

**TRIBUNAL ARBITRAL**

**OSCAR DE JESÚS Y JOSÉ IVÁN MONTOYA MONTOYA**

**CONTRA**

**S.G. PROPIEDAD RAÍZ S.A.**

**LAUDO ARBITRAL**

Medellín, veintidós (22) de abril de dos mil veinte y uno (2021)

El Tribunal Arbitral conformado para dirimir en derecho las controversias suscitadas entre ÓSCAR DE JESÚS Y JOSÉ IVÁN MONTOYA MONTOYA como parte Convocante, contra la sociedad S.G. PROPIEDAD RAÍZ S.A. como parte Convocada, después de haber surtido en su integridad todas las etapas procesales previstas en la Ley 1563 de 2012, profiere el presente laudo con el cual decide el conflicto planteado en la demanda arbitral, teniendo en cuenta lo siguiente:

---

## CAPÍTULO PRIMERO

### i. ANTECEDENTES

#### 1. CONVOCATORIA E INTEGRACIÓN DEL TRIBUNAL

El día 24 de enero de 2020, ante el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín, los señores OSCAR DE JESÚS Y JOSÉ IVÁN MONTOYA MONTOYA presentaron, por medio de demanda arbitral, solicitud de convocatoria de un Tribunal de Arbitramento que tuviera por finalidad solucionar el conflicto que la convocante afirmó tener frente a la sociedad S.G. PROPIEDAD RAÍZ S.A., refiriendo un incumplimiento del contrato denominado “desarrollo inmobiliario ciudadela manantiales” celebrado entre dichas partes el día 18 de junio de 2013.

Para integrar el Tribunal la parte convocante invocó la cláusula compromisoria contenida en el contrato referido, específicamente en la cláusula número siete (7) la cual establece lo siguiente:

*"7. Las diferencias que surgieren entre las partes de este contrato, bien sean ellas referentes a la interpretación, aplicación, determinación del alcance de sus disposiciones y/o de las obligaciones que aquel impone a los contratantes, serán definidas primordialmente por la vía directa y amistosa.*

*En caso de no conseguir un acuerdo directo entre las partes, cualquiera de ellas podrá acudir al procedimiento de arbitraje legal previsto en el decreto 1818 de 1998. Se resolverá por 1 árbitro que decidirá en Derecho, nombrado por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia y aprobado por las partes.”*

Las partes, conforme a la anterior cláusula compromisoria, se acogieron al reglamento de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, procediendo a nombrar como Árbitro Único al abogado Humberto Jairo Jaramillo Vallejo, quien aceptó su nombramiento de acuerdo con el reglamento de arbitraje del centro y la Ley 1563 de 2012.

## **2. ACTUACIONES DENTRO DEL PROCESO ARBITRAL.**

El Tribunal se instaló el día 24 de febrero de 2020 (Auto N° 1), oportunidad en la que designó como secretario al abogado Andrés Felipe Villegas García, quien fue posesionado y juró cumplir con imparcialidad y rectitud sus deberes.

En dicha oportunidad se admitió la demanda (Auto N° 2) y se ordenó tanto la notificación de la citada providencia como el traslado a la Convocada, por el término de 20 días.

La notificación del auto admisorio de la demanda se hizo de manera personal al representante legal de la convocada, señor Álvaro Soto Giraldo, el día 24 de febrero de 2020, fecha en la cual se le hizo entrega por parte del Tribunal del respectivo auto admisorio de la demanda, así como aquella y sus anexos.

La parte Convocada, dentro del término oportuno, ejerció su derecho a la defensa, y dio respuesta a la demanda, propuso excepciones, presentó objeción al juramento estimatorio hecho en la demanda, aportó y solicitó pruebas. A su turno, la parte convocante reformó la demanda, admitiéndose dicha reforma por auto del 28 de mayo de 2020. La parte convocada dio respuesta oportuna a dicha reforma en la misma línea a lo referido en la contestación de la demanda inicial, es decir, propuso excepciones, presentó objeción al juramento estimatorio y pidió pruebas.

Es importante resaltar que la parte convocada solicitó al Tribunal que citara al proceso arbitral a la Fiduciria Bancolombia y el Municipio de la Estrella, alegando que era necesaria su comparecencia al proceso por ser éstas, las titulares del derecho de dominio sobre algunos de los inmuebles que estaban en discusión dentro del litigio. Frente a esta solicitud, que sea de paso advertir se realizó en las dos oportunidades en las que se procedió a contestar la demanda y su reforma, el Tribunal concluyó que no se daban los presupuestos sustanciales ni procesales para la vinculación de terceros al proceso arbitral, decisión que fue sometida a recurso de reposición presentado por la convocada, sin que hubiera lugar a la revocatoria de la decisión tomada.

De las excepciones de mérito y de la objeción al juramento estimatorio se le dio traslado a la convocante, quien recorrió el respectivo traslado dentro de la oportunidad legal establecida.

Posteriormente mediante auto del 21 de agosto de 2020, se fijó fecha para llevar a cabo la audiencia de conciliación y, en caso de fracasar ésta, proceder con la fijación de honorarios y gastos del proceso, para el día 02 de septiembre de 2020.

El día 02 de septiembre de 2020, se llevó a cabo la audiencia de conciliación, la cual se declaró fracasada, en tanto las partes no lograron llegar a un acuerdo entre ellas que diera por terminado el proceso. Por lo tanto, se ordenó seguir adelante con el trámite respectivo fijando los gastos y honorarios del Trámite Arbitral, de conformidad con el artículo 25 de la Ley 1563 de 2012.

Dentro de la oportunidad legal, la parte Convocante pagó, tanto lo que le correspondía por concepto de gastos y honorarios del proceso, como lo fijado a cargo de la parte Convocada, quien no hizo pago alguno por estos conceptos.

Conforme lo anterior, el día 15 de octubre de 2020, se llevó a cabo la primera audiencia de trámite, en la cual el Tribunal se declaró competente para conocer y resolver en derecho, las diferencias sometidas a su consideración plasmadas en la demanda, su reforma y las respectivas contestaciones.

En esta audiencia, el Tribunal, por considerarlas pertinentes, conducentes y útiles, decretó las siguientes pruebas:

### **I. Sobre las pruebas solicitadas por la Convocante.**

**Documentales:** Se tuvieron como pruebas, con el merito legal probatorio que a cada uno correspondía, los documentos relacionados y efectivamente aportados con la demanda.

