDO DE ENTENDIMIENTO. Reitero, la cesión tiene validez, ya que fue creada con la voluntad y reciprocidad de las partes. Configurándose por ende, la denominada falta de legitimación de la causa por pasiva. Al ceder el contrato la COMUNIDAD RELIGIOSA “traspasó” todas las obligaciones y derechos a la familia ZAPATA LLANO frente al memorando de entendimiento. La cesión permite afirmar que no existe una relación jurídico sustancial, no se predica una relación con las partes, la cesión permite confirmar que no existen elementos de juicio para exigir el pago de perjuicios como lo describe la demanda»⁵⁷; solicitando «[...] la desvinculación del proceso de la referencia por no existir relación jurídico sustancial con las partes en el proceso de la referencia»⁵⁸.

⁵⁶ Ibídem.

⁵⁷ Documento n.º 140 del expediente virtual.

⁵⁸ Ibídem.

A.2. Posición de la Convocante

5. El apoderado de la Convocante indicó que «[a]l haberse celebrado la cesión de las posiciones contractuales de beneficiario y fideicomitente de las Hermanas de la Presentación al señor Jorge de Jesús Zapata Llano, y en la medida en que dicha transferencia ha sido arimada al expediente, es viable que se reconduzca la acción hacia el cesionario, ya vinculado al extremo pasivo en el presente trámite, por vía de sucesión procesal en los términos del artículo 68 CGP [...] En el caso en concreto, con la cesión de la posición contractual de una de las partes demandadas -Las Hermanas de la Presentación-, se entiende que se cedió sus derechos y obligaciones en el contrato entre Añuri Oicón Colombia S.A.S. y la Familia Zapata Llano y, en consecuencia, su condición de demandado en esta causa, pues de él derivó la controversia»⁵⁹.
6. Por lo anterior, solicitó «[q]ue se admita la sustitución procesal por parte de la Comunidad de Hermanas de la Caridad Dominicas de la Presentación al señor Jorge de Jesús Zapata Llano, en virtud del contrato puesto en conocimiento de este Tribunal [sic]" y "[q]ue, en consecuencia, se tenga como demandado al señor Jorge de Jesús Zapata Llano en lo que concernía a la Comunidad de Hermanas de la Caridad Dominicas de la Presentación»⁶⁰.

⁵⁹ Documento n.º 135 del expediente virtual.

⁶⁰ Ibídem.

A.3. Consideraciones del Tribunal

7. El inciso final del artículo 5° del Estatuto Arbitral establece que, «[l]a cesión de un contrato que contenga pacto arbitral, comporta la cesión de la cláusula compromisoria».
8. En consonancia el artículo 895 del Código de Comercio establece que, «[l]a cesión de un contrato implica la de las acciones, privilegios y beneficios legales inherentes a la naturaleza y condiciones del contrato; pero no transfiere los que se funden en causas ajenas al mismo, o en la calidad o estado de la persona de los contratantes».
9. Descendiendo al caso concreto, el Tribunal encuentra que obra en el plenario el denominado Contrato de Cesión de Posición Contractual de Beneficiario y Fideicomitente en el Contrato de Memorando de Entendimiento entre Añuri Oicon Colombia S.A.S. y la Familia Zapata Llano, suscrito el 2023 entre la Comunidad de Hermanas de la Caridad Dominicanas de la Presentación de la Santísima Virgen en su calidad de cedente y el señor Jorge de Jesús Zapata Llano como representante de la familia como cesionario. En este se establece como objeto que la Comunidad Religiosa cede el «cien por ciento (100%) de [...] los derechos, obligaciones, costos, gastos y décimas derechos deberes que le corresponden en el mencionado contrato en relación con el porcentaje que se cede (3.4300%), renunciando desde ya a realizar cualquier reclamación por dichos conceptos frente a EL CESIONARIO»⁶¹.

⁶¹ Documento n.º 142 del expediente virtual.

10. Igualmente, en la cláusula cuarta las partes estipularon que «[e]n virtud de la presente cesión, EL CESIONARIO adquiere los derechos y obligaciones que le corresponden a EL CEDENTE en el CONTRATO DE MEMORANDO DE ENTENDIMIENTO entre AÑURI OICON COLOMBIA SAS [...] & FAMILIA ZAPATA LLANO señalado en la cláusula primera de este documento, y en consecuencia, se entenderá que para todos legales EL CESIONARIO hará las veces de FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO en dicho contrato y asume, por tanto, todas las obligaciones que le corresponden en dicha calidad, en relación al porcentaje que en virtud del presente acuerdo le cede el CEDENTE»⁶².

11. En el Contrato de Cesión se establece que la Comunidad Religiosa cede todos sus derechos sin limitación alguna y renuncia «desde ya a realizar cualquier reclamación por dichos conceptos frente a EL CESIONARIO»; a lo que se le suma que, «para todos legales EL CESIONARIO hará las veces de FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO en dicho contrato y asume, por tanto, todas las obligaciones que le corresponden en dicha calidad, en relación al porcentaje que en virtud del presente acuerdo le cede el CEDENTE»⁶³.

12. De lo anterior se concluye, que era voluntad de las partes incluir en la cesión de todos los derechos derivados del Contrato de Fiducia Mercantil y el Memorando de Entendimiento de 2018.

⁶² Ibídem.

⁶³ Ibídem.

13. En segundo lugar, tanto el Contrato de Fiducia Mercantil como el Memorando de Entendimiento están sujetos a la legislación mercantil de conformidad con los artículos 20, 21 y 22 del Código de Comercio, razón por la cual, es aplicable el precitado artículo 895 del Estatuto Mercantil que es claro en señalar que, «[l]a cesión de un contrato implica la de las acciones, privilegios y beneficios legales inherentes a la naturaleza y condiciones del contrato».
14. En tercer lugar, como ya mencionó, de conformidad con el artículo 5° de la Ley 1563 de 2012 que establece que «[l]a cesión de un contrato que contenga pacto arbitral, comporta la cesión de la cláusula compromisoria», por lo cual las Hermanas de la Caridad por medio del Contrato de Cesión cedieron a la Familia Zapata todos los derechos y obligaciones (incluidos los concernientes al pacto arbitral) nacidos del Memorando de Entendimiento y, por ende, carecen de legitimación respecto de las reclamaciones relativas a incumplimientos de obligaciones nacidas del Contrato.
15. En consecuencia, por las razones expuestas en este laudo el Tribunal despachará favorablemente la prosperidad de la excepción denominada “FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA” propuesta por las Hermanas de la Caridad en la contestación de la reforma de la demanda principal, y así lo declarará en la parte resolutive de la presente providencia. Como consecuencia de la prosperidad de ese medio de defensa, los análisis que en adelante se realizan para resolver el fondo de las controversias, no le resultan aplicables a la referida Comunidad.

B. La calificación del Memorando de Entendimiento

El contrato que da origen a las desavenencias puestas en conocimiento del Tribunal fue celebrado el 2 de marzo de 2018 por Tecosa Colombia S.A.S. (hoy, Añuri) y los Propietarios de los Inmuebles y lo denominaron «Memorando de Entendimiento Tecosa Colombia S.A.S. & Familia Zapata Llano»⁶⁴.

Ahora bien, para analizar los incumplimientos contractuales que cada una de las partes le reclama a la otra, es necesario precisar antes el alcance de las obligaciones incluidas en el Contrato y su régimen jurídico.

Añuri Oicon Colombia S.A.S. es una sociedad mercantil especializada en la «[c]ompraventa, permuta y, en general, adquisición o enajenación por cualquier título, de terrenos, solares y en general de fincas rústicas y urbanas, su ordenación, parcelación y urbanización profesional [...]. Actividades relacionadas con las industrias de construcción de carreteras, caminos, edificios, fincas urbanas, por cuenta propia o ajena, vehículos, maquinaria y elementos de construcción, saneamiento de construcción y urbanización [...]»⁶⁵; los miembros de la Familia Zapata y su apoderado Jorge de Jesús Zapata Llano, por su parte, son particulares que no tienen la calidad de profesionales especializados en construcción y desarrollo de proyectos inmobiliarios. El Contrato es, por consiguiente, mercantil, tanto

⁶⁴ Documento n.º 1 del expediente virtual.

⁶⁵ Certificado de existencia y representación legal de Añuri Oicon Colombia S.A.S. Documento n.º 2 del expediente virtual, que contiene los anexos de la demanda principal.

por razones objetivas (art. 20 num. 15 y 17 C.Co.) como subjetivas (art. 22 C.Co.).

