

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO  
INTELCA PST S.A;  
INCEL S.A;  
GAMMA INGENIEROS S.A;  
INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S “INGACON S.A.S” EN  
LIQUIDACIÓN  
Vs  
CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.**

Armenia Quindío, seis (06) de marzo de dos mil veinte (2020).

En la ciudad y fecha antes indicada, siendo las dos Y TREINTA de la tarde (2:30 p.m.), el Tribunal de Arbitramento integrado por los doctores **HAROLD RUIZ MONTES**, en calidad de Presidente del Tribunal, en asocio con los Árbitros **GERMAN DARÍO SERNA TORO**, **MANUEL ANIBAL MORENO SABOGAL**, y el Secretario designado, Doctor **JULIO CÉSAR GÓMEZ GALLEGO**, se constituyen en audiencia pública en las instalaciones del **CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE Y AMIGABLE COMPOSICIÓN DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE ARMENIA**, acorde con lo dispuesto en el artículo 33 de La Ley 1563 de 2012, con la finalidad de emitir el laudo que en derecho corresponde en el proceso iniciado por las sociedades **GAMMA INGENIEROS S.A.S, INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S - INGACON S.A.S. “EN LIQUIDACIÓN”, INTELCA PST S.A., e INCEL S.A.**, en calidad de demandantes, contra la sociedad **CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.**, en calidad de demandada y cesionaria de la sociedad **CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA CAMÚ S.A.S.**

Para los efectos legales, el Presidente del Tribunal por ante su Secretario, pudo constatar la asistencia de las siguientes partes y sus apoderados:

Identificadas como se encuentran las partes asistentes a la audiencia y no observando el Tribunal ninguna causal que invalide la actuación surtida ni que afecte el derecho de defensa o el debido proceso, procede a dar lectura al LAUDO que pone fin a la litis, en los siguientes términos:

**LAUDO**

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO  
INTELCA PST S.A;  
INCEL S.A;  
GAMMA INGENIEROS S.A;  
INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S “INGACON S.A.S” EN  
LIQUIDACIÓN  
Vs  
CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.**

**I. CONSIDERACIONES.**

**1. LA DEMANDA.**

Las sociedades **GAMMA INGENIEROS S.A.S, INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S - INGACON S.A.S- “EN LIQUIDACIÓN”, INTELCA PST S.A. e INCEL S.A.**, presentaron demanda arbitral contra la sociedad **CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.**, en calidad de demandada y cesionaria de la sociedad **CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA CAMÚ S.A.S.**, basada en la cláusula compromisoria contenida en el contrato de promesa de compraventa suscrito el día **ocho (8) de agosto de 2016.**

Las pretensiones contenidas en la citada demanda, pueden resumirse de la siguiente manera:

**2. PRETENSIONES.**

2.1 Declarar que Constructora y Comercializadora Milán S.A.S., parte promitente compradora, derivada de su condición de cesionaria del contrato de “PROMESA DE COMPRAVENTA LOTE LA SECRETA Y OTRO”, suscrito el 8 de agosto de 2016, incumplió su obligación de pagar a Gamma Ingenieros S.A.S., Ingenieros Asociados Contratistas S.A.S. en Liquidación -“Ingacon S.A.S.” (sic), Intelca PST S.A.S., e Incel S.A., como parte promitente vendedora, la suma de UN MIL MILLONES DE PESOS (\$1.000.000.000) MONEDA CORRIENTE, como remanente del precio pactado, según lo dispuesto en el numeral “3.)” del literal “A)” y en el numeral “3.)” del literal “B)” de la cláusula “**QUINTA. PRECIO**” del citado contrato de promesa de compraventa.

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**  
**INTELCA PST S.A;**  
**INCEL S.A;**  
**GAMMA INGENIEROS S.A;**  
**INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S “INGACON S.A.S” EN**  
**LIQUIDACIÓN**  
**Vs**  
**CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.**

2.2 Como consecuencia de la anterior declaración, se condene a Constructora y Comercializadora Milán S.A.S., parte promitente compradora, derivada de su condición de cesionaria del contrato de “PROMESA DE COMPRAVENTA LOTE LA SECRETA Y OTRO”, suscrito el 8 de agosto de 2016, al pago de la suma de UN MIL MILLONES DE PESOS (\$1.000.000.000) MONEDA CORRIENTE, a cada uno de los integrantes de la parte promitente vendedora, en las cuantías y porcentajes estipuladas en el numeral “3.)” del literal “A)” y en el numeral “3.)” del literal “B)” de la cláusula “**QUINTA. PRECIO**” del contrato de promesa de compraventa.