**Pericial:** Por cumplir con los requisitos exigidos por el artículo 226 del C.G.P., se decretó el dictamen elaborado por el Ingeniero Civil Juan David Botero Agudelo.

**Interrogatorio de parte:** Se decretó el interrogatorio de parte a la convocada para ser rendido por el respectivo representante legal.

### **II. Sobre las pruebas solicitadas por la Convocada.**

**Documentales:** Se tuvieron en cuenta como pruebas, con el merito legal probatorio que a cada uno correspondía, los documentos relacionados y efectivamente aportados con la contestación de la demanda.

**Interrogatorio de parte:** Se decretó el interrogatorio de parte a los convocantes.

**Pericial:** En la contestación de la demanda se solicitó al Tribunal un plazo para aportar dictamen, el cual fue concedido hasta el día 17 de noviembre de 2020, término en el cual la convocada presentó el respectivo dictamen decretado.

**Testimonial:** Se decretó el testimonio de la señora Dora Yanet Jiménez.

El Tribunal fijó como fechas para la práctica de las pruebas decretadas los días 28 de octubre, 3 de noviembre y 4 de diciembre de 2020.

Las pruebas fueron practicadas oportunamente en las fechas señaladas, garantizándose el derecho de defensa y contradicción a los sujetos procesales, sujetándose su sustanciación a las leyes que gobiernan el proceso, sin que hubiera lugar a pronunciamientos o reparos de las partes.

Precluido el período probatorio, el 22 de febrero de 2021, se llevó a cabo audiencia de alegatos donde las partes presentaron sus respectivos planteamientos, los cuales igualmente fueron aportados de forma escrita al Tribunal para que fueran agregados al expediente.

En dicha audiencia se profirió auto señalando como fecha para lectura de laudo el día 22 de abril de 2021 a las 11:00 a.m.

Agotadas las etapas procesales referidas, encuentra este Tribunal que se halla dentro del término para proferir el presente laudo.

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### **i. EL LITIGIO**

#### **1. FUNDAMENTOS FÁCTICOS DE LA DEMANDA.**

La demanda expuso, en síntesis, los siguientes hechos:

1. Los señores Oscar de Jesús y José Iván Montoya Montoya celebraron con la sociedad S.G. Propiedad Raíz S.A.S. un contrato al cual denominaron "Contrato de Desarrollo Inmobiliario". Se pactó la realización de un proyecto denominado Ciudadela Manantiales, elaborado por etapas. Estaba concebido para realizar 5 etapas y en cumplimiento de normas urbanísticas se debía ceder al Municipio de La Estrella un inmueble en compensación.
2. Conforme al plano de urbanismo general de la Ciudadela Manantiales del Departamento Administrativo de Planeación de La Estrella, la descripción del proyecto estaba configurada en 5 etapas, así: i) zona comercial, ii) etapa Agua Azul, iii) Manantiales de La Estrella (inmueble cedido al Municipio), iv) etapa Agua Fresca y v) etapa de futuro desarrollo de vivienda.



3. En el Contrato de Desarrollo Inmobiliario Ciudadela Manantiales se estableció que S.G. Propiedad Raíz como desarrollador del proyecto, realizaría todos los trámites administrativos necesarios ante el Municipio de La Estrella, para adelantar el proyecto. Los partícipes cedieron al Municipio de La Estrella el inmueble requerido para obtener la licencia para el proyecto inmobiliario.
4. Los señores Oscar y José Iván Montoya Montoya aportan 3 predios para adelantar el proyecto, dos (2) a la Fiduciaria Bancolombia, entidad financiera escogida como vehículo administrador para el desarrollo del proyecto, los cuales se identificaron con las matrículas 001-1106903, y 001-1106905, (1) en cumplimiento de normas urbanísticas, el cual se identificaba con la matrícula 001-1106904 . Asi, S.G. Propiedad Raíz S.A.S. se encargó de realizar el proyecto convenido.
5. El predio con matrícula inmobiliaria 001-1106903 conocido como el Lote A se subdividió en Lote A1 y A2. En el Lote A1 se desarrolló la etapa 1 de Vivienda denominada Agua Azul teniendo por matrícula inmobiliaria la número 001-1155092; y en el Lote A2 se destinaba al desarrollo de comercio, con matrícula inmobiliaria la número 001-1155093.

6. El Inmueble con matrícula inmobiliaria 001-1106905, conocido como lote C, correspondía a la etapa 2 destinada a vivienda. Este lote se subdividió en el Lote C1, identificado con la matrícula 001- 1263603; el Lote C2 identificado con la matrícula 001-1263604 y el Lote C3 con matrícula 001-1263605.
7. Se pactó que las etapas 2, 3, 4 y la etapa comercial se desarrollarían con la constitución de una fiducia de parqueo. Además se estipuló que Oscar y José Iván Montoya Montoya recibirían el equivalente al 11,5% de las ventas reales de cada etapa.
8. Se constituyó en Fiduciaria Bancolombia en la Escritura Pública No. 590 del 31 de marzo del 2014 de la Notaria Única de Sabaneta, la fiducia de administración de los inmuebles objeto del desarrollo inmobiliaria.
9. S.G. Propiedad Raíz S.A.S. desarrolló la etapa Agua Fresca en el inmueble con matrícula 001-1263603, la cual se desarrolló en 4 torres cada una de 5 pisos, para un total de 80 apartamentos.
10. S.G. Propiedad Raíz solicitó a la Fiduciaria Bancolombia le restituyera los inmuebles salvo los identificados con matrículas 001-1106905, 001-1263604, 001- 1263605 y 001-1155093. La Fiduciaria restituyó a S.G. Propiedad Raíz los inmuebles que hacen parte de la etapa Agua Fresca.

11. En el año 2017, S.G. Propiedad Raíz traditó los inmuebles restituidos por la fiduciaria a la sociedad Manantiales Propiedad Raíz S.A.S., la que efectuó las ventas de los apartamentos objeto de este contrato.
  
12. S.G. Propiedad Raíz se obligó a pagar a los señores Montoya el 11.5% de las ventas, obligación relatada en la demanda como incumplida.
  
13. Se pactó que Oscar y José Iván Montoya podían aceptar inmuebles como parte del pago, lo que se formalizó con la dación de 5 apartamentos.
  
14. Los inmuebles no desarrollados que se encuentran en la fiducia se identifican con las matrículas 001-1106905, 001-1263604, 001-1263605 y 001-1155093.