El objeto del Memorando de Entendimiento es desarrollar un proyecto inmobiliario por parte de Añuri (antes, Tecosa) en los Inmuebles de los Convocados (Cláusula Primera. – Objeto). Para tal efecto, aquellos se obligaron a transferir «[...] el derecho de dominio sobre los **INMUEBLES** a un patrimonio autónomo constituido a través de una fiducia mercantil (la **FIDUCIA**) suscrita con una sociedad fiduciaria escogida por las PARTES [...]» (Cláusula Segunda. – Aporte a la fiducia). Y Añuri, por su parte, se obligó no solo a pagar un precio por instalamentos, y de acuerdo con el avance de ciertas etapas del proyecto (Cláusula Tercera. – Valor de los inmuebles), sino, además, a desarrollar el proyecto inmobiliario. Para ello, el Contrato estableció amplias facultades en cabeza de Añuri y obligaciones como «[g]erenciar, coordinar, dirigir y decidir sobre todos los aspectos relativos a la construcción, materiales, contratistas, patrimonio autónomo, proveedores, clientes, tecnologías a utilizar, promoción, interventoría, comercialización, precios y ventas del **PROYECTO INMOBILIARIO**» (Cláusula Primera. – Objeto. Parágrafo Segundo. 3.).

Así, las partes asumieron obligaciones para llevar a feliz término un proyecto inmobiliario de cuyo éxito obtendrían beneficios los dos contratantes: Añuri en un 70% y los Convocados en un 30% de las utilidades, después del pago de todos los impuestos, tasas y contribuciones nacionales, departamentales y municipales a los que hubiera lugar. Por consiguiente, el precio total de \$10.659.600.000 estipulado en la Cláusula Tercera. – Valor de los inmuebles – era solo un mínimo garantizado, «[...] en

caso de desarrollarse y culminarse en su totalidad en las condiciones establecidas en el presente instrumento y sus anexos, el **PROYECTO INMOBILIARIO** [...]» (Cláusula Segunda. – Aporte a la fiducia. 4, 5 y 6).

Para establecer el régimen jurídico aplicable al Contrato, el Tribunal debe proceder a su calificación⁶⁶, que supone una operación que se desarrolla en dos tiempos: en primer lugar, se determinan de manera abstracta las obligaciones esenciales de las distintas categorías de contratos – *regímenes especiales*- y, en segundo lugar, se busca de forma concreta, en el contrato objeto del análisis, si sus obligaciones corresponden solo a una categoría o no ⁶⁷. Si las obligaciones del contrato objeto de interpretación corresponden a un régimen especial es *típico*, y si aquellas corresponden a las obligaciones de más de un régimen especial, o si no corresponden a ninguno, el contrato es *atípico*, como sucede con el Memorando de Entendimiento, pero esto no afecta su validez y las

⁶⁶ «Específicamente, la calificación del contrato alude a aquel procedimiento desarrollado para efectos de determinar la naturaleza y el tipo del contrato ajustado por las partes conforme a sus elementos estructurales, labor que resulta trascendental para establecer el contenido obligacional que de él se deriva. Allí será necesario, por tanto, distinguir los elementos esenciales del contrato de aquellos que sean de su naturaleza o simplemente accidentales. Para llevar a cabo la labor de calificación, el juez debe determinar si el acto celebrado por las partes reúne los elementos esenciales para la existencia de alguno de los negocios típicos y, si ello es así, establecer la clase o categoría a la cual pertenece, o, por el contrario, determinar si el acto es atípico y proceder a determinar la regulación que a él sea aplicable.

Por tanto, la calificación es una labor de subsunción del negocio jurídico en un entorno normativo, fruto de lo cual se podrá definir la disciplina legal que habrá de determinar sus efectos jurídicos». C.S.J. Cas. Civ. 19/12/2011. M.P. Arturo Solarte Rodríguez. Exp. 11001-3103-005-2000-01474-01.

⁶⁷ Véase: C.S.J. Cas. Civ. 31/05/1938. M.P. Juan Francisco Mújica. G.J. XLVI, pp. 566-574., C.S.J. Cas. Civ. 11/09/1984. M.P. Humberto Murcia Ballén. G.J. CLXXXVI, pp. 249-257., C.S.J. Cas. Civ. 22/10/2001. M.P. Jorge Antonio Castillo Rugeles. Exp. 5817..., C.S.J. Cas. Civ. 15/05/1992. M.P. Alberto Ospina Botero G. J., número 2455 pp. 397-414., y C.S.J. Cas. Civ. 13/12/2002. M.P. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo. Exp. 6462.

obligaciones que de él se derivan están regidas por: (i) lo establecido en las cláusulas contractuales (arts. 4 C.Co., 6 C.C.), (ii) las reglas de la teoría general del contrato comercial y civil (art. 822 C.Co.)⁶⁸ y (iii) las normas de los distintos tipos especiales, aplicadas mediante analogía (arts 1, 2 C.Co. 8 L. 153/1887, 12, 42 num. 6 C.G.P.)⁶⁹.

Aclarado lo anterior, es menester hacer una precisión adicional concerniente a la posición económica que asumen las partes en el contrato, ya sea de contraposición o bien de colaboración⁷⁰:

En primer lugar, encontramos los contratos donde las partes tienen posiciones contrapuestas -como compraventa, arrendamiento, prestación de servicios, suministro, mandato-; el interés de una es antagónico respecto del interés de la otra, y las estructuras contractuales permiten que las dos partes logren sus objetivos de manera aceptable para ambas. La doctrina los denomina *contratos de intercambio*.

En segundo lugar, tenemos los contratos asociativos, en los cuales las partes no tienen intereses contrapuestos sino convergentes, para lograr un objetivo común -como sociedad, cuentas en participación, asociación, *joint venture*, sociedad de hecho-; las estructuras contractuales organizan los aportes de cada parte para lograr la finalidad común y los frutos de la actividad de los contratantes están destinados a ser repartidos entre

⁶⁸ Que se encuentran principalmente, en el Libro Cuarto, Título I, Capítulo VI del Código de Comercio y el Libro Cuarto, Títulos I a XXI del Código Civil

⁶⁹ C.S.J. Cas. Civ. 31/05/1938. M.P. Juan Francisco Mújica. G.J. XLVI, pp. 566-574.

⁷⁰ Véase: Jiménez Mahecha, Luisa Fernanda. *La responsabilidad contractual en los contratos de colaboración empresarial. Teórico-práctico*. Ed. Ibáñez, Bogotá, 2021.

aquellos⁷¹. La doctrina los denomina *contratos alianza* o *contratos de organización*.

En tercer lugar, encontramos los *contratos de cooperación* o *de colaboración*, que es una categoría intermedia: las partes tienen intereses tanto contrapuestos como convergentes. Algunos de los contratos que participan de este esquema mixto son el mandato de interés común, la franquicia, la edición, la consignación, el suministro para la distribución, la agencia y la concesión.

A esta tercera categoría, intermedia, pertenece el Memorando de Entendimiento celebrado por las partes⁷², el cual regula los aportes de cada una a la empresa común, el proyecto inmobiliario, y, además, un precio mínimo garantizado para los Propietarios de los Inmuebles. El Contrato no es entonces de mero intercambio de bienes o servicios, sino que implica un cierto *ánimo asociativo* para llevar a cabo una empresa común, y su pervivencia depende, en buena medida, de la viabilidad del proyecto. Por esta razón, precisamente, las partes decidieron incluir una disposición que les permite terminar con esta empresa común en caso de que, por causas externas a Añuri (antes, Tecosa), el proyecto se torne inviable (Cláusula Tercera. – Valor de los inmuebles. Parágrafo cuarto)⁷³:

⁷¹ Véase: Lequette, Suzanne. *Le contrat-coopération. Contribution à la théorie générale du contrat*. Ed. Economica, Paris, 2012, pp. 25-26.

⁷² Como lo recalca la Convocante en sus alegatos de conclusión. Documento n.º 259 del expediente virtual.

⁷³ «El riesgo no designa un evento sino la probabilidad de su realización. Comúnmente se asimila al objeto sobre el cual versa y puede adquirir ora el rostro de la fuerza mayor ora el del simple azar. En estos dos casos tiene una dimensión negativa y, por consiguiente, parcial. Sin embargo, estos hechos futuros e inciertos pueden conllevar también 'afortunadas sorpresas', en su dimensión positiva, que

«Cuando por cualquier causa no imputable a **TECOSA**, y una vez suscrito el presente documento, surjan impedimentos de hecho y/o de derecho para continuar y/o desarrollar el **PROYECTO INMOBILIARIO** en las condiciones establecidas en el **ANEXO No. 001**, como por ejemplo pero sin limitarse a ello, restricciones sobre el uso del suelo, de carácter ambiental, índice de ocupación inferior al 50% del área de los **INMUEBLES** (supeditado a la rectificación y/o a la compensación de área) y/o razones de utilidad común, y sin que ello se considere incumplimiento de las **PARTES**, los **PROPIETARIOS** restituirán a **TECOSA** el dinero ya entregado a aquéllos (los **PROPIETARIOS**) por ésta (**TECOSA**), o en su defecto sus derechos fiduciarios sobre el patrimonio autónomo, hasta concurrencia del valor entregado a ellos por concepto de precio de los **INMUEBLES** junto con el 20% de los costos en los que ésta haya incurrido».

