

CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA

CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE Y AMIGABLE COMPOSICIÓN

RADICADO: 2025 A 0039

LAUDO ARBITRAL

INVERSIONES EPICENTRO S.A.S.

EN CONTRA DE

SAVIOS S.A.S.

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. EN CONTRA DE SAVIOS S.A.S.
Radicado No. 2025 A 0039
LAUDO ARBITRAL

ÍNDICE

CAPÍTULO I.....	3
1. Partes.....	3
1.1 Parte convocante	3
1.2 Parte convocada	3
2. Pacto Arbitral.....	3
3. Trámite Arbitral:	6
4. Primera Audiencia de Trámite.....	8
5. Pruebas Decretadas y Practicadas.....	8
6. Audiencia de Alegaciones.....	11
7. Duración del proceso y Término para el laudo.....	11
8. Posiciones, Pretensiones Y Excepciones De Las Partes	12
8.1. Los Fundamentos fácticos de la demanda.	12
8.2. Las Pretensiones de la demanda.	14
8.3. La contestación a la demanda.	15
CAPÍTULO II.....	16
1. LOS PRESUPUESTOS PROCESALES.	16
2. JUICIO SOBRE EL MÉRITO – ELEMENTOS AXIOLÓGICOS DE LA PRETENSIÓN Y LA EXCEPCIÓN DE FONDO.....	17
3. COSTAS Y JURAMENTO ESTIMATORIO.....	68
4. DECISIONES DEL TRIBUNAL ARBITRAL.....	70

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. EN CONTRA DE SAVIOS S.A.S.
Radicado No. 2025 A 0039
LAUDO ARBITRAL

Nueve (9) de marzo de dos mil veintiséis (2026).

Surtidas todas las actuaciones procesales para la instrucción del trámite y en la fecha señalada para la audiencia de laudo, el Tribunal Arbitral profiere en derecho el laudo que dirime la presente controversia.

CAPÍTULO I.

1. Partes

1.1 Parte convocante

Es la sociedad INVERSIONES EPICENTRO S.A.S., identificada con NIT 900.914.319, representada por el señor JOHN IVÁN ÁNGEL SALAZAR, identificado con cedula de ciudadanía 8.303.842.

1.2 Parte convocada

Es la sociedad SAVIOS S.A.S., identificada con NIT 900426578-9, representado legalmente por el señor ANDRÉS SÁNCHEZ MEJÍA, identificado con la Cedula de Ciudadanía número 71.219.031.

2. Pacto Arbitral.

El pacto arbitral invocado por la parte convocante para llevar a cabo este arbitraje, se encuentra contenido en el documento denominado «**PACTO ARBITRAL SOBRE LAS OFICINAS 602, 603 Y 604 DEL EDIFICIO CROSS BUSINESS CENTER P.H., SUSCRITO ENTRE INVERSIONES EPICENTRO S.A.S., Y SAVIOS S.A.S.**», fechado el día 22 de abril de 2025, cuyo texto es el siguiente:

«(...) (III) CARACTERÍSTICAS Y TÉRMINOS.

3.1. CLASE DE ARBITRAJE: *El arbitraje que se pacta por medio del presente documento es institucional y será conducido y desarrollado en el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia.*

El arbitraje es nacional y de mayor cuantía, toda vez que la controversia versa sobre pretensiones patrimoniales superiores a cuatrocientos salarios mínimos legales mensuales vigentes (400 smmlmv).

3.2. ÁRBITROS: *El presente arbitraje tendrá un único arbitro el cual deberá ser Colombiano y ciudadano en ejercicio y residente en Colombia. Asimismo, de acuerdo a lo normado por el artículo 7° de la Ley 1563 de 2012, no podrá haber sido condenado por sentencia judicial a pena privativa de la libertad,*

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. EN CONTRA DE SAVIOS S.A.S.
Radicado No. 2025 A 0039
LAUDO ARBITRAL

excepto por delitos políticos o culposos, ni estar inhabilitado para ejercer cargos públicos o haber sido sancionado con destitución.

De acuerdo al mecanismo de designación, el árbitro del presente asunto deberá cumplir, como mínimo, los mismos requisitos exigidos para ser magistrado de Tribunal Superior de Distrito Judicial en Colombia, y tener estudios formales acreditados en derecho procesal civil colombiano.

3.3 DESIGNACIÓN DEL ÁRBITRO: *Por expreso acuerdo de LAS PARTES, el árbitro será designado por el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, de acuerdo a las siguientes reglas:*

- La designación se hará por sorteo conforme a las reglas que para el sorteo tiene dispuesto el Reglamento del Centro, específicamente lo dispuesto por el artículo 75 de dicho Reglamento.*
- **LAS PARTES** han acordado que, al tratarse un único árbitro, se escogerá de la lista de árbitros en derecho comercial.*
- En caso de que sea necesario nombrar **ÁRBITRO SUPLENTE**, estos serán designados de la misma manera que se ha dispuesto la designación de los **ÁRBITROS PRINCIPALES**, esto es, por el mecanismo de sorteo de la lista de árbitros en derecho comercial.*

3.4. DURACIÓN DEL ARBITRAJE: *El arbitraje tendrá una duración de tres meses (3) contados a partir de la finalización de la audiencia en la que se asume competencia. El término de duración del arbitraje podrá prorrogarse máximo dos (2) veces, sin que el total de las prórrogas exceda de seis (6) meses, a solicitud de las partes o de sus apoderados con facultad expresa para ello.*

3.5. PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA: *LAS PARTES acuerdan que, la demanda con que iniciará el proceso arbitral tiene que ser presentada por los Fideicomitentes beneficiarios en contra de los constituyentes beneficiarios (beneficiarios de área), pues los primeros son quienes pretenden el cobro de los intereses de subrogación como controversia central del presente asunto.*

3.6. CUANTÍA DEL ARBITRAJE: *LAS PARTES acuerdan que, la cuantía de las controversias sometidas a arbitraje asciende a la suma de SEISCIENTOS VEINTISEIS MILLONES QUINIETOS SETENTA Y UN MIL CUATROSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS M.L (\$626.571.449), que corresponden a la liquidación de los intereses de subrogación que pretenden la fiduciaria como vocera de los fideicomisos recursos y lotes CROSS y los fideicomitentes beneficiarios en contra de los constituyentes beneficiarios (beneficiarios de área) con corte al 3 de ABRIL de 2025, por acuerdo expreso de **LAS PARTES**.*

*Determinada la cuantía de esta forma, **LAS PARTES** instruyen al Tribunal para que, en caso de estimar las pretensiones de la demanda, la suma máxima por la que se pueden reconocer los intereses de subrogación pretendidos por la fiduciaria como vocera de los fideicomisos recursos y lotes CROSS y los fideicomitentes beneficiarios es por la cuantía aquí indicada.*

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. EN CONTRA DE SAVIOS S.A.S.
Radicado No. 2025 A 0039
LAUDO ARBITRAL

3.7. PRUEBAS: LAS PARTES han acordado que el régimen probatorio se sujetará a lo dispuesto en el Código General del Proceso y el Reglamento del Centro de la Cámara de Comercio de Medellín.

PARÁGRAFO: En todo caso, para el Tribunal que aquí se acuerda, LAS PARTES pactan libertad probatoria.

3.8. LEY APLICABLE: La ley aplicable para decidir de fondo la controversia sometida a arbitraje será el ordenamiento jurídico colombiano.

3.9. ASPECTOS PROCEDIMENTALES: LAS PARTES se acogen a lo dispuesto por el Capítulo V del Reglamento General del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, sin perjuicio de lo dispuesto para el tema de pruebas del numeral 3.7 del presente pacto.

3.10. UTILIZACIÓN DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN: LAS PARTES acuerdan que, todas las fases del proceso de arbitraje se realicen por medio del uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones. En consecuencia, disponen que, de forma preferente las audiencias y diligencias se desarrollen por medio de videoconferencia, salvo que la necesidad de la respectiva audiencia, diligencia o práctica de pruebas imponga la presencialidad de una de las partes o convocados al proceso por imposibilidad de acceder a estas tecnologías, de lo cual se dejará expresa constancia en el expediente arbitral.

3.11. PROBLEMA JURÍDICO QUE RESOLVERÁ EL TRIBUNAL DE ARBITRAMIENTO: De acuerdo a los antecedentes del presente pacto, así como los hechos, pretensiones, pronunciamiento a los hechos, excepciones de mérito, el Tribunal arbitral deberá definir si:

- 3.11.1 ¿En el desarrollo de los encargos fiduciarios N° 1300069377, 1300069378 y 1300069379 y los respectivos otrosíes suscritos, y con base en la normativa aplicable y el ordenamiento jurídico Colombiano, los términos de dichos encargos y las circunstancias que han afectado la escrituración de las unidades inmobiliarias, se generan y se encuentran causados en este caso, los intereses de subrogación del crédito constructor reclamados por el demandante?

- 3.11.2. ¿De conformidad con lo establecido en los encargos fiduciarios N° 1300069377, 1300069378 y 1300069379 y los respectivos otrosíes suscritos, y con base en la normativa aplicable y el ordenamiento jurídico Colombiano, los términos de dichos encargos, las circunstancias que han afectado la escrituración de las unidades inmobiliarias, y las circunstancias en que se dieron y que motivaron la entrega material anticipada de los inmuebles, resultan abusivas y/o ineficaces las cláusulas que disponen el pago de los intereses de subrogación del crédito constructor a cargo de los CONSTITUYENTES BENEFICIARIOS y en consecuencia dichas cláusulas que imponen esas cargas se dejan sin efectos y no son exigibles para SAVIOS S.A.S.?

- 3.11.3 En caso de que la respuesta al interrogante contenido en el numeral anterior (3.11.2) sea afirmativa, se debe absolver a la parte demandada y condenar en costas a la parte demandante;

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. EN CONTRA DE SAVIOS S.A.S.
Radicado No. 2025 A 0039
LAUDO ARBITRAL

En caso de que la respuesta al primer interrogante sea afirmativa y al segundo interrogante sea negativa, deberá condenarse en costas a la parte demandada y se condenará a SAVIOS S.A.S., al pago de los intereses de subrogación aquí liquidados por la suma de \$626.571.449.

3.12. COSA JUZGADA: El Laudo Arbitral que se profiera como consecuencia de lo aquí acordado, tendrá efecto de Cosa Juzgada en relación con las partes entendidas como inclusivas de sus Compañías, personas naturales, matrices, filiales, subsidiarias, accionistas, predecesores, sucesores, administradores, empleados, apoderados, directores, agentes, beneficiarios, cesionarios, asociados y personas vinculadas.

En consecuencia las partes entendidas según se relacionó, no podrán iniciar cualquier tipo de acción judicial o reclamación por cuenta del objeto del presente Pacto Arbitral, y en caso de que así suceda, la otra parte deberá mantener indemne por todo concepto a la parte afectada con la violación de la presente cláusula.

3.13. HONORARIOS DE LOS ÁRBITROS: Los honorarios del árbitro y los gastos del trámite arbitral serán asumidos por las partes en una proporción igual al 50% cada uno, esto es, 50% los demandantes y 50% los demandados.

Los honorarios serán consignados por cada parte, dentro del término establecido por el artículo 27 de la Ley 1563 de 2012. En caso de que una de las partes decida o tenga que pagar lo que le corresponda a la otra por concepto de honorarios y/o gastos, la parte que realice el pago estará facultada para exigir el reembolso por la vía ejecutiva. Para el efecto, el acta de liquidación expedida por el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia será suficiente prueba del monto adeudado y de la obligación a cargo de la parte deudora.

3.13. CONDENA EN COSTAS: Dentro de la condena en costas a cargo de la parte que resulte vencida, se incluirá el valor de los honorarios y gastos que haya asumido la parte vencedora al momento de la fijación de honorarios del árbitro y gastos del trámite arbitral.

3.13.1 CONDENA EN COSTAS EN CASO DE CONDENA PARCIAL: En caso de condena parcial, esto es, que los intereses de subrogación se causen en el caso sometido a arbitraje, pero no asciendan a la cuantía pretendida por la parte demandante, sino a un monto menor, la condena en costas se hará de forma prorrateada, tomando como base el porcentaje de la suma por la que se emita la condena respecto del valor total de las pretensiones, y en dicho porcentaje se hará también la condena en costas (...).

3. Trámite Arbitral:

- 3.1. El 29 de mayo de 2025, la sociedad INVERSIONES EPICENTRO S.A.S., mediante apoderado especial, presentó ante el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia una demanda

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. EN CONTRA DE SAVIOS S.A.S.
Radicado No. 2025 A 0039
LAUDO ARBITRAL

arbitral contra la sociedad SAVIOS S.A.S., con fundamento en el pacto arbitral previamente transcrito.

- 3.2. El Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, procedió al nombramiento mediante sorteo público, efectuado el 12 de junio de 2025, en el que resultó designado el Dr. Nicolás Henao Bernal. Este aceptó su nombramiento dentro del plazo establecido y en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 14 y 15 de la Ley 1563 de 2012.
- 3.3. Tras las respectivas citaciones, el Tribunal, en audiencia celebrada el 23 de julio de 2025, mediante Auto No. 01, declaró su instalación y, en el mismo acto, designó como secretario a Luis Guillermo Rodríguez D'Alleman¹. Acto seguido, el Tribunal dictó el Auto No. 02, mediante el cual inadmitió la demanda arbitral.
- 3.4. A través de memorial presentado vía correo electrónico el día 30 de julio de 2025, la parte convocante subsanó los defectos señalados en el auto inadmisorio.
- 3.5. En audiencia del 6 de agosto del 2025, el Tribunal dictó el Auto No. 03, mediante el cual admitió la demanda arbitral.
- 3.6. A la parte convocada se le notificó electrónicamente el auto admisorio de la demanda y se le corrió traslado para contestarla, también el día 6 de agosto de 2025.
- 3.7. El día 14 de agosto de 2025, la parte convocada presentó oportunamente recurso de reposición contra el auto admisorio, el cual, previo traslado a la convocante², fue resuelto por el Tribunal mediante Auto No. 04 del 2 de septiembre de 2025³, notificado a ambas partes mediante correo electrónico del 4 de septiembre de 2025.
- 3.8. El 30 de septiembre de 2025, dentro de la oportunidad legal, la parte convocada contestó la demanda, propuso excepciones de mérito y objetó el juramento estimatorio contenido en ésta, remitiendo copia de dichas actuaciones a la parte convocante. En consecuencia, se corrió el traslado correspondiente, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 9º de la Ley 2213 de 2022 respecto de las

¹ Quien posteriormente cumplió con su deber de información y tomó posesión, el día 4 de agosto de 2025.

² La cual se pronunció descorriendo el mismo, mediante memorial presentado vía correo electrónico el 22 de agosto de 2025.

³ El cual negó el recurso de reposición.

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. EN CONTRA DE SAVIOS S.A.S.
Radicado No. 2025 A 0039
LAUDO ARBITRAL

excepciones de fondo, y mediante Auto No. 6 del 3 de octubre de 2025⁴ frente a la objeción al juramento estimatorio, con pronunciamiento de la parte convocante⁵.

- 3.9. Previa citación a las partes, el 23 de octubre de 2025, en audiencia, se declaró fracasada la conciliación dentro del trámite arbitral y se fijaron los gastos y honorarios de funcionamiento del Tribunal, mediante Autos No. 9 y 10, respectivamente.

4. Primera Audiencia de Trámite.

Verificada la consignación total de los gastos y honorarios, efectuadas en igual proporción por ambas partes, y previa citación, el 20 de noviembre de 2025 se celebró la primera audiencia de trámite. En dicha diligencia, previo control de legalidad de conformidad con el artículo 132 del Código General del Proceso, el Tribunal dictó el Auto No. 11, mediante el cual asumió competencia para conocer y decidir la controversia a su consideración.

5. Pruebas Decretadas y Practicadas.

- 5.1. Posteriormente, mediante Auto No. 13, el Tribunal decretó las siguientes pruebas:

«SOBRE LAS PRUEBAS SOLICITADAS POR LA CONVOCANTE.

DOCUMENTALES

TENER como pruebas, con el mérito legal probatorio que a cada uno corresponda, los documentos relacionados en la demanda y el memorial por el cual hizo uso del traslado de las excepciones y de la objeción al juramento estimatorio, efectivamente aportados con éstos.

SOBRE LAS PRUEBAS SOLICITADAS POR LA CONVOCADA.

DOCUMENTALES

TENER como pruebas, con el mérito legal probatorio que a cada uno corresponda, los documentos relacionados en la contestación de la demanda, efectivamente aportados con ésta.

⁴ Notificado en esa misma fecha a las partes.

⁵ Mediante memorial y anexos del 10 de octubre de 2025, presentados vía correo electrónico.

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. EN CONTRA DE SAVIOS S.A.S.
Radicado No. 2025 A 0039
LAUDO ARBITRAL

INTERROGATORIO DE PARTE

DECRETAR el interrogatorio de parte al representante legal de la demandante.

DECLARACIÓN DE LA PROPIA PARTE

DECRETAR la declaración por parte del representante legal de la demandada.

EXHIBICIÓN DE DOCUMENTOS

Se decreta la exhibición por parte de la convocante de los siguientes documentos:

- Estados financieros de la sociedad **INVERSIONES EPICENTRO S.A.S.** desde el 1 de enero del año 2024 hasta la fecha de la práctica de la exhibición.
- Comunicaciones de correos electrónicos, WhatsApp y/o físicas cruzadas entre la sociedad **INVERSIONES EPICENTRO S.A.S.** y la sociedad **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** relativa a la **VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO RECURSO CROSS**, desde el 8 de noviembre de 2024 hasta la fecha de práctica de la diligencia.
- Comunicaciones de correos electrónicos, WhatsApp y/o físicas cruzadas entre la sociedad **INVERSIONES EPICENTRO S.A.S.** y la sociedad **BANCOLOMBIA S.A.**, relativa a la **VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO RECURSO CROSS**, desde el 8 de noviembre de 2024 hasta la fecha de práctica de la diligencia.
- Copia del contrato crédito constructor otorgado por **BANCOLOMBIA S.A.** para el desarrollo del proyecto **CROSS BUSINESS CENTER**.

Para la exhibición de documentos ordenada y en aras de procurar su óptimo desarrollo se dispone, con apoyo en el artículo 12 del Código General del Proceso, el siguiente protocolo:

- La persona que hará la exhibición, relacionará los documentos en un escrito en que los organizará numéricamente, con anotación del número de hojas o folios que contenga cada documento. Este escrito lo deberá enviar al correo electrónico del secretario, para control de los documentos que se exhiban.
- En uso de la palabra, el encargado de la exhibición se referirá en la audiencia a cada documento y el secretario efectuará su control. El Tribunal y los apoderados podrán pedir las precisiones que estimen necesarias. De todo ello se dejará constancia en el acta de la exhibición.
- Los documentos que se exhiben y el listado, se deberán remitir en su totalidad al correo de la secretaría en su formato original (Word, PDF, JPG...), y con aplicación de la Ley 2213 de 2022 a los demás sujetos procesales, tres (3) días calendario antes de la respectiva audiencia.

PRUEBA POR OFICIO

DECRETAR la prueba por oficio solicitada en la contestación de la demanda. En consecuencia, oficiar a **BANCOLOMBIA S.A.** para que allegue al expediente la siguiente documentación:

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. EN CONTRA DE SAVIOS S.A.S.
Radicado No. 2025 A 0039
LAUDO ARBITRAL

- *Copia íntegra del contrato de crédito constructor otorgado para el desarrollo del Proyecto **CROSS BUSINESS CENTER**.*
- *Certificación de la tasa efectiva mensual (E.M.) vigente al 1° de junio de 2021 para dicho crédito constructor, señalando con precisión el método de cálculo y las resoluciones o circulares que sirvieron de base.*
- *Copia de las comunicaciones remitidas entre **BANCOLOMBIA S.A.** e **INVERSIONES EPICENTRO S.A.S.**, en las que se haya mencionado la subrogación de intereses por parte de los beneficiarios de área del crédito constructor.*
- *Verificación y/o comunicación notificando el desembolso del crédito constructor.*

PRUEBA POR INFORME

DECRETAR la prueba por informe solicitada en la contestación de la demanda. En consecuencia, oficiar a la Secretaría de Suministros y Servicios del Distrito de Medellín para que allegue al expediente la siguiente información:

- *Los requisitos, licencias y permisos exigidos a **INVERSIONES EPICENTRO S.A.S.** para el desarrollo del Proyecto **CROSS BUSINESS CENTER**.*
- *Las observaciones, reparos o sanciones que se hubieren formulado durante el trámite constructivo.*
- *Las razones administrativas o técnicas que ocasionaron la imposibilidad de escriturar los inmuebles entre los años 2020 y 2023.*

PRUEBA TRASLADADA

DECRETAR la prueba trasladada solicitada en la contestación de la demanda. En consecuencia, oficiar a los juzgados correspondientes para que alleguen al expediente lo siguiente:

- *El interrogatorio de parte con exhibición de documentos como prueba extraprocesal practicado al Representante Legal de **INVERSIONES EPICENTRO S.A.S.** ante el **JUZGADO 5 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN** al interior del radicado No. 05001310300520240026200.*
- *El interrogatorio de parte como prueba extraprocesal practicado al Representante Legal de **INMOBILIARIA PROACTIVA S.A.S.** ante el **JUZGADO 21 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN** al interior del radicado No. 05001310302120240024700».*

5.1. En audiencia de instrucción del proceso llevada a cabo el día 17 de diciembre de 2025, se practicaron las siguientes pruebas:

- *EXHIBICIÓN DE DOCUMENTOS DE LA PARTE CONVOCADA.*
- *INTERROGATORIO DE PARTE A CARGO DEL REPRESENTANTE LEGAL DE INVERSIONES EPICENTRO S.A.S.*
- *DECLARACIÓN DE PARTE A CARGO DEL REPRESENTANTE LEGAL DE SAVIOS S.A.S.*

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. EN CONTRA DE SAVIOS S.A.S.
Radicado No. 2025 A 0039
LAUDO ARBITRAL

- 5.2. Ese mismo día, mediante correo electrónico, la secretaría puso en conocimiento de ambas partes la respuesta de Bancolombia al Oficio No. 5⁶ del Tribunal.
- 5.3. En audiencia de instrucción del proceso llevada a cabo el día 16 de enero de 2026, se practicaron las siguientes pruebas:
 - El Tribunal dio traslado en audiencia a ambas partes de la respuesta recibida el 22 de diciembre de 2025, de parte del Distrito de Medellín, al Oficio No. 2 del Tribunal.
 - El Tribunal, mediante Auto No. 16, concedió el término de dos (2) días a la parte convocada para que aportara la documentación correspondiente a la prueba trasladada decretada por el Tribunal.
- 5.4. La parte convocada, mediante memorial presentado vía correo electrónico el día 20 de enero de 2026, dio cumplimiento al requerimiento efectuado por el Tribunal mediante Auto No. 16, y dicha documentación fue puesta en conocimiento de la convocada mediante traslado secretarial del día 21 de enero de la misma anualidad.
- 5.5. Todas Las pruebas decretadas fueron practicadas conforme a la ley, respetando el principio de contradicción y audiencia.

6. Audiencia de Alegaciones.

Previa citación a las partes⁷, el 9 de febrero de 2026 se llevó a cabo la audiencia de alegaciones, en la que ambas partes intervinieron y presentaron además por escrito sus respectivas argumentaciones.

7. Duración del proceso y Término para el laudo.

Vencidas las etapas procesales, está el Tribunal dentro del término para proferir su decisión válidamente, habida cuenta de que:

- La fecha de la finalización de la primera audiencia de trámite fue el pasado 20 de noviembre de 2025.

⁶ Que sustituyó el Oficio No. 1, ante solicitud de aclaración y adición por parte de dicha entidad bancaria.

⁷ Mediante Auto No. 18 del 27 de enero de 2027, notificado en esa misma fecha a ambas partes.

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. EN CONTRA DE SAVIOS S.A.S.
Radicado No. 2025 A 0039
LAUDO ARBITRAL

- Las partes solicitaron la suspensión del proceso, por mutuo acuerdo, entre los días 18 de diciembre de 2025 y 13 de enero de 2026, ambas fechas inclusive (27 días de suspensión en total).
- El plazo de los tres (3) meses expiraba inicialmente el día 20 de febrero de 2026, pero sumados los 27 días de suspensión, expira el día 19 de marzo de 2026.

8. Posiciones, Pretensiones Y Excepciones De Las Partes

8.1. Los Fundamentos fácticos de la demanda.

La demanda se sustentó en los siguientes hechos:

*«PRIMERO: El día 26 de octubre de 2016 la sociedad **SAVIOS S.A.S.** (quien para dicha fecha tenía como razón social: **EXPERT PARTNERS S.A.S.**) en calidad de **BENEFICIARIA DE ÁREA** suscribió 3 contratos denominados “**ENCARGO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO RECURSOS CROSS RESPECTO A UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) ESPECÍFICA(S)**” con la sociedad **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, en calidad de fideicomisario y con la sociedad **INVERSIONES EPICENTRO S.A.S.**, en calidad de fideicomitente; adicionalmente, la sociedad **BANCOLOMBIA S.A.**, actúa en calidad de acreedora de la sociedad **INVERSIONES EPICENTRO S.A.S.**, en virtud de la suscripción de un crédito constructor.*

Los Encargos fueron los siguientes:

El Encargo Fiduciario No. 1300069377 correspondiente a la oficina 602.

El Encargo Fiduciario No. 1300069378 correspondiente a la oficina 604.

El Encargo Fiduciario No. 1300069379 correspondiente a la oficina 603.