2.3 Igualmente, en virtud de la primera declaración, se condene a Constructora y Comercializadora Milán S.A.S., parte promitente compradora, derivada de su condición de cesionaria del contrato de “PROMESA DE COMPRAVENTA LOTE LA SECRETA Y OTRO”, al pago de la suma de CUATROCIENTOS CUARENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS TRECE PESOS (\$441.255.813), liquidada a 23 de noviembre de 2018, por concepto de intereses de mora a la tasa máxima legal permitida por la ley por cada día de retardo, causada dicha mora desde el 12 de abril de 2017, según lo estipulado en el PARÁGRAFO 2 de la cláusula “**QUINTA. PRECIO**” del susodicho contrato.

2.4 Declarar que la parte promitente compradora está obligada a pagar, en el término de diez (10) días, contados a partir de la ejecutoria del laudo arbitral, las sumas y condenas precedentes.

2.5 Condenar en costas y agencias en derecho a la parte demandada.

**3. HECHOS.**

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**  
**INTELCA PST S.A;**  
**INCEL S.A;**  
**GAMMA INGENIEROS S.A;**  
**INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S “INGACON S.A.S” EN**  
**LIQUIDACIÓN**  
**Vs**  
**CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.**

3.1 Gamma Ingenieros S.A.S., Ingenieros Asociados Contratistas S.A.S. en Liquidación -“Ingacon S.A.S.” **(sic)** , Intelca PST S.A.S., e Incel S.A., actuando como Parte Promitente Vendedora, suscribieron el 8 de agosto de 2016, en la ciudad de Armenia (Q), un contrato de "PROMESA DE COMPRAVENTA LOTE LA SECRETA Y OTRO", el que anexó en seis (6) folios, con la Constructora y Comercializadora CAMU S.A.S., en calidad de Promitente Comprador, en donde el primero, se obligó transferir al segundo, a título de compraventa, el derecho pleno de dominio y la posesión real y material de **(A) UNA FINCA** situada en el municipio de Armenia, Quindío, en la vereda Puerto Espejo, denominada LA SECRETA, con una cabida superficial de unas 6 hectáreas y 3990 metros cuadrados aproximadamente, a la que corresponde el folio de matrícula Inmobiliaria número 280-57438 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia (Q), según certificado de tradición anexo en tres (3) folios, código catastral número 01-101-0485-0001-000, cuyos linderos se encuentran contenidos en la Escritura Pública No. 275 de 11 de febrero de 1986 de la Notaría 2 de Armenia (Q); y, **B) UN LOTE DE TERRENO**, ubicado en el PARAJE DE PUERTO ESPEJO, del área urbana del municipio de Armenia, Departamento del Quindío, con un área aproximada de (16 x 60 metros), DIECISÉIS (16) metros de frente, que le corresponde el folio de la matrícula inmobiliaria número 280-130758 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, según certificado de tradición que se acercó al proceso en un (1) folio, con código catastral No. 00-01-01-0486-000-000, cuyos linderos se encuentran contenidos en la Escritura 228 del 8 de febrero de 1973 de la Notaría 2 de Armenia.

3.2 Como mecanismo de concreción del negocio jurídico, las partes establecieron las cláusulas “CUARTA” y “QUINTA” del contrato de promesa de compraventa en cuestión, entre otras convenciones, lo concerniente a la “TRASFERENCIA DE LOS BIENES PROMETIDOS EN COMPRAVENTA”, “CONSTITUCIÓN DE

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO  
INTELCA PST S.A;  
INCEL S.A;  
GAMMA INGENIEROS S.A;  
INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S “INGACON S.A.S” EN  
LIQUIDACIÓN  
Vs  
CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.**

PATRIMONIO AUTÓNOMO”, “PLAZO PARA LA FIRMA DE LA ESCRITURA PÚBLICA” y “PRECIO”, las cuales son en palabras del libelista, de manera general, las siguientes:

**“CUARTA. – TRASFERENCIA (SIC) DE LOS BIENES PROMETIDOS EN COMPRAVENTA:** La transferencia del derecho de dominio sobre los inmuebles prometidos en venta se hará en los siguientes términos:

**1) CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Los PROMITENTES VENDEDORES transferirán a un PATRIMONIO AUTÓNOMO el derecho de dominio sobre los inmuebles objeto de este contrato, acto jurídico dentro del cual LOS PROMITENTES VENDEDORES actuarán como FIDEICOMITENTE y EL PROMITENTE COMPRADOR como BENEFICIARIO FUTURO, contrato dentro del cual se darán las siguientes instrucciones:

**1.1.** La FIDUCIARIA (sic) registrará las cesiones de los derechos fiduciarios de que es titular el fideicomitente a favor del BENEFICIARIO FUTURO, siempre y cuando se allegue a la FIDUCIARIA las constancias de pago, de conformidad con el precio y forma pactada en la cláusula quinta del este contrato (sic) , para lo cual deberá indicarse el porcentaje de los derechos fiduciarios que se ceden en proporción a los pago (sic) realizados sobre los inmuebles, al igual que, deberá indicarse el inmueble sobre el cual se realiza el abono.

**1.2.** Dichas instrucciones las dará el BENEFICIARIO FUTURO, el cual queda autorizado por medio de este documento para hacerlo, una vez efectuado cada pago de la forma señalada en la CLAUSULA QUINTA DEL PRECIO determinada en este contrato.

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO  
INTELCA PST S.A;  
INCEL S.A;  
GAMMA INGENIEROS S.A;  
INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S “INGACON S.A.S” EN  
LIQUIDACIÓN  
Vs  
CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.**

**1.3.** La FIDUCIARIA entregará el bien a título de comodato al BENEFICIARIO FUTURO. El término del comodato será por el mismo término de vigencia del contrato de fiducia.

**1.4.** La sociedad fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo que se constituya, coadyuvará o dará poder al BENEFICIARIO FUTURO para realizar los trámites de licencias y permisos para englobes, división material, urbanismo, construcción y demás que se requiera, a cargo del BENEFICIARIO FUTURO, para la ejecución del proyecto urbanístico que se desarrollará en el inmueble, efecto para el cual otorgará las autorizaciones y poderes que se requieran.

**1.5.** Los costos que demande la constitución de la fiducia se asumirán por partes iguales, los gastos de registro serán cancelados por EL BENEFICIARIO FUTURO. El pago mensual de la misma, será asumido por partes iguales, una vez se acrediten los derechos fiduciarios en su totalidad a favor del BENEFICIARIO FUTURO, serán de su cargo.

**2) PLAZO PARA LA FIRMA DE LA ESCRITURA PÚBLICA:** La escritura pública de constitución del patrimonio autónomo será otorgada en la Notaría Cuarta (4) del Circulo Notarial de Armenia, el día trece (13) de octubre del año dos mil dieciséis (2016) a las dos de la tarde (2 pm). No obstante las partes pueden modificar dicha fecha previo acuerdo escrito de la presente cláusula.

**QUINTA. - PRECIO:** El precio de los LOTES objeto del presente contrato de promesa de compraventa se pacta por la suma de **DOS MIL CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$2.400.000.000)**, precio que se pagará a los PROMITENTES VENDEDORES en las siguientes proporciones:

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO  
INTELCA PST S.A;  
INCEL S.A;  
GAMMA INGENIEROS S.A;  
INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S “INGACON S.A.S” EN  
LIQUIDACIÓN  
Vs  
CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.**

**A)** A FAVOR DE LAS SOCIEDADES INTELCA PST S.A., GAMMA INGENIEROS S.A.S y INCEL S.A. (sic), la suma de DOS MIL TRECIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$2.358.000.000) que EL PROMITENTE COMPRADOR cancelará de la siguiente manera: **1)** suma (sic) de SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS M/CTE mediante Tres (3) cheques, cada uno por la suma de DOSCIENTOS SESENTA Y DOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$262.000.000), cada uno a nombre de las sociedad GAMMA INGENIEROS SAS, INTELCA PST S.A. e INCEL S.A., respectivamente, a la firma de esta Promesa. **2)** La suma de QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$585.000,000) será pagada por EL PROMITENTE COMPRADOR a EL PROMITENTE VENDEDOR el 15 de diciembre de 2016, mediante Tres (3) cheques, cada uno por la suma de CIENTO NOVENTA Y CINCO MILLONES (\$195.000.000), cada uno a nombre de las sociedades GAMMA INGENIEROS SAS, INTELCA PST S.A e INCEL S.A., respectivamente. **3)** La suma de NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$987.000.000) que será pagada por EL PROMITENTE COMPRADOR a EL PROMITENTE VENDEDOR mediante Tres (3) cheques, cada uno por la suma de TRECIENTOS VEINTINUEVE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$329.000.000), cada uno a nombre de las sociedades GAMMA INGENIEROS SAS, INTELCA PST S.A. e INCEL S.A., el 11 de abril de 2017.