C. Los incumplimientos alegados en la demanda principal

C.1. Pretensión primera

En el primer pedimento de la reforma de la demanda, la Convocante le solicita al Tribunal que declare que ella y las personas demandadas celebraron un “contrato de colaboración válido y eficaz”.

Ahora bien, tal como precisó el Tribunal en el capítulo correspondiente a la calificación del Contrato, el «Memorando de Entendimiento Tecosa Colombia S.A.S. & Familia Zapata Llano», celebrado el 2 de marzo de 2018 por Tecosa Colombia S.A.S. (hoy, Añuri) y los Propietarios de los Inmuebles,

se conocen como la suerte, la buena fortuna o el éxito». Martin, Anne-Cécile. *L'imputation des risques entre contractants*. Ed. LGDJ, Paris, 2009, p. 5.

corresponde a la categoría que la jurisprudencia y la doctrina denominan “contrato de colaboración” o “contrato de cooperación”.

Por otro lado, ninguna de las pretensiones de la demanda inicial ni de la demanda de reconvencción versan sobre una eventual nulidad relativa. Además, el Tribunal tampoco constató ninguna circunstancia que diera lugar a una nulidad absoluta que tuviera que declarar de oficio. Por consiguiente, el Contrato origen de las desavenencias entre las partes es válido.

En cuanto a su “eficacia”⁷⁴, esta solicitud parece corresponder a una valoración económica; por consiguiente, el Tribunal se limita a declarar que el Memorando de Entendimiento es un contrato que no se encuentra afectado de inexistencia jurídica y que no incluye disposiciones ineficaces que exigieran una declaración de oficio por parte del Tribunal Arbitral.

C.2. Pretensión segunda

Solicita la parte Convocante en la pretensión segunda de la reforma de la demanda que se declare que los Convocados incumplieron el Contrato al haber transferido los Inmuebles al patrimonio autónomo «con el plazo ampliamente vencido».

De conformidad con lo previsto en el numeral segundo de la cláusula segunda del Memorando de Entendimiento, las partes convinieron que el

⁷⁴ «Eficacia. [...] Capacidad de lograr el efecto que se desea o se espera». Real Academia Española y Asociación de Academias de la Lengua Española. *Diccionario de la lengua española. Tomo I A/G*. Ed. Planeta, Bogotá, 2014, p. 840.

aporte de los Inmuebles al patrimonio autónomo con el cual se desarrollaría el proyecto debía realizarse dentro de los seis meses siguientes a la suscripción de ese acuerdo. Se trataba entonces de una obligación a plazo, la cual, conforme a lo previsto en el artículo 1608 del Código Civil, coloca al deudor en situación de mora si la prestación no es atendida dentro de ese plazo.

No puede pasarse por alto, sin embargo, que, en el numeral 12 de la misma cláusula, las partes convinieron que antes de cumplirse los seis meses podrían revisar las condiciones del proceso de transferencia y, de mutuo acuerdo, podrían extender ese plazo por seis meses más, sin que ello generara sanción alguna para los Demandados.

En desarrollo de lo anterior, y teniendo en cuenta que la fecha de celebración del Contrato fue el 2 de marzo de 2018, como obra en el texto mismo del documento, el plazo para la entrega de los Inmuebles a la fiduciaria escogida por las partes vencía el 2 de septiembre de ese mismo año.

Obra en el expediente el contrato de fiducia celebrado entre los Convocados y Acción Sociedad Fiduciaria S.A., de conformidad con el cual aquellos se obligaban a transferir a esta los Inmuebles en que se desarrollaría el proyecto. Se advierte que ese contrato fue suscrito por las partes con fecha en blanco.

Sin embargo, los certificados de tradición y libertad aportados como anexos del avalúo comercial allegado por los Convocados le permiten

establecer al Tribunal la fecha exacta de la tradición que se realizó al fideicomiso, de los cuatro Inmuebles objeto del contrato. En los folios de matrícula 020-33699, 020-381030, 020-39939 y 020-54910 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Rionegro, aparece que el registro de la escritura pública número 1586 otorgada ante la Notaría 25 de Medellín el 2 de mayo de 2019, mediante la cual se transfirió la propiedad de los bienes al fideicomiso, se realizó el día 9 de mayo del año 2019, fecha que debe ser tomada como aquella en que los Demandados cumplieron la obligación contenida en el numeral segundo de la cláusula segunda del Memorando de Entendimiento.

Si se analiza la fecha del vencimiento del plazo y la fecha de tradición de los Inmuebles, resulta innegable que la entrega se realizó extemporáneamente y por lo tanto, desde el punto de vista puramente temporal, la obligación se encuentra en efecto incumplida, lo cual permitiría acceder a la prosperidad de la pretensión segunda de la reforma de la demanda, sin perjuicio de las consideraciones que en capítulo posterior habrán de realizarse sobre los efectos de ese incumplimiento y la actuación contractual de la Demandante frente a este.

Respecto de esta pretensión, la Familia Zapata formuló la excepción denominada “allanamiento a la mora”, en la cual sostiene que el acreedor consintió en el cumplimiento tardío de la obligación. En este punto es importante precisar que la figura del allanamiento a la mora, no se encamina a desvirtuar el incumplimiento de una obligación, que es el punto que en este capítulo se está resolviendo, sino que ella tiene como

finalidad restarle cualquier efecto moratorio al incumplimiento prestacional, razón por la cual para el Tribunal no tiene la virtualidad de enervar la pretensión, no obstante lo cual, su proposición será analizada en el momento de resolver las solicitudes reparatorias.

C.3. Pretensión tercera

En la pretensión tercera solicita la parte Convocante que se declare que los Demandados incumplieron el Contrato al no haber transferido los Inmuebles libres de gravámenes.

En el hecho 4.18.2 de la reforma de la demanda, Añuri fundamenta ese incumplimiento sosteniendo que los Demandados manifestaron que los Inmuebles no tenían ninguna restricción legal de carácter nacional, departamental o municipal en lo que respecta a reserva ambiental ni uso del suelo, garantizando así su uso óptimo con fines de construcción y desarrollo de proyectos inmobiliarios, a pesar de lo cual Añuri tuvo que asumir gastos inesperados por razón de servidumbres de aguas para cubrir la indemnización de varios acueductos que atravesaban los lotes.

En la consideración séptima del Memorando de Entendimiento, las partes introdujeron la siguiente garantía conjunta:

«Por medio del presente MEMORANDO, las PARTES manifiestan, declaran y garantizan lo siguiente:

[...]

7. Que los **INMUEBLES** no tienen ninguna restricción legal de carácter nacional, departamental y/o municipal, en lo que corresponde a reserva ambiental ni uso del suelo, razón por la cual pueden ser destinados para fines de construcción y

desarrollo de proyectos inmobiliarios de destinación residencial, industrial y/o comercial».

Lo primero que precisa el Tribunal es que, si se examinan los certificados de tradición y libertad de los cuatro inmuebles entregados al fideicomiso, no se advierte en ninguno de ellos que exista algún gravamen legal registrado, que desconozca esa consideración.

La inconformidad a que se refiere la Demandante fue relatada por varios testigos, por ejemplo, el señor Ovidio Alonso Zapata García señaló:

«...el señor, el papá de los propietarios del lote, en vida, le dio una merced de agua a una cantidad de gente, vecinos al proyecto, ¿cierto?, entonces, solucionar ese problema era muy costoso en infraestructura, entonces optamos por una salida de que se compraron los derechos de acueducto a las personas que se beneficiaban de todo ese sistema de agua, de esa corriente de agua, para poder anularla y listo (...)»⁷⁵.

En relación con el mismo tema, el señor Jorge de Jesús Zapata Llano informó:

«hice la observación de una servidumbre que correspondía a un agua que mi padre entregó a usuarios vecinos. Esa fue las observaciones que le hice en el momento o antes de entrar a negociar de firmar el memorando»⁷⁶.

Por su parte, el señor Juan Roberto Muñoz Zapata, indicó en su declaración:

⁷⁵ Documento n.º 176 del expediente virtual

⁷⁶ Documento n.º 210 del expediente virtual.

«...lo otro fue la conversación que en el tema que Ovidio Zapata manejó por el tema del agua, pero que él estuvo enterado, y Ovidio Zapata le buscó una solución al tema, pero él estaba enterado en el momento previo a toda la negociación o al menos a la firma final»⁷⁷.