***SEGUNDO:** Los mencionados Encargos fiduciarios tuvieron 3 modificaciones a través de otrosíes No 01, 02, y 03 de fechas 22 de diciembre de 2017, 10 de mayo de 2018, y 23 de septiembre de 2020, en donde se modificaron las cláusulas tercera y cuarta de los encargos fiduciarios mencionados anteriormente, referentes al **plan de pagos** y a **las condiciones para la entrega de recursos** respectivamente.*

*Finalmente, el inciso final del literal B la cláusula 03 del **ENCARGO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO RECURSOS CROSS RESPECTO A UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) ESPECÍFICA(S)**” para los encargos fiduciarios No. 1300069377, 1300069378 y 1300069379, quedó de la siguiente forma:*

ENCARGO DE VINCULACIÓN DE BENEFICIARIO DE ÁREA

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. EN CONTRA DE SAVIOS S.A.S.
Radicado No. 2025 A 0039
LAUDO ARBITRAL

FIDEICOMISO RECURSOS CROSS

Sobre esta suma, el **BENEFICIARIO DE ÁREA** reconocerá y pagará, a partir de la fecha de la entrega material de (de los) inmueble (s), intereses mensuales anticipados liquidados a la tasa del crédito de constructor vigente en el momento de la entrega, hasta que dicho saldo sea efectivamente pagado o subrogado.

TERCERO: Los intereses de subrogación que se encuentran consagrados en el acápite contenido en la cláusula tercera de los encargos fiduciarios, se establecen en los contratos de vinculación de los proyectos de construcción vendidos en Colombia. Además, dichos contratos tienen el visto bueno de la Superintendencia Financiera.

Es una obligación contractual que se deriva de la entrega del inmueble al beneficiario de área por parte del fideicomitente, sin que el precio del inmueble se haya pagado en su totalidad. Por lo anterior, se genera intereses por la parte del precio pendiente por cancelar, toda vez que, el comprador, en este caso **SAVIOS S.A.S** ya está usando y gozando el inmueble, sobre todo, teniendo en cuenta que este dinero no es para el Proyecto, sino para el Banco financiador de la construcción.

CUARTO: Entre las partes se celebró el día de la entrega de cada inmueble, un acuerdo privado que se denominó “ACUERDO PRIVADO PARA LA ENTREGA A TÍTULO DE MERA TENENCIA DE INMUEBLES”, en dicho acuerdo se estableció que Inversiones Epicentro entregaba a el tenedor, o bien sea los demandados para cada caso particular, quienes recibían a título de mera tenencia cada oficina, y dentro de las obligaciones del tenedor se indicó, entre otras, la mencionada en el literal F de la cláusula quinta “f) Pagar los intereses de subrogación, en caso de que aplique, según lo dispuesto en el ENCARGO FIDUCIARIO PARA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO RECURSOS CROSS”:

QUINTA: OBLIGACIONES DE EL(LA) TENEDOR(A): Constituyen obligaciones especiales de **EL(LA) TENEDOR(A)** las siguientes: **a)** Cuidar y mantener los bienes recibidos, respondiendo por todo daño o deterioro que sufran. **EL(LA) TENEDOR(A)** se obliga a responder aún en caso fortuito, acorde con la prescripción contenido en el artículo 2203 del Código Civil, **b)** Responder por los daños que los bienes causen a terceros; **c)** En caso de restitución, lo deberá entregar a **INVERSIONES EPICENTRO S.A.S.** cuando ésta lo requiera; a paz y salvo por cuotas de administración de la copropiedad, servicios públicos por los últimos consumos y todos los gastos que genere su tenencia y/o uso hasta la fecha de dicha restitución; **d)** Utilizar los bienes de acuerdo con el uso autorizado; **e)** Pagar los gastos correspondientes a servicios públicos y otros servicios, tasa de aseo, cuotas de administración y demás gastos como consecuencia de la mera tenencia y/o uso del(os) inmueble(s); **f)** Pagar los intereses de subrogación, en caso de que aplique, según lo dispuesto en el ENCARGO FIDUCIARIO PARA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO RECURSOS CROSS y **g)** Las demás obligaciones derivadas del presente contrato y del ENCARGO FIDUCIARIO PARA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO RECURSOS CROSS. -----

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. EN CONTRA DE SAVIOS S.A.S.
Radicado No. 2025 A 0039
LAUDO ARBITRAL

SEXTO: En la actualidad, la sociedad **SAVIOS S.A.S.** se encuentra usando y gozando de los inmuebles denominados como **OFICINA 602, 603 Y 604, desde el pasado 01 de junio de 2021** pese a las diversas dificultades en la ejecución del proyecto no imputables a la sociedad demandante.

SEPTIMO: La obligación de pago se volvió exigible a partir del día siguiente a la fecha en la que se llevó a cabo la entrega de las oficinas, conforme a las actas de entrega firmadas por ambas partes. Desde dicha fecha, se procede a la liquidación de los intereses de subrogación, los cuales se calculan sobre el saldo de capital pendiente por el valor total de cada oficina.

OCTAVO: A pesar de los múltiples requerimientos realizados, los demandados se negaron reiteradamente a asumir el pago total de la obligación derivada del reconocimiento de los intereses de subrogación, condición necesaria e indispensable para la escrituración de las oficinas objeto del presente trámite.

No obstante lo anterior, y en aras de procurar una solución concertada entre las partes, se suscribió un contrato de transacción en el que se dispuso lo siguiente:

- En la cláusula QUINTA, se acordó proceder con la **escrituración de las unidades inmobiliarias a favor de los beneficiarios de área.**
- En el **numeral 5.3 de la misma cláusula**, se pactó someter a **un tribunal de arbitramento las diferencias surgidas con ocasión del cobro de los intereses de subrogación.**
- En el acuerdo se estipularon, además, las características esenciales y los términos del **pacto arbitral que habilita la presente actuación».**

8.2. Las Pretensiones de la demanda.

La parte convocante formuló al Tribunal el acogimiento de las peticiones que a continuación se transcriben:

«PRIMERA: Que, en el desarrollo de los encargos fiduciarios números 1300069377, 1300069378 y 1300069379 y los respectivos otrosíes suscritos, y con base en la normativa aplicable y el ordenamiento jurídico colombiano, los términos de dichos encargos y las circunstancias que han afectado la escrituración de las unidades inmobiliarias, **se causan, generan y estructuran válidamente los intereses de subrogación reclamados en esta demanda.**

SEGUNDA: Que, las cláusulas contenidas en los encargos fiduciarios N° 1300069377, 1300069378 y 1300069379, así como en los respectivos otrosíes suscritos, que imponen al demandado el pago de los intereses de subrogación del crédito constructor, no constituyen cláusulas abusivas, ni adolecen de ineficacia jurídica alguna, y que, en consecuencia, son plenamente válidas, oponibles y exigibles a **SAVIOS S.A.S.**, de conformidad con la normativa aplicable y el ordenamiento jurídico colombiano, atendiendo los términos contractuales pactados, las circunstancias que han afectado la escrituración de las unidades inmobiliarias y los hechos que motivaron la entrega material anticipada de los inmuebles.

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. EN CONTRA DE SAVIOS S.A.S.
Radicado No. 2025 A 0039
LAUDO ARBITRAL

TERCERA: Que, en virtud de lo anterior, y conforme a lo dispuesto en el inciso final del literal b) de la cláusula tercera de los encargos fiduciarios mencionados, así como lo estipulado en los acuerdos privados de entrega suscritos con los demandados, **los intereses de subrogación se encuentran efectivamente causados y exigibles**, razón por la cual **los demandados deben ser condenados al pago de estos a favor de la sociedad INVERSIONES EPICENTRO S.A.S.**

CUARTA: Que, en consecuencia, de las declaraciones anteriores, la cuantía de los intereses de subrogación causados asciende a la suma de **SEISCIENTOS VEINTISÉIS MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS M/CTE (\$626.571.449)**, correspondientes a la liquidación realizada por la parte demandante, en contra de los constituyentes-beneficiarios (beneficiarios de área).

QUINTA: Que el pago de la suma reconocida por concepto de intereses de subrogación conforme a lo declarado en el presente laudo se hace exigible para su cobro a partir de la ejecutoria del mismo, y que, en caso de retardo en el pago de dicha suma por parte de los demandados, estos deberán ser condenados al pago de la indexación correspondiente sobre las sumas objeto de condena y al reconocimiento de intereses comerciales moratorios, liquidados a la tasa máxima legal permitida, contados desde la ejecutoria del laudo arbitral hasta la fecha en que se realice efectivamente el pago total de las obligaciones declaradas.

SEXTA: Que, como consecuencia de lo anterior, los demandados deben ser condenados al pago de las costas y agencias en derecho del presente proceso arbitral».

8.3. La contestación a la demanda.

La parte convocada contestó oportunamente la demanda, pronunciándose sobre los hechos relatados por la parte convocante y oponiéndose a la prosperidad de todas las pretensiones. Adicionalmente, formuló las siguientes excepciones de mérito, previo énfasis en lo que denominó los **ANTECEDENTES DE LA RELACIÓN CONTRACTUAL CELEBRADA ENTRE LAS PARTES**:

- **ABUSO DEL DERECHO EN LA APLICACIÓN DE LOS CONTRATOS DE VINCULACIÓN Y EN LA CONDUCTA DEL CONVOCANTE EPICENTRO.**
- **ABUSO DE LA POSICIÓN DOMINANTE CONTRACTUAL.**
- **CLÁUSULA ABUSIVA.**
- **NEMO AUDITUR PROPRIAM TURPITUDINEM ALLEGANS “NADIE SE PUEDE BENEFICIAR DE SU PROPIA CULPA O DOLO”**
- **MALA FE**
- **INDEBIDA TASACIÓN DE INTERESES DE SUBROGACIÓN.**
- **EXCEPCIÓN GENÉRICA.**

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. EN CONTRA DE SAVIOS S.A.S.
Radicado No. 2025 A 0039
LAUDO ARBITRAL

CAPÍTULO II.

CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

1. LOS PRESUPUESTOS PROCESALES.

Los presupuestos procesales, referidos a las condiciones necesarias para que la relación jurídico procesal nazca válidamente y se pueda decidir sobre el mérito de lo sometido a pronunciamiento judicial -justicia arbitral, en este caso-, están cumplidos a cabalidad.

En efecto, quienes integran las partes son personas jurídicas, cuya existencia y representación legal está acreditada en debida forma, y todas ellas ostentan capacidad tanto para ser parte como para comparecer al proceso, tal y como se verifica en las diferentes actuaciones.

También están legitimadas por el ordenamiento jurídico en ejercicio del derecho fundamental de acceso a la administración de justicia, incluyendo su libertad contractual o autonomía privada dispositiva para acudir al arbitraje como mecanismo judicial de solución de sus conflictos (artículos 116 de la Constitución Política, 8º y 13 de la Ley 270 de 1996, Estatutaria de la Administración de Justicia; 8º y 13 de la Ley 1285 de 2009; 1º y 3º de la Ley 1563 de 2012). Además, por tratarse de un arbitramento en derecho, comparecieron al proceso por intermedio de sus apoderados judiciales, debidamente constituidos.

La demanda arbitral se ajustó a las exigencias formales previstas en los artículos 82 y concordantes del Código General del Proceso, por lo que fue admitida en la oportunidad procesal correspondiente; el Tribunal se instaló legalmente; asumió competencia para juzgar en derecho las diferencias planteadas contenidas en ella; decretó y practicó pruebas; garantizó el debido proceso a todas las partes en igualdad de condiciones; y efectuó en distintas etapas el control de legalidad del trámite, sin que se observara causa de nulidad o irregularidad de la actuación.

Se advierte en el plenario que el Tribunal es competente para decidir las diferencias por tratarse de asuntos litigiosos, discutidos e inciertos, de naturaleza patrimonial, susceptibles de disposición y transacción, y comprendidos en las materias respecto de las cuales las partes habilitaron al Tribunal para administrar justicia conforme al pacto arbitral estipulado en los estatutos sociales de la sociedad convocada.

Así las cosas, el Tribunal encuentra cumplidos los requisitos necesarios para la validez del trámite arbitral, y que las actuaciones procesales se han desarrollado con observancia de las previsiones normativas, sin que se advierta -valga reiterar- causal alguna de nulidad, lo que fue expuesto en distintas etapas procesales, como lo ordena el artículo 132 del C.G.P.

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. EN CONTRA DE SAVIOS S.A.S.
Radicado No. 2025 A 0039
LAUDO ARBITRAL

En síntesis, la relación jurídica procesal se constituyó regularmente, no existe defecto alguno en la actuación surtida o que imponga aplicar el artículo 137 del C.G.P.⁸, por lo cual resulta procedente decidir el mérito sobre la controversia sometida a arbitraje, reseñada en su contenido básico en diferentes apartes de esta providencia.

2. JUICIO SOBRE EL MÉRITO – ELEMENTOS AXIOLÓGICOS DE LA PRETENSIÓN Y LA EXCEPCIÓN DE FONDO.

Definidos los juicios de validez y de eficacia del proceso y, en especial, la competencia del árbitro para decidir sobre el asunto, y no habiendo causales de nulidad que lo impidan, procede el Tribunal ha examinar, en primer lugar, el «*contrato de compromiso arbitral*» celebrado entre las partes, en segundo lugar, la pretensión procesal de la parte demandante, tanto los hechos como el derecho y, en tercer lugar, el análisis de las excepciones de fondo o de mérito, tanto en los hechos como en el derecho en que las funda la parte demandada.

2.1. Hipótesis o los problemas jurídicos a resolver:

Las partes, mediante la celebración del «*contrato de compromiso arbitral*» del 22 de abril de 2025, han fijado y determinado el «*thema decidendum*» de este Tribunal Arbitral, el cual corresponde a los siguientes interrogantes o hipótesis:

«3.11. PROBLEMA JURÍDICO QUE RESOLVERÁ EL TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO: *De acuerdo a los antecedentes del presente pacto, así como los hechos, pretensiones, pronunciamiento a los hechos, excepciones de mérito, el Tribunal arbitral deberá definir si:*

- 3.11.1. *¿En el desarrollo de los encargos fiduciarios N° 1300069377, 1300069378 y 1300069379 y los respectivos otrosíes suscritos, y con base en la normativa aplicable y el ordenamiento jurídico Colombiano, los términos de dichos encargos y las circunstancias que han afectado la escrituración de las unidades inmobiliarias, se generan y se encuentran causados en este caso, los intereses de subrogación del crédito constructor reclamados por el demandante?*
- 3.11.2. *¿De conformidad con lo establecido los encargos fiduciarios N° 1300069377, 1300069378 y 1300069379 y los respectivos otrosíes suscritos, y con base en la normativa aplicable y el ordenamiento jurídico Colombiano, los términos de dichos encargos, las circunstancias que han afectado la escrituración de las unidades inmobiliarias, y las circunstancias en que se dieron y que motivaron la entrega material anticipada de los*

⁸ El artículo 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. (...)*».

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. EN CONTRA DE SAVIOS S.A.S.
Radicado No. 2025 A 0039
LAUDO ARBITRAL

inmuebles, resultan abusivas y/o ineficaces las cláusulas que disponen el pago de los intereses de subrogación del crédito constructor a cargo de los CONSTITUYENTES BENEFICIARIOS y en consecuencia dichas cláusulas que imponen esas cargas se dejan sin efectos y son exigibles para SAVIOS S.A.S.?

- 3.11.3. *En caso de que la respuesta al interrogante contenido en el numeral anterior (3.11.2) sea afirmativa, se debe absolver a la parte demandada y condenar en costas a la parte demandante; En caso de que la respuesta al primer interrogante sea afirmativa y al segundo interrogante sea negativa, deberá condenarse en costas a la parte demandada y se condenará a SAVIOS S.A.S., al pago de los intereses de subrogación aquí liquidados por la suma de \$626.571.449».*

2.2. Régimen jurídico aplicable al caso concreto:

El Tribunal advierte que, de acuerdo con los certificados de existencia y representación legal aportados en este proceso arbitral, este es, en principio, un asunto de «*naturaleza comercial o mercantil*», regulado por el Código de Comercio, puesto que ambas partes son sociedades mercantiles, inscritas debidamente en el registro público mercantil y que ejercen actos de comercio, afirmación que se encuentra soportada en las siguientes disposiciones normativas del Código de Comercio:

«ARTÍCULO 10. COMERCIANTES - CONCEPTO - CALIDAD. *Son comerciantes las personas que profesionalmente se ocupan en alguna de las actividades que la ley considera mercantiles. La calidad de comerciante se adquiere aunque la actividad mercantil se ejerza por medio de apoderado, intermediario o interpuesta persona».*

«ARTÍCULO 13. PRESUNCIÓN DE ESTAR EJERCIENDO EL COMERCIO. *Para todos los efectos legales se presume que una persona ejerce el comercio en los siguientes casos:*

- 1) *Cuando se halle inscrita en el registro mercantil;*
- 2) *Cuando tenga establecimiento de comercio abierto, y*
- 3) *Cuando se anuncie al público como comerciante por cualquier medio».*

«ARTÍCULO 20. ACTOS, OPERACIONES Y EMPRESAS MERCANTILES - CONCEPTO. *Son mercantiles para todos los efectos legales:*

- 1) *La adquisición de bienes a título oneroso con destino a enajenarlos en igual forma, y la enajenación de los mismos;*
- (...)».

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. EN CONTRA DE SAVIOS S.A.S.
Radicado No. 2025 A 0039
LAUDO ARBITRAL

Lo anterior, sin perjuicio de la remisión que hace el artículo 822⁹ del Código de Comercio a los principios que gobiernan los contratos y las obligaciones y que se encuentran en el Código Civil.

En conclusión, tanto la sociedad demandante como la sociedad demandada son compañías mercantiles del tipo de las Sociedades Anónimas Simplificadas, debidamente reguladas por las disposiciones de la Ley 1258 de 2008, con lo cual la naturaleza del conflicto se deberá solucionar por las normas comerciales o mercantiles.

2.3. El marco normativo aplicable para un «consumidor financiero»:

Para este Tribunal es imperativo, para la decisión del caso concreto y las respuestas a las hipótesis formuladas, establecer, en primer lugar, el «marco normativo» en el cual se fundamentará el presente Laudo Arbitral y, en segundo lugar, determinar si SAVIOS S.A.S. puede ser considerado como un «consumidor financiero» en virtud de la celebración de los tres encargos fiduciarios que recaen sobre las oficinas 602, 603 y 604, cada uno con sus respectivos parqueaderos, dentro del proyecto Inmobiliario denominado Edificio Cross Business Center.

2.3.1. Constitución política:

«ARTÍCULO 78. La ley regulará el control de calidad de bienes y servicios ofrecidos y prestados a la comunidad, así como la información que debe suministrarse al público en su comercialización. Serán responsables, de acuerdo con la ley, quienes en la producción y en la comercialización de bienes y servicios, atenten contra la salud, la seguridad y el adecuado aprovisionamiento a consumidores y usuarios.

El Estado garantizará la participación de las organizaciones de consumidores y usuarios en el estudio de las disposiciones que les conciernen. Para gozar de este derecho las organizaciones deben ser representativas y observar procedimientos democráticos internos».

2.3.2. Ley 1328 de 2009:

«ARTÍCULO 1. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. El presente régimen tiene por objeto establecer los principios y reglas que rigen la protección de los consumidores financieros en las relaciones entre estos y las entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, sin perjuicio de otras disposiciones que contemplen medidas e instrumentos especiales de protección.

Para los efectos del presente Título, se incluye dentro del concepto de consumidor financiero, toda persona que sea consumidor en el sistema financiero, asegurador y del mercado de valores».

⁹ «ARTÍCULO 822. <APLICACIÓN DEL DERECHO CIVIL>. Los principios que gobiernan la formación de los actos y contratos y las obligaciones de derecho civil, sus efectos, interpretación, modo de extinguirse, anularse o rescindirse, serán aplicables a las obligaciones y negocios jurídicos mercantiles, a menos que la ley establezca otra cosa. La prueba en derecho comercial se regirá por las reglas establecidas en el Código de Procedimiento Civil, salvo las reglas especiales establecidas en la ley».

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. EN CONTRA DE SAVIOS S.A.S.
Radicado No. 2025 A 0039
LAUDO ARBITRAL

«**ARTÍCULO 2. DEFINICIONES.** Para los efectos del presente régimen, se consagran las siguientes definiciones:

a) **Cliente:** Es la persona natural o jurídica con quien las entidades vigiladas establecen relaciones de origen legal o contractual, para el suministro de productos o servicios, en desarrollo de su objeto social.
b) **Usuario:** Es la persona natural o jurídica quien, sin ser cliente, utiliza los servicios de una entidad vigilada.

(...)

d) **Consumidor financiero:** Es todo cliente, usuario o cliente potencial de las entidades vigiladas.
(...)».

«**ARTÍCULO 5. DERECHOS DE LOS CONSUMIDORES FINANCIEROS.** Sin perjuicio de los derechos consagrados en otras disposiciones legales vigentes, los consumidores financieros tendrán, durante todos los momentos de su relación con la entidad vigilada, los siguientes derechos:

a) En desarrollo del principio de debida diligencia, los consumidores financieros tienen el derecho de recibir de parte de las entidades vigiladas productos y servicios con estándares de seguridad y calidad, de acuerdo con las condiciones ofrecidas y las obligaciones asumidas por las entidades vigiladas.

b) Tener a su disposición, en los términos establecidos en la presente ley y en las demás disposiciones de carácter especial, publicidad e información transparente, clara, veraz, oportuna y verificable, sobre las características propias de los productos o servicios ofrecidos y/o suministrados. En particular, la información suministrada por la respectiva entidad deberá ser de tal que permita y facilite su comparación y comprensión frente a los diferentes productos y servicios ofrecidos en el mercado.

c) Exigir la debida diligencia en la prestación del servicio por parte de las entidades vigiladas.

d) Recibir una adecuada educación respecto de las diferentes formas de instrumentar los productos y servicios ofrecidos, sus derechos y obligaciones, así como los costos que se generan sobre los mismos, los mercados y tipo de actividad que desarrollan las entidades vigiladas así como sobre los diversos mecanismos de protección establecidos para la defensa de sus derechos.

e) Presentar de manera respetuosa consultas, peticiones, solicitudes, quejas o reclamos ante la entidad vigilada, el defensor del Consumidor Financiero, la Superintendencia Financiera de Colombia y los organismos de autorregulación.

f) Los demás derechos que se establezcan en esta ley o en otras disposiciones, y los contemplados en las instrucciones que imparta la Superintendencia Financiera de Colombia.

g) <Literal adicionado por el artículo 1 de la Ley 1555 de 2012. El nuevo texto es el siguiente:> Efectuar pagos anticipados en toda operación de crédito en moneda nacional sin incurrir en ningún tipo de penalización o compensación por lucro cesante, de las cuotas o saldos en forma total o parcial, con la consiguiente liquidación de intereses al día del pago.

Es obligación de las entidades crediticias brindar al usuario información transparente, precisa, confiable y oportuna en el momento previo al otorgamiento del crédito sobre la posibilidad de realizar pagos anticipados de su obligación.

Este derecho del consumidor financiero no será aplicado a operaciones de crédito cuyo saldo supere los ochocientos ochenta (880) smmlv. Para los créditos superiores a este monto, las condiciones del pago anticipado serán las establecidas en las cláusulas contractuales pactadas entre las partes.

Es derecho del deudor decidir si el pago parcial que realiza la abonará a capital con disminución de plazo o a capital con disminución del valor de la cuota de la obligación.

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. EN CONTRA DE SAVIOS S.A.S.
Radicado No. 2025 A 0039
LAUDO ARBITRAL

En el evento en que el deudor posea varios créditos con una misma entidad que sumados superen el monto indicado en el inciso tercero, solo podrá realizar el pago anticipado aquí regulado hasta dicho límite. En el evento en que el deudor posea varios créditos con diferentes entidades, podrá realizar el pago anticipado aquí regulado con cada entidad, hasta el límite establecido en la presente ley. Las disposiciones contenidas en este artículo no aplican a los créditos hipotecarios».

«ARTÍCULO 6. PRÁCTICAS DE PROTECCIÓN PROPIA POR PARTE DE LOS CONSUMIDORES FINANCIEROS. Las siguientes constituyen buenas prácticas de protección propia por parte de los consumidores financieros:

(...)

b) Informarse sobre los productos o servicios que piensa adquirir o emplear, indagando sobre las condiciones generales de la operación; es decir, los derechos, obligaciones, costos, exclusiones y restricciones aplicables al producto o servicio, exigiendo las explicaciones verbales y escritas necesarias, precisas y suficientes que le posibiliten la toma de decisiones informadas.

(...)

d) Revisar los términos y condiciones del respectivo contrato y sus anexos, así como conservar las copias que se le suministren de dichos documentos.

(...)

PARÁGRAFO 1. El no ejercicio de las prácticas de protección propia por parte de los consumidores financieros no implica la pérdida o desconocimiento de los derechos que le son propios ante las entidades vigiladas y las autoridades competentes. De igual manera, no exime a las entidades vigiladas de las obligaciones especiales consagradas en la presente ley respecto de los consumidores financieros».

«ARTÍCULO 7. OBLIGACIONES ESPECIALES DE LAS ENTIDADES VIGILADAS. Las entidades vigiladas tendrán las siguientes obligaciones especiales:

(...)

b) Entregar el producto o prestar el servicio debidamente, es decir, en las condiciones informadas, ofrecidas o pactadas con el consumidor financiero, y emplear adecuados estándares de seguridad y calidad en el suministro de los mismos.

c) Suministrar información comprensible y publicidad transparente, clara, veraz, oportuna acerca de sus productos y servicios ofrecidos en el mercado.