## **2. PRETENSIONES DE LA DEMANDA.**

Con estos hechos se solicita al Tribunal:

1. Que se declare que S.G. Propiedad Raíz S.A.S. incumplió con las obligaciones contractuales contraídas en el Contrato de Desarrollo Inmobiliario "Ciudadela Manantiales".
2. Consecuencia de la anterior declaración, se resuelva el Contrato de Desarrollo Inmobiliario
3. Se restituya los inmuebles identificados con las matriculas 001-1106905, 001-1263604, 001-1263605 y 001-1155093.
4. Que se condene a indemnizar los perjuicios causados a los convocantes por concepto de daño emergente y lucro cesante, por el incumplimiento del Contrato.
5. Se condene al convocado a pagar las costas y agencias en derecho incluido los generados con la convocatoria del arbitraje.

### **3. LA CONTESTACIÓN A LA DEMANDA.**

La parte Convocada responde la demanda y su reforma. En síntesis estableció lo siguiente:

1. Acepta la demandada que el lote donde se desarrolló el Proyecto, consta de dos matrículas inmobiliarias, y que se desarrollaría por etapas:
  - El Lote A se subdividirá en lote A-1 donde se desarrollará la etapa 1 "Agua Azul" y el lote A-2 que sería la Etapa del Comercio,
  - El lote B se cedió al Municipio de la estrella por los señores Oscar y José Iván Montoya.
  - En el lote C se construirán las etapas 2 "Agua Fresca", 3 "Entre aguas" y 4 "Entre arroyos" todas para vivienda.
2. Acepta la demandada el aporte de inmuebles para la realización del proyecto, con el desarrollo del mismo una vez otorgada la licencia de construcción.

3. Explica la demandada que en la Fiduciaria Bancolombia S.A. se encuentran parqueadas las siguientes matrículas 001-1155093, 001-1263604 y 001-1263605.
  
4. Explica la demandada que la forma de pago a los señores Montoya estaba supeditada al cumplimiento de una condición; la llegada del punto de equilibrio de cada etapa.
  
5. Afirma la demandada que a los señores Montoya se les transfirió el derecho de dominio de 5 apartamentos en el proyecto Agua Fresca como parte de pago, acordados por un valor de (\$350.000.000.00).
  
6. La demandada no se opone a la pretensión de resolución del contrato y presentó excepciones de fondo y objeción al juramento estimatorio.

#### **4. ALEGACIONES DE LAS PARTES.**

Finalizada la práctica de las pruebas, tuvo lugar las alegaciones finales presentadas por las partes de forma oral. Además las presentaron por escrito, documentos que se adjuntaron al proceso.

## **CAPÍTULO TERCERO**

### **CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL**

#### **1. PRESUPUESTOS PROCESALES.**

Los “presupuestos procesales”, que al entender de la Corte Suprema de Justicia son “las condiciones necesarias para que la relación jurídico procesal nazca válidamente y en consecuencia se pueda decidir sobre el mérito de la cuestión litigiosa”<sup>1</sup>, se encuentran plenamente satisfechos.

En efecto, la demandante y la demandada, son personas naturales y jurídica, respectivamente, cuya existencia y representación legal está acreditada en debida forma para esta última, ostentan capacidad para ser parte y comparecer al proceso, debidamente representadas por apoderados judiciales, quienes están legitimadas por el ordenamiento jurídico para el ejercicio del derecho de acceso a la administración de justicia, autonomía privada dispositiva, para acudir al arbitraje como mecanismo judicial de solución de conflictos conforme lo pactado en el Contrato de Desarrollo Inmobiliario celebrado el día 18 de junio del 2013.

---

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia de 15 de julio de 2008, Expediente 68001-3103-006-2002-00196-01: “[...] elementos estructurales de la relación jurídica procesal, exigencias imperativas para su constitución válida o para proferir la providencia sobre el mérito del asunto, independientemente de su fundamento sustancial. [...] esto es, a la competencia del juez natural, la demanda en forma y la capacidad procesal para ser parte y comparecer a proceso”.

Del mismo modo, la demanda arbitral se ajustó a las exigencias formales previstas en los artículos 82 y siguientes del Código General del Proceso, el Tribunal se instaló legalmente, asumió competencia para juzgar en derecho las diferencias contenidas en la misma, dio oportunidad para la contradicción y defensa de la convocada, quien dio efectiva respuesta al líbello, decretó y practicó las pruebas, garantizó el debido proceso a las partes en igualdad de condiciones, efectuó el control de legalidad del trámite sin observar causal de nulidad o irregularidad de la actuación.

En síntesis, la relación jurídica procesal se ha estructurado en debida forma, sin que se presente defecto en la actuación surtida o que imponga aplicar el artículo 137 del Código General del Proceso<sup>2</sup>, por lo cual resulta procedente decidir el mérito de la controversia sometida a arbitraje.

## **2. EL PROBLEMA JURÍDICO PLANTEADO.**

Corresponde ahora al Tribunal plantear el problema jurídico que envuelve la controversia subjudice. Lo anterior, a partir de lo pretendido por el actor en la demanda y la correspondiente contradicción planteada en la contestación a la demanda.

---

<sup>2</sup> El Art. 137 del Código General del Proceso establece: “En cualquier estado del proceso el juez ordenará poner en conocimiento de la parte afectada las nulidades que no hayan sido saneadas. Cuando se originen en las causales 4 y 8 del artículo 133 el auto se le notificará al afectado de conformidad con las reglas generales previstas en los artículos 291 y 292. Si dentro de los tres (3) días siguientes al de la notificación dicha parte no alega la nulidad, esta quedará saneada y el proceso continuará su curso; en caso contrario el juez la declarará.”



Se busca con la demanda obtener por parte del Tribunal un laudo en derecho que declare el incumplimiento del contrato y en virtud de ello resuelva el mismo; efecto de ello, el pago de la indemnización de perjuicios originada en el incumplimiento referido.

### **3. LA SOLUCIÓN DEL LITGIO.**

El convenio celebrado por las partes de fecha junio 18 de 2013, denominado "contrato de desarrollo inmobiliario", es un acto de comercio que, según su finalidad y ubicación en el ordenamiento jurídico, se rige por las normas del

contrato de cuentas en participación, razón por la cual, han de aplicarse en lo pertinente los artículos 1º, 2º, 10º, 20 numeral 15, 507 a 514 del Código de Comercio y en lo no regulado las normas del Código Civil.

De acuerdo con el artículo 507 del Código de Comercio ya citado, por medio de este contrato, dos o más personas toman interés en una o varias operaciones de comercio determinadas, que realiza uno de ellos bajo su responsabilidad exclusiva y al amparo de su propio crédito, para repartirse entre estos la utilidad o pérdida resultante de la ejecución.