Adicionalmente, para acreditar la existencia de esa afectación, la parte Convocante allegó un dictamen pericial elaborado por la Lonja Agroambiental, en cuyo numeral 8.2. se analizó el tema de los gravámenes del predio, en los siguientes términos:

«8.2. EL INMUEBLE APORTADO NO ESTA LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES

De acuerdo con el numeral 6: ASPECTO JURÍDICO, en el acápite GRAVÁMENES Y AFECTACIONES, el inmueble presenta las siguientes afectaciones:

- Uso del suelo: El globo compuesto por los 4 lotes, en su gran mayoría, es un suelo clase rural, categoría de protección (Ley 388 del 97, arts. 33 y 35):

Artículo 35.- Suelo de protección. Constituido por las zonas y áreas de terreno localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

- % de afectación ambiental, normativa y de uso – categoría del globo compuesto por los 4 lotes:

⁷⁷ Documento n.º 211 del expediente virtual.

$$75.313,79 \text{ m}^2 - (10.000/75.313,79) \text{ m}^2 = 86,7\%$$

El valor cancelado por estas afectaciones por parte del demandante es: \$ 1.110.525.426,00 (Ver: Anexo Excel)»⁷⁸.

Y al revisar el “Anexo Excel” mencionado por el perito, el Tribunal encuentra que el cuadro – que no es Excel – en el que aparece registrada esa cifra, corresponde a una relación de todos los supuestos gastos en que incurrió Añuri en el año 2018, dentro de los cuales se incluyen pagos, por ejemplo, al Hotel San Fernando Plaza, a Grandes Impresiones, a Arquitectura y Urbanismo y a Latam Airlines, entre otros, lo cual permite concluir sin mayor dificultad que lo que el perito consideró como valor de las afectaciones por los supuestos gravámenes que recaían sobre el predio, se refiere a conceptos totalmente ajenos y sin soportes distintos de un cuadro elaborado por él mismo que no le genera al Tribunal ninguna credibilidad sobre su conclusión, ni mucho menos sobre los presuntos costos que se pudieron ocasionar por virtud de esos conceptos.

Como puede observarse, la alegación de la Demandante consistente en que el predio contaba con puntos de acueducto que debieron ser pagados a varias personas del lugar, en nada encuentra sustento con lo que el perito de manera ininteligible incorpora en el acápite correspondiente a ese concepto.

Si a lo anterior se agrega la falta de una prueba cierta que permita concluir que la Demandante fue sorprendida por la existencia de esos puntos de

⁷⁸ Documento n.º 217 del expediente virtual.

agua, pues varios de los declarantes afirman que conocía esa circunstancia, precisando incluso que por ello se redujo el precio, la conclusión que se sigue de lo anterior es que no existe prueba idónea que permita determinar (i) que existiera en el Memorando de Entendimiento una obligación concreta consistente en entregar el predio sin afectaciones del estilo de aquellas que en la demanda se relatan, y (ii) que no existieron gravámenes que afectaban el uso o destinación del predio hasta el punto de imposibilitar el proyecto.

Las condiciones particulares de los Inmuebles eran ampliamente conocidas por las partes antes de suscribir el Contrato. Por tal razón, precisamente, las partes manifestaron y declararon conjuntamente que no existían gravámenes. Además, las “mercedes de agua” no eran sorprendentes para la Convocante, y la situación se pudo solucionar fácilmente en una fase inicial del proyecto, tal como lo explica con Ovidio Alonso Zapata, quien fue el empleado a Añuri encargado de la negociación de los Inmuebles:

«**EL TRIBUNAL, PRESIDENTE:** Perdón, yo interrumpo para una pregunta, ¿cuándo se dieron cuenta de los derechos de agua que usted mencionó en las primeras respuestas? **EL DECLARANTE:** Eso siempre..., eso siempre lo comentaron y lo dijeron ellos, que habían esas aguas y que habían esas cosas; nosotros sabíamos..., sabían que habían unas aguas, entonces se habló de hacer un canal o algo y tal, pero yo vi una solución..., una solución más fácil, de hacer un censo de qué alimentaba estas aguas y tal, entonces fuimos y hablamos con la oficina del acueducto, que si tenía derechos, que si se podía organizar ese tema, y me dijo ‘sí, cuento con los derechos’; el director de la oficina de acueducto visitó el sector, organizó, se habló con la gente para que..., porque ya

pues ellos no pagaban agua y ya iban a empezar a pagar agua, pero que se les iba a comprar el derecho, y finalmente se hizo una reunión y se formalizó un documento en el cual se procedió a hacer esta... Pero siempre el tema en las muestras del lote se dio porque la infraestructura era un tanque alto, que organizaba y que bajaba el agua por gravedad. **EL TRIBUNAL, PRESIDENTE:** ¿Pero eso fue antes de la firma del memorando o después? **EL DECLARANTE:** Antes. O sea, se conocía que había ese tema de agua. **EL TRIBUNAL, PRESIDENTE:** ¿'Se conocía' qué?, perdón. **EL DECLARANTE:** Que había ese tema de agua, que pasaba ese canal de agua por allá; incluso se vio porque para efectos del retiro y del retiro que había que hacer, de acuerdo a la normatividad por parte del INVIAS, había que hacer algún trabajo con ese..., con ese tema.

[...]

EL TRIBUNAL, PRESIDENTE: [...] la pregunta es si antes del contrato se sabía que las familias tenían el derecho de agua ahí, que le había concedido el dueño del lote. **EL DECLARANTE:** Sí se sabía porque ellos lo comentaron. [...] **EL TRIBUNAL, PRESIDENTE:** ¿Y se lo comentaron a usted? **EL DECLARANTE:** Claro, lo comentaban y todo el mundo lo supo.

[...]

PREGUNTADO: Yo quiero continuar con el tema propuesto por el Presidente del Tribunal, y es, Ovidio, ¿ustedes sabían que esas aguas alimentaban al vecindario..., al vecindario vecino...? **CONTESTÓ:** Claro... **PREGUNTADO:** ¿...antes de firmar el contrato? **CONTESTÓ:** A 'los moradores', ellos decían y hablaban de unos 'moradores'. **PREGUNTADO:** ¿Pero sabían de ello? **CONTESTÓ:** Sí, claro, claro que se sabía... Es que el agua se veía pasar aquí a la orilla de la carretera, por decir algo, aquí está la carretera, aquí empieza la zona verde y posterior a la zona verde estaba el canal que iba, un canal abierto, que va para allá a alimentar, y que estaba sobre la parte trasera del lote en un tanque existente, allá, hecho y elaborado y fabricado, ¿cierto? pues, de ahí se alimentaba. **PREGUNTADO:** ¿Y la solución al problema planteado antes de firmar, se propuso después de firmar el contrato? **CONTESTÓ:** Ah, claro, porque es que lo que sí tuvimos en cuenta, de pronto, era que esa solución valía por ahí 600 o 700 millones

de pesos; entonces, dentro de los costos que tenía el doctor Mateo, dijo '(...) hay problema', entonces, después esa solución se planteó y se... y se organizó con..., yo pienso que muy caro salió eso en 35 millones de pesos, porque eran como 29 de derechos, como a millón cincuenta mil pesos cada uno, o a 900 y pico, pues, no lo recuerdo así pues, pero ahí están los documentos que contablemente respaldan el ejercicio»⁷⁹.

Tampoco puede concluirse que la consideración séptima antes citada sea una obligación, pero si aun en gracia de discusión se quisiera derivar de ella la existencia de alguna o algunas prestaciones a cargo de los Demandados, no estarían incumplidas. En efecto, en la respuesta dada por la Alcaldía de Guarne al oficio enviado por este Tribunal, se informó que «[d]entro de los mismos [haciendo referencia a los predios objeto del contrato] se permite el desarrollo de uso residencial con una densidad de 6 viviendas por hectárea. Se permite también el otorgamiento de licencias de parcelación y construcción para el desarrollo de proyectos comerciales, industriales y de servicios (...)»⁸⁰.

Esa información de la Autoridad Municipal, aunada a la ausencia de prueba de los supuestos gravámenes que afectaron a la Demandante, impiden concluir que se configuró el incumplimiento solicitado en la pretensión tercera, por lo cual, no podrá accederse a su prosperidad, y por ello, sin necesidad de mayores análisis, tampoco habrá que estudiar las excepciones formuladas respecto de esa petición.

C.4. Pretensión cuarta

⁷⁹ Documento n.º 146 del expediente virtual

⁸⁰ Documento n.º 189 del expediente virtual

Solicita la parte Convocante en esta pretensión, que se declare que los Demandados incumplieron el Contrato por cuanto el índice de ocupación de los Inmuebles resultó inferior a aquel que fue garantizado por ellos en el Memorando de Entendimiento.

En el hecho 4.18.3. de la demanda reformada, sostiene la Convocante que «[u]na vez estudiado los retiros y la quebrada existente en el terreno el índice de ocupación quedó tan solo en el 39,67% debido, entre otras razones, a las restricciones ambientales que soporta el activo por la quebrada existente y los retiros que fue necesario respetar». Y agrega que «[e] inclusive, realizando compensación de área, no se alcanza el índice de ocupación del 50%».