**PARÁGRAFO 1:** Del último pago se descontará el porcentaje que le corresponde al promitente vendedor por la administración y constitución de la fiducia.

**PARÁGRAFO 2:** En caso de mora en cualquiera de los pagos el promitente comprador pagará intereses de mora a la tasa máxima legal permitida por la ley por cada día de retardo.

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO  
INTELCA PST S.A;  
INCEL S.A;  
GAMMA INGENIEROS S.A;  
INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S “INGACON S.A.S” EN  
LIQUIDACIÓN  
Vs  
CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.**

**B) A FAVOR DE LA SOCIEDAD INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S EN LIQUIDACIÓN**, la suma de CUARENTA Y DOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$ 42.000.000) que EL PROMITENTE COMPRADOR cancelará de la siguiente manera: **1)** La suma de CATORCE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$14.000.000) a la firma de esta Promesa, mediante cheque, a nombre de INGACON S.A.S. **2)** La suma de QUINCE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$15.000.000) que será pagado por EL PROMITENTE COMPRADOR el **15 de diciembre de 2016** (mediante cheque a nombre de INGACON SAS); **3.)** La suma de TRECE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$ 13.000.000) que será pagado por EL PROMITENTE COMPRADOR mediante cheque a nombre de INGACON SAS, **el 11 de abril de 2017.**

PARÁGRAFO: En caso de mora en cualquiera de los pagos el promitente comprador pagará intereses de mora a la tasa máxima legal permitida por la ley por cada día de retardo”

3.3 En desarrollo de lo previsto en la cláusula “QUINTA. - PRECIO”, la parte promitente compradora, efectuó pagos a la parte vendedora, hasta el 15 de diciembre de 2016, por un total de mil cuatrocientos millones de pesos (\$ 1.400.000.000) Moneda Corriente, distribuidos y pagados, según el siguiente cuadro:

<b>VALOR TOTAL LOTES LA SECRETA Y OTRO</b>		\$2.400.000.000				
<b>VALOR ADEUDADO</b>		\$1.000.000.000				
<b>RELACION DE PAGOS EFECTUADOS</b>						
<b>BENEFICIARIO</b>	<b>VALOR PAGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VALOR PAGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>TOTAL</b>	<b>VALOR</b>



**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**  
**INTELCA PST S.A;**  
**INCEL S.A;**  
**GAMMA INGENIEROS S.A;**  
**INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S “INGACON S.A.S” EN**  
**LIQUIDACIÓN**  
**Vs**  
**CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.**

	1	DE PAGO	2	DE PAGO	PAGADO	ADEUDADO
INGACON	14.000.000	08-ago-16	15.000.000	15-dic-16	29.000.000	13.000.000
INTELCA	262.000.000	08.ago-16	191.666.667	15-dic-16	453.666.667	329.000.000
GAMMA	262.000.000	08-ago-16	191.666.667	15-dic-16	453.666.667	329.000.000
INCEL	262.000.000	08-ago-16	191.666.666	15-dic-16	453.666.666	329.000.000
COMISIONISTA			10.000.000	15-dic-16	10.000.000	
TOTAL	800.000.000		600.000.000		<b>1.400.000.000</b>	<b>1.000.000.000</b>

3.4 Según “Otrosí N° 1” al contrato de promesa de compraventa del 8 de agosto de 2016, suscrito el 10 de octubre de 2016, entre Gamma Ingenieros S.A.S., Ingenieros Asociados Contratistas S.A.S "Ingacon S.A.S. En liquidación – antes Ingacon S.A., Intelca PST S.A.S., e Incel S. A., en calidad de promitentes vendedores, y Constructora y Comercializadora CAMU S.A.S., en calidad de promitente compradora, se dispuso : “PRIMERO”, “Prorrogar la fecha de la firma de la escritura pública de constitución de la fiducia establecida en la cláusula cuarta del contrato, para el día miércoles veintiséis (26) de octubre de 2016, a las 2:00 pm, en la NOTARÍA CUARTA DEL CÍRCULO DE ARMENIA QUINDIO”, que adjuntó en cuatro (4) folios.