Así, son características principales del contrato de cuentas en participación las siguientes:

- a. Es un contrato de colaboración.
- b. Está conformado por un partícipe gestor, quien ejecuta todas las operaciones, aparece frente a los terceros como dueño del negocio y responde ante ellos de manera exclusiva. Los demás partícipes, son llamados inactivos y tiene una pasiva participación. Pueden y deben permanecer ocultos, so pena de responder solidariamente con el gestor desde el momento en que sus nombres se conozcan.
- c. Recae sobre operaciones mercantiles determinadas.
- d. Cada partícipe debe contribuir con su aporte destinado a cumplir el fin común del negocio. Los aportes pueden ser en dinero, en inmuebles, en la realización de conductas, actividades u obras especificadas.
- e. En el contrato se debe establecer la proporción de participación en las ganancias o pérdidas que resulten del ejercicio de la actividad a desarrollar.

Conforme lo anterior una vez el partícipe oculto haga su aporte al gestor éste tiene la obligación de llevar a feliz término la operación encomendada cumpliendo diligentemente el contrato y rindiendo las respectivas cuentas de su gestión, aclarando de antemano que al gestor le está prohibido disponer de la empresa, así sea reputado o conocido como único dueño del negocio en las relaciones externas de la participación con terceras personas.

Para resolver las pretensiones de la demanda, esto es, la resolución del contrato con el reconocimiento del perjuicio patrimonial causado a los demandantes, en su modalidad de daño emergente y lucro cesante, todo ello desde la interpretación del contrato, que constituye ley para las partes

(artículos 822, 864 y 870 del Código de Comercio y 1546, 1602,1613 a 1615 del Código Civil), es necesario que esté demostrado hasta el convencimiento del juez, quien en la sana crítica estudia los medios de prueba frente al derecho en conflicto, la mora del deudor en la ejecución del contrato celebrado, que para el caso se circunscribía a efectuar el desarrollo inmobiliario pactado, donde tenían la calidad de partícipes no gestores los señores Óscar de Jesús y José Iván Montoya Montoya, conforme el acuerdo celebrado en junio 18 de 2013, donde se aprecia una condición que de cumplirse permitiría acceder a la retribución prometida por el Desarrollador, conforme cada inmueble construido y vendido por la sociedad S.G. Propiedad Raíz S.A.S. (artículos 905, 922 y 923 del Código de Comercio y 1500 Código Civil).

Así, las partes solicitaron y aportaron diferentes medios de prueba al proceso con el objeto de probar las afirmaciones de las pretensiones o excepciones que les interesaban (artículos 164, 165 y 167 del C.G.P.), las que fueron apreciadas en su conjunto siguiendo las reglas de la sana crítica, sin que para resolver el conflicto objeto de este litigio se requieran de medios de prueba solemnes o distintos a los decretados y practicados. (Artículo 176 del C.G.P.).

Desde el texto del contrato celebrado por las partes, la sociedad S.G. Propiedad Raíz S.A.S. se comprometió con su conocimiento y experiencia a desarrollar por etapas, el proyecto inmobiliario denominado "Ciudadela Manantiales", entregando a los partícipes Óscar de Jesús y José Iván Montoya Montoya, el 11.5% del precio de venta de cada inmueble en las etapas a desarrollar.

Lo anterior teniendo lugar al momento de recibir el Desarrollador, la cuota inicial de la venta de los apartamentos a los que se refiere el proyecto, así como al momento de formalizar el contrato de compraventa de cada inmueble, estando centrado el conflicto en el proyecto Agua Fresca, compuesto por ochenta (80) apartamentos; con la devolución de los inmuebles no desarrollados (cláusulas 5ª y 6ª del contrato), para lo cual no se estipula un plazo, un modo o una condición futura a estos desarrollos, siendo algo abstracto e indeterminado (artículos 1527, 1530 a 1536, 1541 y 1551 del Código Civil).

Con la respuesta a la demanda, la sociedad S.G. propiedad Raíz S.A.S., quien actuó como gestor del proyecto, dejó claro que aceptaba restituir los inmuebles, sin presentar oposición a esta pretensión, aceptando de igual manera no haber realizado el pago de la retribución a los partícipes, todo ello referido a lo ocurrido con el Edificio Agua Fresca, expresando también que a pesar de lo dicho, no había sido constituida en mora como lo exige el artículo 1608 numeral 3º del Código Civil, sino hasta que se perfeccionó la notificación del auto admisorio de la demanda. Todo ello no solo plasmado en el respectivo pronunciamiento frente a las pretensiones de la demanda hecho en la contestación, sino también en la confesión provocada mediante el interrogatorio de parte al representante legal de S.G. Propiedad Raíz S.A.S. (artículos 191, 193 y 196 del C.G.P.).

Referente a la resolución del contrato y el respectivo reconocimiento del daño emergente y lucro cesante, deberá advertirse que solo es posible regresar al estado anterior los inmuebles destinados a comercio y de futuro desarrollo urbanístico, los que en el plano aportado al proceso, se distinguen

como el Lote A2 - Comercio y Lote C2 y C3, identificados con las matrículas de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur números 001-1155093, 001-1263604 y 001-1263605 respectivamente.

El inmueble desde el cual se desarrolló el proyecto Ciudadela Manantiales, distinguido con la matrícula 001-1106903 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Medellín - zona sur, e identificado en el plano aportado al proceso como lote A, desarrollado por el Municipio de la Estrella, el lote B, identificado con la matrícula 001-1106904, cedido al Municipio de la Estrella para cumplir con las normas de urbanismo, y el inmueble identificado con la matrícula número 001-1266303, en el cual se desarrolló la etapa Agua Fresca construyendo ochenta (80) apartamentos, los cuales fueron vendidos desde el año 2017, presentan un imposible jurídico de regresar al patrimonio de los partícipes señores Óscar de Jesús y José Iván Montoya Montoya, esto es, no solo por cuanto los actuales propietarios de dichos inmuebles son poseedores de buena fe exenta de culpa en tanto no se demostró nada en contrario, sino también porque la resolución y restitución consecuentemente pedida en la demanda no se refiere a los mismos, impone que el objeto de estudio y decisión sobre la indemnización en la modalidad de daño emergente - pago del precio y lucro cesante por la mora en el pago de la obligación, se refiere exclusivamente al precio de los inmuebles vendidos y que no serán objeto de restitución, excluyéndose también de este presupuesto al inmueble cedido al Municipio de la Estrella, pues ésta no solo fue la voluntad de las partes para desarrollar el proyecto urbanístico, sino también la forma como debía cumplirse la obligación de los señores Óscar de Jesús e José Iván Montoya Montoya para cumplir con las obligaciones urbanísticas para los futuros desarrollos inmobiliarios.