(...)

e) Abstenerse de incurrir en conductas que conlleven abusos contractuales o de convenir cláusulas que puedan afectar el equilibrio del contrato o dar lugar a un abuso de posición dominante contractual.

f) Elaborar los contratos y anexos que regulen las relaciones con los clientes, con claridad, en caracteres legibles a simple vista, y ponerlos a disposición de estos para su aceptación. Copia de los documentos que soporten la relación contractual deberá estar a disposición del respectivo cliente, y contendrá los términos y condiciones del producto o servicio, los derechos y obligaciones, y las tasas de interés, precios o tarifas y la forma para determinarlos.

g) Abstenerse de hacer cobros no pactados o no informados previamente al consumidor financiero, de acuerdo con los términos establecidos en las normas sobre la materia, y tener a disposición de este los comprobantes o soportes de los pagos, transacciones u operaciones realizadas por cualquier canal

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. EN CONTRA DE SAVIOS S.A.S.
Radicado No. 2025 A 0039
LAUDO ARBITRAL

ofrecido por la entidad vigilada. La conservación de dichos comprobantes y soportes deberá atender las normas sobre la materia.

(...)

u) Las demás previstas en esta ley, las normas concordantes, complementarias, reglamentarias, las que se deriven de la naturaleza del contrato celebrado o del servicio prestado a los consumidores financieros, así como de las instrucciones que emita la Superintendencia Financiera de Colombia en desarrollo de sus funciones y los organismos de autorregulación en sus reglamentos».

«ARTÍCULO 11. PROHIBICIÓN DE UTILIZACIÓN DE CLÁUSULAS ABUSIVAS EN CONTRATOS. Se prohíbe las cláusulas o estipulaciones contractuales que se incorporen en los contratos de adhesión que:

a) Prevean o impliquen limitación o renuncia al ejercicio de los derechos de los consumidores financieros.

b) Inviertan la carga de la prueba en perjuicio del consumidor financiero.

c) Incluyan espacios en blanco, siempre que su diligenciamiento no esté autorizado detalladamente en una carta de instrucciones.

d) Cualquiera otra que limite los derechos de los consumidores financieros y deberes de las entidades vigiladas derivados del contrato, o exonere, atenúe o limite la responsabilidad de dichas entidades, y que puedan ocasionar perjuicios al consumidor financiero.

e) Las demás que establezca de manera previa y general la Superintendencia Financiera de Colombia.

PARÁGRAFO. Cualquier estipulación o utilización de cláusulas abusivas en un contrato se entenderá por no escrita o sin efectos para el consumidor financiero».

2.3.3. Ley 1480 de 2011:

«ARTÍCULO 2. OBJETO. Las normas de esta ley regulan los derechos y las obligaciones surgidas entre los productores, proveedores y consumidores y la responsabilidad de los productores y proveedores tanto sustancial como procesalmente.

Las normas contenidas en esta ley son aplicables en general a las relaciones de consumo y a la responsabilidad de los productores y proveedores frente al consumidor en todos los sectores de la economía respecto de los cuales no exista regulación especial, evento en el cual aplicará la regulación especial y suplementariamente las normas establecidas en esta Ley.

Esta ley es aplicable a los productos nacionales e importados».

«ARTÍCULO 5. DEFINICIONES. Para los efectos de la presente ley, se entiende por:

(...)

3. Consumidor o usuario. Toda persona natural o jurídica que, como destinatario final, adquiera, disfrute o utilice un determinado producto, cualquiera que sea su naturaleza para la satisfacción de una necesidad propia, privada, familiar o doméstica y empresarial cuando no esté ligada intrínsecamente a su actividad económica. Se entenderá incluido en el concepto de consumidor el de usuario.

4. Contrato de adhesión: Aquel en el que las cláusulas son dispuestas por el productor o proveedor, de manera que el consumidor no puede modificarlas, ni puede hacer otra cosa que aceptarlas o rechazarlas.

(...)

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. EN CONTRA DE SAVIOS S.A.S.
Radicado No. 2025 A 0039
LAUDO ARBITRAL

7. Información: Todo contenido y forma de dar a conocer la naturaleza, el origen, el modo de fabricación, los componentes, los usos, el volumen, peso o medida, los precios, la forma de empleo, las propiedades, la calidad, la idoneidad o la cantidad, y toda otra característica o referencia relevante respecto de los productos que se ofrezcan o pongan en circulación, así como los riesgos que puedan derivarse de su consumo o utilización».

«ARTÍCULO 23. INFORMACIÓN MÍNIMA Y RESPONSABILIDAD. Los proveedores y productores deberán suministrar a los consumidores información, clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre los productos que ofrezcan y, sin perjuicio de lo señalado para los productos defectuosos, serán responsables de todo daño que sea consecuencia de la inadecuada o insuficiente información. En todos los casos la información mínima debe estar en castellano.

PARÁGRAFO. Salvo aquellas transacciones y productos que estén sujetos a mediciones o calibraciones obligatorias dispuestas por una norma legal o de regulación técnica metrológica, respecto de la suficiencia o cantidad, se consideran admisibles las mermas en relación con el peso o volumen informado en productos que por su naturaleza puedan sufrir dichas variaciones.

Cuando en los contratos de seguros la compañía aseguradora modifique el valor asegurado contractualmente, de manera unilateral, tendrá que notificar al asegurado y proceder al reajuste de la prima, dentro de los treinta (30) días siguientes».

«ARTÍCULO 24. CONTENIDO DE LA INFORMACIÓN. La información mínima comprenderá:

1. Sin perjuicio de las reglamentaciones especiales, como mínimo el productor debe suministrar la siguiente información:

1.1. Las instrucciones para el correcto uso o consumo, conservación e instalación del producto o utilización del servicio;

1.2. Cantidad, peso o volumen, en el evento de ser aplicable; Las unidades utilizadas deberán corresponder a las establecidas en el Sistema Internacional de Unidades o a las unidades acostumbradas de medida de conformidad con lo dispuesto en esta ley;

1.3. La fecha de vencimiento cuando ello fuere pertinente. Tratándose de productos perecederos, se indicará claramente y sin alteración de ninguna índole, la fecha de su expiración en sus etiquetas, envases o empaques, en forma acorde con su tamaño y presentación. El Gobierno reglamentará la materia.

1.4. <Numeral exequible por el término de 2 años> Las especificaciones del bien o servicio. Cuando la autoridad competente exija especificaciones técnicas particulares, estas deberán contenerse en la información mínima.

2. Información que debe suministrar el proveedor:

2.1. La relativa a las garantías que asisten al consumidor o usuario;

2.2. El precio, atendiendo las disposiciones contenidas en esta ley.

En el caso de los subnumerales 1.1., 1.2. y 1.3 de este artículo, el proveedor está obligado a verificar la existencia de los mismos al momento de poner en circulación los productos en el mercado.

PARÁGRAFO. El productor o el proveedor solo podrá exonerarse de responsabilidad cuando demuestre fuerza mayor, caso fortuito o que la información fue adulterada o suplantada sin que se hubiera podido evitar la adulteración o suplantación».

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. EN CONTRA DE SAVIOS S.A.S.
Radicado No. 2025 A 0039
LAUDO ARBITRAL

«ARTÍCULO 34. INTERPRETACIÓN FAVORABLE. *Las condiciones generales de los contratos serán interpretadas de la manera más favorable al consumidor. En caso de duda, prevalecerán las cláusulas más favorables al consumidor sobre aquellas que no lo sean».*

«ARTÍCULO 37. CONDICIONES NEGOCIALES GENERALES Y DE LOS CONTRATOS DE ADHESIÓN. *Las Condiciones Negociales Generales y de los contratos de adhesión deberán cumplir como mínimo los siguientes requisitos:*

- 1. Haber informado suficiente, anticipada y expresamente al adherente sobre la existencia efectos y alcance de las condiciones generales. En los contratos se utilizará el idioma castellano.*
 - 2. Las condiciones generales del contrato deben ser concretas, claras y completas.*
 - 3. En los contratos escritos, los caracteres deberán ser legibles a simple vista y no incluir espacios en blanco, En los contratos de seguros, el asegurador hará entrega anticipada del clausulado al tomador, explicándole el contenido de la cobertura, de las exclusiones y de las garantías.*
- Serán ineficaces y se tendrán por no escritas las condiciones generales de los contratos de adhesión que no reúnan los requisitos señalados en este artículo».*

«ARTÍCULO 42. CONCEPTO Y PROHIBICIÓN. *Son cláusulas abusivas aquellas que producen un desequilibrio injustificado en perjuicio del consumidor y las que, en las mismas condiciones, afecten el tiempo, modo o lugar en que el consumidor puede ejercer sus derechos. Para establecer la naturaleza y magnitud del desequilibrio, serán relevantes todas las condiciones particulares de la transacción particular que se analiza.*

Los productores y proveedores no podrán incluir cláusulas abusivas en los contratos celebrados con los consumidores, En caso de ser incluidas serán ineficaces de pleno derecho».

«ARTÍCULO 43. CLÁUSULAS ABUSIVAS INEFICACES DE PLENO DERECHO. *Son ineficaces de pleno derecho las cláusulas que:*

- 1. Limiten la responsabilidad del productor o proveedor de las obligaciones que por ley les corresponden;*
- 2. Impliquen renuncia de los derechos del consumidor que por ley les corresponden;*
- 3. Inviertan la carga de la prueba en perjuicio del consumidor;*
- 4. Trasladen al consumidor o un tercero que no sea parte del contrato la responsabilidad del productor o proveedor;*
- 5. Establezcan que el productor o proveedor no reintegre lo pagado si no se ejecuta en todo o en parte el objeto contratado;*
- 6. Vinculen al consumidor al contrato, aun cuando el productor o proveedor no cumpla sus obligaciones;*
- 7. Concedan al productor o proveedor la facultad de determinar unilateralmente si el objeto y la ejecución del contrato se ajusta a lo estipulado en el mismo;*
- 8. Impidan al consumidor resolver el contrato en caso que resulte procedente excepcionar el incumplimiento del productor o proveedor, salvo en el caso del arrendamiento financiero;*
- 9. Presuman cualquier manifestación de voluntad del consumidor, cuando de esta se deriven erogaciones u obligaciones a su cargo;*
- 10. Incluyan el pago de intereses no autorizados legalmente, sin perjuicio de la eventual responsabilidad penal.*

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. EN CONTRA DE SAVIOS S.A.S.
Radicado No. 2025 A 0039
LAUDO ARBITRAL

11. Para la terminación del contrato impongan al consumidor mayores requisitos a los solicitados al momento de la celebración del mismo, o que impongan mayores cargas a las legalmente establecidas cuando estas existan;
12. <Numeral derogado por el artículo 118 de la Ley 1563 de 2012>
13. Restrinjan o eliminen la facultad del usuario del bien para hacer efectivas directamente ante el productor y/o proveedor las garantías a que hace referencia la presente ley, en los contratos de arrendamiento financiero y arrendamiento de bienes muebles.
14. Cláusulas de renovación automática que impidan al consumidor dar por terminado el contrato en cualquier momento o que imponga sanciones por la terminación anticipada, a excepción de lo contemplado en el artículo 41 de la presente ley».

2.3.4. Sentencia de constitucionalidad de la Corte Constitucional No. C-909 de 2012, M.P. Nelson Pinilla Pinilla:

«Cuarta. Problema jurídico

De acuerdo con la acusación formulada por los actores contra los literales d) del artículo 2°, e) del artículo 11 y d) del artículo 12 de la Ley 1328 de 2009, corresponde a la Corte resolver los siguientes problemas jurídicos:

- 4.1. ¿La definición de consumidor financiero, con inclusión de todo aquel que esté en relación con entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, vulnera el principio constitucional de libertad económica y sus límites?
- 4.2. ¿La facultad otorgada a la Superintendencia Financiera de Colombia, de calificar y definir de manera previa y general, cláusulas y prácticas abusivas, de prohibida incorporación en los contratos de adhesión celebrados entre las entidades vigiladas y los consumidores financieros, adicionales a las previstas por el legislador, desconoce la competencia asignada al Congreso de delimitar el alcance de la libertad económica?

(...)

8.2.2. No obstante, los demandantes censuran el adjetivo “todo” que contiene la norma, para desestimar la inclusión de consumidores que hipotéticamente no se encontrarían en condiciones de desigualdad y asimetría, sin que la disposición arroje tal necesidad o conveniencia para el sistema. Así, los fundamentos de impugnación no se contraen (i) al concepto que la ley desde 1982 y la evolución doctrinaria y jurisprudencial de la justicia ordinaria, han dispuesto del término “consumidor” y, sobre todo, (ii) se apartan de los precedentes constitucionales acerca de la desigualdad y asimetría “inmanente”, que el proceso contractual o de negocios productor / proveedor – consumidor trae en la relación de consumo, sin que haya lugar a suponer exclusiones o limitaciones, según los postulados del artículo 78 superior.

En efecto, a partir de la noción inicial de consumidor, actualizada por la Ley 1480 de 2011, resulta desacertado llegar a afirmar que no era asimilable el consumidor financiero, y especialmente con la expedición de la Ley 1328 de 2009, toda vez que los fines del legislador estuvieron dirigidos a disponer su actuar sin distingos de calidad (persona natural o jurídica) o característica (consumidor nato, financiero, agrícola, etc.), en “todos los ámbitos del quehacer económico”, situación confirmada luego con los antecedentes de la Ley 1480 citada, que enfocaron la regulación del consumidor a “todos los sectores de la economía”.

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. EN CONTRA DE SAVIOS S.A.S.
Radicado No. 2025 A 0039
LAUDO ARBITRAL

A la par, la jurisprudencia constitucional, con sustento en el artículo 78 superior, ha encausado sus pronunciamientos hacia “la protección del consumidor”, sin reparar exactamente en sus características particulares, por cuanto, las desigualdades del mercado y la asimetría entre las partes que concurren al intercambio de bienes y servicios, tornan necesario garantizar y efectivizar sus derechos.

Los consumidores, sin distinciones, adoptan decisiones teniendo como soporte la confianza y la buena fe, en la creencia o convicción de encontrar calidad y/o satisfacción sobre lo adquirido, que sin embargo, supone un cierto riesgo, superior a sus conocimientos, lo que demanda la protección especial que prevé la carta política, razón por la que ese desequilibrio debe contrarrestarse.

También ha de precisar esta Corte que la expresión “todo” converge en quien entrañe una relación de consumo ante las entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, de manera que, como consumidor financiero, (i) refiere a un determinado sector de la economía, (ii) frente a la adquisición de un bien o servicio, para satisfacer una necesidad propia, no ligada intrínsecamente a su actividad económica, componentes que coetáneamente permiten establecer que, (iii) aunque no sea habitual consumidor financiero, ello no enerva ni impide que llegue a serlo, manteniéndose como potencial consumidor, que se materializará al mostrar interés por un bien o servicio, y (iv) lo será todo aquel vinculado de una u otra forma, directa o indirectamente, con las entidades vigiladas por razón del producto o servicio ofrecido y adquirido o por adquirir, propio de tal actividad económica.

Las situaciones descritas en torno a “consumidor financiero”, abarcan a toda persona natural o jurídica, sin que concierna sobre esa calidad la existencia o no de desigualdades y asimetrías, o de circunstancias de necesidad o conveniencia, dado que las profundas desigualdades “inmanentes” al mercado y al consumo, explicadas por esta corporación a partir de los postulados del artículo 78 superior, son suficientes y superan cualquier incertidumbre, duda o especulación, una vez elevada a categoría constitucional el amparo de los derechos del consumidor.

(...)

8.3.2. Instrumentalización de esa labor de supervisión en pro del consumidor financiero, son los literales e) y d) de los artículos 11 y 12 de la Ley 1328 citada, guiados por los postulados del artículo 78 superior y la jurisprudencia reiterada de esta corporación.

Con sustento en el interés público propio de la actividad financiera y en la defensa de la comunidad, la Superintendencia Financiera de Colombia, como ente de inspección, vigilancia y control, se halla legítimamente facultada para describir y señalar conductas adicionales a aquellas previstas por el legislador, que puedan llegar a generar amenaza o desconocimiento de los derechos del consumidor financiero.

Sin llegar a socavar el principio de libertad contractual, será cláusula o práctica abusiva aquella que, en función de su contenido, en condiciones generales o como adhesión, esto es, al no ser debatida y concertada, contravenga la buena fe en perjuicio del consumidor, por generar un desequilibrio notable entre los derechos y obligaciones de las partes, expresión jurídica que deberá ser entendida no solamente en sentido formal, como un párrafo o apartado, sino en sentido material, al contener una regla, una pauta o un patrón inequitativo de comportamiento.

De tal manera, el carácter abusivo estará determinado por el proceder desleal de la entidad vigilada frente al conjunto de expectativas razonables del consumidor financiero conforme al instrumento de negociación, de manera que la conducta desplegada por aquella sea la causa del desequilibrio y menoscabo.

Adviértase que la facultad de la Superintendencia es abierta pero determinable, al disponerse que las cláusulas y prácticas abusivas serán establecidas de “manera previa y general”, lo que para la entidad

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. EN CONTRA DE SAVIOS S.A.S.
Radicado No. 2025 A 0039
LAUDO ARBITRAL

supervisora comporta el deber de dar a conocer a las entidades vigiladas los criterios de definición y calificación escogidos, con el fin de que se adecuen la contratación y las prácticas financieras. De surgir algún reproche sobre los actos de regulación, las entidades involucradas con la decisión administrativa podrán acudir a la jurisdicción competente.

La condición objeto de análisis, por su misma naturaleza, proporciona adicionalmente una protección hacia los consumidores financieros y la confianza general del público, al converger los principios de “libertad de elección” y “transparencia e información cierta, suficiente y oportuna” estatuidos por el artículo 3° de la Ley 1328 de 2009, de manera que las partes conozcan los términos contractuales antes de decidir sobre la adquisición o acceso al bien o producto ofrecido.

Finalmente la buena fe, la confianza legítima, el interés público, las posibilidades de negociación, la atención de la asimetría y la superación de las desigualdades en la relación de consumo, constituyen principios y elementos sustanciales que la Superintendencia Financiera de Colombia debe evaluar para lo que constituiría abuso a través de una cláusula o práctica en contratos de adhesión en el mercado financiero (cfr. art. 78 superior).

No sobra advertir que esta facultad abierta, pero previamente determinada, conforme a las analizadas funciones de inspección, vigilancia y control, en lugar de ser contraria a la Constitución, por lo cual también se declarará su exequibilidad, tiene como sustrato proteger al consumidor, parte débil en cardinales manifestaciones económicas, cuya dinámica amerita que la ley cumpla el propósito de que sus mandatos se adecuen, para el caso, a las posiciones cambiantes del mercado financiero».

2.3.5. Sentencia de la Corte Suprema de Justicia SC107-2023 del 18 de mayo de 2023, M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo (Radicado 11001-31-99-003-2018-01590-01):

«2.1. Tratándose de proyectos inmobiliarios es usual la intervención de múltiples actores, quienes tienen roles interconectados para lograr una finalidad común: la construcción de las unidades inmobiliarias y su colocación entre los futuros adquirentes.

Situación explicable porque, la presencia de un constructor con el músculo financiero y operativo que le permita acometer la construcción, promoción y venta, resulta infrecuente, no sólo por las ineficiencias que esto puede provocar, sino por los costos asociados a tamaño número de actividades.

Esto justifica que, modernamente, se acuda a un modelo en el que cooperan variados actores y actividades, según el estado de desarrollo de la obra, con lo cual se garantiza su especialidad y se favorece la confianza de los inversionistas. 2.2. Dentro de estos actores se relieván:

(I) Diseñador: es el profesional encargado de realizar los diseños y planos de la edificación, en los elementos estructurales, arquitectónicos y no estructurales (numerales 11, 12 y 13 del artículo 4° de la ley 400 de 1997).

(II) Constructor: es el encargado de adelantar la obra material (numeral 9° ibidem).

(III) Promotor inmobiliario: es la persona responsable de dar a conocer el proyecto constructivo e impulsar las ventas entre los interesados.

(IV) Sociedad fiduciaria de preventas: es una entidad especializada que, en desarrollo de un contrato de fiducia o encargo fiduciario de preventas, se compromete a vincular a los inversores por medio del «aporte de dinero... [para] adquirir uno o más inmuebles a construirse dentro de

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. EN CONTRA DE SAVIOS S.A.S.
Radicado No. 2025 A 0039
LAUDO ARBITRAL

un proyecto inmobiliario», para que «asuma la administración de los mismos para la ejecución del proyecto inmobiliario» y, cumplidos los requisitos contractuales, los entregue a la persona indicada en el acto constitutivo (numeral 5.2.2. del capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Externa 034 de 2018 de la Superintendencia Financiera de Colombia).

(V) Sociedad fiduciaria de inversión: es el profesional fiduciario encargado de invertir los recursos entregados por los inversionistas, esto es, buscar utilidades por medio de réditos o de un mayor valor por reventa, en el interín comprendido entre su entrega a la sociedad fiduciaria por fuerza del negocio de preventas y su disposición en favor del responsable de la construcción.

(VI) Sociedad fiduciaria de administración y pagos: es el agente a quien se le transfiere el inmueble en que se desarrollará la edificación, «para que administre el proyecto inmobiliario, efectúe los pagos asociados a su desarrollo de acuerdo con las instrucciones señaladas en el acto constitutivo y transfiera las unidades construidas a quienes resulten beneficiarios del respectivo contrato» (numeral 8.2.1. ídem).

(VII) Inversionista: es el interesado en adquirir una unidad inmobiliaria, quien se obliga a realizar pagos anticipados del precio de venta, los cuales serán entregados en desarrollo del contrato de preventas, para ser administrados por la fiduciaria encargada de la inversión y, finalmente, transferidos al constructor una vez se cumplan las condiciones señaladas en aquélla.

2.3. Cada actor interviene con base en un contrato específico, de los cuales emanan obligaciones y derechos para sus suscriptores según su naturaleza. Sin embargo, ante la existencia de una finalidad común, surge una coligación negocial, de la cual emanan cargas y deberes adicionales que son transversales a la red de contratos, siendo exigibles de manera general.

(...)

Se tiene, como consecuencia de lo dicho, que en la coligación contractual emergen obligaciones propias de las convenciones celebradas entre los interesados, cuya desatención podrá ser reclamada por éstos; y, adicionalmente, hay débitos que brotan de la red de contratos, frente a los cuales existe una legitimación en la causa ampliada para pretender su satisfacción. Es aceptado en la jurisprudencia que, fruto de la red formada entre los negocios jurídicos, emanan «deberes de conducta para todos los intervinientes, que responden al imperativo de que ese novo objeto se constituya debidamente, se mantenga y cumpla sus fines» (CSJ, SC18476, 15 nov. 2017, rad. n.º 1998- 00181-02).

(...)

3.1. Naturaleza de la actividad fiduciaria

3.1.1. La fiducia, por su etimología, significa confianza, de allí que todos los negocios que vinculen este concepto suponen la intervención de una persona a quien se le encarga una labor para que sea cumplida de buena fe y conciencia.

(...)

Se trata de «un negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o más bienes especificados a otra, llamada fiduciario, quien se

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. EN CONTRA DE SAVIOS S.A.S.
Radicado No. 2025 A 0039
LAUDO ARBITRAL

obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario» (artículo 1226). Los bienes así transferidos, «no forman parte de la garantía general de los acreedores del fiduciario y sólo garantizan las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida» (artículo 1227).

De acuerdo con la sistematización efectuada por la jurisprudencia, la fiducia mercantil se asienta sobre tres (3) componentes estructurales:

i) la intervención de un profesional cuya función es cumplir de manera solvente los compromisos propios del pacto, quien, por disposición de la Ley 45 de 1990, debe ser una persona jurídica;

ii) el patrimonio autónomo que se forma, concomitantemente, a la génesis de la convención, constituido por los bienes que el fideicomitente ha dispuesto transferir; y,

iii) el objetivo pretendido con el contrato que, dependiendo de las necesidades y propósitos de las partes, será la «finalidad determinada por el constituyente» (SC5438, 26 ag. 2014, rad. n.º 2007-00227-01).

(...)

3.1.6. En concordancia con lo expuesto, el encargo fiduciario se caracteriza, ordinariamente, por ser un contrato bilateral, oneroso, conmutativo, principal, consensual, y de tracto sucesivo.

(I) Bilateral: tanto encargante como fiduciaria se obligan por el contrato; el primero a entregar, a título de mera tenencia, los bienes fideicomitidos y a pagar una remuneración, mientras que la segunda a poner su experiencia y profesionalismo al servicio del encargo;

(II) Oneroso: el patrimonio de todas las partes se grava con ocasión de la convención; el fideicomitente se privará de la detentación del fideicomiso y deberá sufragar los gastos de la operación, mientras que la fiduciaria asume la carga operativa y administrativa;

(III) Conmutativo: el alcance de las prestaciones se conoce con precisión desde el perfeccionamiento del negocio, fruto de la definición de los aspectos tocantes a gastos, remuneración y finalidad del encargo. Eventualmente se podrán convenir remuneraciones variables, dependiendo del éxito de la gestión de la fiduciaria, caso en el cual el contrato se torna aleatorio en este punto específico;

(IV) Principal: la subsistencia del encargo fiduciario no depende de otro negocio jurídico, sin perjuicio de que una vez celebrado se integre a una red contractual o se colige con otros instrumentos;

(V) Consensual: por su naturaleza no dispositiva, bastará el acuerdo de voluntades entre encargante y fiduciaria para que el contrato nazca a la vida jurídica, salvo que convencionalmente se establezca una formalidad determinada; y

(VI) De tracto sucesivo: el encargo necesariamente se extiende en el tiempo, en razón de las necesidades del objeto contractual.