3.5 Los promitentes vendedores, el 26 de octubre de 2016, en cumplimiento de lo dispuesto en el numeral “1) **CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO AUTÓNOMO**” de la Cláusula CUARTA del contrato de promesa de compraventa, y en el OTROSÍ descrito en el numeral anterior, celebraron **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN**, con la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, que tiene por **OBJETO**, según el numeral 4.1. del **CAPÍTULO IV**:

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO  
INTELCA PST S.A;  
INCEL S.A;  
GAMMA INGENIEROS S.A;  
INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S “INGACON S.A.S” EN  
LIQUIDACIÓN  
Vs  
CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.**

“constituir un Patrimonio Autónomo el cual se denomina **FIDEICOMISO VERDE NATURA - FIDUBOGOTÁ** cuya finalidad es:

Radicar en nombre de la **FIDUCIARIA**, como administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, la propiedad fiduciaria de **LOS INMUEBLES**, los cuales serán transferidos a **TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN** por **LOS FIDEICOMITENTES** dentro de los treinta (30) días siguientes a la firma del presente Contrato.

Que la **FIDUCIARIA** entrega a título de comodato precario la administración de **LOS INMUEBLES** descritos en la cláusula 5.1 a **LOS FIDEICOMITENTES** quien a su vez lo pueden entregar al mismo título a **EL BENEFICIARIO FUTURO**. La **FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión de **LOS FIDEICOMITENTES** o **EL BENEFICIARIO FUTURO** en razón de la tenencia que ejerzan sobre **LOS INMUEBLES** fideicomitidos.

**LOS FIDEICOMITENTES A** instruyen a **LA FIDUCIARIA** con la firma del presente Contrato para que registre la cesión del cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios de que son titulares **LOS FIDEICOMITENTES A** en el presente Contrato a favor de **EL BENEFICIARIO FUTURO** a más tardar el once (11) de mayo de dos mil diecisiete (2.017), siempre y cuando se alleguen a **LA FIDUCIARIA** certificaciones de pago suscritas conjuntamente por **LOS FIDEICOMITENTES A** y **EL BENEFICIARIO FUTURO**, de la siguiente manera:

- A. La cesión del treinta y dos punto setenta y cinco por ciento (32.75%) de los derechos fiduciarios de que son titulares **LOS FIDEICOMITENTES A** en el presente Contrato a favor del **BENEFICIARIO FUTURO** siempre y cuando se allegue a **LA FIDUCIARIA** certificación del pago suscrita conjuntamente por **LOS**

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**  
**INTELCA PST S.A;**  
**INCEL S.A;**  
**GAMMA INGENIEROS S.A;**  
**INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S “INGACON S.A.S” EN**  
**LIQUIDACIÓN**  
**Vs**  
**CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.**

**FIDEICOMITENTES A y EL BENEFICIARIO FUTURO**, en la cual se indique el pago correspondiente al valor de **SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$786.000.000)**, a más tardar el ocho (8) de agosto de 2.016.

**B.** La cesión del veinticuatro punto tres setenta y cinco por ciento (24.375%) de los derechos fiduciarios de que son titulares **LOS FIDEICOMITENTES A** en el presente Contrato a favor del **BENEFICIARIO FUTURO** siempre y cuando se allegue a **LA FIDUCIARIA** certificación del pago suscrita conjuntamente por **LOS FIDEICOMITENTES y EL BENEFICIARIO FUTURO**, en la cual se indique el pago correspondiente al valor de **QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$ 585.000.000)**, a más tardar el quince (15) de diciembre de 2.016.

**C.** La cesión del cuarenta y uno punto ciento veinticinco por ciento (41.125%) de los derechos fiduciarios de que son titulares **LOS FIDEICOMITENTES A** en el presente Contrato a favor del **BENEFICIARIO FUTURO** siempre y cuando se allegue a **LA FIDUCIARIA** certificación del pago suscrita conjuntamente por **LOS FIDEICOMITENTES y EL BENEFICIARIO FUTURO**, en la cual se indique el pago correspondiente al valor de **NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$987.000.000)**, a más tardar el once (11) de abril de 2.017.