Entendiendo que a partir de la resolución del contrato justificada en el incumplimiento grave del mismo por parte de la convocada, el cual esta acreditado en el proceso, sin que exista prueba contraria del pago completo y oportuno que debió efectuarse, lo procedente es procurar la efectiva restitución al patrimonio de los señores Oscar de Jesús e José Iván Montoya, de los inmuebles respecto de los cuales procede la restitución y que se encuentran identificados con las matriculas de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín zona sur números 001 – 1155093, 001-1263604 y 001-1263605 respectivamente. Encuentra este Tribunal que la manera de hacerlo no puede ser diferente a la imposición de una obligación de hacer que debe cumplir la demandada S.G. Propiedad Raíz S.A.S. ordenando el otorgamiento y registro de la respectiva escritura pública requerida para este efecto, lo que se cumple dando la instrucción a la Fiduciaria Bancolombia, donde se encuentran parqueadas las matrículas inmobiliarias en discusión, para que proceda a restituir a los convocantes los inmuebles referidos y que le trasladaron en su momento por medio de la escritura pública número 590 del 31 de marzo de 2014 de la notaría única de la Sabaneta, lo cual debe cumplir en el plazo que se indica en la parte resolutive de este laudo (artículo 1551 inciso segundo Código Civil).

Ahora, al tener la calidad de deudor de esta obligación, deberá la convocada asumir todos los costos que implique este pago, como son el valor de los impuestos y gravámenes que soporta cada inmueble ante el Municipio de la Estrella, la comisión causada que se debe a la fiduciaria y los gastos notariales, impuesto departamental y registro para formalizar el acto jurídico de transferencia (escritura de resolución) y su respectiva inscripción ante la oficina de registro de instrumentos públicos (artículos 870 Código

de Comercio, artículos 1546, 1626, 1627 y 1629 del Código Civil), lo cual se establecerá en la respectiva liquidación a la que haya lugar al formalizar esta obligación de hacer, que conlleva la de pagar. (artículos 1610 del Código Civil y 426, 433 y 434 del C.G.P.).

Sin oponerse a la restitución de los inmuebles, el demandado S.G. Propiedad Raíz S.A.S. si presenta la excepción modificativa a la pretensión del demandante, de no haber sido constituido en mora, lo que resultaría necesario para hablar de la misma y solicitar perjuicios dentro de la discusión que se presenta por el incumplimiento de un contrato que ha creado obligaciones sometidas a la condición futura de lograr el denominado punto de equilibrio y al pago del precio de los respectivos inmuebles construidos, resultando necesario, para la convocada, el requerimiento judicial ordenado en el artículo 1608 numeral 3º del Código Civil, situación que solo se cumple en este proceso con la notificación del auto admisorio de la demanda, en los términos del artículo 94 del C.G.P., la cual tuvo lugar el 24 de febrero de 2020.

El contrato válidamente celebrado constituye ley para las partes, así es como se debe interpretar para su cumplimiento y ejecución siguiendo los principios de la buena fe contractual, antes que lo literal de las palabras, atendiendo siempre la naturaleza del contrato y la voluntad de las partes para llegar al equilibrio en las obligaciones recíprocas que cada interesado debe cumplir, en ese acto jurídico bilateral, conmutativo y oneroso. (Artículos 864 y 871 del Código de Comercio, artículos 1602, 1603, 1618, 1621 y 1622 del Código Civil).

En la sana crítica de la prueba, al estudiar el contrato denominado desarrollo inmobiliario, analizada la causa que llevó a las partes a vincularse a este acto jurídico, se fija el objeto del mismo, con las obligaciones recíprocas, así es como en las cláusulas quinta y sexta del contrato, el desarrollador, quien es él es el gestor del negocio, se obliga a reconocer a los partícipes la retribución del 11.5% después de tener punto de equilibrio, condición cumplida y no debatida, pues con ello se realizó la construcción del proyecto Agua Fresca, en un plazo determinable, que se estructura al tener una oferta de venta aceptada, que permite recibir el primer pago del precio, para luego dar paso a un segundo plazo, esto, al formalizar la compraventa mediante la escritura pública, en un contrato solemne (artículo 1500 código civil), que al ser inscrito, transmite el dominio del bien inmueble, situación conocida sin duda por el desarrollador, que se convierte en deudor del precio convenido, desde cada uno de estos momentos, debiendo de forma espontánea cumplir al partícipe su retribución, sin necesidad de requerimiento judicial, en la medida que aquella era la época prefijada para el cumplimiento, dejando pasar el deudor la misma. (Artículos 1551 y 1608 del Código Civil).

En la conclusión de ser una obligación sujeta a una condición determinable, que se conoce en dos momentos, i) en el punto de equilibrio y ii) al formalizar la compraventa con la escritura de cada apartamento, que se entiende cumplida, el desarrollador - gestor extingue la obligación de forma parcial por valor de \$350.000.000.00 mediante dación en pago con la entrega de cinco (5) de éstos a los señores Óscar de Jesús y José Iván Montoya Montoya, lo que se ajusta al acuerdo de voluntad expresado en la cláusula sexta parágrafo dos del contrato de desarrollo inmobiliario de fecha



junio 18 de 2013 y los artículos 873 del Código de Comercio, 1626, 1627 y 1648 del Código Civil, y que deja absoluta claridad sobre la exigibilidad de la obligación desde el momento en formalizar las escrituras públicas de compraventa, acto propio y asumido por la convocada, que permitió la extinción de forma parcial de la deuda, hecho consentido por el acreedor, quien hubiese podido rehusarse a recibir pago parcial, situación que impide se genere lucro cesante en esta modalidad de pago, para este punto específico.