3.1.7. El régimen normativo aplicable al encargo fiduciario resulta variopinto, por fuerza del numeral 1º del artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, a saber: «En relación con los encargos fiduciarios se aplicarán las disposiciones que regulan el contrato de fiducia

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. EN CONTRA DE SAVIOS S.A.S.
Radicado No. 2025 A 0039
LAUDO ARBITRAL

mercantil, y subsidiariamente las disposiciones del Código de Comercio que regulan el contrato de mandato, en cuanto unas y otras sean compatibles con la naturaleza propia de estos negocios y no se opongan a las reglas especiales previstas en el presente Estatuto».

Significa que, en primer lugar, este negocio se gobierna por las disposiciones imperativas del régimen financiero, incluyendo las relativas a la protección del consumidor, separación patrimonial, manejo de conflictos de interés, revelación de información y deberes especiales para la sociedad fiduciaria; después se aplican las prescripciones mercantiles relativas a la fiducia mercantil, con exclusión de las contrarias a su naturaleza jurídica; subsidiariamente por las normas del mandato comercial, siempre que no sean extrañas a su finalidad socioeconómica; y, finalmente, por los principios generales de obligaciones y contratos.

Entonces, la convención celebrada entre las partes, como fuente generadora de obligaciones, está subordinada a todos los mandatos obligatorios contenidos en la Carta Fundamental, normas especiales de protección, estatuto del sistema financiero y Código de Comercio; y sus vacíos se llenarán, en su orden y para enfatizar, con las prescripciones de la fiduciaria mercantil, mandato mercantil y reglas comunes del negocio jurídico».

2.3.6. Código de Comercio:

«ARTÍCULO 1226. <CONCEPTO DE LA FIDUCIA MERCANTIL>. *La fiducia mercantil es un negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o mas bienes especificados a otra, llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario.*

Una persona puede ser al mismo tiempo fiduciante y beneficiario.

Solo los establecimientos de crédito y las sociedades fiduciarias, especialmente autorizados por la Superintendencia Bancaria, podrán tener la calidad de fiduciarios».

2.3.7. Circular Externa 038 de 2018, Parte II, Título II, Capítulo I:

«1. NEGOCIOS FIDUCIARIOS

1.1. Concepto

Los negocios fiduciarios son actos de confianza en virtud de los cuales una persona entrega a otra uno o más bienes determinados, transfiriéndole o no la propiedad de los mismos, con el propósito de que ésta cumpla con ellos una finalidad específica, bien sea en beneficio del fideicomitente o de un tercero. Incluye la fiducia mercantil y los encargos fiduciarios, al igual que los negocios denominados de fiducia pública y los encargos fiduciarios públicos de que tratan la Ley 80 de 1993 y disposiciones complementarias.

Cuando hay transferencia de la propiedad de los bienes se está ante la denominada fiducia mercantil regulada en el art. 1226 y siguientes del C.Cio. Si no hay transferencia de la propiedad se está ante un encargo fiduciario y aplican a éstos las disposiciones que regulan el contrato de fiducia mercantil y, subsidiariamente, las disposiciones del C.Cio en relación con el contrato de mandato en los términos señalados en el numeral 1 del art. 146 del EOSF».

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

«2. CONDICIONES DE LOS NEGOCIOS FIDUCIARIOS

En la celebración de los negocios fiduciarios deben tenerse en cuenta las siguientes previsiones:

2.1. Redacción y presentación

Los contratos deben redactarse en términos sencillos, de forma tal que sean de fácil comprensión para los usuarios y cumpliendo en todo con las condiciones señaladas en la Ley 1328 de 2009 y en el Capítulo I, Título III de la Parte I de esta Circular. Los caracteres tipográficos deben ser fácilmente legibles y reflejar con claridad, fidelidad y precisión las condiciones jurídicas y económicas que se deriven del contrato para cada una de las partes que se vinculen a él, independientemente de su posición contractual.

2.2. Previsiones generales

2.2.1. Normas y principios a considerar

2.2.1.1. En la celebración de cualquier negocio fiduciario, además de las normas propias contenidas en los arts. 1226 y siguientes del C.Cio y en los arts. 146 y siguientes del EOSF, deben atenderse las demás disposiciones imperativas aplicables a cada negocio en particular, así como las propias de la naturaleza del contrato según la ley, la costumbre y la equidad natural al tenor de lo dispuesto en el art. 1603 del CC y en el art. 871 del C.Cio.

2.2.1.2. En la celebración de todo negocio, la sociedad fiduciaria debe tener en cuenta y observar los deberes que le asisten de acuerdo con lo señalado en el art. 1234 del C.Cio, en el art. 2.5.2.1.1 del Decreto 2555 de 2010, los principios generales del negocio fiduciario y la jurisprudencia, entre otros, los siguientes:

2.2.1.2.1. Deber de información. Con base en el carácter profesional de las sociedades fiduciarias, les asiste el deber de informar los riesgos, limitaciones técnicas y aspectos negativos inherentes a los bienes y servicios que hacen parte de objeto del contrato y de las prestaciones que se les encomienden, de manera tal que el cliente debe ser advertido de las implicaciones del contrato, desde la etapa precontractual, durante la ejecución e incluso hasta la liquidación del mismo. El alcance de esta obligación debe consultar el carácter y conocimiento de las partes intervinientes. Este deber implica la obligación de poner en conocimiento del cliente las dificultades o imprevistos que ocurran en la ejecución del contrato.

(...)

2.2.1.3. Debe evitarse consignar cláusulas que desnaturalicen el negocio fiduciario, desvíen su objeto original o se traduzcan en menoscabo ilícito de algún derecho ajeno vr. gr. los pactos de no responsabilidad en obligaciones propias de un determinado negocio en los cuales es precisamente la responsabilidad de la sociedad fiduciaria la razón de ser de su celebración.

(...)

2.2.1.5. Debe evitarse la inclusión de cláusulas potestativas en las cuales se concedan facultades al fiduciario para alterar unilateralmente el contenido del contrato.

(...)

2.2.2. Interpretación

Los negocios fiduciarios deben interpretarse teniendo en cuenta los principios previstos en los arts. 1618 a 1624 del CC y tomando todas las manifestaciones de voluntad proferidas por las partes, sea que consten en un mismo documento o en varios, tales como la oferta, la aceptación de la oferta, las instrucciones generales, la aceptación de las mismas y cualquier acto similar verbal o escrito. Cada una

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. EN CONTRA DE SAVIOS S.A.S.
Radicado No. 2025 A 0039
LAUDO ARBITRAL

de las partes en los negocios fiduciarios debe recibir copia del contrato, así como de los demás actos y documentos que lo integren y complementen.

(...)

2.3. Contenido de los contratos

Sin perjuicio de las cláusulas que se deban incorporar en el contrato en virtud de las previsiones generales anteriormente expuestas, todos los contratos de negocios fiduciarios deben contener las que se señalan a continuación:

2.3.1. Objeto. *Comprende las gestiones o actividades específicas constitutivas de la finalidad del negocio, haciendo una enunciación clara y completa de las mismas, según el tipo de negocio fiduciario celebrado. De la lectura del objeto del contrato debe quedar clara la conveniencia y necesidad de la utilización del vehículo fiduciario.*

2.3.2. Bienes fideicomitidos. *Se deben indicar los términos y condiciones bajo los cuales se verifica la transferencia o entrega de los bienes fideicomitidos, la cual debe atender siempre la naturaleza de los bienes y la finalidad señalada por el fideicomitente, según el tipo de negocio fiduciario a desarrollar.*

(...)

2.3.4. Obligaciones y derechos de las partes contratantes. *Deben estipularse en cláusulas separadas las obligaciones y derechos del fiduciario, fideicomitente y/o beneficiario. En todo caso, las limitaciones o restricciones a tales derechos deben convenirse con arreglo a lo establecido en este Capítulo. Las obligaciones, los derechos y las limitaciones deben guardar relación de causalidad con la finalidad perseguida en el contrato.*

(...)».

«3. CONTRATOS DE ADHESIÓN Y CONTRATOS DE PRESTACIÓN MASIVA

3.1. *En concordancia con las disposiciones contenidas en el literal e. art. 7 de la Ley 1328 de 2009, Capítulo II de la Ley 1480 de 2011 y de las instrucciones que sobre la materia se contemplan en el Capítulo I, Título III de la Parte I de esta Circular, y en cumplimiento de lo previsto en el numeral 4 del art. 146 del EOSF, la SFC tiene la función de evaluar los tipos o modelos de contratos que se pretende utilizar en el desarrollo de la actividad fiduciaria, así como sus modificaciones o adiciones, siempre que éstos constituyan contratos de adhesión o se utilicen para la prestación masiva de servicios.*

Dicha revisión tiene por objeto procurar la protección de los derechos de los usuarios de los servicios fiduciarios, en orden a velar porque las condiciones generales de los contratos se ajusten a las disposiciones legales, así como evitar que estén provistos de cláusulas abusivas que puedan afectar sus intereses.

3.2. *Para los efectos de este Capítulo y en concordancia con el numeral 4 del art. 5 de la Ley 1480 de 2011, se entienden por contratos de adhesión aquellos elaborados unilateralmente por la sociedad fiduciaria y cuyas cláusulas y/o condiciones no pueden ser discutidas libre y previamente por los clientes, limitándose éstos a expresar su aceptación o a rechazarlos en su integridad, o aquellos que sean predeterminados en un contrato al que después de celebrado adhieren otros fideicomitentes, quienes sólo pueden expresar su aceptación o rechazarlos en su integridad. Para que se considere como un contrato de adhesión no debe existir necesariamente una parte contratante que sea superior económicamente sobre la otra.*

Por otra parte, por contratos de prestación masiva se entienden aquellos cuyo texto se utiliza indistintamente con diferentes personas en varios y futuros negocios por ser su contenido similar y

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. EN CONTRA DE SAVIOS S.A.S.
Radicado No. 2025 A 0039
LAUDO ARBITRAL

uniforme, generalmente en formularios o documentos idénticos o similares. Estos contratos responden además en la mayoría de los casos al concepto de contrato de adhesión.

3.3. Las entidades fiduciarias deben presentar ante la SFC, para la evaluación que le compete, los modelos de contrato de adhesión y/o de prestación masiva de servicios que pretendan implementar o sus modificaciones o adiciones.

El alcance del pronunciamiento de la SFC se limita únicamente a la revisión de los modelos de contrato y en ningún momento constituye una valoración previa, aprobación o conformidad respecto de la validez o eficacia del negocio jurídico, respecto de las circunstancias de tiempo, modo y lugar relacionadas con su celebración, ejecución y/o liquidación, así como de las obligaciones y derechos de las partes intervinientes, o relacionado con los conflictos de orden contractual que puedan surgir con ocasión del desarrollo del mismo.

No obstante lo anterior, la SFC puede ordenar en cualquier momento la suspensión de su utilización y exigir las modificaciones a que haya lugar, cuando dichos contratos en su celebración o ejecución desconozcan alguno de los requisitos señalados en este Capítulo o en una disposición imperativa.

Tratándose de contratos de adhesión, las sociedades fiduciarias deben entregar a sus clientes al momento de la adhesión todos los documentos jurídicos que hagan parte del contrato al cual adhieren. Los contratos fiduciarios diferentes de los de adhesión y/o de prestación masiva de servicios no están sujetos a la evaluación previa por parte de la SFC, sin que ello signifique que sus términos puedan apartarse de lo dispuesto en este Capítulo y en las normas legales vigentes».

«5. NORMAS ESPECIALES RESPECTO DE CIERTOS CONTRATOS FIDUCIARIOS

Sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones contenidas en este Capítulo, para el caso de determinados contratos fiduciarios se debe tener en cuenta lo siguiente:

(...)

5.2. Contratos de fiducia inmobiliaria

Corresponde a las fiduciarias, como parte de sus deberes en este tipo de contratos, realizar el análisis de los riesgos que involucra cada proyecto, así como contar con contratos fiduciarios adecuados al negocio específico y efectuar una correcta divulgación de información al público sobre el alcance y efectos de su participación.

5.2.1. En este sentido, la sociedad fiduciaria al momento de decidir si compromete o no su responsabilidad, así como el alcance del negocio fiduciario a celebrar, debe evaluar, valorar y verificar aspectos, tales como:

5.2.1.1. Que los terrenos en los cuales se va a desarrollar el proyecto se hayan adquirido o hayan sido aportados de manera definitiva y con el lleno de las formalidades que la ley exige para este tipo de negociaciones.

5.2.1.2. Que la tradición de los inmuebles no presenten problemas de carácter legal que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de las unidades inmobiliarias resultantes a los futuros adquirentes.

5.2.1.3 Que el punto de equilibrio establecido por parte del fideicomitente o partícipe no comprometa la viabilidad del proyecto.

*5.2.1.4. Que se encuentren dadas las condiciones técnicas, **financieras** y jurídicas para que el proyecto llegue a término, antes de permitir que los constructores dispongan de los recursos de los futuros compradores.*

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. EN CONTRA DE SAVIOS S.A.S.
Radicado No. 2025 A 0039
LAUDO ARBITRAL

- 5.2.1.5.** *Que se cuente con las licencias de construcción y permisos necesarios para el desarrollo de la obra.*
- 5.2.1.6.** *Que el constructor o promotor del proyecto cumpla con unos niveles mínimos de solvencia, capacidad técnica, administrativa y financiera, acordes con la magnitud del proyecto.*
- 5.2.1.7.** *Que se hayan establecido las fuentes de financiación para el desarrollo del proyecto. (...).*

2.3.8. Los tres contratos denominados «ENCARGO DE VINCULACIÓN DE BENEFICIARIO DE AREA FIDEICOMISO RECURSOS CROSS» del 26 de octubre de 2016 números 1300069377 (oficina 602 más parqueadero), 1300069379 (oficina 603 más parqueadero) y 1300069378 (oficina 604 más parqueadero), cada uno de ellos junto con sus otrosíes No. 1 del 22 de octubre 2017, No. 2 del 10 de marzo de 2018 y No. 3 del 23 de septiembre de 2020.

Delimitado el marco normativo, el Tribunal verificó que la sociedad SAVIOS S.A.S. es un «consumidor financiero» toda vez que su objeto social es otro completamente diferente al de la inversión en bienes inmuebles y, en tal sentido, a la relación jurídica documentada en los tres encargos fiduciarios se le aplicarán las normas especiales del estatuto del consumidor financiero, sin perjuicio de la aplicación de la regulación general de la Ley 1480 de 2011.

En el certificado de existencia y representación legal de SAVIOS S.A.S., aportado al expediente digital, en cuanto a su objeto social, se lee:

«La sociedad tendrá como objeto principal la consultoría en programas de informática, consultoría de procesos, elaboración y suministro de programas de informática. La sociedad podrá llevar a cabo, en general, todas las operaciones, de cualquier naturaleza, relacionadas con el objeto mencionado, así como cualesquiera actividades similares, conexas o complementarias o que permitan facilitar o desarrollar el comercio o la industria de la sociedad».

Y, además, el representante legal de SAVIOS S.A.S en audiencia celebrada el día 17 de diciembre de 2025, en la declaración de parte (a partir del minuto 1:47:25 – transcripción realizada directamente por el árbitro), expresó:

PREGUNTADO: «(...) Andrés, por favor infórmele al tribunal, la empresa Savios, y de una manera muy sucinta si se quiere, la empresa Savios, ¿a qué se dedica?» RESPONDIO: «Ok, nosotros, Savios es una compañía de consultoría de software especializada en un ecosistema de un software particular, de origen alemán, que se llama S.A.P., y nos desempeñamos y trabajamos en asesorías para grandes compañías en toda la estructuración de procesos y en organización y mejoramiento de sus procesos con esta tecnología; para síntesis general, estamos, trabajamos en el mundo de la tecnología y nos especializamos en un nicho especial que se llama S.A.P. que hace parte de las grandes corporaciones del mundo y demandan

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

nuestros servicios para asesoría, configuración, personalización, mejoramiento de este tipo de software».

2.4. Análisis del primer problema jurídico o de la primera hipótesis contenida en el «contrato de compromiso»:

«3.11.1. ¿En el desarrollo de los encargos fiduciarios N° 1300069377, 1300069378 y 1300069379 y los respectivos otrosíes suscritos, y con base en la normativa aplicable y el ordenamiento jurídico Colombiano, los términos de dichos encargos y las circunstancias que han afectado la escrituración de las unidades inmobiliarias, se generan y se encuentran causados en este caso, los intereses de subrogación del crédito constructor reclamados por el demandante?»

De conformidad con los actos procesales de cada una de las partes –demanda (pretensión), contestación a la demanda (excepciones de fondo o de mérito) y alegatos de conclusión de cada una de las partes– esta hipótesis plantea dos enunciados o supuestos de hecho diferentes y, por tanto, se analizarán de manera independiente para dar una respuesta a ella, así:

Primer enunciado a resolver: es cierto o no es cierto que, en los tres encargos fiduciarios y en los otrosíes números 1, 2 y 3 se encuentran generados y causados los intereses de subrogación del crédito constructor a favor de la parte demandante.

Para resolver este primer cuestionamiento, es necesario ir a los documentos fuentes para verificar los textos contractuales acordados entre las partes, los cuales fueron aportados por la parte demandante como pruebas documentales a la demanda¹⁰, especialmente y de manera particular e individual, los tres «*encargos fiduciarios*» y los nueve «*otrosíes 1, 2 y 3*», los cuales expresan lo siguiente:

1. «**ENCARGO DE VINCULACIÓN DE BENEFICIARIO DE ÁREA FIDEICOMISO RECURSOS CROSS**» del 26 de octubre de 2016, número 1300069377 (oficina 602 más parqueadero): La cláusula tercera del contrato, en lo pertinente, expresa:

*«**TERCERA: PLAN DE PAGOS. El(los) CONSTITUYENTE(S) Y/O BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a entregar irrevocablemente a la FIDUCIARIA la suma de (\$531.110.050) (...) A. En dinero en efectivo o cheque la suma de (\$159.333.015) (...) en las siguientes fechas: (...)***

¹⁰ Cfr. Núm. 5, Expediente Digital.

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. EN CONTRA DE SAVIOS S.A.S.
Radicado No. 2025 A 0039
LAUDO ARBITRAL

B. CON EL PRODUCTO DE UN CRÉDITO OTORGADO POR UNA ENTIDAD FINANCIERA A EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA: La suma de (\$ 371.777.035) (...) que se pagará en la forma que se indica más adelante.

Sobre esta suma, el **BENEFICIARIO DE ÁREA** reconocerá y pagará, a partir de la fecha de la entrega material del (de los) inmueble(s), intereses mensuales anticipados liquidados a la tasa de crédito de constructor vigente en el momento de la entrega, hasta que dicho saldo sea efectivamente pagado o subrogado».

1.1. «OTROSÍ N° 1 AL ENCARGO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO RECURSOS CROSS RESPECTO A UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) ESPECÍFICA(S)» del 22 de diciembre de 2017:

«**CLÁUSULA SEGUNDA:** De acuerdo a lo anterior, se ajusta el plan de pago descrito en la cláusula tercera, quedando el texto de dicha cláusula así:

“TERCERA: PLAN DE PAGOS. El(los) **CONSTITUYENTE(S) Y/O BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** se obliga(n) a entregar irrevocablemente a la **FIDUCIARIA** la suma de (...) (**\$531.110.050**) así:

A. En dinero en efectivo o cheque la suma de (...) (**\$531.110.050**) (...) en las siguientes fechas (...)

B. En las siguientes fechas:
(...)

B. CON EL PRODUCTO DE UN CRÉDITO OTORGADO POR UNA ENTIDAD FINANCIERA A EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA: La suma () que se pagará en la forma que se indica más adelante.

Sobre esta suma, el **BENEFICIARIO DE ÁREA** reconocerá y pagará, a partir de la fecha de la entrega material del (de los) inmueble(s), intereses mensuales anticipados liquidados a la tasa de crédito de constructor vigente en el momento de la entrega, hasta que dicho saldo sea efectivamente pagado o subrogado” (El texto de la cláusula continúa en los mismos términos del Encargo de Vinculación antes referenciado, y vigente entre las partes)».

1.2. «OTROSÍ N° 2 AL ENCARGO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO RECURSOS CROSS RESPECTO A UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) ESPECÍFICA(S)» del 10 de mayo de 2018:

«**CLÁUSULA SEGUNDA:** De acuerdo a lo anterior, se ajusta el plan de pago descrito en la cláusula tercera, quedando el texto de dicha cláusula así:

“TERCERA: PLAN DE PAGOS. El(los) **CONSTITUYENTE(S) Y/O BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** se obliga(n) a entregar irrevocablemente a la **FIDUCIARIA** la suma de (...) (**\$531.110.050**) así:

A. En dinero en efectivo o cheque la suma de (...) (**\$531.110.050**) (...) en las siguientes fechas (...)

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. EN CONTRA DE SAVIOS S.A.S.
Radicado No. 2025 A 0039
LAUDO ARBITRAL

B. En las siguientes fechas:

(...)

B. CON EL PRODUCTO DE UN CRÉDITO OTORGADO POR UNA ENTIDAD FINANCIERA A EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA: La suma () que se pagará en la forma que se indica más adelante.

Sobre esta suma, el **BENEFICIARIO DE ÁREA** reconocerá y pagará, a partir de la fecha de la entrega material del (de los) inmueble(s), intereses mensuales anticipados liquidados a la tasa de crédito de constructor vigente en el momento de la entrega, hasta que dicho saldo sea efectivamente pagado o subrogado” (El texto de la cláusula continúa en los mismos términos del Encargo de Vinculación antes referenciado, y vigente entre las partes)».

1.3. «**OTROSÍ AL ENCARGO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO RECURSOS CROSS # 3 RESPECTO A UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) ESPECÍFICA(S) 602 encargo 1300069377**» del 23 de septiembre de 2020:

«**PRIMERO:** Se modifica el encabezado de la Cláusula Tercera y el Literal A de la misma, los cuales quedarán así:

PLAN DE PAGOS. EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) Y/O BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a entregar irrevocablemente a la **FIDUCIARIA** la suma de:

(\$529.110.050) (...)

A) En dinero en efectivo o cheque la suma de:

B) (...)

En las siguientes fechas:

C) Con el producto de un crédito otorgado por una entidad financiera a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA Y/O CONSTITUYENTE(S) la suma de (\$339.144.885); que se pagará contra la entrega real y material del inmueble. Salvo las modificaciones consignadas en el presente otrosí, conservan plena validez las demás estipulaciones contenidas en el ENCARGO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO RECURSOS CROSS RESPECTO A UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) ESPECÍFICA(S).

SEGUNDA: Las demás cláusulas del contrato continúan iguales y sin modificación alguna».

2. «**ENCARGO DE VINCULACIÓN DE BENEFICIARIO DE ÁREA FIDEICOMISO RECURSOS CROSS**» del 26 de octubre de 2016 número 1300069379 (oficina 603 más parqueadero): La cláusula tercera del contrato, expresa:

«**TERCERA:** PLAN DE PAGOS. El(los) CONSTITUYENTE(S) Y/O BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a entregar irrevocablemente a la **FIDUCIARIA** la suma de **(\$536.881.600) (...)**, así:

A. En dinero en efectivo o cheque la suma de (\$ 161.064.480) (...) en las siguientes fechas:
(...)

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. EN CONTRA DE SAVIOS S.A.S.
Radicado No. 2025 A 0039
LAUDO ARBITRAL

B. CON EL PRODUCTO DE UN CRÉDITO OTORGADO POR UNA ENTIDAD FINANCIERA A EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA: La suma de (\$ 375.817.120) (...) que se pagará en la forma que se indica más adelante.

Sobre esta suma, el **BENEFICIARIO DE ÁREA** reconocerá y pagará, a partir de la fecha de la entrega material del (de los) inmueble(s), intereses mensuales anticipados liquidados a la tasa de crédito de constructor vigente en el momento de la entrega, hasta que dicho saldo sea efectivamente pagado o subrogado».

2.1. «OTROSÍ N° 1 AL ENCARGO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO RECURSOS CROSS RESPECTO A UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) ESPECÍFICA(S)» del 22 de diciembre de 2017:

«**CLÁUSULA SEGUNDA:** De acuerdo a lo anterior, se ajusta el plan de pago descrito en la cláusula tercera, quedando el texto de dicha cláusula así:

“TERCERA: PLAN DE PAGOS. El(los) **CONSTITUYENTE(S) Y/O BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** se obliga(n) a entregar irrevocablemente a la **FIDUCIARIA** la suma de (...) **(\$524.697.500)** así:

A. En dinero en efectivo o cheque la suma de (...) **(\$524.697.500)**
(...)

B. CON EL PRODUCTO DE UN CRÉDITO OTORGADO POR UNA ENTIDAD FINANCIERA A EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA: La suma () que se pagará en la forma que se indica más adelante.

Sobre esta suma, el **BENEFICIARIO DE ÁREA** reconocerá y pagará, a partir de la fecha de la entrega material del (de los) inmueble(s), intereses mensuales anticipados liquidados a la tasa de crédito de constructor vigente en el momento de la entrega, hasta que dicho saldo sea efectivamente pagado o subrogado” (El texto de la cláusula continúa en los mismos términos del Encargo de Vinculación antes referenciado, y vigente entre las partes)».

2.2. «OTROSÍ N° 2 AL ENCARGO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO RECURSOS CROSS RESPECTO A UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) ESPECÍFICA(S)» del 10 de mayo de 2018:

«**CLÁUSULA SEGUNDA:** De acuerdo a lo anterior, se ajusta el plan de pago descrito en la cláusula tercera, quedando el texto de dicha cláusula así:

“TERCERA: PLAN DE PAGOS. El(los) **CONSTITUYENTE(S) Y/O BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** se obliga(n) a entregar irrevocablemente a la **FIDUCIARIA** la suma de (...) **(\$524.697.500)** así:

A. En dinero en efectivo o cheque la suma de (...) **(\$524.697.500)** (...) en las siguientes fechas (...)

B. En las siguientes fechas:
(...)

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

B. CON EL PRODUCTO DE UN CRÉDITO OTORGADO POR UNA ENTIDAD FINANCIERA A EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA: La suma () que se pagará en la forma que se indica más adelante.