**(iv) EL FIDEICOMITENTE B** instruye a **LA FIDUCIARIA** con la firma del presente Contrato para que registre la cesión del cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios de que es titular **EL FIDEICOMITENTE B** en el presente Contrato a favor de **EL BENEFICIARIO FUTURO** a más tardar el once (11) de mayo de dos mil diecisiete (2.017). siempre y cuando se alleguen a **LA FIDUCIARIA** certificaciones de pago suscritas conjuntamente por **EL FIDEICOMITENTE B y EL BENEFICIARIO FUTURO**, de la siguiente manera:

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO  
INTELCA PST S.A;  
INCEL S.A;  
GAMMA INGENIEROS S.A;  
INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S “INGACON S.A.S” EN  
LIQUIDACIÓN  
Vs  
CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.**

- A. La cesión del cero punto quinientos ochenta y cuatro por ciento (0.584%) de los derechos fiduciarios de que es titular **EL FIDEICOMITENTE B** en el presente Contrato a favor del **BENEFICIARIO FUTURO** siempre y cuando se allegue a **LA FIDUCIARIA** certificación del pago suscrita conjuntamente por **EL FIDEICOMITENTE B** y **EL BENEFICIARIO FUTURO**, en la cual se indique el pago correspondiente al valor de **CATORCE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$14.000.000)**, a más tardar el ocho (8) de agosto de 2.016.
- B. La cesión del cero punto seis veinticinco por ciento (0.625%) de los derechos fiduciarios de que es titular **EL FIDEICOMITENTE B** en el presente Contrato a favor del **BENEFICIARIO FUTURO** siempre y cuando se allegue a **LA FIDUCIARIA** certificación del pago suscrita conjuntamente por **EL FIDEICOMITENTE B** y **EL BENEFICIARIO FUTURO**, en la cual se indique el pago correspondiente al valor de **QUINCE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$15.000.000)**, a más tardar el quince (15) de diciembre de 2.016.
- C. La cesión del cero punto quinientos cuarenta y uno por ciento (0.541 %) de los derechos fiduciarios de que es titular **EL FIDEICOMITENTE B** en el presente Contrato a favor del **BENEFICIARIO FUTURO** siempre y cuando se allegue a **LA FIDUCIARIA** certificación del pago suscrita conjuntamente por **EL FIDEICOMITENTE B** y **EL BENEFICIARIO FUTURO**, en la cual se indique el pago correspondiente al valor de **TRECE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$13.000.000)**, a más tardar el once (11) de abril de 2.017.

(v) **LOS FIDEICOMITENTES** instruyen a **LA FIDUCIARIA** con la firma del presente Contrato para que en caso que no se alleguen las certificaciones de pago suscritas conjuntamente por cada uno de **LOS FIDEICOMITENTES** y **EL BENEFICIARIO FUTURO**, y no se hayan registrado cesiones parciales de los derechos fiduciarios a más tardar el once (11) de mayo de 2.017, **LA**

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO  
INTELCA PST S.A;  
INCEL S.A;  
GAMMA INGENIEROS S.A;  
INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S “INGACON S.A.S” EN  
LIQUIDACIÓN  
Vs  
CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.**

**FIDUCIARIA** restituirá LOS INMUEBLES a LOS FIDEICOMITENTES o lo transferirá a quien estos instruyan por cuenta de LOS FIDEICOMITENTES, conforme a la instrucción impartida por éstos al respecto.

(vi) **LOS FIDEICOMITENTES** instruyen a **LA FIDUCIARIA** con la firma del presente Contrato para que en caso que no se alleguen la totalidad de las certificaciones de pago suscritas conjuntamente por cada uno de **LOS FIDEICOMITENTES** y **LOS BENEFICIARIOS FUTUROS**, a más tardar el once (11) de mayo de 2.017, y se hayan registrado cesiones parciales de los derechos fiduciarios, **LA FIDUCIARIA** restituirá **LOS INMUEBLES** a cada uno de **LOS FIDEICOMITENTES** y de **EL BENEFICIARIO FUTURO** en común y proindiviso según el porcentaje que corresponda a la fecha de la restitución, o lo transferirá a quienes estos instruyan por cuenta de los mismos, conforme a la instrucción impartida por éstos al respecto.