En la respuesta a la demanda, el gestor del desarrollo inmobiliario, confiesa que adeuda parte del precio no pagado por el desarrollo del Proyecto Agua Fresca, específicamente en las torres 3 y 4 de apartamentos entregados en el año 2017, por valor aproximado de \$450.000.000.00, situación que se concreta y reafirma con el interrogatorio de parte, que provoca la confesión en los términos del artículo 191 del C.G.P., determinado, cierto y corroborado en una suma de \$460.135.750.00, a partir del dictamen pericial del ingeniero Juan David Botero Agudelo, aportado al proceso por el demandante, quien explica su trabajo técnico en audiencia, cumpliendo lo ordenado en el artículo 228 del C.G.P., con lo que se concluye la mora del gestor inmobiliario, desde la fecha de escritura de cada inmueble, excluyendo de este efecto, lo pagado parcialmente mediante dación de cinco (5) apartamentos.

Con la resolución del contrato, la restitución de los inmuebles ya identificados a los partícipes y la entrega de \$460.135.750.00 correspondiente al 11.5% del valor de los apartamentos recibidos por las ventas de inmuebles de los apartamentos de las torres 3 y 4 de Agua

Fresca, y que se presenta como un menor valor patrimonial que dejaron de percibir los demandantes, se repara el daño patrimonial sufrido por estos (Artículo 870 del Código de Comercio, artículos 1546 y 1614 del Código Civil).

En efecto, el incumplimiento imputable a la convocada genera un perjuicio en la convocante, representado en una suma equivalente al 11.5% del valor que se pagó por los apartamentos vendidos.

Una vez concluida la existencia de mora por el gestor del desarrollo inmobiliario, la sociedad S.G Propiedad Raíz S.A.S., es necesario determinar la existencia de un lucro cesante por el incumplimiento del contrato, concretado en el no pago del precio en el plazo determinado, que se interpreta de las cláusulas 5ª y 6ª del contrato (artículos 1613 y 1614 del Código Civil), que en un convenio regulado por el Código de Comercio, es el reconocimiento de interés de mora establecido en los artículos 883 y 884 del citado código, modificados mediante las leyes 45 de 1990 artículo 65 y 510 de 1999 artículo 111, certificados por la superintendencia financiera, considerado ser un hecho notorio, desde el mandato del artículo 180 del Código General del Proceso.

Consultada la página web de la Superintendencia Financiera, el interés corriente bancario es de 17.31% anual, el que incrementado en una y media veces por tener una función moratoria da 25.97% anual, para un interés de 2.16% mensual (0.072% diario), el que se aplica ante la ausencia de acuerdo específico de las partes.

Se acordaron dos momentos para realizar el pago, el primero al recibir la cuota inicial, lo que no está probado en el proceso, como era el deber de quien lo afirmó (artículo 167 C.G.P.) y al momento de formalizar el contrato de compraventa, que está probado con la información que se extrae del dictamen de perito, en las páginas 40 a 42, por lo que se liquida el interés de mora desde el momento contractual, que era el conocido y aceptado por las partes para extinguir la obligación y hasta el abril 30 de 2021, y que se continuará causando hasta efectuar el pago completo de lo condenado, en los términos de los artículos 1626, 1627, 1634 y 1653 del Código Civil, concordado con los artículos 873,876 y 878 del Código de Comercio.

La liquidación del interés para atender el lucro cesante, donde está excluido el valor de los apartamentos objeto de dación en pago por \$350.000.000,00, ya referida, es la que se detalla a continuación, por valor de \$377.571.266.

TRIBUNAL DE ARBITRAL - 2020 A 0001  
OSCAR DE JESÚS MONTOYA MONTOYA Y JOSÉ IVÁN MONTOYA MONTOYA  
EN CONTRA DE  
S.G. PROPIEDAD RAÍZ S.A.