Sobre esta suma, el **BENEFICIARIO DE ÁREA** reconocerá y pagará, a partir de la fecha de la entrega material del (de los) inmueble(s), intereses mensuales anticipados liquidados a la tasa de crédito de constructor vigente en el momento de la entrega, hasta que dicho saldo sea efectivamente pagado o subrogado” (El texto de la cláusula continúa en los mismos términos del Encargo de Vinculación antes referenciado, y vigente entre las partes)».

2.3. «**OTROSÍ AL ENCARGO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO RECURSOS CROSS # 3 RESPECTO A UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) ESPECÍFICA(S) 603 encargo 1300069379**» del 23 de septiembre de 2020:

«**PRIMERO:** Se modifica el encabezado de la Cláusula Tercera y el Literal A de la misma, los cuales quedarán así:

PLAN DE PAGOS. EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) Y/O BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a entregar irrevocablemente a la **FIDUCIARIA** la suma de:

(\$534.881.600) (...)

A) En dinero en efectivo o cheque la suma de:

B) (...)

En las siguientes fechas:

C) Con el producto de un crédito otorgado por una entidad financiera a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA Y/O CONSTITUYENTE(S)** la suma de (\$343.601.882); que se pagará contra la entrega real y material del inmueble. Salvo las modificaciones consignadas en el presente otrosí, conservan plena validez las demás estipulaciones contenidas en el **ENCARGO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO RECURSOS CROSS RESPECTO A UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) ESPECÍFICA(S)**.

SEGUNDA: Las demás cláusulas del contrato continúan iguales y sin modificación alguna».

3. «**ENCARGO DE VINCULACIÓN DE BENEFICIARIO DE ÁREA FIDEICOMISO RECURSOS CROSS**» del 26 de octubre de 2016 número 1300069378 (oficina 604 más parqueadero): La cláusula tercera del contrato, expresa:

«**TERCERA:** **PLAN DE PAGOS.** El(los) CONSTITUYENTE(S) Y/O BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a entregar irrevocablemente a la **FIDUCIARIA** la suma de **(\$524.697.500) (...)**, así:

A. En dinero en efectivo o cheque la suma de **(\$ 157.409.250) (...)** en las siguientes fechas: (...)

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. EN CONTRA DE SAVIOS S.A.S.
Radicado No. 2025 A 0039
LAUDO ARBITRAL

B. CON EL PRODUCTO DE UN CRÉDITO OTORGADO POR UNA ENTIDAD FINANCIERA A EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA: La suma de (\$ 367.288.250) (...) que se pagará en la forma que se indica más adelante.

Sobre esta suma, el **BENEFICIARIO DE ÁREA** reconocerá y pagará, a partir de la fecha de la entrega material del (de los) inmueble(s), intereses mensuales anticipados liquidados a la tasa de crédito de constructor vigente en el momento de la entrega, hasta que dicho saldo sea efectivamente pagado o subrogado».

3.1. «OTROSÍ N° 1 AL ENCARGO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO RECURSOS CROSS RESPECTO A UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) ESPECÍFICA(S)» del 22 de diciembre de 2017:

«**CLÁUSULA SEGUNDA:** De acuerdo a lo anterior, se ajusta el plan de pago descrito en la cláusula tercera, quedando el texto de dicha cláusula así:

“TERCERA: PLAN DE PAGOS. El(los) **CONSTITUYENTE(S) Y/O BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** se obliga(n) a entregar irrevocablemente a la **FIDUCIARIA** la suma de (...) **(\$536.881.600)** así:

A. En dinero en efectivo o cheque la suma de (...) **(\$536.881.600)**
(...)

B. CON EL PRODUCTO DE UN CRÉDITO OTORGADO POR UNA ENTIDAD FINANCIERA A EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA: La suma () que se pagará en la forma que se indica más adelante.

Sobre esta suma, el **BENEFICIARIO DE ÁREA** reconocerá y pagará, a partir de la fecha de la entrega material del (de los) inmueble(s), intereses mensuales anticipados liquidados a la tasa de crédito de constructor vigente en el momento de la entrega, hasta que dicho saldo sea efectivamente pagado o subrogado” (El texto de la cláusula continúa en los mismos términos del Encargo de Vinculación antes referenciado, y vigente entre las partes)».

3.2. «OTROSÍ N° 2 AL ENCARGO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO RECURSOS CROSS RESPECTO A UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) ESPECÍFICA(S)» del 10 de mayo de 2018:

«**CLÁUSULA SEGUNDA:** De acuerdo a lo anterior, se ajusta el plan de pago descrito en la cláusula tercera, quedando el texto de dicha cláusula así:

“TERCERA: PLAN DE PAGOS. El(los) **CONSTITUYENTE(S) Y/O BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** se obliga(n) a entregar irrevocablemente a la **FIDUCIARIA** la suma de (...) **(\$536.881.600)** así:

A. En dinero en efectivo o cheque la suma de (...) **(\$536.881.600)** (...) en las siguientes fechas (...)

B. En las siguientes fechas:
(...)

B. CON EL PRODUCTO DE UN CRÉDITO OTORGADO POR UNA ENTIDAD FINANCIERA A EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA: La suma () que se pagará en la forma que se indica más adelante.

Sobre esta suma, el **BENEFICIARIO DE ÁREA** reconocerá y pagará, a partir de la fecha de la entrega material del (de los) inmueble(s), intereses mensuales anticipados liquidados a la tasa de crédito de constructor vigente en el momento de la entrega, hasta que dicho saldo sea efectivamente pagado o subrogado” (El texto de la cláusula continúa en los mismos términos del Encargo de Vinculación antes referenciado, y vigente entre las partes)».

3.3. «**OTROSÍ AL ENCARGO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO RECURSOS CROSS # 3 RESPECTO A UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) ESPECÍFICA(S) 604 encargo 1300069378**» del 23 de septiembre de 2020:

«**PRIMERO:** Se modifica el encabezado de la Cláusula Tercera y el Literal A de la misma, los cuales quedarán así:

PLAN DE PAGOS. EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) Y/O BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a entregar irrevocablemente a la **FIDUCIARIA** la suma de:
(\$522.697.500) (...)

A) En dinero en efectivo o cheque la suma de:

B) (...)

En las siguientes fechas:

C) Con el producto de un crédito otorgado por una entidad financiera a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA Y/O CONSTITUYENTE(S)** la suma de (\$334.193.030); que se pagará contra la entrega real y material del inmueble. Salvo las modificaciones consignadas en el presente otrosí, conservan plena validez las demás estipulaciones contenidas en el **ENCARGO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO RECURSOS CROSS RESPECTO A UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) ESPECÍFICA(S)**.

SEGUNDA: Las demás cláusulas del contrato continúan iguales y sin modificación alguna».

Del análisis de la prueba documental antes transcrita es pertinente concluir dos cuestiones relevantes:

- (i) Es cierto que las partes en los tres contratos denominados «**ENCARGO DE VINCULACIÓN DE BENEFICIARIO DE ÁREA FIDEICOMISO RECURSOS CROSS**» y en los otrosíes números 1 y 2 acordaron que «el **BENEFICIARIO DE ÁREA** reconocerá y pagará, a partir de la fecha de la entrega material del (de los) inmueble(s), intereses mensuales anticipados liquidados a la tasa de crédito de constructor vigente en el momento de la entrega, hasta que dicho saldo sea efectivamente pagado o subrogado».

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. EN CONTRA DE SAVIOS S.A.S.
Radicado No. 2025 A 0039
LAUDO ARBITRAL

- (ii) Que existe una «duda razonable» en los tres otrosíes # 3 del 23 de septiembre de 2020, modificatorios del texto de la cláusula «**TERCERA**» de los tres «**ENCARGO DE VINCULACIÓN DE BENEFICIARIO DE ÁREA FIDEICOMISO RECURSOS CROSS**» que consiste en:

Es cierto o no que los tres otrosíes # 3 solamente tuvieron la intención de «**modifica[r] el encabezado de la Cláusula Tercera y el Literal A**».

Nótese que la lectura de los tres otrosíes se expresan dos textos independientes que le dan certeza al Tribunal para interpretar que, efectivamente, la intención de las partes fue únicamente modificar el encabezado y el literal A de la cláusula tercera, puesto que tanto en el literal C) como en la cláusula «**SEGUNDA**» de los tres otrosíes, se hizo referencia a la conservación de los textos, tanto de la cláusula «**TERCERA**» como del contrato inicial. Al respecto, se lee en los tres otrosíes # 3:

«**C**) (...). Salvo las modificaciones consignadas en el presente otrosí, conservan plena validez las demás estipulaciones contenidas en el **ENCARGO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO RECURSOS CROSS RESPECTO A UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) ESPECÍFICA(S)**.

SEGUNDA: Las demás cláusulas del contrato continúan iguales y sin modificación alguna»

Por lo anterior, el Tribunal considera que es cierto que las partes en los tres otrosíes # 3 al «**ENCARGO DE VINCULACIÓN DE BENEFICIARIO DE ÁREA FIDEICOMISO RECURSOS CROSS**» acordaron que «el **BENEFICIARIO DE ÁREA** reconocerá y pagará, a partir de la fecha de la entrega material del (de los) inmueble(s), intereses mensuales anticipados liquidados a la tasa de crédito de constructor vigente en el momento de la entrega, hasta que dicho saldo sea efectivamente pagado o subrogado».

Segundo enunciado a resolver: es cierto o no es cierto que, las circunstancias que han afectado la escrituración de las unidades inmobiliarias han generado y causado a favor de la demandante para cobrar a la demandada el valor de los intereses de subrogación del crédito constructor.

Para resolver este segundo cuestionamiento, es necesario acudir a los otros documentos fuentes, los cuales también se encuentran aportados al expediente digital y, en especial, a las tres «**ACTAS DE ENTREGA**» y a los tres «**ACUERDOS PRIVADOS PARA LA ENTREGA A TÍTULO DE MERA TENENCIA DE INMUEBLES**», los cuales expresan lo siguiente:

«**ACTA DE ENTREGA CROSS BUSINESS CENTER**
ACTA DE ENTREGA

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. EN CONTRA DE SAVIOS S.A.S.
Radicado No. 2025 A 0039
LAUDO ARBITRAL

PROYECTO: CROSS BUSINESS CENTER

FECHA: JUNIO 1 DE 2021

EL (LA) (LOS) BENEFICIARIO (A) (S) DE ÁREA:

SAVIOS S.A.S.

NIT: 900426578-7

ANDRÉS SÁNCHEZ MEJÍA

INMUEBLE:

OFICINA (...)

PARQUEADERO (...)

QUINTA. CARGAS DE EL (LA) (LOS) BENEFICIARIO (A) (S) DEL ÁREA: EL (LA) (LOS) BENEFICIARIO (A) (S) DEL ÁREA asume(n) a partir de la fecha del presente documento los siguientes gastos:

- A. En caso de tener crédito o leasing sobre el(los) bien(es) se debe pagar intereses de subrogación a partir del momento de la entrega de los documentos que requiere la entidad bancaria o prestadora de la subrogación del crédito o Leasing en caso de tenerlo y hasta la fecha de desembolso del mismo.
- B. El impuesto Predial y sus complementarios (...)
- C. El valor de las contribuciones de valorización y demás (...)
- D. Lo correspondiente a los gastos Notariales, de Renta y registro, y el Impuesto al Consumo (si aplicare) (...)
- E. Los servicios públicos (...)
- F. Lo correspondiente a las cuotas ordinarias y/o extraordinarias de administración, (...)».

«ACUERDO PRIVADO PARA LA ENTREGA A TÍTULO DE MERA TENENCIA DE INMUEBLES

PROYECTO: CROSS BUSINESS CENTER

INMUEBLE:

OFICINA (...)

PARQUEADERO: Se permite el derecho de uso del Parqueadero N° (...)

QUIEN ENTREGA:

INVERSIONES EPICENTRO S.A.S.

NIT: 900.914.319-1

EL(LA) TENEDOR(A): SAVIOS S.A.S.

R/L: ANDRES SANCHEZ MEJIA

(...)

PRIMERA OBJETO: INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. entrega a EL(LA) TENEDOR(A) y éste(a) recibe a título de mera tenencia, los siguientes inmuebles ubicados en la Carrera 43 A No. 1 SUR 50 del edificio CROSS, en Medellín – Antioquia:

(...)

TERCERA: USO AUTORIZADO: EL(LA) TENEDOR(A) destinará única y exclusivamente el inmueble para Oficina y Parqueadero para estacionamiento de vehículos.

CUARTA: TÉRMINO Y REMUNERACIÓN: El término de duración de este contrato será hasta el día en que se otorgue la escritura pública de compraventa. El presente contrato se celebra

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. EN CONTRA DE SAVIOS S.A.S.
Radicado No. 2025 A 0039
LAUDO ARBITRAL

para dar cumplimiento a lo pactado entre las partes en el ENCARGO FIDUCIARIO PARA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO RECURSOS CROSS, por lo tanto, **EL(LA) TENEDOR(A)** deberá cancelar los gastos que le corresponda según lo establecido en dicho documento.

(...)

QUINTA: OBLIGACIONES DE EL(LA) TENEDOR(A): Constituyen obligaciones especiales de EL(LA) TENEDOR(A) las siguientes: **a)** Cuidar y mantener los bienes recibidos, respondiendo por todo daño o deterioro que sufran (...); **b)** Responder por los daños que los bienes causen a terceros; **c)** En caso de restitución, lo deberá entregar a **INVERSIONES EPICENTRO S.A.S.** cuando esta lo requiera; a paz y salvo (...); **d)** Utilizar los bienes de acuerdo con el uso autorizado; **e)** Pagar los gastos correspondientes a servicios públicos y otros servicios (...); **f)** Pagar los intereses de subrogación, en caso de que aplique, según lo dispuesto en el ENCARGO FIDUCIARIO PARA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO RECURSOS CROSS y **g)** Las demás obligaciones derivadas del presente contrato y del ENCARGO FIDUCIARIO PARA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO RECURSOS CROSS.

(...)

NOVENA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO: El Contrato terminará por las siguientes causas:

1. Por cumplirse el término pactado, es decir, hasta el día en la cual **EL(LA) TENEDOR(A)** adquirirá el derecho de dominio del(os) inmueble(s), según consta en CONTRATO DE ENCARGO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO RECURSOS CROSS suscrito entre las partes, por lo tanto no será necesario levantar un acta de entrega adicional a la que se efectuó sobre el(los) mismo(s) inmueble(s), pues se entenderá que la mera tenencia se convertirá por este hecho, en posesión con ánimo de señor y dueño a partir de esa fecha.
2. (...)».

Del análisis de la prueba documental antes transcrita es pertinente concluir lo siguiente:

- (i) Es cierto que en los tres textos de los documentos denominados «**ACTA DE ENTREGA**» del 1 de junio de 2021 se indicó que: «**EL (LA) (LOS) BENEFICIARIO (A) (S) DEL ÁREA** asume(n) a partir de la fecha del presente documento los siguientes gastos: A. En caso de tener crédito o leasing sobre el(los) bien(es) se debe pagar intereses de subrogación a partir del momento de la entrega de los documentos que requiere la entidad bancaria o prestadora de la subrogación del crédito o Leasing en caso de tenerlo y hasta la fecha de desembolso del mismo».
- (ii) Es cierto que en el contrato denominado «**ACUERDO PRIVADO PARA LA ENTREGA A TÍTULO DE MERA TENENCIA DE INMUEBLES**» suscrito entre las partes el mismo 1 de junio de 2021 junto con el documento denominado «**ACTA DE ENTREGA**», se acordó, como una obligación a cargo del mero tenedor de los inmuebles, esto es, de SAVIOS S.A.S., la siguiente: «**f)** Pagar los intereses de subrogación, en caso de que aplique, según lo

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. EN CONTRA DE SAVIOS S.A.S.
Radicado No. 2025 A 0039
LAUDO ARBITRAL

dispuesto en el ENCARGO FIDUCIARIO PARA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO RECURSOS CROSS».

Pese a las anteriores conclusiones, para este Tribunal ambos documentos generan confusión y dudas razonables que deberán ser abordadas para los efectos de la decisión de la primera hipótesis planteada en el «*contrato de compromiso*», y son las siguientes: ¿Cuál de los dos documentos prevalece? ¿Cuál fue la intención de las partes para suscribir dos documentos que, en principio, son contradictorios? ¿Cuál es el alcance jurídico dentro de los contratos denominados «**ENCARGO DE VINCULACIÓN DE BENEFICIARIO DE ÁREA FIDEICOMISO RECURSOS CROSS**», de las «**ACTA DE ENTREGA**» y de los «**ACUERDO PRIVADO PARA LA ENTREGA A TÍTULO DE MERA TENENCIA DE INMUEBLES**» el concepto de «*entrega material*» de los inmuebles u oficinas por parte de INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. a SAVIOS S.A.S.?

Las respuestas a estos interrogantes, sin duda alguna, contribuirán a la decisión y resolución del conflicto presentado en el marco del «*contrato de compromiso*» y a la hipótesis objeto de este proceso arbitral.

Sobre el poder-deber de interpretación del contrato: con fundamento en las preguntas o cuestionamientos antes indicados, es pertinente realizar la interpretación de ambos documentos, la que, sin autorizar la modificación o alteración del pacto¹¹, es menester en presencia de cláusulas ambiguas, antinómicas u oscuras, y también de estipulaciones claras cuando existe una disparidad entre las partes sobre su genuino significado¹².

Para los contratos, las directrices hermenéuticas están previstas en los artículos 1618 a 1624 del Código Civil, según las cuales, no se limita al contenido escrito, gramatical o textual de las palabras, pues «*por claro que sea el tenor literal del contrato*» (cas. Civ. agosto 1 de 2002, exp. 6907), no es permitido al intérprete «*encerrarse en el examen exclusivo del texto del contrato (...)*» (cas. Civ. junio 3 de 1946, LX, 656), y debe analizarlo en forma conjunta, sistemática e

¹¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia del 27 de marzo de 1927; cas. civ., sentencia del 7 de febrero de 2008, SC-007-2008, Expediente 2001-06915-01: «(...) La labor del juez no se orienta a enervar, reemplazar o suplantar la autoridad del dominus negotii, ni a modificar, eclipsar, adulterar sus estipulaciones (cas., marzo 27/1927), está ceñida a “la fidelidad” del pacto (cas. Agosto 27/1971. CCLV 568)”, sin convertirse en “mero reproductor” ni “autómata”».

¹² Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de 7 de febrero de 2008 SC-007-2008, expediente 2001-06915-01: «(...) la claridad del articulado o su significación lingüística, no exceptúa el deber de precisar la fidelidad común convergente de las partes, pues la particular relevancia dinámica de la hermenéutica del negocio jurídico, se explica ante la imposibilidad pragmática de prever toda contingencias, el significado disímil de la terminología, lenguaje o redacción y no se reduce a hipótesis de ambigüedad, insuficiencia, disfunción u oscuridad, siendo pertinente en todo caso de disparidad, divergencia o diferencia respecto de su entendimiento recíproco (cas. civ. de 1 de agosto de 2002, exp. 6907)».

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. EN CONTRA DE SAVIOS S.A.S.
Radicado No. 2025 A 0039
LAUDO ARBITRAL

integral, prospectiva y retrospectiva, considerando los actos previos tendientes a su formación, celebración, la conducta de las partes y su ejecución práctica.

La regla cardinal está consagrada en el artículo 1618 del Código Civil, a cuyo tenor, *«conocida la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras»* y, por consiguiente, el juzgador debe indagar, desentrañar, precisar o determinar la recíproca o común intención de las partes¹³, es decir, *«la operación interpretativa del contrato parte necesariamente de un principio básico: la fidelidad a la voluntad, a la intención, a los móviles de los contratantes. Obrar de otro modo es traicionar la personalidad del sujeto comprometido en el acto jurídico, o, en otros términos, adulterar o desvirtuar la voluntad plasmada en él (G.J. T. LXXVII, pág. 150)¹⁴»*.

En la determinación de la común intención, ha señalado la Corte Suprema de Justicia que *«(...) los actos, tratos o conversaciones preliminares enderezados a preparar la producción de un consentimiento contractual, no son intrascendentes; por el contrario, una vez formado el consentimiento son parte integrante de él, y su importancia se traduce en servir de medios auxiliares para interpretar la verdadera intención de las partes, cristalizada en las cláusulas del contrato»* (cas. civ. 28 de junio de 1989).

Al efecto, la misma Corte ha precisa que *«todos los actos, tratos o conversaciones preliminares llevados a cabo con el fin de perfeccionar el acuerdo»*, son relevantes para *«desentrañar la verdadera intención de las partes»* y las *«reglas de juego, inclusive jurídicas, a las que se iban a someter»* (cas. civ. 12 de agosto de 2002, rad. 6151).

¹³ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia del 19 de diciembre de 2008, Expediente 11001-31-03-012-2000-00075-01: *“(...) en el derecho privado nacional en materia de interpretación contractual rige el principio básico según el cual, conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras (artículo 1618 del Código Civil). Desde antiguo, la jurisprudencia y la doctrina han señalado que este principio es el fundamental dentro de la labor interpretativa, al lado del cual los demás criterios y reglas establecidos en el código civil toman un carácter subsidiario, instrumental o de apoyo, en la labor de fijación del contenido contractual”*.

CLARO SOLAR, Luis. Explicaciones de Derecho Civil Chileno y Comparado. Editorial Jurídica de Chile, tomo duodécimo. De las obligaciones. Santiago de Chile. 1979, pág. 16 y ss. *“Esta regla en cuanto prescribe al juez la investigación de la voluntad de los contratantes, domina todas las otras disposiciones del título: ella supone que los términos de la convención no son absolutamente claros y exigen esta investigación. Naturalmente, si el sentido literal, o, como dice Pothier, gramatical, de las expresiones empleadas por los contratantes bastare para determinar la naturaleza y alcance de la convención, el juez no tendría para que investigar si la verdadera intención de las partes es diferente de la que los términos empleados por ellas para expresarse suponen necesariamente. Debe admitirse, por regla general, que las palabras de que los contratantes se han servido, expresan con exactitud su pensamiento y, por consiguiente, cuando el sentido de estas palabras es evidente y razonable, no hay ningún otro elemento de prueba que pueda hacer conocer con mayor seguridad la voluntad de las partes”*.

¹⁴ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia del 14 de septiembre de 1998, Expediente 5068, G.J. T. CCLV No. 2494, Pág. 557 y ss.

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. EN CONTRA DE SAVIOS S.A.S.
Radicado No. 2025 A 0039
LAUDO ARBITRAL

La Corte Suprema de Justicia ha insistido en su doctrina, en los siguientes términos:

«Para averiguar el querer de los obligados, a más del tenor literal de sus cláusulas y las directrices establecidas en los artículos 1618 a 1624 del Código Civil, 5º y 823 del Código de Comercio, debe tener en cuenta el intérprete diversos factores que inciden en el acuerdo, tales como las condiciones particulares de los intervinientes y su proceder en los diferentes momentos contractuales, esto es, antes, durante y después de su celebración, de tal manera que se refleje de manera precisa el ánimo que los inspiró a vincularse. (...) en ese sentido, en sentencia de 7 de febrero de 2008 y reiterada el 30 de agosto de 2011, Expediente 2001-06915 y 1999-01957, advirtió la Corte que ‘la interpretación que se predica de los negocios jurídicos existentes, es ulterior a la existencia del acto dispositivo y, en rigor, consiste en establecer y precisar la relevancia normativa de su sentido conformemente a la ‘reciproca intención de las partes’(art. 1618 C.C.), de ordinario plasmada en las cláusulas, párrafos, condiciones y estipulaciones, a las cuales, sin embargo, no se reduce ni supedita, por cuanto, aun siendo ‘claro’ el sentido idiomático, literal o textual de las palabras, de toda divergencia a propósito, impónese reconstruirla, precisarla e indagarla según el marco de circunstancias materia del negocio jurídico, posición, situación, conocimiento, experiencia, profesión u oficio de los sujetos, entorno cultural, social, económico, político, geográfico y temporal en una perspectiva retrospectiva y prospectiva, esto es, considerando además de la celebración, ejecución y conducta práctica negocial, la fase prodrómica, de gestación o formación (...)»¹⁵.

En esta dirección, las directrices hermenéuticas del contrato postulan aplicar sus términos a la materia contratada¹⁶, la prevalencia de la utilidad, eficacia o conservación de los efectos de la estipulación según su naturaleza respecto de la inútil o ineficaz¹⁷ (art. 1620 del C.C.), estar «a la

¹⁵ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia del 17 de septiembre de 2013. Expediente 1100131030372007-00467-01.

¹⁶ Art. 1619 del C.C. “Por generales que sean los términos de un contrato, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado”.

Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia del 18 de noviembre de 1899. Gaceta Judicial año 14, pág. 376 y ss. “Los términos de un pacto que se refiere a casos que admitan diferentes formas o grados, deben entenderse en la acepción que mejor cuadre con el razonamiento en que se introducen a la materia de que se trata. Si alguno de los términos o expresiones de un pacto, son susceptibles de significado diversos, no es necesario que se le dé en todas partes un sentido invariable, sino el que comprende el asunto, pro-substancia materia”.

¹⁷ Art. 1620 del C.C.: “El sentido en que una cláusula puede producir algún efecto, deberá preferirse a aquel en que no sea capaz de producir efecto alguno”.

Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, cas. civ., sentencia del 7 de febrero de 2008, SC-007-2008, Exp. 2001-06915-01: “(...) el hermeneuta preferirá la interpretación más conveniente al efecto útil del acto respecto de aquél en que no lo produzca (utile per inutile non vitiatur), tanto cuanto más por la relevancia abstracta del negocio, las cargas de la autonomía privada, en particular, las de legalidad, previsión, sagacidad, corrección, buena fe, probidad y el principio de cooperación negocial que impone a las partes desde el iter negotti la carga de conocer,

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. EN CONTRA DE SAVIOS S.A.S.
Radicado No. 2025 A 0039
LAUDO ARBITRAL

interpretación que mejor cuadre con la naturaleza del contrato» incluidas las «cláusulas de uso común, aunque no se expresen» (art. 1621, C.C.), el examen sistemático, contextual y conjunto de sus cláusulas, «dándoles a cada una el sentido que mejor convenga al contrato en su totalidad» (art. 1622, C.C.)¹⁸, interpretarlas por «las de otro contrato entre las mismas partes y sobre la misma materia¹⁹» o, «por la aplicación práctica que hayan hecho de ellas ambas partes, o una de las partes con aprobación de la otra parte»²⁰ (art. 1622, C.C.), o sea, por la conducta de las partes, antes, durante y después de la ejecución, no restringir la explicación dada en un contrato a aquellos casos a los cuales naturalmente se extienda, salvo pacto en contrario (art. 1623 C.C.) y, subsistiendo duda, las cláusulas ambiguas serán interpretadas a favor del deudor

respetar y aplicar la disciplina normativa (ignoranti legis non excusant), evitar causas de irrelevancia e ineficacia y colaborar armónicamente en la integración y regularidad del acto. En singular, el deber de probidad y la cláusula general de corrección se concretiza en su comportamiento razonablemente idóneo, para prevenir y corregir toda conducta incorrecta con una actuación prístina orientada a la realización de los fines inherentes a la contratación, regularidad y certidumbre del tráfico jurídico”.

¹⁸ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia del 2 de agosto de 1935, Gaceta Judicial XI.II Pág. 343 *“El estudio aislado de las disposiciones contractuales, como si cada una de ellas se bastara a si misma, confunde al intérprete e impide la concordia entre los diversos puntos. Las cláusulas han de interpretarse unas por otras, dándosele a cada una el sentido que mejor cuadre con la naturaleza del contrato y que más convenga a la postre en su totalidad, solo así es posible aprehender la idea dominante de las partes y construir con sus palabras una figura jurídica”.*

Cas. civ. sentencia del 7 de febrero de 2008, SC-007-2008, Exp. 2001-06916-01: *“En sentido análogo, los cánones hermenéuticos de la lex contractus, comportan el análisis in compluxu, sistemático e integral de sus cláusulas “dándoles a cada una el sentido que mejor convenga al contrato en su totalidad” (art. 1622 C.C.), plenitud e integridad y no el de uno de sus apartes o segmentos (Tota in toto, et tota in qualibet parte), según de vieja data postula la Corte al destacar la naturaleza orgánica unitaria, compacta y articulada del acto dispositivo “que por lo regular constituye una unidad y en consecuencia sus estipulaciones deben apreciarse en forma coordinada y armónica y no aislando unas de otras como partes autónomas” (cas. civ. 15 de marzo de 1965, CXI y CXII 71; 15 de junio de 1972, CXI.II 218; sentencia del 2 de agosto de 1935, Gaceta Judicial XLII, pág. 3437, 7 de octubre de 1976)”.*

¹⁹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia del 12 de noviembre de 1897, Gaceta Judicial, año 13, Pág. 117: *“Cuando un contrato es reformativo de otro, deben tenerse en cuenta, para fijar su inteligencia, las cláusulas de ambos y no tan solo las del segundo”.*

Sentencia del 1 de octubre de 2004, Exp. 7560: *“(…) Acuerdos celebrados posteriormente al contrato original, amplían el entramado contractual básico o matriz y la labor del interprete, en tal virtud, consistirá en auscultar el contenido integro del tejido contractual, integrado por la pluralidad de negocios o acuerdos celebrados por las partes, con el fin de esclarecer cuales de las estipulaciones inicialmente establecidas han sido modificadas o adicionadas y cuales no. Expresado de otro modo, el hermeneuta deberá, in complejo, analizar la integridad de manifestaciones volitivas que, articuladas, conforman una red negocial objeto de auscultación. De allí que no pueden interpretarse tales agregaciones o adiciones como pactos insulares, pues “cuando un contrato es reformativo de otro, deben tenerse en cuanto, para fijar su inteligencia, las cláusulas de ambos y no tan solo las del segundo”.*

²⁰ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia del 7 de febrero de 2008, SC-007-2008, Exp. 2001-06915-01: *“En la búsqueda del designio concurrente procurado con el pactum, se confiere singular connotación a la conducta, comportamiento o ejecución empírica significativa del entendimiento de los sujetos al construir de lege utenda una “interpretación auténtica que le imprime vigor al real sentido del contrato por aplicación práctica que las partes han hecho del mismo” (art. 1622 C.C. cas. civ. S-139-2002 (6907), agosto 1 de 2002, reiterado, cas. octubre 29 de 1936 XLIV, 456.”*

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. EN CONTRA DE SAVIOS S.A.S.
Radicado No. 2025 A 0039
LAUDO ARBITRAL

(*favor debitoris o pro debitoris*), pero las extendidas o dictadas por una parte, acreedora o deudora se interpretarán en su contra, siempre que la ambigüedad provenga de omitir la explicación debida (*interpretatio contra proferentem o stipularorem*, art. 1624 C.C.)²¹.

Con fundamento en el anterior marco normativo y jurisprudencial, será este Tribunal al que le corresponda desentrañar cuál fue la intención común de las partes y cuál fue la idea dominante de las partes para la suscripción de dos documentos jurídicamente contradictorios en sí mismos.

La lectura, en conjunto, de los tres textos denominados «**ACTA DE ENTREGA**» del 1° de junio de 2021, se extraen las siguientes ideas relevantes:

1. Que para el 1° de junio de 2021, no existía el Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Cross Business Center y, por ello, INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. entregó el «el uso» a SAVIOS S.A.S. Dicha idea surge de la lectura del siguiente párrafo inicial: «*Se vendió el derecho de uso a EL (LA) (LOS) BENEFICIARIO (A) (S) DEL ÁREA, pues así lo acordaron las partes, lo cual mediante la presente ratifica(n) conocer y aceptar EL (LA) (LOS) BENEFICIARIO (A) (S) DEL ÁREA, por lo cual, en virtud de esta acta se les(s) autoriza expresamente el uso del(os) mismo(s) en cumplimiento a lo que se defina en el Reglamento de Propiedad Horizontal respectivo*».
2. Que el día 1° de junio de 2021 INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. realizó una «entrega material» de las oficinas «en obra gris» y parqueaderos a SAVIOS S.A.S., puesto que les hizo entrega de las «*llaves correspondientes y todos los elementos y equipos del(os) bien(es)*» y, que, a su vez, SAVIOS S.A.S. declaró haberlos recibido «*a entera satisfacción y en perfecto estado de funcionamiento y que está(n) acorde con la naturaleza, diseños, planos y especificaciones ofrecidas*».
3. Se acordó lo relacionado con las «reparaciones», con las «reparaciones adicionales» y se informó sobre el régimen de las «garantías».
4. Que a partir del 1° de junio de 2021 SAVIOS S.A.S. tendría la «carga» de asumir los gastos que se enuncian en la cláusula «**QUINTA**», como el pago de los «*intereses de subrogación a partir del momento de la entrega de los documentos que requiere la entidad bancaria (...) El impuesto Predial y sus complementarios (...) El valor de las contribuciones de*

²¹ CLARO SOLAR, Luis. Explicaciones de Derecho Civil Chileno y Comparado. Editorial Jurídica de Chile, tomo duodécimo, De las obligaciones, Santiago de Chile, 1979, Pág. 28 y ss: «*Esta regla supone que la duda sobre el verdadero sentido de las cláusulas o de una cláusula de un contrato no ha podido desaparecer con la aplicación de todas las demás reglas interpretativas que pudieran ser aplicadas y que resultan, por lo tanto, inaplicables o insuficientes para solucionar la ambigüedad de la cláusula*» Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, del 1 de agosto de 2002, Exp. 6907.

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. EN CONTRA DE SAVIOS S.A.S.
Radicado No. 2025 A 0039
LAUDO ARBITRAL

valorización (...) los gastos Notariales, de Renta y Registro, y el Impuesto al Consumo (si aplicare) (...) Los servicios públicos (...) las cuotas ordinarias y/o extraordinarias de administración».

Y, de la lectura, en conjunto, de los tres documentos suscritos el mismo día 1° de junio de 2021 y denominado **«ACUERDO PRIVADO PARA LA ENTREGA A TÍTULO DE MERA TENENCIA DE INMUEBLES»**, se tienen las siguientes ideas relevantes:

1. Que el día 1° de junio de 2021 INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. entregó a SAVIOS S.A.S. las oficinas 602, 603 y 604, con los tres parqueaderos, a título de «*mera tenencia*» permitiendo que éste única y exclusivamente lo destinara para «uso» de «*Oficina y Parqueadero*».
2. Que el contrato denominado **«ACUERDO PRIVADO PARA LA ENTREGA A TÍTULO DE MERA TENENCIA DE INMUEBLES»** tenía una vigencia o un término de duración el cual era desde el 1° de junio de 2021 y «*hasta el día en que se otorgue la escritura pública de compraventa*».
3. Que en virtud del contrato de «*mera tenencia*» SAVIOS S.A.S. renunció a los «requerimientos judiciales y extrajudiciales en el evento de incumplimiento o violación total o parcial de las obligaciones que la ley y este contrato le imponen» y, por su parte, INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. se reservó la potestad o la facultad contractual «*para dar por terminado el contrato y exigir la entrega inmediata del(los) inmueble(s) sin necesidad de ningún tipo de desahucio, ni de los requerimientos establecidos en la ley*».
4. Que, con ocasión a la celebración del contrato de «*mera tenencia*» SAVIOS S.A.S. se obligó a las conductas propias que surgen por la naturaleza de un contrato de «*mera tenencia*»²² y que se describen en la cláusula «**QUINTA**» y, además, se establecieron reglas para el evento hipotético en que INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. hubiese ejercido la potestad de solicitarle a SAVIOS S.A.S. la restitución de la «*mera tenencia*» de los inmuebles y esta hubiese efectuado mejoras en las oficinas 602, 603 y 604, tal como quedó consignado en

²² **«ARTÍCULO 2200. <DEFINICIÓN Y PERFECCIONAMIENTO DEL COMODATO O PRETAMO DE USO.** El comodato o préstamo de uso es un contrato en que la una de las partes entrega a la otra gratuitamente una especie mueble o raíz, para que haga uso de ella, y con cargo de restituir la misma especie después de terminar el uso.

Este contrato no se perfecciona sino por la tradición de la cosa.

ARTÍCULO 2201. <DERECHOS DEL COMODANTE>. El comodante conserva sobre la cosa prestada todos los derechos que antes tenía, pero no su ejercicio, en cuanto fuere incompatible con el uso concedido al comodatario.

ARTÍCULO 2202. <LIMITACIONES DEL COMODATARIO>. El comodatario no puede emplear la cosa sino en el uso convenido, o falta de convención en el uso ordinario de las de su clase.

En el caso de contravención podrá el comodante exigir la reparación de todo perjuicio, y la restitución inmediata, aún cuando para la restitución se haya estipulado plazo».

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. EN CONTRA DE SAVIOS S.A.S.
Radicado No. 2025 A 0039
LAUDO ARBITRAL

el párrafo primero de la cláusula séptima, incluyendo un ejemplo ilustrativo y matemático para el evento del pago de las mejoras efectuadas por SAVIOS S.A.S.

5. Finalmente, se acordó como otra causal de terminación del contrato de «*mera tenencia*» el hecho que SAVIOS S.A.S. adquiera «el derecho real de dominio del(os) inmueble(s), según consta en CONTRATO DE ENCARGO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO RECURSOS CROSS suscrito entre las partes, por lo tanto no será necesario levantar un acta de entrega adicional a la que se efectuó sobre el(los) mismo(s) inmueble(s), pues se entenderá que la mera tenencia se convertirá por este hecho, en posesión con ánimo de señor y dueño a partir de dicha fecha» (subraya fuera del texto original).

Sobre la finalidad del contrato denominado «**ACUERDO PRIVADO PARA LA ENTREGA A TÍTULO DE MERA TENENCIA DE INMUEBLES**» el representante legal de INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. en audiencia de interrogatorio de parte extraprocesal²³, bajo la gravedad del juramento, entre las mismas partes de este proceso arbitral, realizada el día 2 de octubre de 2024 ante el Juzgado 5° Civil del Circuito de Oralidad de Medellín y remitida directamente a este proceso arbitral por el Juzgado de instancia, respondió a la pregunta séptima del apoderado de la parte demandante y por el Juez 5° Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, lo siguiente (a partir del minuto 1:14:20 – transcripción realizada directamente por el árbitro):

PREGUNTADO POR EL JUEZ: «en términos generales, ese contrato ¿en qué consistió?» RESPONDIÓ: «(...) su fin es el siguiente: si yo le estoy entregando a un cliente que no tiene todavía la escritura, que no es un arrendamiento, entonces la manera de uno, digamos, salvaguardar los intereses del proyecto es, se lo entrego a la medida que (inaudible), como quien dice, úselo, úselo mientras que (inaudible) se puede seguir con todos los convenios del contrato, pero realmente usted es un tenedor de buena fe; ni es el dueño todavía, ni es un inquilino, ni es un ocupante, pues, digamos, de hecho (...)».

Esta finalidad fue corroborada por el representante legal de INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. en la audiencia de práctica del interrogatorio de parte del 17 de diciembre de 2025, en donde afirmó lo siguiente (a partir del minuto 1:28:36 – transcripción realizada directamente por el árbitro):

PREGUNTA 16: «De acuerdo a lo que usted nos acaba de responder señor John Iván, por qué razón si es normal entregar los inmuebles a los compradores sin que se haya pagado el total del precio, por qué razón entonces se firma un documento o un contrato de tenencia como usted lo manifestó, si el tenedor del inmueble tiene condición de comprador, ¿por qué es normal? RESPONDIO: «si tiene condición de comprador, pero todavía como bien sabemos en ese momento no se podía hacer la escritura, entonces uno tiene que entregar con algún –pero yo no soy abogado– pero con algún contrato que en cualquier momento donde no haya, haya un incumplimiento por parte del comprador o algo así, uno pueda ir con ese contrato, no sé si ante una inspección de policía o ante un juez a decirles: señores, señor juez o

²³ Núm. 148, Expediente Digital; Cfr. Link del expediente digital del Juzgado de instancia, Archivo No. 019VideoAudienciaParte2

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. EN CONTRA DE SAVIOS S.A.S.
Radicado No. 2025 A 0039
LAUDO ARBITRAL

señor inspector: por favor haga que este señor me devuelva, me devuelva el inmueble porque yo tengo este contrato de mera tenencia; entonces, básicamente por eso».

PREGUNTA 17: «(...) usted le puede precisar al Tribunal qué obtenía o qué ganaba Inversiones Epicentro a cambio de permitir usar y tener el bien inmueble al comprador Savios; qué ganaba o qué percibía o qué obtenía o era simplemente ... o no obtenía nada a cambio» RESPONDIO: «No claro que sí, o sea cuando en un proyecto se entrega un inmueble pues para el promotor y el constructor sí hay un alivio, pues uno, todos los servicios públicos ya los paga, digamos, el nuevo habitante, empieza a pagar los prediales y en este caso también se empieza a contar unos intereses de subrogación que, por supuesto, le ayudan a compensar en algo los intereses que le está pagando al banco».

PREGUNTA 18: «Infórmele al Tribunal señor John Iván, si Inversiones Epicentro obtenía a favor o a cambio por ese uso y la tenencia de los bienes inmuebles, que Savios SAS pagara por vía de subrogación, los intereses del crédito constructor que usted tenía a cargo con Bancolombia». RESPONDIO: «Sí, efectivamente Inversiones Epicentro al entregarle a Savios y a todos los compradores pues lograba lo que hablamos ahoritica, y es que pagara los inte, los servicios públicos, que pagara los prediales y que empezara también los intereses de subrogación que, por supuesto, es un alivio para la sociedad que a su vez está pagando los intereses del banco».

En la misma línea, el representante legal de SAVIOS S.A.S., en audiencia de declaración de parte realizada el mismo 17 de diciembre de 2025, manifestó lo siguiente (a partir del minuto 2:10:03 – transcripción realizada directamente por el árbitro):

PREGUNTADO: «(...) cómo fue el proceso de entrega? (...)». RESPONDIO: «(...) de un momento a otro nos dice: todo está listo, todo está terminado, si ustedes quieren pueden recibir las oficinas, se las entregamos como en una figura que es como una tenencia para que ustedes tengan como el usufructo de ellas, para que las empiecen adecuar, mientras eso van avanzando las dificultades y hacemos la escrituración y cerramos la escrituración y se concluye el tema (...)».

Y, finalmente, los textos de los «**ENCARGO DE VINCULACIÓN DE BENEFICIARIO DE ÁREA FIDEICOMISO RECURSOS CROSS**» expresan lo siguiente:

«**NOVENA. ENTREGA MATERIAL.** La entrega material de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) la efectuarán directamente el **FIDEICOMITENTE**, el(los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** y está prevista para 20 meses después de haber alcanzado las condiciones de giro-punto de equilibrio- descritas en la **CLÁUSULA CUARTA**, del presente encargo de vinculación.

Este plazo está supeditado al cumplimiento por parte del(los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** de:
(...)

3. No obstante la estimación anterior se pacta (...) un plazo de gracia de seis (6) meses adicionales contados a partir del vencimiento del término antes estipulado, para efectuar la entrega. Transcurrido el plazo de gracia sin que esta se hubiere efectuado, el **FIDEICOMITENTE** deberá reconocer y pagar a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** durante un término máximo de tres (3) meses, contados a partir de la fecha del vencimiento del plazo en mención, a título de compensación por todos los perjuicios que pudieren sufrir en razón de la demora, una suma mensual equivalente al cero punto cinco por ciento (0,5%) del total de las sumas que **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** haya pagado al **FIDEICOMISO**. (...)

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. EN CONTRA DE SAVIOS S.A.S.
Radicado No. 2025 A 0039
LAUDO ARBITRAL

4. Pasado el tercer mes de estar reconociendo por el FIDEICOMITENTE la suma compensatoria sin que se produzca la entrega efectiva (...) **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** podrá exigir la aplicación de la cláusula penal prevista más adelante (...)

5. Si la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) está(n) lista(s) para su entrega material y no se ha otorgado la escritura de transferencia de dominio de éste (éstos), es facultativo para el FIDEICOMITENTE efectuar dicha entrega, la cual, en el evento de tener lugar, se hará a título de mera tenencia (comodato precario).
(...)».

«DÉCIMA CUARTA. OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA. La escritura pública de transferencia de (las) unidad(es) inmobiliaria(s) será otorgada por la FIDUCIARIA como vocera del **FIDEICOMISO LOTE**, por el **FIDEICOMITENTE** y por **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, en la oportunidad y en la Notaría que previamente y por escrito informe el **FIDEICOMITENTE** a el(los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, siempre y cuando:

- a. Se haya cumplido por el(los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** con la entrega de los recursos a los cuales se obliga en virtud del presente contrato. No obstante lo anterior, el **FIDEICOMITENTE** se reserva el derecho a exigir las garantías que considere necesarias sobre las sumas que el(los) **BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA** le adeude(n) al momento del otorgamiento de la escritura.
- b. El **FIDEICOMITENTE** haya terminado la construcción de las(s) unidad(es) inmobiliaria(s) a las cuales tenga derecho el(los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**.
- c. Se encuentre registrado el reglamento de Propiedad Horizontal del **PROYECTO**».

Con fundamento en el poder-deber de interpretar los contratos y de cara con las anteriores pruebas, el Tribunal concluye lo siguiente:

- (i) Para el día 1° de junio de 2021, la intención de INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. no fue hacer una «entrega material» de la «posesión» de los inmuebles a SAVIOS S.A.S. para dar cumplimiento a los tres contratos denominados **«ENCARGO DE VINCULACIÓN DE BENEFICIARIO DE AREA FIDEICOMISO RECURSOS CROSS»** del 26 de octubre de 2016 números 1300069377 (oficina 602 más parqueadero); 1300069379 (oficina 603 más parqueadero) y 1300069378 (oficina 604 más parqueadero), sino que, su real intención fue la de entregar el «uso» de los inmuebles a título de «mera tenencia» sin desprendimiento de ninguna de las atribuciones de la propiedad y manteniendo vigente los tres **«ENCARGO DE VINCULACIÓN DE BENEFICIARIO DE AREA FIDEICOMISO RECURSOS CROSS»** y, por ello, para los efectos de este laudo, deberá prevalecer la voluntad contenida en el contrato denominado **«ACUERDO PRIVADO PARA LA ENTREGA A TÍTULO DE MERA TENENCIA DE INMUEBLES»** sobre la voluntad descrita en el documento denominado **«ACTA DE ENTREGA»**.
- (ii) El hecho de que el día 1° de junio de 2021 INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. haya realizado la «entrega» a SAVIOS S.A.S. de las oficinas 602, 603 y 604, con sus correspondientes tres parqueaderos, no tiene el alcance jurídico de haber sido una «entrega material» como una

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. EN CONTRA DE SAVIOS S.A.S.
Radicado No. 2025 A 0039
LAUDO ARBITRAL

prestación anticipada de las obligaciones contenidas en los tres «**ENCARGO DE VINCULACIÓN DE BENEFICIARIO DE AREA FIDEICOMISO RECURSOS CROSS**», sino que, el hecho de la «*entrega*» fue el resultado del perfeccionamiento de un contrato de «*mera tenencia*» los cuales se perfeccionaron con la «*entrega*»²⁴ de los bienes inmuebles pero, se repite, dicha entrega no puede ser imputada al cumplimiento parcial de la obligación de traditar²⁵ los inmuebles objeto de los encargos fiduciarios, además, porque tal como se convino desde el contrato inicial mismo, esa «*entrega*» debía realizarse a título de «*comodato precario*».

(iii) Finalmente, y como quiera que el objeto principal de los tres contratos de «**ENCARGO DE VINCULACIÓN DE BENEFICIARIO DE AREA FIDEICOMISO RECURSOS CROSS**» era realizar la transferencia de las áreas al beneficio de área y no la simple «*entrega*» a «*título de mera tenencia*», los encargos de vinculación al FIDEICOMISO establecieron tres condiciones para que la sociedad fiduciaria, el fideicomitente y el beneficiario de área suscribieran la escritura pública de transferencia de los derechos de dominio a título de beneficio en fiducia mercantil los cuales son las indicadas en la cláusula «**DÉCIMA CUARTA**» antes transcrita y de acuerdo con el acervo probatorio de este proceso, se verifica lo siguiente:

1. La entrega del 100% de los recursos a los que se obligó SAVIOS S.A.S. a pagar al FIDEICOMISO: para el 1° de junio de 2021, SAVIOS S.A.S. únicamente había pagado el 30% o un poco más de ese 30% –sin establecer un porcentaje exacto–, según la propia declaración de parte del representante legal de SAVIOS S.A.S. en audiencia del 17 de diciembre de 2025 y, por tanto, faltaba por pagar el 70% o un poco menos del 70% del precio acordado de las tres oficinas.
2. La terminación por parte del FIDEICOMITENTE de las oficinas: las declaraciones del representante legal de INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. y de SAVIOS S.A.S., en la

²⁴ Cfr. Art. 2200 del Código Civil.

²⁵ «**ARTÍCULO 740. <DEFINICIÓN DE TRADICIÓN>**. La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo. Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales».

«**ARTÍCULO 745. <TÍTULO TRASLATIVO DE DOMINIO>**. Para que valga la tradición se requiere un título traslativo de dominio, como el de venta, permuta, donación, etc.

(...)».

«**ARTÍCULO 756. <TRADICIÓN DE BIENES INMUEBLES>**. Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos.

De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso, constituidos en bienes raíces, y de los de habitación o hipoteca».

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. EN CONTRA DE SAVIOS S.A.S.
Radicado No. 2025 A 0039
LAUDO ARBITRAL

audiencia del 17 de diciembre de 2025 coinciden en que, para el 1° de junio de 2021, las oficinas 602, 603 y 604 ya estaban construidas y terminadas «*en obra gris*».

3. El registro del Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Cross Business Center; para el 1° de junio de 2021, el reglamento de propiedad horizontal no se encontraba plasmado en una escritura pública ni registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur. La prueba de ello es que dicho reglamento se encuentra contenido en la escritura pública No. 2147 del 14 de noviembre de 2023, otorgada en la Notaría Segunda (2ª) del Círculo Notarial de Medellín.

2.5. Análisis del segundo problema jurídico o de la segunda hipótesis contenida en el «*contrato de compromiso*»:

«3.11.2. ¿De conformidad con lo establecido los encargos fiduciarios N° 1300069377, 1300069378 y 1300069379 y los respectivos otrosíes suscritos, y con base en la normativa aplicable y el ordenamiento jurídico Colombiano, los términos de dichos encargos, las circunstancias que han afectado la escrituración de las unidades inmobiliarias, y las circunstancias en que se dieron y que motivaron la entrega material anticipada de los inmuebles, resultan abusivas y/o ineficaces las cláusulas que disponen el pago de los intereses de subrogación del crédito constructor a cargo de los CONSTITUYENTES BENEFICIARIOS y en consecuencia dichas cláusulas que imponen esas cargas se dejan sin efectos y son exigibles para SAVIOS S.A.S.?»