Lo primero que observa el Tribunal con sustento en la respuesta dada por la Alcaldía de Guarne es que, efectivamente, el índice de ocupación no alcanza a ser del 50%, como se sostiene en la demanda. Esa entidad certificó que «la ocupación en las áreas de desarrollo restringido, como es el que nos ocupa, será del 30% del área neta de cada predio»⁸¹. Le asiste entonces razón a la Demandante en el hecho de que el índice de ocupación previsto en el Contrato no se alcanzó, y esa prueba deja sin piso la excepción propuesta respecto de la pretensión, medio de defensa en el que se sostenía que no existía prueba de ese hecho. En ese sentido habrá de declararse no probada esa excepción.

⁸¹ Ibídem.

Sin embargo, la pregunta que debe formularse el Tribunal es si la no obtención de ese índice constituye un incumplimiento obligacional en los términos planteados en la demanda.

Para resolver ese interrogante es muy importante precisar previamente lo estipulado por las partes en el Contrato respecto de la gestión de este riesgo⁸² correspondiente a las incertidumbres del índice de ocupación.

En primer lugar, en la cláusula primera, objeto, Añuri hace una manifestación expresa:

«PARÁGRAFO TERCERO: TECOSA manifiesta que ha individualizado e identificado los INMUEBLES en su integridad, así como las normas aplicables a la construcción sobre los mismos, índices de ocupación, y demás reglas aplicables al PROYECTO INMOBILIARIO, exigidas por las autoridades de Guarne (Antioquia)».

En la cláusula segunda, aporte a la fiducia, el numeral 7 precisa la forma de calcular el precio de los Inmuebles, sin referencia al índice de ocupación:

«El valor indicado en el numeral anterior equivale a la multiplicación del total de metros cuadrados por el precio de cada uno de ellos, pactado en CIENTO CUARENTA Y UN MIL PESOS COLOMBIANOS MONEDA CORRIENTE (\$141.000 M/Cte.)».

⁸² «El riesgo implica una cierta probabilidad de perder algo de valor. Si las personas otorgan valor a diferentes resultados, entonces definen el 'riesgo' de un modo distinto. Por consiguiente, definir el riesgo es un ejercicio de pensamiento centrado en valores». Fischhoff, Baruch y Kadvan, John. *Riesgo: una breve introducción*. Trad. José Ventura López. Ed. Alianza, Madrid, 2013, p. 71.

En la cláusula tercera, valor de los Inmuebles, tampoco se hace referencia al índice de ocupación como un factor para determinar el precio inicial; sin embargo, en el parágrafo cuarto, antes citado en el laudo, las partes pactaron lo siguiente:

«PARÁGRAFO CUARTO: Cuando por cualquier causa no imputable a TECOSA, y una vez suscrito el presente documento, surjan impedimentos de hecho y/o de derecho para continuar y/o desarrollar el PROYECTO INMOBILIARIO en las condiciones establecidas en el ANEXO No. 001, como por ejemplo pero sin limitarse a ello, restricciones sobre el uso del suelo, de carácter ambiental, índice de ocupación inferior al 50% del área de los INMUEBLES (supeditado a la rectificación y/o a la compensación de área) y/o razones de utilidad común, y sin que ello se considere incumplimiento de las PARTES, los PROPIETARIOS restituirán a TECOSA el dinero ya entregado a aquéllos (los PROPIETARIOS) por ésta (TECOSA), o en su defecto sus derechos fiduciarios sobre el patrimonio autónomo, hasta concurrencia del valor entregado a ellos por concepto de precio de los INMUEBLES junto con el 20% de los costos en los que ésta haya incurrido».

Como se desprende de esa previsión negocial, las partes eran conscientes de que el índice de ocupación del 50% no estaba garantizado, y bien por el contrario previeron la posibilidad de que este no se obtuviera. Y frente a ese riesgo, convinieron de manera clara que en caso de que ello ocurriera, no se consideraría como incumplimiento, sino que lo procedente sería la restitución del dinero entregado por Añuri más «el 20% de los costos en los que ésta haya incurrido».

Y si a lo anterior se agrega que al examinar las obligaciones que en el Contrato surgieron para los Demandados, no se advierte que en ninguna de ellas estos se hubieran comprometido a garantizar el 50% del índice de ocupación, no puede el Tribunal concluir que existe un incumplimiento en relación con ese tema.

Tampoco puede pasarse por alto que en el párrafo tercero de la cláusula primera Añuri reconoció tener identificadas las normas aplicables a la construcción sobre los Inmuebles, los índices de ocupación, y demás reglas aplicables al proyecto, por lo cual la alegación de un eventual incumplimiento a un deber de información previo a la celebración del Contrato tampoco tendría cabida.

Consecuencia de lo anterior es que no podrá accederse a la prosperidad de la prosperidad de la pretensión cuarta, y por esa misma razón, queda el Tribunal relevado de tener que estudiar las excepciones formuladas respecto de aquella.

D. Los perjuicios reclamados en la demanda principal

Pretensiones quinta, sexta, séptima, novena y décima

Teniendo en cuenta que en este grupo de pretensiones la parte Convocante reclama la reparación de los supuestos perjuicios por el incumplimiento de los Demandados, el Tribunal procederá a resolverlas de manera conjunta.

Lo primero que se debe precisar, como quedó establecido, es que el único incumplimiento que se ha encontrado demostrado es aquel consistente en el aporte tardío de los Inmuebles al fideicomiso celebrado para el desarrollo del proyecto.

Sin embargo, y también como quedó expuesto, en atención a que la Familia Zapata formuló la excepción denominada "allanamiento a la mora", se hace necesario evaluar si en efecto, la parte actora se allanó al retraso en que incurrieron los Demandados, y en caso afirmativo, establecer cuáles son los efectos de esa actuación.

La forma como las partes ejecutaron el Contrato permite concluir que la Convocante toleró ese retardo en el cumplimiento de la obligación, pues tal y como lo reconoce en el hecho 4.10 de la reforma de la demanda principal, el 2 de mayo de 2019 (día en que se otorgó la escritura pública de transferencia de los bienes), Añuri pagó el segundo contado de los hitos previstos en el Contrato. La fecha y el monto de ese pago, está igualmente aceptado por la parte demandada, en la contestación del hecho. Recordemos que el plazo contractual previsto para la entrega de los Inmuebles venció el 2 de septiembre de 2018.

Se sigue de lo anterior que, a pesar del cumplimiento tardío de la obligación de transferencia de los bienes, la Demandante continuó cumpliendo, para esa fecha, las obligaciones equivalentes, lo cual demuestra que para ella dicho incumplimiento no tuvo la gravedad que en este proceso se plantea.

Como ya lo precisó el Tribunal, el Memorando de Entendimiento es un contrato de cooperación entre las partes, en virtud del cual cada una de ellas realiza aportes para desarrollar una empresa común, de la cual ambas obtendrán beneficios. Así pues, los retardos en la transferencia de dominio no tuvieron la entidad suficiente para afectar la confianza de Añuri respecto del compromiso de los Demandados para colaborar con la empresa conjunta ni tampoco afectó gravemente el desarrollo del proyecto. Como lo precisa el testigo Ovidio Alonso Zapata, a pesar del retraso, Añuri pudo seguir llevando a cabo otras actividades del mismo proyecto inmobiliario:

«**PREGUNTADO:** Dentro de su conocimiento en este tipo de proyectos, ¿la tardanza en el aporte de los inmuebles a la fiducia tiene alguna incidencia en la solicitud de las licencias de... requeridas? **CONTESTÓ:** ¿Perdón?, ¿me repite la pregunta, por favor? **PREGUNTADO:** Que la familia Zapata se demorara en entregar los inmuebles a la fiducia, ¿tuvo incidencia en la solicitud de licencias? **CONTESTÓ:** No, para nada, eso no tiene nada qué ver, eso no... **PREGUNTADO:** ¿Por qué? **CONTESTÓ:** Porque es que son trámites que van independientes, unos por un lado y otros por el otro. No tiene ningún problema, no tiene ningún inconveniente, no..., no riñen uno con el otro»⁸³.

Recordemos que, si el acreedor tolera la mora, como en este caso ocurrió, no puede pretender con posterioridad cobrar los perjuicios derivados de la misma pues la consecuencia de ese allanamiento es restarle a la mora el efecto que la ley le otorga.

⁸³ Documento n.º 146 del expediente virtual

De conformidad con los artículos 1613 y 1615 del Código Civil, la indemnización de perjuicios presupone la existencia de incumplimiento y mora imputables al deudor.