Torre	Mat Inmobiliaria	Propietario y Apto	Valor apartamento	Liquidacion del 11,5%	Fecha escritura	Dias desde la Fecha de escritura hasta 30 de Abril de 2021	Tasa Interes dia	Valor interés de mora.
Torre 2	001-1310163	Gerardo Diaz Molina Apto 502	\$ 99.000.000	\$ 11.385.000	30/04/18	1096	0,071%	\$ 13.468.907
	001-1310164	Carlos Albeiro Gil Apto 503	\$ 99.500.000	\$ 11.442.500	30/04/18	1096	0,071%	\$ 13.536.932
	001-1310165	Edinson Javier Uribe Apto 504	\$ 92.800.000	\$ 10.672.000	30/07/18	1005	0,071%	\$ 11.163.113
Torre 3	001-1310169	Edwin Javier Gallego Apto 101	\$ 97.000.000	\$ 11.155.000	28/03/19	764	0,071%	\$ 8.068.071
	001-1310170	Carlos Mario Diaz Gil Apto 102	\$ 86.980.000	\$ 10.002.700	28/03/18	1129	0,071%	\$ 12.352.978
	001-1310171	María Aracelly Soto Apto 103	\$ 99.500.000	\$ 11.442.500	2/02/18	1183	0,071%	\$ 15.133.959
	001-1310173	María Patricia Sanchez Apto 201	\$ 80.106.000	\$ 9.212.190	19/06/18	1046	0,071%	\$ 10.194.720
	001-1310174	Juan Pablo Alvaran Apto 202	\$ 93.076.000	\$ 10.703.740	30/04/18	1096	0,071%	\$ 12.662.950
	001-1310175	Conrado de J. Giraldo Apto 203	\$ 98.500.000	\$ 11.327.500	2/02/18	1183	0,071%	\$ 14.981.859
	001-1310176	María Eugenia Zamudio Apto 204	\$ 88.430.000	\$ 10.169.450	7/03/18	1150	0,071%	\$ 12.901.458
	001-1310177	Luis Marina Avendaño Restrepo Apto 301	\$ 81.580.000	\$ 9.381.700	29/06/18	1036	0,071%	\$ 10.242.023
	001-1310178	IAG Apto 302	\$ 95.217.132	\$ 10.949.970	29/06/18	1036	0,071%	\$ 11.954.107
	001-1310179	Apto 303	\$ 95.217.132	\$ 10.949.970	29/06/18	1036	0,071%	\$ 11.954.107
	001-1310180	Angela Maria Avendaño R Apto 304	\$ 81.580.000	\$ 9.381.700	10/08/18	994	0,071%	\$ 9.663.616
	001-1310182	Apto 402	\$ 95.217.132	\$ 10.949.970	29/06/18	1036	0,071%	\$ 11.954.107
	001-1310183	Carlos Alberto Gonzales P Apto 403	\$ 97.500.000	\$ 11.212.500	16/03/18	1141	0,071%	\$ 14.062.166
	001-1310184	Apto 404	\$ 90.393.149	\$ 10.395.212	29/06/18	1036	0,071%	\$ 11.348.477
	001-1310186	Juan Fernando Escobar Velez Apartamento 502	\$ 105.400.000	\$ 12.121.000	24/05/19	707	0,071%	\$ 7.935.630
	001-1310187	Olga Cecilia Arrendondo Apto 503	\$ 97.800.000	\$ 11.247.000	5/09/18	968	0,071%	\$ 11.165.995
001-1310188	Apto 504	\$ 90.393.149	\$ 10.395.212	29/06/18	1036	0,071%	\$ 11.348.477	
Torre 4	001-1310195	Agustin de J. Florez Molina Apto 101	\$ 97.000.000	\$ 11.155.000	30/05/19	701	0,071%	\$ 7.224.467
	001-1310196	Apto 102	\$ 105.400.000	\$ 12.121.000	30/05/19	701	0,071%	\$ 7.850.091
	001-1310197	Apto 103	\$ 99.500.000	\$ 11.442.500	30/05/19	701	0,071%	\$ 7.410.664
	001-1310198	Apto 104	\$ 87.330.000	\$ 10.042.950	30/05/19	701	0,071%	\$ 6.504.254
	001-1310199	Victoria Correa Apto 201	\$ 105.000.000	\$ 12.075.000	30/05/19	701	0,071%	\$ 7.820.299
	001-1310200	Apto 202	\$ 93.076.000	\$ 10.703.740	30/05/19	701	0,071%	\$ 6.932.211
	001-1310201	Apto 203	\$ 80.106.000	\$ 9.212.190	30/05/19	701	0,071%	\$ 5.966.218
	001-1310202	Apto 204	\$ 88.430.000	\$ 10.169.450	30/05/19	701	0,071%	\$ 6.586.181
	001-1310203	Apto 301	\$ 103.000.000	\$ 11.845.000	30/05/19	701	0,071%	\$ 7.671.341
	001-1310204	Apto 302	\$ 105.400.000	\$ 12.121.000	30/05/19	701	0,071%	\$ 7.850.091
	001-1310205	Leonardo Fabio Perea Apto 303	\$ 105.400.000	\$ 12.121.000	30/05/19	701	0,071%	\$ 7.850.091
	001-1310206	Beatriz Eugenia Ramirez Apto 304	\$ 103.000.000	\$ 11.845.000	11/06/19	689	0,071%	\$ 7.505.226
	001-1310207	Sonia Mercedes Rivera Apto 401	\$ 95.000.000	\$ 10.925.000	21/06/19	679	0,071%	\$ 6.795.615
	001-1310208	Apto 402	\$ 105.400.000	\$ 12.121.000	30/05/19	701	0,071%	\$ 7.850.091
	001-1310209	Marta Isabel Vanegas Apto 403	\$ 105.300.000	\$ 12.109.500	31/05/19	700	0,071%	\$ 7.828.435
	001-1310210	Apto 404	\$ 103.000.000	\$ 11.845.000	30/05/19	701	0,071%	\$ 7.671.341
	001-1310212	Elkin de J Montoya S Apto 502	\$ 111.700.000	\$ 12.845.500	30/05/19	701	0,071%	\$ 8.319.308
	001-1310213	Gerardo Diaz Molina Apto 503	\$ 109.700.000	\$ 12.615.500	30/05/19	701	0,071%	\$ 8.170.350
	001-1310214	Apto 504	\$ 103.000.000	\$ 11.845.000	30/05/19	701	0,071%	\$ 7.671.341

Total: \$377.571.266

Frente a un pretendido lucro cesante causado por la resolución y restitución al patrimonio de los partícipes señores Óscar de Jesús y José Iván Montoya Montoya, de los inmuebles identificados con las matrículas 001-1155093, 001-1263604 y 001-1263605, fundado en una falta de ganancia y provecho por la no explotación comercial de los predios, encuentra el Tribunal que se parte de una afirmación general y abstracta sobre dicha explotación, pensando en un desarrollo de viviendas y comercio que no se encuentran acreditados en este proceso. En efecto, no hay una situación concreta que permita concluir con certeza de un futuro desarrollo de viviendas con la especificación de cantidades, ubicación y modalidades, o del desarrollo del comercio con iguales especificaciones.

Para reconocer un daño debe estar determinada una pérdida económica al patrimonio del acreedor, la cual debe ser cierta, concreta y específica, que surja por el incumplimiento de las obligaciones recíprocas del contrato y de los compromisos concretos adquiridos por el deudor, resultando necesario resolver, en un caso como este, los siguientes interrogantes: Qué se construye?, Cuándo se construye?, Qué modalidad y cantidad de construcción se debe implementar?,Cuál es la Retribución?,Cuál es el Plazo de inicio de la obra? A qué condición física y moralmente posible se somete el nacimiento y cumplimiento de obligaciones, si existe una alternativa real de desarrollo del proyecto? Nada de eso se demostró al punto de llevar al Tribunal al convencimiento, a partir de la sana crítica, de la pérdida patrimonial por falta de un provecho o utilidad cierta, concreta y estimada.

Así, de la prueba que debió aportar, quien ese reconocimiento pretende, no se deduce el presupuesto para condenar a un lucro cesante, pues de la interpretación del contrato y su ejecución solo se logra concluir un futuro abstracto e indeterminado frente a lo no construido, por esto no se reconoce el lucro cesante originado en los inmuebles objeto de devolución por resolución del contrato.

El demandado, S.G. Propiedad Raíz S.A.S. al responder la demanda presenta las excepciones perentorias extintivas y modificativas de pago, compensación y restituciones mutuas a su favor, las que analizadas en contexto, se resuelven de la siguiente forma: a) la de pago presentada de forma general es declarada procedente en forma parcial en los cinco (5) apartamentos entregados mediante dación en pago valorados en \$350.000.000.00, extinción de la obligación que se realizó en junio de 2019, b) compensación, también presentada de forma general. El juez interpretando lo debatido en este conflicto, en los términos de los artículos 281 y 282 del C.G.P. declara esta hasta por valor de \$64.449.144.00, valor que corresponde a la mitad del valor de la construcción de 80 metros de vía de ingreso a la Ciudadela Manantiales, lo cual redundará sin duda en provecho de los señores Óscar de Jesús y José Iván Montoya al momento de efectuar los futuros desarrollos en los inmuebles que regresan valorizados a su patrimonio, en beneficio de las partes vinculadas al contrato. Así, para el gestor, la vía de ingreso a lo que ya construyó, evidentemente lo benefició; y a los partícipes, resulta el mismo análisis en provecho de sus futuros desarrollos. Por lo tanto se compensa este valor de acuerdo a la valoración que realizó el perito Juan David Botero Agudelo en su dictamen de diciembre 16 de 2020 (artículos 1714 a 1739 Código Civil); y