**PARÁGRAFO PRIMERO: LOS FIDEICOMITENTES** y **EL BENEFICIARIO FUTURO** declaran y aceptan que la **FIDUCIARIA** no contrae ni asume ninguna obligación derivada del CONTRATO DE PROMESA suscrito entre ellos.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** En relación con el pago del precio de **LOS INMUEBLES**, éste será cancelado directamente por parte de **EL BENEFICIARIO FUTURO** a **LOS FIDEICOMITENTES**, circunstancia que es conocida y aceptada con la firma del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, por lo tanto, la obligación de pago de LOS INMUEBLES no constituye un pasivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

**PARÁGRAFO TERCERO:** De existir alguna diferencia, interpretación o controversia en relación con el pago de **LOS INMUEBLES** fideicomitados, las partes acuerdan que las mismas serán dirimidas por un tribunal convocado por

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO  
INTELCA PST S.A;  
INCEL S.A;  
GAMMA INGENIEROS S.A;  
INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S “INGACON S.A.S” EN  
LIQUIDACIÓN  
Vs  
CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.**

**LOS FIDEICOMITENTES o EL BENEFICIARIO FUTURO** y por lo tanto se suspenderá la ejecución del presente contrato hasta tanto se resuelva dicha controversia. Este tribunal se nombrará y funcionará de acuerdo con lo dispuesto entre las partes. Esto es independiente de las disputas que puedan existir entre **LOS FIDEICOMITENTES** y **la FIDUCIARIA**, las cuales se resolverán bajo la cláusula de arbitramento establecida en el presente **CONTRATO DE FIDUCIA**”.

- 3.6 En el “**CAPÍTULO III - DECLARACIONES DEL FIDEICOMITENTE**”, se hicieron entre otras declaraciones, que:

**“3.2. CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES: LOS FIDEICOMITENTES: (i)** Cuentan con la facultad, la capacidad y el derecho legal de ser propietarios de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone adelantar y **(ii)** Cumplen con la totalidad de los requerimientos de ley.

**3.3. AUTORIZACIÓN: LOS FIDEICOMITENTES** tienen la facultad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente contrato. Adicionalmente no requieren ningún consentimiento, orden, licencia o autorización de exención, radicación o registro, notificación u otro acto de Autoridad Gubernamental o de persona alguna en relación con la celebración del contrato y la ejecución del mismo”.

- 3.7 En el “**CAPÍTULO XXIII - PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA**” del contrato de fiducia mercantil aludido, aparece una última mención en la cual consta:

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO  
INTELCA PST S.A;  
INCEL S.A;  
GAMMA INGENIEROS S.A;  
INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S “INGACON S.A.S” EN  
LIQUIDACIÓN  
Vs  
CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.**

“En señal de conocimiento y aceptación de las obligaciones adquiridas comparece: (i) **ANA ISABEL JARAMILLO MEJIA**, domiciliada en la ciudad de Armenia, Quindío, identificada con la Cédula de Ciudadanía número 30.274.082 expedida en Manizales, quien actúa en calidad de Representante Legal de **CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA CAMU S.A.**, quien manifestó conocer y aceptar las obligaciones que a su cargo se encuentra contenidas en el presente contrato, como **BENEFICIARIO FUTURO**”.

3.8 El 26 de octubre de 2016, en desarrollo de lo convenido en el contrato de promesa de venta y en el contrato de fiducia mercantil de administración, los promitentes vendedores, en calidad de parte **COMODANTE**, y la sociedad promitente compradora, en calidad de **COMODATARIO**, celebraron, un **CONTRATO DE COMODATO** a título precario, que adjuntó en seis (6) folios.

3.9 En el “**SEGUNDO**” de los “**ANTECEDENTES**” del mencionado contrato, se informa que en el objeto del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN**”, se pactó :

"Que la **FIDUCIARIA** entrega a título de comodato precario la administración de **LOS INMUEBLES** descritos en la cláusula 5. 1 a **LOS FIDEICOMITENTES** quien a su vez lo pueden entregar al mismo título a **EL BENEFICIARIO FUTURO**. La **FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión de **LOS FIDEICOMITENTES** o **EL BENEFICIARIO FUTURO** en razón de la tenencia que ejerzan sobre **LOS INMUEBLES** fideicomitidos."

3.10 Los inmuebles dados en comodato precario son los mismos identificados en el contrato de promesa de compraventa con los folios de matrícula inmobiliaria

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO  
INTELCA PST S.A;  
INCEL S.A;  
GAMMA INGENIEROS S.A;  
INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S “INGACON S.A.S” EN  
LIQUIDACIÓN  
Vs  
CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.**

números 280-57438 y 280-130758 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia (Q).