No puede alegar perjuicios por mora quien se ha allanado a ella, esto es, quien ha consentido, tolerado o aceptado el retardo sin formular la reclamación oportuna, o quien ha ejecutado actos inequívocos de aceptación de la demora. En tales casos, el allanamiento tiene como efecto jurídico extinguir la mora o impedir su configuración, excluyendo, por tanto, el derecho a reclamar indemnización por ese concepto.

Así, aun cuando el retardo pudo inicialmente constituir un incumplimiento, el comportamiento concomitante y ulterior de la Convocante evidenció su voluntad de mantener la relación contractual sin protestar por el retraso, lo que equivale, en términos jurídicos, a un allanamiento a la mora.

El Tribunal considera que la conducta de la Convocante es incompatible con la reclamación de perjuicios derivados del retardo. Al haber tolerado, consentido y participado en la ejecución tardía del Contrato, se allanó a la mora de los Convocados, extinguendo el derecho a obtener compensación por ese concepto.

No existiendo mora, no procede acceder a las pretensiones indemnizatorias formuladas y se declarará probada la excepción denominada “allanamiento a la mora”.

E. El incumplimiento alegado en la demanda de reconvención

En las pretensiones primera y segunda de la demanda de reconvención, solicita la Familia Zapata que se declare que Añuri Oicon Colombia S.A.S. incumplió las obligaciones «*respecto de la ejecución del proyecto y los pagos subsecuentes derivados del mismo*» y, como consecuencia de ello, que se declare la resolución del Contrato.

Corresponde entonces analizar, con fundamento en los hechos de la demanda de reconvención, si los incumplimientos invocados se encuentran acreditados.

En el Memorando de Entendimiento (párrafo cuarto de la cláusula primera) las partes convinieron que estaría a cargo de Tecosa, hoy Añuri, la obtención de las licencias urbanísticas y ambientales necesarias para el proyecto. En el numeral tercero del párrafo segundo de la cláusula segunda de ese Contrato, se convino como tercer hito de pago por parte de la Convocante, la obtención de las licencias y permisos requeridos para iniciar el desarrollo y la comercialización del proyecto.

No obra en el expediente prueba alguna de que esas licencias o permisos a que se refiere la cláusula se hayan obtenido, por lo cual mal podría considerarse que la obligación de pago a cargo de Añuri nació, y, en consecuencia, concluir que ese o los siguientes pagos previstos fueron incumplidos. En ese sentido, no podrá accederse a declarar ese incumplimiento.

El segundo reparo que se le imputa a la Convocante se refiere a lo que en la reconvención se ha denominado el no cumplimiento de las

obligaciones «respecto de la ejecución del proyecto». De conformidad con el hecho sexto de la demanda de reconvención, ese incumplimiento se configuró por la no obtención de la licencia de construcción.

En relación con ese tema, resulta necesario hacer referencia nuevamente al ya citado párrafo cuarto de la cláusula primera del Contrato, el cual debe ser interpretado en concordancia con el párrafo cuarto de la cláusula tercera. Según esas dos disposiciones contractuales, es cierto que Tecosa, hoy Añuri, tenía el deber de tramitar las licencias y permisos para el desarrollo del proyecto, pero no es menos cierto que las partes previeron que de llegar a presentarse algún impedimento de hecho o de derecho para continuar o desarrollar el proyecto, como por ejemplo el evento consistente en que el índice de ocupación fuera inferior al 50% del área de los Inmuebles, no se consideraría un incumplimiento del Contrato y este se podría terminar.

Esa última hipótesis, prevista en el párrafo cuarto de la cláusula tercera, fue la que en efecto se presentó. Obra en el expediente, la respuesta remitida por la Alcaldía de Guarne, a la que ya se hizo alusión en capítulo anterior, en la cual esa autoridad certifica que el índice de ocupación de los Inmuebles es del 30%.

Ese concepto jurídico constituye, de acuerdo con lo pactado en el Contrato, uno de los eventos que modificaba las condiciones de ejecución del negocio y que, sin duda, interpretando la voluntad de las partes, restaba interés a continuar su desarrollo. Mal podría entonces considerarse que Añuri se encontraba en mora de continuar con las

obligaciones previstas para ejecutar el Contrato, pues, como quedó dicho, las partes previeron que en el evento en que el negocio encontrara un impedimento como el mencionado, ninguna de ellas podía considerarse incumplida.

Tampoco encuentra el Tribunal que se configure un incumplimiento por el hecho de que Añuri haya suspendido la continuación de los trámites legales para obtener las licencias de construcción, por cuanto dicha conducta, como ya se indicó, se encuentra amparada en el Contrato y, por esa razón, tampoco podrá abrirse paso una declaratoria en ese sentido, ni la consecuente pretensión resolutoria fundamentada en esos incumplimientos.

Lo que llama poderosamente la atención del Tribunal, es el hecho de que las partes abandonaron el proyecto por mucho tiempo sin que ninguna de ellas haya manifestado mayor interés en adelantar gestiones para continuar con su desarrollo. Después de muchos años, y de algunos cruces de comunicaciones, acuden a esta instancia con el fin de que el Contrato sea resuelto, conducta que será valorada en capítulo posterior en esta providencia.

F. Los perjuicios reclamados por la Familia Zapata y la resolución del Contrato

Teniendo en cuenta que los incumplimientos cuya declaratoria se reclama en la demanda de reconvención no se encuentran demostrados, se sigue de ello que no hay lugar a acceder al pago de los perjuicios solicitados en

ese escrito, por lo cual, tampoco habrán de prosperar las pretensiones segunda, tercera y cuarta, y por esa razón, el Tribunal queda exonerado de resolver las excepciones formuladas respecto de esas pretensiones.

G. La resolución del Contrato y el allanamiento a la pretensión decimoprimera

La pretensión décima primera de la demanda principal

En la pretensión decimoprimera de la demanda reformada, la parte Convocante solicita que se declare la resolución del Contrato de colaboración celebrado entre las partes de este proceso.

Para resolver esa petición, lo primero que observa el Tribunal es que la Familia Zapata se allanó a ella, por lo cual en aplicación de lo previsto en el artículo 98 del Código General del Proceso correspondería al Tribunal acceder a esa pretensión y ordenar la resolución del Contrato habida cuenta que ambas partes coinciden en esa solicitud.

Revisados los poderes⁸⁴ que le fueron otorgados a la apoderada de la Familia Zapata, se observa que en los mismos le fue conferida la facultad de allanarse, por lo cual se encuentra que el allanamiento realizado resulta procedente.

⁸⁴ Documento n.º 261 del expediente virtual

Y a pesar de que lo anterior sería suficiente para acceder a la prosperidad de esa pretensión, el Tribunal considera útil plasmar unas breves consideraciones adicionales que soportan esa decisión.

El desarrollo del Contrato y las pruebas allegadas al proceso, al igual que las declaraciones rendidas por ambas partes, ponen en evidencia una realidad que resulta innegable: que ambas partes perdieron el interés en continuar con la empresa conjunta de colaboración para desarrollar el proyecto inmobiliario y, por consiguiente, ya no tienen intención de mantener el vínculo negocial.

El Memorando de Entendimiento estructura una relación de colaboración de las partes para llevar a cabo un proyecto de larga duración, que requiere una permanente cooperación y, por consiguiente, una voluntad firme y establece para conseguir ese objetivo conjunto. Así la doctrina ha precisado:

«Por contraposición a aquellos contratos que organizan una operación puntual y aislada, existen otros contratos que estructuran una relación estable y duradera entre las partes, los *contratos relacionales*. Pero, además de esta importante dimensión temporal, existe también una dimensión cualitativa relacional que resulta primordial [...]. Los contratos de interés común ponen de manifiesto que el contrato está lejos de limitarse a regir meros intercambios, sino que, también, puede servir de marco para reglamentar el desarrollo de una empresa y la creación de nuevas riquezas en interés compartido de los contratantes»⁸⁵.

⁸⁵ Lequette, Suzanne. *Le contrat-coopération. Contribution à la théorie générale du contrat.*, pp. 7-8.

Evidentemente el juez no puede aniquilar los contratos de manera arbitraria o infundada, pero también es claro que no puede sustraerse de la voluntad de las partes cuando, en un caso como el que aquí se analiza, los extremos negociales han manifestado de manera inequívoca su voluntad de poner fin al vínculo contractual y a su proyecto conjunto.

Desde el punto de vista puramente formal, se advierte que la pretensión resolutoria no se plantea en la reforma de la demanda como consecuencial de los incumplimientos, lo cual, en una propuesta simplista permitiría concluir que se trata de una pretensión autónoma.

Sin embargo, el entendimiento sistemático de la demanda daría para pensar que esa resolución debería ser resultado de los incumplimientos previos que se reclaman en ella, y de los cuales solamente uno se encontró acreditado, pero sin la entidad suficiente para entenderse como resolutorio, dado el allanamiento que respecto aquel realizó la Familia Zapata, en los términos expuestos en el acápite anterior.