c) restituciones mutuas a su favor, la que está fundamentada en la cláusula segunda parágrafo dos del contrato, para el reconocimiento de los conceptos allí descritos por valor de \$2.710.366.375,00. Para el Tribunal la cláusula referida debe ser interpretada para ser aplicada cuando el contrato termine por mutuo acuerdo, por imposibilidad física de realizar el desarrollo inmobiliario o por incumplimiento de ambos partícipes. Así, aplicar la cláusula cuando hay incumplimiento imputable de la convocada, sería permitir que aquella sacara provecho de su propia ilicitud, contrariando el aceptado principio general del derecho que impide, que se saque provecho de las propias conductas contrarias a derecho. Aplicar la cláusula en situación de incumplimiento del desarrollador del proyecto, es tanto como permitir la condonación del dolo futuro, situación que no es de recibo en la dinámica contractual. Adicional a lo anterior, los valores solicitados por la convocada a título de restituciones mutuas están pagados ya en el 88.5% del precio de cada inmueble vendido, dinero que ingresó al patrimonio del gestor S.G. Propiedad Raíz S.A.S., por lo que no es declarada dicha restitución.

En los términos de los artículos 365 y 366 del C.G.P. aplicable al proceso arbitral se ordena en la liquidación de costas y agencias en derecho. Por ello, deberá el demandado reembolsar a los actores Óscar de Jesús y José Iván Montoya la suma de \$86.865.911,30 por concepto de gastos de funcionamiento del tribunal de arbitramento, honorarios del árbitro y secretario, en esa cuantía al no haber prosperado la totalidad de las pretensiones del proceso.

Por concepto de agencias en derecho, aplicando las mismas normas y el acuerdo PSAA16- 10554 de Agosto 5 de 2016 emitido por el Consejo Superior de la Judicatura, se fijan las agencias en derecho en 10 SMLM para lo referente a la obligación de hacer y en relación con las pretensiones económicas se fijan en el 5.5% del valor de estas conocido en la sentencia, lo que liquidado tiene un valor de \$46.073.886.

#### **CAPITULO CUARTO**

#### **PARTE RESOLUTIVA**

El Tribunal de Arbitramento de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, decide:

- 1- Declarar el incumplimiento del contrato de desarrollo inmobiliario celebrado por los señores Óscar de Jesús y José Iván Montoya Montoya con la sociedad S.G. Propiedad Raíz S.A.S. ordenando la resolución del contrato y la indemnización de perjuicios.
- 2- Ordenar a la sociedad S.G. propiedad Raíz S.A.S. devolver los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias 001-1155093, 001-1263604 y 001-1263605 de la oficina de registro e instrumentos públicos de Medellín Zona Sur, los que se encuentran



en el contrato de fiducia en la sociedad Fiduciaria Bancolombia S.A., obligación de hacer que debe cumplirse antes de mayo 30 de 2021.

- 3- Para cumplir la obligación anterior de hacer, la que es formalizada mediante escritura pública, la sociedad S.G. Propiedad Raíz S.A.S., convocada, deberá dar instrucción a la Fiduciaria Bancolombia S.A. para la restitución de esos inmuebles, asumiendo además los impuestos y gravámenes de orden municipal y departamental que soportan los inmuebles, la comisión causada en Fiduciaria Bancolombia S.A. los gastos de notaría, renta y registro, liquidados por cada entidad recaudadora.
- 4- S.G. Propiedad Raíz S.A.S. es condenada a pagar a favor de los convocantes la suma de \$460.135.750.00., por perjuicio material, conforme lo establecido en este laudo.
- 5- S.G. Propiedad Raíz S.A.S. es condenada a pagar a favor de los convocantes la suma de \$377.571.266. por lucro cesante liquidado hasta abril 30 de 2021, y/o hasta cumplir con la obligación de dar, conforme lo establecido en este laudo.
- 6- Declarar a favor de S.G. Propiedad Raíz S.A.S. el pago parcial, mediante dación en pago de cinco (5) apartamentos por valor de \$350.000.000, valor independiente a la condena de pago del numeral 4 de esta decisión judicial.

- 7- Declarar a favor de S.G. Propiedad Raíz S.A.S. la excepción de compensación por valor de \$64.449.144.00, en virtud de la construcción de ochenta (80) metros de vía de ingreso conforme lo explicado en este laudo. Se extingue del valor adeudado a los convocantes el valor del capital compensado.
- 8- Se absuelve al convocado de la pretensión de lucro cesante en la restitución de inmuebles.
- 9- En los términos de los artículos 365 y 366 del C.G.P. aplicable al proceso arbitral se ordena en la liquidación de costas del proceso, ordenando que el demandado reembolse a los actores Óscar de Jesús y José Iván Montoya Montoya la suma de \$86.865.911.30 por concepto de gastos de funcionamiento del tribunal de arbitramento, honorarios del árbitro y secretario.
- 10- Por concepto de agencias en derecho, aplicando las mismas normas y el acuerdo PSAA16- 10554 de Agosto 5 de 2016 emitido por el Consejo Superior de la Judicatura, se fijan las agencias en derecho en 10 SMLM para lo referente a la obligación de hacer y en relación con las pretensiones económicas se fijan, de manera adicional, en el 5.5% del valor de éstas, conocido en la sentencia, lo que liquidado tiene un valor de \$46.073.886.

- 11- Una vez ejecutoriado el presente laudo arbitral de realiza la liquidación de los gastos del tribunal, con la devolución a cada parte de lo que haya lugar objeto de esta actuación. Ley 1563 de 2012 artículo 28 inciso final.
- 12- Ordenar entregar al árbitro y secretario la mitad de los honorarios liquidados y depositados en la fiducia Rentar del Banco Popular. Ley 1563 de 2012 artículo 28.
- 13- Se ordena la liquidación de la contribución ordenada en la ley 1955 de 2019 artículo 130, la que debe ser depositada ante el Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de la Administración de Justicia, la entrega el demandado S.G. Propiedad Raíz S.A.S. al cumplir la condena económica, que supera 73 SMLM, sin superar 1000 SMLM.

**HUMBERTO JAIRO JARAMILLO V.**

**Árbitro**

**(Firmado Virtualmente)**



**ANDRES FELIPE VILLEGAS GARCIA**

**Secretario**