En primer lugar, para dar respuesta a esta hipótesis, es necesario partir de las conclusiones ya establecidas en la primera hipótesis o en el numeral anterior, respecto a las consideraciones sobre la «*entrega material*» y la «*mera tenencia*». En segundo lugar, procederá el Tribunal a examinar si son o no son «*abusivas y/o ineficaces*» las cláusulas que dispusieron que «*Sobre esta suma, el **BENEFICIARIO DE ÁREA** reconocerá y pagará, a partir de la fecha de la entrega material del (de los) inmueble(s), intereses mensuales anticipados liquidados a la tasa de crédito de constructor vigente en el momento de la entrega, hasta que dicho saldo sea efectivamente pagado o subrogado*».

Para realizar este análisis el Tribunal partirá de la definición y de los elementos indicados en la sentencia C-909 de 2012 de la Corte Constitucional –que constituye fuente formal y directa por el hecho de realizar un juicio de exequibilidad de algunas normas de la Ley 1328 de 2009–, en concordancia con la calificación de «*consumidor financiero*» que se le ha dado a SAVIOS S.A.S., de conformidad con la normatividad aplicable y la línea o fundamento jurisprudencial indicado previamente a la decisión de las hipótesis, así:

«(...) será cláusula o práctica abusiva aquella que, en función de su contenido, en condiciones generales o como adhesión, esto es, al no ser debatida y concertada, contravenga la buena fe en perjuicio del

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. EN CONTRA DE SAVIOS S.A.S.
Radicado No. 2025 A 0039
LAUDO ARBITRAL

consumidor, por generar un desequilibrio notable entre los derechos y obligaciones de las partes, expresión jurídica que deberá ser entendida no solamente en sentido formal, como un párrafo o apartado, sino en sentido material, al contener una regla, una pauta o un patrón inequitativo de comportamiento.

De tal manera, el carácter abusivo estará determinado por el proceder desleal de la entidad vigilada frente al conjunto de expectativas razonables del consumidor financiero conforme al instrumento de negociación, de manera que la conducta desplegada por aquella sea la causa del desequilibrio y menoscabo».

De conformidad con el literal e)²⁶ del artículo 11 de la Ley 1328 de 2009, en armonía con el juicio de exequibilidad realizado por la Corte Constitucional en la sentencia C-909 de 2012, es pertinente y útil mencionar en este Laudo algunas de «las listas» de «cláusulas y prácticas abusivas» que ha elaborado la Superintendencia Financiera de Colombia desde la fecha de suscripción²⁷ de los tres «**ENCARGO DE VINCULACIÓN DE BENEFICIARIO DE AREA FIDEICOMISO RECURSOS CROSS**» y hasta la fecha²⁸ en que se suscribieron los documentos denominados «**ACTA DE ENTREGA**» y «**ACUERDO PRIVADO PARA LA ENTREGA A TÍTULO DE MERA TENENCIA DE INMUEBLES**», las cuales son las siguientes:

1. Circular Externa No. 018 del 26 de mayo de 2016, expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia:

«6.1. Cláusulas abusivas.

Salvo que medie autorización legal expresa para incorporar este tipo de cláusulas en los contratos que celebren las entidades vigiladas, son abusivas de acuerdo con lo previsto por la Ley 1328 de 2009, las siguientes cláusulas o estipulaciones:

6.1.1. Las que prevean o impliquen limitación o renuncia al ejercicio de los derechos de los consumidores financieros. Son ejemplos de estas cláusulas las siguientes:

(...)

6.1.1.11. Las que para la terminación del contrato o cancelación de un producto o servicio, impongan al consumidor financiero el cumplimiento de requisitos mayores a los solicitados al momento de la celebración del mismo, o que impongan mayores cargas o costos a los legalmente establecidos.

(...)

6.1.5. Las que autoricen a las entidades vigiladas para adoptar decisiones de manera unilateral o le impongan a los consumidores financieros modificaciones u obligaciones adicionales a las inicialmente pactadas en el contrato, y que puedan ocasionar perjuicios al consumidor financiero. Son ejemplos de estas cláusulas las siguientes:

(...)

6.1.5.4. Las que facultan a las entidades vigiladas para modificar unilateralmente las tarifas, tasas de interés, precios o los costos asociados a los productos o servicios pactados sin notificación previa al

²⁶ «Las demás que establezca de manera previa y general la Superintendencia Financiera de Colombia».

²⁷ 26 de octubre de 2016.

²⁸ 1° de junio de 2021.

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. EN CONTRA DE SAVIOS S.A.S.
Radicado No. 2025 A 0039
LAUDO ARBITRAL

titular del mismo por el medio y/o canal que habitualmente utiliza la entidad vigilada y que haya sido autorizado por el consumidor financiero, cuando ello implique un mayor costo o un perjuicio para él.
(...)

6.1.5.8. Las que establecen que las transacciones realizadas mediante utilidades con tarjeta de crédito internacional se liquidarán con la tasa de cambio de la fecha de compensación sin que dicha tasa sea determinada o determinable y las que facultan a las entidades vigiladas para aplicar una tasa que no ha sido previamente informada al consumidor financiero de acuerdo a lo establecido en el parágrafo 1 del art. 70 de la Resolución Externa 8 de 2000.

(...)

6.1.5.9. Las que presuman cualquier manifestación de voluntad del consumidor financiero, cuando de esta se deriven erogaciones u obligaciones a su cargo.

6.1.6. Las que afectan el equilibrio contractual o dan lugar a abuso de posición dominante contractual. Son ejemplos de estas cláusulas las siguientes:

(...)

6.1.6.8. Las que imponen al consumidor financiero la obligación de pagar gastos, comisiones o cuotas de manejo que no son expresamente determinadas o determinables.

6.1.6.9. Las que autorizan a la entidad vigilada para cobrar por servicios no prestados o por el cumplimiento de prestaciones propias del contrato que no implican un servicio adicional, tales como aquellas que autorizan a las aseguradoras para cobrar al consumidor financiero por efectuar el pago del siniestro, o aquellas que facultan a las entidades vigiladas para cobrar a sus deudores por el desembolso de sus créditos.

(...)

6.1.6.15. Las que establecen el carácter de vinculante de cualquier documento en el que se mencionen rangos de tasa o precios por concepto de posibles obligaciones derivadas de cualquier contrato financiero, sin que conste allí el pleno conocimiento y aceptación por parte del consumidor financiero, ni asociación al documento contractual que formalice la relación jurídica.

6.1.6.16. Las que establecen que el consumidor financiero debe efectuar pagos desde la fecha de aprobación de los créditos, aun cuando el desembolso de los mismos se realice con posterioridad a dicha fecha».

2. Circular Externa No. 040 del 22 de diciembre de 2020, expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia:

«(...)

6.2.50. Vincular a los consumidores financieros a productos respecto de los cuales no son destinatarios.

6.2.51. Todas aquellas conductas que contravengan los supuestos establecidos como cláusulas abusivas en la ley o en las circulares de esta superintendencia que impartan instrucciones sobre la materia.

6.2.52. Trasladar costos al deudor que resulten de la gestión para la modificación de créditos conforme a las disposiciones contenidas en los subnumerales 1.3.2.3.2.1. del Capítulo II de la CBCF».

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. EN CONTRA DE SAVIOS S.A.S.
Radicado No. 2025 A 0039
LAUDO ARBITRAL

La Corte Suprema de Justicia, mediante sentencia SC1806 del 24 de febrero de 2015²⁹, expediente 2000-00108-01, M.P: Jesús Vall De Rutén Ruiz, indicó lo siguiente:

“son características ‘arquetípicas de las cláusulas abusivas – primordialmente-: a) que su negociación no haya sido individual; b) que lesionen los requerimientos emergentes de la buena fe negocial -vale decir, que se quebrante este postulado rector desde una perspectiva objetiva: buena fe probidad o lealtad-, y c) que genere un desequilibrio significativo de cara a los derechos y las obligaciones que contraen las partes”.

En primer lugar, de la lectura de las hipótesis de cláusulas abusivas que ha construido la Superintendencia Financiera de Colombia, el Tribunal considera que la cláusula que es objeto de este proceso jurisdiccional encaja o se subsume en algunos de los supuestos de hechos o enunciados antes transcritos y, especialmente, en los siguientes:

1. Las que para la terminación del contrato impongan mayores cargas o costos a los legalmente establecidos.
2. Las que establecen que las transacciones se liquidarán con la tasa de cambio de la fecha de compensación sin que dicha tasa sea determinada o determinable y las que facultan a las entidades vigiladas para aplicar una tasa que no ha sido previamente informada al consumidor financiero de acuerdo a lo establecido en el parágrafo 1 del art. 70 de la Resolución Externa 8 de 2000
3. Las que facultan a las entidades vigiladas para cobrar a sus deudores por el desembolso de sus créditos.
4. Las que establecen el carácter de vinculante de cualquier documento en el que se mencionen rangos de tasa o precios por concepto de posibles obligaciones derivadas de cualquier contrato financiero, sin que conste allí el pleno conocimiento y aceptación por parte del consumidor financiero, ni asociación al documento contractual que formalice la relación jurídica.
5. Vincular a los consumidores financieros a productos respecto de los cuales no son destinatarios.
6. Trasladar costos al deudor que resulten de la gestión para la modificación de créditos conforme a las disposiciones contenidas en los subnumerales 1.3.2.3.2.1. del Capítulo II de la CBCF.

²⁹ Reiterando lo dicho en las sentencias cas. civ. de 2 de febrero de 2001; exp: 5670, Cas. Civ. del 13 de diciembre de 2002, Exp. 6462, sentencia del 14 de diciembre de 2011, exp. 2001-01489.

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. EN CONTRA DE SAVIOS S.A.S.
Radicado No. 2025 A 0039
LAUDO ARBITRAL

En otras palabras, el texto incluido en los contratos «*Sobre esta suma, el **BENEFICIARIO DE ÁREA** reconocerá y pagará, a partir de la fecha de la entrega material del (de los) inmueble(s), intereses mensuales anticipados liquidados a la tasa de crédito de constructor vigente en el momento de la entrega, hasta que dicho saldo sea efectivamente pagado o subrogado*» es lesivo o atentatorio del derecho del «consumidor financiero» referido a obtener «*información transparente, clara, veraz, oportuna y verificable, sobre las características propias de los productos o servicios ofrecidos y/o suministrados. En particular, la información suministrada por la respectiva entidad deberá ser de tal que permita y facilite su comparación y comprensión frente a los diferentes productos y servicios ofrecidos en el mercado*». Para efectos de la comprobación y corroboración de lo antes indicado basta leer el texto de la cláusula objeto de discusión en donde no se lee ninguna de la información mínima requerida para que la cláusula pudiera ser válida y no abusiva (Cfr. Art. 23 y 24, Ley 1328 de 2009) y, en segundo lugar, las declaraciones de los representantes legales de INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. y de SAVIOS S.A.S. practicadas en audiencia del 17 de diciembre de 2025, en donde declararon y afirmaron lo siguiente (transcripción realizada por el propio árbitro):

Interrogatorio de parte absuelto por el representante legal de INVERSIONES EPICENTRO S.A.S.:

(Minuto 0:55:15) CUARTA PREGUNTA: «Sírvese manifestarle al Tribunal, cómo es cierto, sí o no, y yo afirmo que es cierto, que, las dificultades y problemas que generaron el retraso en la escrituración por tantos años de los inmuebles adquiridos por Savios, no eran y no fueron imputables a dicha sociedad, es decir, a Savios, es cierto o no es cierto». RESPONDIO: «Es cierto, es cierto; realmente los años que tú también dices desde que ellos compraron, pero realmente pues ahí están una época en que la construcción realmente los inmuebles como decía ahorita estuvieron a partir del dos mil veintiuno, entonces, pues los ocho años que hablábamos ahora pues desde el momento en que ellos lo compraron hasta que posiblemente se les hizo la escrituración, pero hay tiene una época que es de la construcción; es cierto».

(Minuto 1:08:13) OCTAVA PREGUNTA: «Sírvese mencionarle, sírvase manifestarle al Tribunal, cómo es cierto, si no, y yo afirmo que es cierto, que Epicentro no le informó a Savios al momento de hacer la entrega del material de los inmuebles, a cuánto ascendía la tasa de interés del crédito constructor vigente para el día de la entrega; es cierto o no es cierto». RESPONDIO: «Es cierto que no se le informó».

Declaración de parte absuelto por el representante legal de SAVIOS S.A.S.:

(Minuto 2:01:59) PREGUNTA: «(...) en qué momento Inversiones Epicentro le explicó a Savios SAS el concepto de los intereses de subrogación del crédito constructor; en qué momento hubo una explicación de este tema por parte del promitente vendedor o, perdón, por parte de Epicentro, sobre cómo funcionaba, en qué condiciones funcionaba, etcétera». RESPONDIO: «Todavía no, no, o sea, la información que nos la han enviado y eso es producto de esta situación que tenemos hoy aquí, en un Excel en el que está una tasa y un Excel en el que están registrando los valores, pero nunca conocimos del crédito constructor hasta el momento cuando nos enteramos del crédito constructor y de los

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. EN CONTRA DE SAVIOS S.A.S.
Radicado No. 2025 A 0039
LAUDO ARBITRAL

intereses que nos están pretendiendo cobrar a nosotros cuando nos pasaron el cobro; muchas veces nos dijeron: ya vamos a escriturar, muchas son por ahí diez veces: ya vamos a escriturar, estén listos, incluso nosotros actualizamos cartas y enviamos cartas de que estábamos listos con los créditos, y cuando decíamos: listo, estamos listos, nosotros siempre decimos estamos listos, es decir, cuando tenga la escritura díganos que la plata la podemos transferir en tres días y así es, así fue; y cuando fuimos a hacer eso dije sí, pero ustedes tienen que estar a paz y salvo; paz y salvos ¡ah sí, ok!, vamos a revisar entonces impuestos prediales (...) cuando ya nos dijeron y está el pago de unos intereses y ahí fue donde apareció la situación y nosotros dijimos y ¿pero esto de dónde sale? Y hay fue donde nos sacaron una cláusula que había aparecido en los otrosí (...) el caso es que esas cláusulas están allá, pero nos vinimos a, como a dar cuenta de esa situación, cuando tratamos de hacer el cierre del negocio, fue el momento en que nosotros entendimos (...) ¿qué cómo se calcula? Lo único que conozco a hoy es un número de un porcentaje del crédito constructor que no lo aplican sobre los saldos que tenemos y ya, pero yo no sabía, yo no sabía, no, ni siquiera sé, cuánto es el monto completo, mi área cuánto es del crédito que tenía que aportar, yo porque lo tenía que aportar si yo no lo presté, mi negocio era comprar unas oficinas, no construir un edificio (...)).

(Minuto 2:05:38) PREGUNTADO POR EL ÁRBITRO: «Recuerda más o menos el mes y el año en que usted se enteró de ese crédito? RESPONDIO: «Yo creo que esto fue en el ¡ah!, puede ser veintitrés; yo creo que puede ser en el veintitrés o veinticuatro; creo que está ahí entre esos dos, no tengo la fecha exacta (...)).

De las declaraciones antes mencionadas se desprende la falta de la información que en los términos del estatuto del consumidor financiero exige para que la cláusula hubiese podido ser válida y eficaz entre las partes, pero la omisión de los requisitos mínimos hace que el aparte objeto de este proceso arbitral sea declarado abusivo e ineficaz. Ahora bien, respecto a la carga probatoria era la parte demandante quien tenía la carga de probar la debida información sobre el alcance, las tasas aplicables, los eventos en que se causaría, entre otros aspectos y no lo hizo porque no lo informó, tal como quedó confesado por el propio representante legal de INVERSIONES EPICENTRO S.A.S.

Ahora bien, el Tribunal procederá a realizar el análisis del elemento denominado por la Corte Suprema de Justicia como el «*desequilibrio significativo de cara a los derechos y las obligaciones que contraen las partes*», así:

1. Sobre el «desequilibrio normativo»: una cláusula abusiva se caracteriza por generar un desequilibrio en el contrato, especialmente por generar un desequilibrio relacionado con las prestaciones de los contratantes y, en tal virtud, tal como lo disponen las normas jurídicas transcritas, la cláusula abusiva genera un desequilibrio en los derechos y obligaciones de las partes. Para este efecto, es necesario determinar cuáles eran las prestaciones de cada una de las partes en los contratos y para ello, se transcriben las generales contenidas en los antecedentes de los tres «**ENCARGO DE VINCULACIÓN DE BENEFICIARIO DE AREA FIDEICOMISO RECURSOS CROSS**»:

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. EN CONTRA DE SAVIOS S.A.S.
Radicado No. 2025 A 0039
LAUDO ARBITRAL

«ANTECEDENTES

PRIMERO. FIDEICOMISO(S) LOTE(S): (...)

El objeto del **FIDEICOMISO LOTE** consiste entre otros temas en: **(1)** Recibir y mantener la titularidad jurídica del lote con matrícula inmobiliaria No. 001-34471 , y No. 001-493951; **(2)** Permitir que el **FIDEICOMITENTE** por su exclusiva cuenta y riesgo, inicie y lleve hasta su terminación un proyecto inmobiliario denominado **CROSS** sobre el citado **INMUEBLE**; **(3)** Transferir a título de beneficio en fiducia mercantil, el derecho de dominio de las unidades inmobiliarias que conformen el **PROYECTO** a los **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** que cumplan a cabalidad los requisitos establecidos en los encargos de vinculación al **FIDEICOMISO RECURSOS**.

SEGUNDO. FIDEICOMISO RECURSOS. (...)

El objeto del **FIDEICOMISO RECURSOS** consiste entre otros temas en: (1) Recibir y mantener a título de fiducia mercantil irrevocable, las sumas de dinero que los **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** se obliguen a pagar a cambio de recibir determinadas unidades inmobiliarias en el **PROYECTO**; (2) Transferir al **FIDEICOMITENTE** las sumas de dinero aportadas por los **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, una vez el **FIDEICOMITENTE** por su exclusiva cuenta y riesgo, sin injerencia de **ACCIÓN** o los **FIDEICOMISOS**, acredite las **CONDICIONES DE GIRO** establecidas en el presente contrato y en el contrato de fiducia mercantil por el cual se constituyó el **FIDEICOMISO RECURSOS**.

TERCERO. PROYECTO. Consiste en la construcción que el **FIDEICOMITENTE** por su cuenta y riesgo, y con plena autonomía jurídica, financiera y administrativa, sin injerencia de **ACCIÓN** o los **FIDEICOMISOS**, harán de un proyecto denominado **CROSS**.

El proyecto, es un desarrollo de responsabilidad única y exclusiva de los **FIDEICOMITENTES**, quienes asumen toda la responsabilidad administrativa, financiera y técnica del mismo y tienen la obligación de suministrar todos los recursos necesarios para realizarlo.

(...)

CUARTO. VINCULACIÓN DE BENEFICIARIO(S) DE ÁREA: En el contrato de fiducia por el cual se constituyó el **FIDEICOMISO RECURSOS**, quedó previsto que el **FIDEICOMITENTE** puede vincular terceros al **FIDEICOMISO RECURSOS**, bajo la calidad de **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, quienes:

- 4.1. Quedarán vinculados con respecto al beneficio que corresponda al **FIDEICOMITENTE** en una o varias determinadas unidades inmobiliarias y en el porcentaje de copropiedad que a ellas les corresponda en las zonas comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal al cual sea sometido el **PROYECTO**.
- 4.2. Por lo anterior, lo que les correspondan por todo concepto en razón de la vinculación al **FIDEICOMISO RECURSOS** a través de contratos de encargo fiduciario como éste, les será cubierto exclusivamente al momento de la transferencia, en esa(s) determinada(s) unidad(es) y en los derechos en la copropiedad.
- 4.3. Por la vinculación, el (los) **CONSTITUYENTE(S) Y/O BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** no adquiere(n) el carácter de **FIDEICOMITENTE** ni de **BENEFICIARIO** del **FIDEICOMISO RECURSOS** ni del **FIDEICOMISO LOTE**; por tanto no participará en los excedentes o en las pérdidas que resulten al momento de liquidar dicho(s) patrimonio(s) autónomo(s), ni en ningún otro derecho u obligación, ni a intervenir en las deliberaciones y decisiones sobre los mismos.

QUINTO. CONSTITUYENTE: El constituyente tiene la intención de vincularse como **BENEFICIARIO DE ÁREA** del mencionado **FIDEICOMISO RECURSOS**, con miras a que a la terminación del **PROYECTO**, el **FIDEICOMITENTE** le haga entrega material de la(s) unidad(es) que más adelante se identifica(n) y que

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. EN CONTRA DE SAVIOS S.A.S.
Radicado No. 2025 A 0039
LAUDO ARBITRAL

ACCIÓN como vocera del **FIDEICOMISO LOTE** le efectúe la transferencia de las(s) misma(s), en los términos y condiciones previstas en el presente contrato. (...) En razón a que el FIDEICOMITENTE contrae para con el (los) CONSTITUYENTE(S) Y/O BENEFICIARIO(S) DE ÁREA las obligaciones propias relacionadas con el PROYECTO, y el (los) CONSTITUYENTE(S) Y/O BENEFICIARIO(S) DE ÁREA contrae(n) para con aquel la obligación de entregar al FIDEICOMISO RECURSOS las sumas de dinero acordadas con el FIDEICOMITENTE por la vinculación, éste y aquellos suscriben también el presente contrato en el cual, además de instruir a ACCIÓN de la vinculación, se reglamenta el cumplimiento de sus mutuas obligaciones». Subrayas fuera del texto original.

Con fundamento en el texto contractual, son claras las prestaciones de cada uno de los contratantes: del FIDEICOMITENTE construir, por su propia cuenta y riesgo y con plena autonomía administrativa, financiera y técnica, el proyecto inmobiliario y, por parte del CONSTITUYENTE Y/O BENEFICIARIO DE AREA, la entrega de los dineros por las áreas de los inmuebles que se obligó a adquirir. Nótese que esas prestaciones son tan claras que en el mismo contrato se dejó expresa constancia que el CONSTITUYENTE Y/O BENEFICIARIO DE AREA no participa ni los excedentes ni de las pérdidas que resulten al momento de liquidar el Fideicomiso.

Así las cosas y toda vez que el riesgo de la construcción era única y exclusivamente del FIDEICOMITENTE, la cláusula objeto de este proceso genera un desequilibrio normativo en las prestaciones de SAVIOS S.A.S.

2. Que la cláusula produzca un desequilibrio injustificado en la relación contractual: es decir, que el desequilibrio sea significativo y relevante. De acuerdo con los tres contratos de vinculación al FIDEICOMISO, SAVIOS S.A.S. se obligó a pagar las siguientes sumas de dinero:

Encargo No.	Inmuebles	Valor inicial y en Otrosíes 1 y 2	Valor en el Otrosí # 3
1300069377	602 + Parqueadero	\$531.110.050	\$529.110.050
1300069379	603 + Parqueadero	\$536.881.600	\$534.881.600
1300069378	604 + Parqueadero	\$524.697.500	\$522.697.500

El valor de los inmuebles, tomando el indicado por las partes en los tres Otrosíes # 3 del 23 de septiembre de 2020, asciende a la suma de \$1.586.689.150 y el valor de los intereses de subrogación liquidados y que constan en el «contrato de compromiso», ascienden a la suma de \$626.571.449; por tanto, el porcentaje de dichos intereses con relación al precio de los inmuebles al 23 de septiembre de 2020, es del 39.48%, porcentaje que es significativo y relevante especialmente cuando el crédito constructor correspondía al fideicomitente para efectos de construir el proyecto inmobiliario.

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. EN CONTRA DE SAVIOS S.A.S.
Radicado No. 2025 A 0039
LAUDO ARBITRAL

3. Que la cláusula abusiva genere un desequilibrio injustificado e irrazonable: significa este requisito que, para que pueda ser catalogada como una cláusula abusiva, ella no pueda tener una justificación que la explique o la legitime.

En la Circular Externa No. 038 de 2018 de la Superintendencia Financiera, cuya normatividad se encuentra transcrita en este laudo, tratándose de un contrato de fiducia inmobiliaria, ha mencionado las siguientes obligaciones a cargo de las partes:

«5.2.1.2. Que la tradición de los inmuebles no presenten problemas de carácter legal que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de las unidades inmobiliarias resultantes a los futuros adquirentes.

5.2.1.3 Que el punto de equilibrio establecido por parte del fideicomitente o partícipe no comprometa la viabilidad del proyecto.

*5.2.1.4. Que se encuentren dadas las condiciones técnicas, **financieras** y jurídicas para que el proyecto llegue a término, antes de permitir que los constructores dispongan de los recursos de los futuros compradores.*

*5.2.1.5. Que **se cuente con** las licencias de construcción y permisos necesarios para el desarrollo de la obra.*

5.2.1.6. Que el constructor o promotor del proyecto cumpla con unos niveles mínimos de solvencia, capacidad técnica, administrativa y financiera, acordes con la magnitud del proyecto.

5.2.1.7. Que se hayan establecido las fuentes de financiación para el desarrollo del proyecto».

El Tribunal considera que no está justificada ni es razonable el aparte de la cláusula tercera objeto de este proceso arbitral, por cuanto que, de cara a las prestaciones u obligaciones del FIDEICOMITENTE, no es legítimo trasladarle el valor de los intereses de subrogación (costo financiero del proyecto inmobiliario) al CONSTITUYENTE Y/O BENEFICIARIO DE ÁREA, puesto que las fuentes de financiación del proyecto, así como el pago de los intereses, correspondía, por la autonomía administrativa, técnica, jurídica y financiera al FIDEICOMITENTE.