No puede el Tribunal desconocer un hecho absolutamente claro consistente en que, si bien la parte demandada se opuso a las declaratorias de incumplimiento y de indemnizaciones de perjuicios formuladas en la demanda, se allanó expresamente a la resolución del Contrato, lo cual no puede ser interpretado de manera distinta a que entre las partes existe una voluntad clara de poner fin a una relación que ya perdió todo interés para cada una de ellas.

En ese sentido, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 7 de diciembre de 1982 consideró:

«El incumplimiento, aisladamente considerado, no es por sí solo indicativo de la voluntad de las partes de resolver el contrato; junto con aquél debe haber hechos que demuestren inequívocamente que, además de la voluntad de incumplimiento, hubo la de resolver».

¿Qué mayor muestra de la intención de resolver que la formulación de una pretensión en tal sentido, y el consecuente allanamiento a la misma?

Mal haría este juez arbitral en insistir en la permanencia de un negocio jurídico respecto del cual ambas partes han expresado de manera clara e inequívoca su deseo de terminarlo, y por ello, dando prevalencia a esa voluntad, que no es nada distinto que un mutuo disenso expreso, el Tribunal accederá a la prosperidad de la pretensión décima primera de la demanda principal y a su allanamiento, y ordenará la resolución del Contrato.

H. Restituciones mutuas

H.1. La pretensión octava de la demanda principal

Resta por establecer cuáles son los efectos económicos de esa resolución, pues, como ha quedado expuesto, en relación con la demanda principal y con la demanda de reconvención no hay lugar a reparación alguna de perjuicios.

Recordemos que el efecto de la resolución debe ser poner a las partes en idéntica situación a aquella que se encontraban antes de que naciera el contrato, o si ello no es posible, a la más cercana.

Los Demandados entregaron unos Inmuebles de su propiedad a una fiduciaria y a cambio de esa entrega, la Demandante pagó parte de un precio. Por virtud de ese contrato de fiducia, el Patrimonio Autónomo entregó la tenencia de los Inmuebles a la Convocante a título de comodato precario, como se convino en el parágrafo primero de la cláusula segunda del Contrato de Fiducia, y como las partes lo reconocen en el hecho 4.12 de la demanda principal y en la contestación al mismo. La consecuencia lógica de la resolución será entonces que la propiedad de los Inmuebles regrese a los Demandados, con excepción de las Hermanas de la Caridad Dominicas de la Presentación de la Santísima Virgen - y que restituyan a Añuri el valor pagado por esta en razón del negocio.

Es claro que este Tribunal no tiene competencia para pronunciarse sobre el mencionado Contrato de Fiducia, lo cual en efecto no se hará, pero esta decisión judicial constituirá el soporte que faculta a los Convocados para solicitar esa terminación ante la Fiduciaria, previo cumplimiento de la restitución que a renglón seguido se ordena.

Las reglas de restitución serán las siguientes:

1. Dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la ejecutoria de esta providencia, los Convocados, a excepción de las Hermanas

de la Caridad Dominicanas de la Presentación de la Santísima Virgen restituirán a Añuri la suma de \$1.000.000.000, más la indexación, valor que corresponde a los pagos que ésta realizó con ocasión del Memorando de Entendimiento. Esa cifra corresponde a lo reconocido en el hecho 4.10 de la demanda principal y aceptado como cierto por la parte demandada, con excepción de los intereses que en ese hecho se reclaman, los cuales no proceden.

2. Una vez recibido ese pago a satisfacción por Añuri, los Demandados quedan facultados para solicitar a Acción Sociedad Fiduciaria S.A. la terminación del Fideicomiso Tecosa.
3. Igualmente al recibo del pago de la suma mencionada en el numeral primero anterior, Añuri deberá terminar el contrato de comodato precario constituido sobre los Inmuebles que conforman ese fideicomiso.
4. El Tribunal, al proferir este laudo, dispondrá que por secretaria se informe a Acción Sociedad Fiduciaria S.A., sobre las decisiones en él adoptadas.

H.2. Indexación de la suma a pagar por los Demandados a favor de Añuri

Procede a continuación el Tribunal a efectuar la actualización de los pagos realizados por Añuri, para lo cual aplicará, a cada una de las cuotas desembolsadas, la siguiente fórmula, teniendo en cuenta las fechas en que fueron recibidos esos pagos:

Suma Actualizada = IPC final / IPC inicial * Valor a Actualizar

1. Actualización \$600.000.000 pagados por Añuri el 27 de marzo de 2018 por concepto de "muestra de interés"

IPC final: 151,48

IPC inicial: 98,22⁸⁶

Suma actualizada = 151,48 / 98,45 * \$600.000.000 = \$ 925.351.252

2. Actualización \$400.000.000 pagados por Añuri el 2 de mayo de 2019 correspondiente a la cuota prevista en el numeral segundo del parágrafo segundo de la cláusula tercera del contrato

IPC final: 151,48

IPC inicial: 102,12⁸⁷

Suma actualizada = 151,48 / 102,44 * \$400.000.000 = \$ 593.341.167

Total a pagar actualizado: \$ 1.518.692.420.

I. Costas

⁸⁶ El último índice disponible en marzo de 2018 correspondía al del mes de febrero de ese año.

⁸⁷ El último índice disponible en mayo de 2019 correspondía al del mes de abril de ese año.

De conformidad con lo previsto en el artículo 365 del Código General del Proceso *«(s)e condenará en costas a la parte vencida (...)»*. *«En caso de que prospere parcialmente la demanda, el juez podrá abstenerse de condenar en costas o pronunciar condena parcial»*.

Teniendo en cuenta que ninguna de las pretensiones formuladas en la demanda principal ni en la de reconvención prosperó, con excepción, claro está, por aquellas respecto de las cuales la parte convocada se allanó, se concluye que ninguno de los extremos procesales resultó vencido en el proceso y, por lo tanto, no habrá lugar a proferir condena en costas, debiendo asumir cada una de las partes los gastos en que incurrió.

Lo anterior sin perjuicio de que la parte convocada deba reembolsar a la convocante las sumas de honorarios y gastos que esta última pagó por ella, para efectos de lo cual el Tribunal ya emitió la certificación de que trata el artículo 27 de la ley 1563 de 2012.

J. La conducta procesal de las partes

De conformidad con lo previsto en el inciso primero del artículo 280 del Código General del Proceso *«[e]l juez siempre deberá calificar la conducta procesal de las Partes y, de ser el caso, deducir indicios de ella»*.

Tanto las partes como sus apoderados judiciales durante el trámite de este proceso actuaron de forma leal, cumpliendo a cabalidad con los deberes

y obligaciones que les impone el artículo 78 del del Código General del Proceso, por lo cual no hay lugar a deducir indicios de su conducta.

K. Juramento estimatorio

El artículo 206 del Código General del Proceso, modificado por el artículo 13 de la Ley 1743 de 2014, dispone que, si la cantidad estimada bajo juramento excede en un 50% la que resulte demostrada, se condenará a la parte a pagar al Consejo Superior de la Judicatura una suma equivalente al 10% de la diferencia entre la suma estimada y la probada. Dicha sanción será del 5% cuando quien hizo el juramento no demuestre los daños.

Como se puede observar en la exposición de motivos que dio lugar a la expedición del Código General del Proceso, la institución que aquí se analiza fue creada con el fin de disuadir a las partes de un proceso de formular demandas temerarias o altamente infundadas y frenar aquellas expectativas desmedidas de ganancia de los litigantes, como una muestra de claro abuso del derecho a litigar.

Dos son los supuestos que prevé la norma para la aplicación de la sanción, ambos se dan en el caso en el que el juez entre a analizar los daños. El primero consiste en que, probado el detrimento, este exceda la suma estimada; y el segundo, que no se demuestre perjuicio alguno. Aquél, como se observa, es por exceso en la estimación en relación con lo que finalmente se prueba en el juicio; este hace relación a la ausencia absoluta de prueba que amerita la denegación de pretensiones. En

ambos casos se considera que el litigante ha sido desmedido en su reclamación, bien porque prueba menos de lo que pide o porque no prueba nada de su aspiración y, por ende, debe ser sancionado.

No prevé la norma, como supuesto de sanción, el hecho de que las pretensiones de la demanda no prosperen por falta de alguno de los requisitos de la responsabilidad diferente al daño, o por otra razón que le impida al juez entrar a analizar este elemento.

Por ello, si bien las pretensiones indemnizatorias contenidas tanto en la demanda principal reformada como en la demanda de reconvención no están llamadas a prosperar, por las razones que se indicaron en capítulo anterior, no hay lugar a imponer sanción por la estimación en ellas efectuada, ya que, se reitera, esta solo procede en los casos en que la parte, o bien no logra demostrar el daño que reclama, o bien lo demostrado es inferior a lo cuantificado.