No es justificable ni razonable, desde el punto de vista del derecho del «consumidor financiero» que los problemas jurídicos que haya presentado el FIDEICOMITENTE con el Distrito de Medellín para (i) el englobe de los tres predios en uno solo –el de la Iglesia de La Gran Comisión, el de la vía pública (que estaba entre la mitad de ambos lotes) y el del lote del grupo promotor–; (ii) el hecho de la entrega de la vía pública mejorada –en la parte superior del proyecto inmobiliario y previo a la aceptación de esa nueva vía por parte de Planeación Municipal y del Concejo de Medellín–; (iii) en la determinación de la formalización del título de la escritura pública en la cual se entregaría la nueva vía pública la Distrito de Medellín (comunidad, permuta, compensación) para realizar la escritura de desenglobe o de partición de los tres predios en dos predios –la vía pública y el edificio– y, finalmente; (iv) la elaboración del reglamento de propiedad horizontal

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. EN CONTRA DE SAVIOS S.A.S.
Radicado No. 2025 A 0039
LAUDO ARBITRAL

del Edificio. Todos estos problemas jurídicos que se presentaron en la ejecución o desarrollo del proyecto y que perduraron en el tiempo varios años, no son justificables, razonables ni legítimos para que el FIDEICOMITENTE traslade al CONSTITUYENTE Y/O BENEFICIARIO DE ÁREA el costo financiero de los intereses de subrogación con ocasión del crédito constructor que éste había adquirido con BANCOLOMBIA S.A. para la construcción del proyecto inmobiliario, toda vez que el riesgo de la construcción, incluyendo el pago del crédito constructor –capital e intereses–, era un riesgo propio y exclusivo del FIDEICOMITENTE.

Finalmente, el Tribunal se pregunta: ¿es justificado y razonable que SAVIOS S.A.S., como beneficiario de área tenga que soportar las demoras en la expedición del reglamento de propiedad horizontal, como requisito *sine qua non* para poder otorgar la escritura pública de transferencia del beneficio? ¿es razonable que SAVIOS S.A.S. tenga que soportar el problema jurídico presentado entre el Fideicomitente y el Distrito de Medellín para determinar y acordar el título jurídico por medio del cual el Fideicomitente entregaría la vía pública completamente terminada? La respuesta a estos interrogantes se desprende de todo lo esbozado en este Laudo y es que, a juicio del Tribunal, y en línea con el marco jurídico previamente determinado, SAVIOS S.A.S. no tiene por qué soportar las demoras ocasionadas con ocasión del lote de la vía pública en donde se desarrolló parte del Edificio Cross Business Center, ya que estos hechos lesionan el equilibrio del contrato y, especialmente, lesiona la prestación del deber de otorgamiento del título de adquisición para SAVIOS S.A.S. –escritura pública de transferencia a título de beneficio más el registro de ella en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos– y esa es la lógica y la razonabilidad que se desprende de las prestaciones emanadas de este tipo de contratos.

4. Sobre el requisito de la no negociación individual de la cláusula o del contrato: la parte demandante en el escrito de demanda y en sus alegatos de conclusión defendió la validez del texto contractual en virtud de que «*dichos contratos tienen el visto bueno de la Superintendencia Financiera*». El artículo 3 de la Circular Externa 038 de 2018, Parte II, Título II, Capítulo I, expresa:

«3. CONTRATOS DE ADHESIÓN Y CONTRATOS DE PRESTACIÓN MASIVA

3.1. En concordancia con las disposiciones contenidas en el literal e. art. 7 de la Ley 1328 de 2009, Capítulo II de la Ley 1480 de 2011 y de las instrucciones que sobre la materia se contemplan en el Capítulo I, Título III de la Parte I de esta Circular, y en cumplimiento de lo previsto en el numeral 4 del art. 146 del EOSF, la SFC tiene la función de evaluar los tipos o modelos de contratos que se pretende utilizar en el desarrollo de la actividad fiduciaria, así como sus modificaciones o adiciones, siempre que éstos constituyan contratos de adhesión o se utilicen para la prestación masiva de servicios.

Dicha revisión tiene por objeto procurar la protección de los derechos de los usuarios de los servicios fiduciarios, en orden a velar porque las condiciones generales de los contratos se ajusten a las disposiciones legales, así como evitar que estén provistos de cláusulas abusivas que puedan afectar sus intereses.

3.2. Para los efectos de este Capítulo y en concordancia con el numeral 4 del art. 5 de la Ley 1480 de 2011, se entienden por contratos de adhesión aquellos elaborados unilateralmente por la sociedad

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. EN CONTRA DE SAVIOS S.A.S.
Radicado No. 2025 A 0039
LAUDO ARBITRAL

fiduciaria y cuyas cláusulas y/o condiciones no pueden ser discutidas libre y previamente por los clientes, limitándose éstos a expresar su aceptación o a rechazarlos en su integridad, o aquellos que sean predeterminados en un contrato al que después de celebrado adhieren otros fideicomitentes, quienes sólo pueden expresar su aceptación o rechazarlos en su integridad. Para que se considere como un contrato de adhesión no debe existir necesariamente una parte contratante que sea superior económicamente sobre la otra.

Por otra parte, por contratos de prestación masiva se entienden aquellos cuyo texto se utiliza indistintamente con diferentes personas en varios y futuros negocios por ser su contenido similar y uniforme, generalmente en formularios o documentos idénticos o similares. Estos contratos responden además en la mayoría de los casos al concepto de contrato de adhesión.

3.3. Las entidades fiduciarias deben presentar ante la SFC, para la evaluación que le compete, los modelos de contrato de adhesión y/o de prestación masiva de servicios que pretendan implementar o sus modificaciones o adiciones.

El alcance del pronunciamiento de la SFC se limita únicamente a la revisión de los modelos de contrato y en ningún momento constituye una valoración previa, aprobación o conformidad respecto de la validez o eficacia del negocio jurídico, respecto de las circunstancias de tiempo, modo y lugar relacionadas con su celebración, ejecución y/o liquidación, así como de las obligaciones y derechos de las partes intervinientes, o relacionado con los conflictos de orden contractual que puedan surgir con ocasión del desarrollo del mismo.

No obstante lo anterior, la SFC puede ordenar en cualquier momento la suspensión de su utilización y exigir las modificaciones a que haya lugar, cuando dichos contratos en su celebración o ejecución desconozcan alguno de los requisitos señalados en este Capítulo o en una disposición imperativa.

Tratándose de contratos de adhesión, las sociedades fiduciarias deben entregar a sus clientes al momento de la adhesión todos los documentos jurídicos que hagan parte del contrato al cual adhieren. Los contratos fiduciarios diferentes de los de adhesión y/o de prestación masiva de servicios no están sujetos a la evaluación previa por parte de la SFC, sin que ello signifique que sus términos puedan apartarse de lo dispuesto en este Capítulo y en las normas legales vigentes». Subrayas fuera del texto original.

Tal como consta en las declaraciones de ambos representantes legales, en armonía con los escritos de demandada y de contestación a la demanda, es un hecho cierto que los tres contratos denominados «**ENCARGO DE VINCULACIÓN DE BENEFICIARIO DE AREA FIDEICOMISO RECURSOS CROSS**» son contratos de adhesión o de naturaleza predispuesta que, de conformidad con la naturaleza del negocio fiduciario, tienen una finalidad dispuesta la cual, par el caso *sub iudice*, fue la siguiente:

«SEGUNDO. FIDEICOMISO RECURSOS. (...)

El objeto del FIDEICOMISO RECURSOS consiste entre otros temas en: (1) Recibir y mantener a título de fiducia mercantil irrevocable, las sumas de dinero que los BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obliguen a pagar a cambio de recibir determinadas unidades inmobiliarias en el PROYECTO; (2) Transferir al FIDEICOMITENTE las sumas de dinero aportadas por los BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, una vez el FIDEICOMITENTE por su exclusiva cuenta y riesgo, sin injerencia de ACCIÓN o los FIDEICOMISOS,

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. EN CONTRA DE SAVIOS S.A.S.
Radicado No. 2025 A 0039
LAUDO ARBITRAL

acredite las **CONDICIONES DE GIRO** establecidas en el presente contrato y en el contrato de fiducia mercantil por el cual se constituyó el **FIDEICOMISO RECURSOS**.

TERCERO. PROYECTO. Consiste en la construcción que el FIDEICOMITENTE por su cuenta y riesgo, y con plena autonomía jurídica, financiera y administrativa, sin injerencia de ACCIÓN o los FIDEICOMISOS, harán de un proyecto denominado CROSS.

El proyecto, es un desarrollo de responsabilidad única y exclusiva de los FIDEICOMITENTES, quienes asumen toda la responsabilidad administrativa, financiera y técnica del mismo y tienen la obligación de suministrar todos los recursos necesarios para realizarlo.

(...)».

Así, pues, el Tribunal encuentra acreditado el requisito de la no negociación individual del aparte de la cláusula tercera objeto de este proceso arbitral y, por el contrario, la encuentra como una cláusula predispuesta, no negociada por SAVIOS S.A.S. y atentatoria de la finalidad perseguida en los tres encargos de vinculación.

5. Sobre el requisito de la lesión al principio de la buena fe negocial: esta lesión, como ya se ha indicado, va ligada a la exigencia del deber de conducta por parte de INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. relativo al deber de información que se le imponía, con relación únicamente al apartado de la cláusula tercera –objeto de este proceso arbitral– a SAVIOS S.A.S. sobre una debida información –mínima– relacionada con el alcance de la cláusula, las tasas aplicables, el monto del crédito constructor, el plazo del crédito constructor, los eventos en que se causaría, los eventos en que se causarían, entre otros aspectos relevantes para la toma de decisión de la vinculación o no vinculación el proyecto inmobiliario y a la celebración de los «**ENCARGO DE VINCULACIÓN DE BENEFICIARIO DE AREA FIDEICOMISO RECURSOS CROSS**».

Al respecto se pregunta el Tribunal en el caso contrario: ¿podría considerarse como una conducta de buena fe, el hecho que el BENEFICIARIO DE ÁREA pretendiera que el FIDEICOMITENTE le trasladara o pagara los excedentes generados en el proyecto inmobiliario Cross Business Center en proporción al área adquirida? ¿podría ser otra conducta de buena fe, el hecho que el BENEFICIARIO DE ÁREA, por el hecho de haberse vinculado al FIDEICOMISO RECURSOS CROSS exigiera al FIDEICOMITENTE la adjudicación de algún contrato de obra para la realización del edificio o pretendiera que fuera otra entidad bancaria –con una mejor tasa de crédito constructor– la que financie el proyecto inmobiliario? A juicio del Tribunal, estas también serían conductas atentatorias contra el principio de la buena fe contractual, puesto que el beneficiario de área no tiene derecho –en este FIDEICOMISO– a participar de los excedentes o de las utilidades del proyecto inmobiliario, así como tampoco a pretender otra entidad financiera, puesto que como se lee³⁰ de los «**ANTECEDENTES**» de los tres encargos de vinculación, el

³⁰ «2) Permitir que el FIDEICOMITENTE por su exclusiva cuenta y riesgo, inicie y lleve hasta su terminación un proyecto inmobiliario denominado **CROSS** sobre el citado **INMUEBLE**; (...)

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. EN CONTRA DE SAVIOS S.A.S.
Radicado No. 2025 A 0039
LAUDO ARBITRAL

FIDEICOMITENTE, por su propia cuenta y riesgo y con su propia autonomía financiera, administrativa y jurídica, es quien realizaría la construcción del Edificio.

2.6. Análisis del tercer problema jurídico o de la tercera hipótesis contenida en el «contrato de compromiso»:

«3.11.3. En caso de que la respuesta al interrogante contenido en el numeral anterior (3.11.2) sea afirmativa, se debe absolver a la parte demandada y condenar en costas a la parte demandante; En caso de que la respuesta al primer interrogante sea afirmativa y al segundo interrogante sea negativa, deberá condenarse en costas a la parte demandada y se condenará a SAVIOS S.A.S., al pago de los intereses de subrogación aquí liquidados por la suma de \$626.571.449».

Comoquiera que, de conformidad con la hipótesis segunda, el Tribunal corroboró que el aparte de la cláusula tercera consistente en que *«Sobre esta suma, el **BENEFICIARIO DE ÁREA** reconocerá y pagará, a partir de la fecha de la entrega material del (de los) inmueble(s), intereses mensuales anticipados liquidados a la tasa de crédito de constructor vigente en el momento de la entrega, hasta que dicho saldo sea efectivamente pagado o subrogado»* es abusivo e ineficaz, se absolverá a la parte demandada SAVIOS S.A.S. de las pretensiones de la demanda y, en consecuencia, se condenará en costas a la parte demandante INVERSIONES EPICENTRO S.A.S.

2.7. Análisis de las pretensiones y excepciones de la demanda como consecuencia del análisis de las hipótesis planteadas en el «contrato de compromiso»:

En virtud del análisis de las hipótesis descritas en el «contrato de compromiso» y en razón a que el aparte de la cláusula tercera es considerado como una *«cláusula abusiva»*, ello hace que en la

*«PROYECTO. Consiste en la construcción que el **FIDEICOMITENTE** por su cuenta y riesgo, y con plena autonomía jurídica, financiera y administrativa, sin injerencia de **ACCIÓN** o los **FIDEICOMISOS**, harán de un proyecto denominado **CROSS**.*

*El proyecto, es un desarrollo de responsabilidad única y exclusiva de los **FIDEICOMITENTES**, quienes asumen toda la responsabilidad administrativa, financiera y técnica del mismo y tienen la obligación de suministrar todos los recursos necesarios para realizarlo»*

*«4.3. Por la vinculación, el (los) **CONSTITUYENTE(S) Y/O BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** no adquiere(n) el carácter de **FIDEICOMITENTE** ni de **BENEFICIARIO** del **FIDEICOMISO RECURSOS** ni del **FIDEICOMISO LOTE**; por tanto no participará en los excedentes o en las pérdidas que resulten al momento de liquidar dicho(s) patrimonio(s) autónomo(s), ni en ningún otro derecho u obligación, ni a intervenir en las deliberaciones y decisiones sobre los mismos».*

*«En razón a que el **FIDEICOMITENTE** contrae para con el (los) **CONSTITUYENTE(S) Y/O BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** las obligaciones propias relacionadas con el **PROYECTO**, y el (los) **CONSTITUYENTE(S) Y/O BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** contrae(n) para con aquel la obligación de entregar al **FIDEICOMISO RECURSOS** las sumas de dinero acordadas con el **FIDEICOMITENTE** por la vinculación, éste y aquellos suscriben también el presente contrato en el cual, además de instruir a **ACCIÓN** de la vinculación, se reglamenta el cumplimiento de sus mutuas obligaciones»*

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. EN CONTRA DE SAVIOS S.A.S.
Radicado No. 2025 A 0039
LAUDO ARBITRAL

parte resolutive se declare la prosperidad de la excepción de fondo o de mérito formulada por SAVIOS S.A.S. y denominada «**CLÁUSULA ABUSIVA**» con la cual enerva todas las pretensiones de la demanda y, por ello, dará lugar a declarar la prosperidad de la misma y la no prosperidad de las pretensiones de la demanda invocadas por INVERSIONES EPICENTRO S.A.S.

3. COSTAS Y JURAMENTO ESTIMATORIO

3.1. COSTAS

Habiendo concluido la evaluación del proceso, el Tribunal advierte que, como las pretensiones no prosperaron, habrá lugar a imponer y condenar en costas a la parte convocante INVERSIONES EPICENTRO S.A.S., puesto que ésta fue la *vencida*.

Por consiguiente, y de conformidad con los artículos 365 Núm. 1 de la Ley 1564 de 2012 «*Código General del Proceso*»³¹ se impondrán las costas en contra de INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. y a favor de SAVIOS S.A.S., incluyendo las *agencias en derecho* a que se hace referencia en el artículo 366 Núm. 3 y 4 de la Ley 1564 de 2012 «*Código General del Proceso*»³² y el pago de los demás costes debidamente acreditados en el proceso, tal como lo prevé el numeral 8 del artículo 365 de la Ley 1564 de 2012 «*Código General del Proceso*».

En materia de *agencias en derecho* el Tribunal observará un criterio de *razonabilidad*, toda vez que no considera que hubiera habido temeridad en la actuación procesal de INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. Por el contrario, ambas partes actuaron a lo largo del proceso, a través de sus apoderados, con apego a la ética y al profesionalismo que era esperables de ellos.

El total de honorarios y gastos del presente proceso arbitral fueron pagados por ambas partes y por mitades de conformidad con el auto que decretó los gastos y honorarios (Cfr. Audiencia del

³¹ «En los procesos y en las actuaciones posteriores a aquellos en que haya controversia, la condena en costas se sujetará a las siguientes reglas:

1. Se condenará en costas a la parte vencida en el proceso (...).

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

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

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. EN CONTRA DE SAVIOS S.A.S.
Radicado No. 2025 A 0039
LAUDO ARBITRAL

23 de octubre de 2025). Como quiera que la parte *vencida* ha resultado ser INVERSIONES EPICENTRO S.A.S., esta sociedad será condenada a pagar a favor de SAVIOS S.A.S. la suma que a ella le correspondió pagar al Tribunal, por un valor de \$26.164.673.

Adicionalmente, no se observa en el expediente digital de otros gastos que la convocada hubiere asumido y acreditado para efectos del reconocimiento de ellos en las costas.

De conformidad con el Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, y con fundamento en el criterio establecido en su artículo 5 «*Procesos Declarativos en General en Única Instancia*», «a. Cuando en la demanda se formulen pretensiones de contenido pecuniario, entre el 5% y el 15% de lo pedido», el Tribunal fijará las **agencias en derecho** a favor de SAVIOS S.A.S. y en contra de INVERSIONES EPICENTRO S.A.S., en la suma de COP \$31.328.572, que corresponde el 5% del valor de la pretensión de reconocimiento y pago de los intereses de subrogación por valor de \$626.571.449.

En síntesis, los valores por concepto de costas a cargo de INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. y a favor de SAVIOS S.A.S., son los siguientes:

CONCEPTO	VALOR (COP)
Gastos y honorarios del proceso a cargo de la convocante	\$26.164.673
Agencias en derecho	\$31.328.572
TOTAL COSTAS:	\$57.493.245

Advierte el Tribunal finalmente que, en el evento que respecto de la suma disponible de la partida «*Gastos de funcionamiento del Tribunal*» se presente un excedente o sobrante, éste será reintegrado a las partes.

3.2. JURAMENTO ESTIMATORIO

Sobre el juramento estimatorio el artículo 206 del Código General del Proceso establece que:

“Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación formulada la objeción el juez concederá el término de cinco (5) días a la parte que hizo la estimación, para que aporte o solicite las pruebas pertinentes. Aun cuando no se presente objeción de parte, si el juez advierte que la estimación es notoriamente injusta, ilegal o sospeche que haya fraude, colusión o cualquier otra situación similar, deberá decretar de oficio las pruebas que considere necesarias para tasar el valor pretendido.

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. EN CONTRA DE SAVIOS S.A.S.
Radicado No. 2025 A 0039
LAUDO ARBITRAL

Si la cantidad estimada excediere en el cincuenta por ciento (50%) la que resulte probada, se condenará a quien la hizo a pagar a la otra parte una suma equivalente al diez por ciento (10%) de la diferencia.

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

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

Parágrafo. *También habrá lugar a la condena a la que se refiere este artículo a favor del Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, en los eventos en que se nieguen las pretensiones por falta de demostración de los perjuicios. En este evento, la sanción equivaldrá al cinco por ciento (5%) del valor pretendido en la demanda cuyas pretensiones fueron desestimadas.*

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

Con fundamento en la norma antes transcrita y toda vez que no hay evidencia de que las Partes hayan actuado de mala fe o de manera temeraria en la estimación de sus perjuicios; por el contrario, la demandante hizo una tasación de los intereses de subrogación que fue debidamente sustentada y argumentada con las pruebas que consideró útiles y suficientes para ese propósito y, por tanto, el Tribunal se abstendrá de aplicar las sanciones de que trata la norma por ausencia del requisito denominado «falta de demostración de los perjuicios» para este propósito.

4. DECISIONES DEL TRIBUNAL ARBITRAL

En mérito de todo lo expuesto, el Tribunal Arbitral constituido para dirimir en Derecho las controversias presentadas entre INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. en contra de SAVIOS S.A.S., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO. **Declarar** la prosperidad de la excepción de fondo o de mérito denominada «cláusula abusiva» y, en consecuencia, declarar que la expresión «Sobre esta suma, el **BENEFICIARIO DE ÁREA** reconocerá y pagará, a partir de la fecha de la entrega material del (de los) inmueble(s), intereses mensuales anticipados liquidados a la tasa de crédito de constructor vigente en el momento de la entrega, hasta que dicho saldo sea efectivamente pagado o subrogado»

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. EN CONTRA DE SAVIOS S.A.S.
Radicado No. 2025 A 0039
LAUDO ARBITRAL

contenida en los tres contratos denominados «**ENCARGO DE VINCULACIÓN DE BENEFICIARIO DE AREA FIDEICOMISO RECURSOS CROSS**» del 26 de octubre de 2016 números 1300069377 (oficina 602 más parqueadero), 1300069379 (oficina 603 más parqueadero) y 1300069378 (oficina 604 más parqueadero), todos ellos, junto con sus otrosíes No. 1 del 22 de octubre 2017, No. 2 del 10 de marzo de 2018 y No. 3 del 23 de septiembre de 2020, son abusivas y/o ineficaces por las razones expuestas en la parte motiva del presente laudo arbitral.

SEGUNDO. Desestimar todas las pretensiones de la demanda por las razones indicadas en el laudo arbitral.

TERCERO. Condenar en costas procesales a INVERSIONES EPICENTRO S.A.S., concretamente a pagar a favor de SAVIOS S.A.S., en un término de 30 días siguientes a la fecha de ejecutoria de este laudo, la suma de COP \$57.493.245, la cual se compone de los siguientes conceptos y valores:

- i. Por los honorarios y gastos a cargo de la convocante y pagados por la convocada al Tribunal de Arbitramento, la suma de COP \$26.164.673.
- ii. Y, por las agencias en derecho, la suma de COP \$31.328.572.

CUARTO. Decretar la causación y pago al árbitro único y al secretario del 50% restante de sus respectivos honorarios, los cuales deberán ser cancelados por la ejecutoria del Laudo o de la providencia que decida su aclaración, corrección o complementación (Cfr. Art. 28 de la Ley 1563 de 2012).

QUINTO. Decretar y ordenar el pago de la Contribución Especial Arbitral de que tratan los artículos 16 a 23 de la Ley 1743 de 2014, modificada por el artículo 362 de la Ley 1819 de 2016, equivalente al dos por ciento (2%) del valor total de los honorarios pagados al árbitro y al secretario, los cuales deberán consignarse en la Cuenta del Consejo Superior de la Judicatura – Dirección Ejecutiva de Administración Judicial – Fondo para la Modernización, Descongestión y Bienestar de la Administración de Justicia, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de ejecutoria del Laudo o de la providencia que decida sobre su aclaración, corrección o complementación.

El monto de los honorarios causados para el árbitro único y el secretario –Cfr. Auto No. 06 de 18 de octubre de 2024–, ascendieron a la cantidad de \$21.146.785 y \$10.573.392, respectivamente; por tanto, la Contribución Especial Arbitral del dos por ciento (2%) a cargo del árbitro y del secretario, equivalen a la suma de \$422.936 y \$211.468, respectivamente, los cuales serán consignados directamente por el árbitro único en la Cuenta del Banco Agrario No. 3-082-00-00634-1, Denominación «Contribución Especial Arbitral y sus Rendimientos CUN», Convenio

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR INVERSIONES EPICENTRO S.A.S. EN CONTRA DE SAVIOS S.A.S.
Radicado No. 2025 A 0039
LAUDO ARBITRAL

13475, a nombre del Consejo Superior de la Judicatura – Dirección Ejecutiva de Administración Judicial.

Remítase copia de los pagos de la Contribución Especial Arbitral, tanto del árbitro, como del secretario, al Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia para los efectos de información del pago que trata la Ley 1743 de 2014.

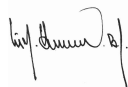
SEXTO. Ordenar, de conformidad con el artículo 28, inciso 2 de la Ley 1563 de 2012, que el árbitro único realice la liquidación final y la rendición de las cuentas razonadas del proceso y, si a ello hubiere lugar, la devolución a las partes de la suma no utilizada de la partida «*Gastos de funcionamiento del Tribunal*».

SÉPTIMO. Ordenar el archivo del expediente arbitral en el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición (Cfr. Art. 47, Ley 1563 de 2012).

OCTAVO. Ordenar la expedición de copias auténticas de este Laudo, con las constancias de Ley y con destino a cada una de las Partes.

Notifíquese y Cúmplase.

Esta providencia quedó notificada en audiencia o en estrados.



NICOLÁS HENAO BERNAL
Árbitro Único



LUIS GUILLERMO RODRÍGUEZ D'ALLEMAN
Secretario del Tribunal

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

NHB	NICOLÁS HENAO BERNAL	E-mail	nico*****il.com
	Autenticado con:	IP	185.124.31.208 Gerona, Gerona, España
	Correo electrónico	Rol	Firmante
	Código OTP	Firmado	9/3/26, 13:40:22 GMT-5
	Hash de firmante: 05dbfd54804da7adb34ad2daf7db4b71bcd3e9b94f593290afb97ef1ddea3103		
LGR	LUIS GUILLERMO RODRIGUEZ	E-mail	luis*****os.com
	Autenticado con:	IP	181.128.126.176 El Retiro, Antioquia, Colombia
	Correo electrónico	Rol	Firmante
	Código OTP	Firmado	9/3/26, 13:31:43 GMT-5
	Hash de firmante: 5175593a61c65a007f93815c872e5a732745887b5c3537f5a2d489b159d8d00d		

Integridad del documento

📄 Número de documento: B828SY9A95

🔒 Función Hash: SHA-256

Hash del documento: 0fef68676cdd54a9d9b598b234efadb9a920d5e931d739c7f835906ab7033136

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