V. PARTE RESOLUTIVA

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Arbitral constituido para dirimir en derecho la controversia suscitada entre **AÑURI OICON COLOMBIA S.A.S.** y **MARÍA EUGENIA ZAPATA LLANO, JORGE EDUARDO ZAPATA JARAMILLO, JUAN ROBERTO MUÑOZ ZAPATA, JUAN CARLOS MUÑOZ ZAPATA, JUAN GUILLERMO ZAPATA JARAMILLO, LISANDRO DE JESÚS ZAPATA LLANO, CONSUELO DE JESÚS ZAPATA LLANO, MARTA ELENA ZAPATA LLANO, MARÍA IRENE ZAPATA DE MADRIGAL, MARIELA DE JESÚS ALZATE MONSALVE, JORGE DE JESÚS ZAPATA LLANO, JORGE HERNANDO ZAPATA MELO y HERMANAS DE**

LA CARIDAD DOMINICAS DE LA PRESENTACIÓN DE LA SANTÍSIMA VIRGEN,
administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por
autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar probada la excepción de falta de legitimación en la
causa por pasiva formulada por las Hermanas de la Caridad Dominicas de
la Presentación de la Santísima Virgen.

SEGUNDO: En consecuencia, negar, con excepción de la primera, la
totalidad de las pretensiones formuladas en contra de las Hermanas de la
Caridad Dominicas de la Presentación de la Santísima Virgen.

TERCERO: Declarar probada la excepción denominada "allanamiento a
la mora", formulada por la parte convocada, miembros de la Familia
Zapata.

CUARTO: Declarar no probada la excepción formulada por la parte
convocada, miembros de la Familia Zapata, consistente en que no se
demostró que el índice de ocupación de los Inmuebles afectos al proyecto
fuera inferior al 50%.

QUINTO: Declarar que entre Tecosa Colombia S.A.S., hoy Añuri Oicon
Colombia S.A.S., y María Eugenia Zapata Llano, Jorge Eduardo Zapata
Jaramillo, Juan Roberto Muñoz Zapata, Juan Carlos Muñoz Zapata, Juan
Guillermo Zapata Jaramillo, Lisandro de Jesús Zapata Llano, Consuelo de
Jesús Zapata Llano, Marta Elena Zapata Llano, Jorge Hernando Zapata
Melo, María Irene Zapata de Madrigal, Mariela de Jesús Álzate Monsalve,

Jorge de Jesús Zapata Llano y las Hermanas de la Caridad Dominicanas de la Presentación de la Santísima Virgen, se celebró un contrato de colaboración válido y eficaz, en los términos precisados en la parte motiva del laudo.

SEXTO: Declarar la resolución del Memorando de Entendimiento celebrado entre Tecosa Colombia S.A.S., hoy Añuri Oicon Colombia S.A.S., y María Eugenia Zapata Llano, Jorge Eduardo Zapata Jaramillo, Juan Roberto Muñoz Zapata, Juan Carlos Muñoz Zapata, Juan Guillermo Zapata Jaramillo, Lisandro de Jesús Zapata Llano, Consuelo de Jesús Zapata Llano, Marta Elena Zapata Llano, Jorge Hernando Zapata Melo, María Irene Zapata de Madrigal, Mariela de Jesús Álzate Monsalve y Jorge de Jesús Zapata Llano.

SÉPTIMO: Ordenar que, en el término de treinta (30) días calendario contados a partir de la ejecutoria de este laudo, los demandados María Eugenia Zapata Llano, Jorge Eduardo Zapata Jaramillo, Juan Roberto Muñoz Zapata, Juan Carlos Muñoz Zapata, Juan Guillermo Zapata Jaramillo, Lisandro de Jesús Zapata Llano, Consuelo de Jesús Zapata Llano, Marta Elena Zapata Llano, Jorge Hernando Zapata Melo, María Irene Zapata de Madrigal, Mariela de Jesús Álzate Monsalve y Jorge de Jesús Zapata Llano restituyan a favor de Añuri Oicon Colombia S.A.S. la suma de \$ 1.518.692.420.

OCTAVO: Disponer que una vez recibido a satisfacción ese pago por parte de Añuri Oicon Colombia S.A.S., los convocados quedan facultados para solicitar a Acción Sociedad Fiduciaria S.A. la terminación del Fideicomiso Tecosa y la restitución de los inmuebles que lo componen.

NOVENO: Ordenar que, por secretaría, se informen estas decisiones a la sociedad Acción Sociedad Fiduciaria S.A.

DÉCIMO: Negar las demás pretensiones de la demanda principal reformada.

UNDÉCIMO: Negar la totalidad de las pretensiones de la demanda de reconvencción.

DUODÉCIMO: Abstenerse de proferir condena en costas.

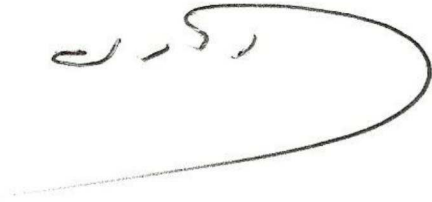
DECIMOTERCERO: Ordenar que por secretaría se expidan las copias auténticas de este laudo con destino a cada una de las partes, con las constancias de ley.

DECIMOCUARTO: Ordenar la devolución del expediente al Centro Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de Medellín para Antioquia.

Esta providencia queda notificada en estrados.

Notifíquese y cúmplase,

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



ANTONIO PABÓN SANTANDER
Presidente



ADRIANA MARÍA POLANÍA POLANÍA
Árbitro



FABRICIO MANTILLA ESPINOSA
Árbitro



NATALIA TOBÓN CALLE
Secretaria

AUTENTIFICACIÓN DE FIRMAS



ANTONIO PABÓN SANTANDER
Presidente

Adriana María Polanía Polanía
ADRIANA MARÍA POLANÍA POLANÍA
Árbitro



FABRICIO MANTILLA ESPINOSA
Árbitro



NATALIA TOBÓN CALLE
Secretaria

VIGILADO

Ministerio de Justicia y del Derecho



Certificado de firma

Para los efectos legales pertinentes, las partes manifiestan que han decidido suscribir el presente documento de manera electrónica, y declaran que la firma estampada en el mismo ha sido puesta por quien dice ser su firmante cumpliendo todos los requisitos legales para este tipo de firmas, y por ello, reconocen la plena validez tanto de lo dispuesto en el clausulado del presente documento como de las firmas electrónicas que en él se asientan.

Autenticidad

APS	ANTONIO PABÓN SANTANDER	E-mail	aps@pabonabogados.com
	Autenticado con:	Teléfono	+573102729257
	Correo electrónico	IP	186.29.152.83 Bogotá, D.C., Bogotá, D.C., Colombia
	Teléfono	Rol	Firmante
	Código OTP	Firmado	29/10/25, 19:53:11 GMT-5
AMPP	Hash de firmante:		
	7b46f469295b14fb5db987a7935d8b79843d3ef0d21f11be3928657d0f4f0f18		
	ADRIANA MARÍA POLANÍA POLANÍA	E-mail	adriana.polania.polania@gmail.com
	Autenticado con:	Teléfono	+573102655469
	Correo electrónico	IP	45.127.193.157 Bogotá, D.C., Bogotá, D.C., Colombia
FME	Teléfono	Rol	Firmante
	Código OTP	Firmado	29/10/25, 20:12:36 GMT-5
	Hash de firmante:		
	f7c9d174e9d7d6b40d35cbc86425658f53138564bb63a231a8f50f53e1f60bee		
	FABRICIO MANTILLA ESPINOSA	E-mail	fabricio_mantilla@hotmail.com
NTC	Autenticado con:	Teléfono	+573124810022
	Correo electrónico	IP	186.85.76.129 Bogotá, D.C., Bogotá, D.C., Colombia
	Teléfono	Rol	Firmante
	Código OTP	Firmado	29/10/25, 22:27:38 GMT-5
	Hash de firmante:		
	222f0d1e372a29b33aacf1aa179d9a10044a5992b7fca27a28f934a928ee8dc		
	NATALIA TOBÓN CALLE	E-mail	nataliatobon85@gmail.com
	Autenticado con:	Teléfono	+573148938497
	Correo electrónico	IP	191.89.104.53
	Teléfono	Rol	Firmante
	Código OTP	Firmado	29/10/25, 23:03:20 GMT-5
	Hash de firmante:		
	59626776633455cd5237c548a817c4bc276d6e0ea29b78de8472b587426e222f		

Integridad del documento

📄 Número de documento: ZVP4YE1NUQ

🔒 Función Hash: SHA-256

Hash del documento: b4c0f50baa256463a8c2202b6cdb849c8086c31e6d6e72ea48563b0ac70a13fc

Disponibilidad del documento



El documento puede ser consultado a través de su número de identificación y/o código QR en nuestra plataforma **www.auco.ai/verify**