3.11 Igualmente, en el “PARÁGRAFO SEGUNDO” de la cláusula “QUINTA: OBLIGACIONES DEL COMODANTE, se estipuló que:

“**EL COMODANTE** autoriza al **COMODATARIO** para que directamente efectúe las mejoras que se consideren indispensables y así mismo, adelantar las labores necesarias para tramitar licencia de Urbanismo y sus modificaciones, de construcción y sus modificaciones, de propiedad horizontal y sus modificaciones, tramitar disponibilidades de servicios públicos, desarrollar proyectos de construcción, tramitar permiso de venta y ocupación de inmuebles”.

3.12 Al ingresar esta demanda, el comodato sigue vigente y los inmuebles en manos del comodatario - cedente, Constructora y Comercializadora CAMU S.A.S., y de Constructora y Comercializadora Milán S.A.S. – comodatario cesionario.

3.13 Mediante documento privado, suscrito el 16 de noviembre de 2016, la promitente compradora Constructora y Comercializadora CAMU S.A., cedió el contrato de promesa de compraventa de 8 de agosto de 2016, a la Constructora y Comercializadora MILAN S.A.S., en calidad de cesionaria, que anexó en cuatro (4) folios.

3.14 Los promitentes vendedores, suscribieron, el 1 de diciembre de 2016, certificaciones dirigidas a la Fiduciaria Bogotá S.A., informando que conocían y aceptaban que sobre los inmuebles con matrículas 280-57438 y 280-130758, prometidos en venta, se desarrollaría el proyecto inmobiliario denominado TUCAN VIS, autorizando “a la sociedad CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S., para que celebre el contrato de Encargo Fiduciario de Administración e Inversión con



**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO  
INTELCA PST S.A;  
INCEL S.A;  
GAMMA INGENIEROS S.A;  
INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S “INGACON S.A.S” EN  
LIQUIDACIÓN  
Vs  
CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.**

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., para administrar los recursos de las preventas del Proyecto”. De estas certificaciones adjuntó la dada por Gamma Ingenieros S.A.S., el 1 de diciembre de 2016, en dos (2) folios.

- 3.15 Los promitentes vendedores, en cumplimiento de lo dispuesto en el numeral **“2) PLAZO PARA LA FIRMA DE LA ESCRITURA PÚBLICA”**, de la cláusula **“CUARTA”** del contrato de promesa de compraventa, mediante **Escritura Pública No. 4.826 del 12 de diciembre de 2016**, de la Notaría Cuarta de Armenia (Q), cuya copia hábil se trasladará (sic) a este proceso, según petición que eleva en el acápite de pruebas, transfirieron, a título de Fiducia Mercantil, a la Fiduciaria Bogotá S.A. como vocera y representante legal del patrimonio autónomo FIDEICOMISO VERDE NATURA – FIDUBOGOTA, los inmuebles prometidos en venta, como consta en la **“ANOTACIÓN: Nro 020** Fecha: 19-12-2016 Radicación 2016-280-6-24694”, en Acto con valor de \$1.931.826.000, del certificado de tradición correspondiente a la matrícula inmobiliaria No. 280-57438, y en la **“ANOTACIÓN: Nro 004** Fecha: 19-12-2016, Radicación 2016-280-6-24694”, en Acto con valor de \$39.838.000, del certificado de tradición correspondiente a la matrícula inmobiliaria No. 280-130758, ambos anexados a esta demanda, accionar en el que dieron cumplimiento a lo dispuesto en el numeral **“2) PLAZO PARA LA FIRMA DE LA ESCRITURA PÚBLICA”** de la cláusula CUARTA del contrato de promesa de compraventa reproducida en el hecho **2** precedente.
- 3.16 El 11 de enero de 2017, los promitentes vendedores y la promitente compradora, suscribieron **“Instrucción CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1-67327 FIDEICOMISO VERDE NATURA”** a Fidubogotá S.A., solicitando OTROSÍ en donde se tendrá como nuevo y único BENEFICIARIO FUTURO dentro del fideicomiso a la sociedad CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S., como consecuencia de la cesión del del contrato de promesa de compraventa de 8 de agosto de 2016, que se había

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO  
INTELCA PST S.A;  
INCEL S.A;  
GAMMA INGENIEROS S.A;  
INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S “INGACON S.A.S” EN  
LIQUIDACIÓN  
Vs  
CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.**

efectuado el 16 de noviembre de 2016, entre Constructora y Comercializadora CAMU S.A., como cedente, y Constructora y Comercializadora MILAN S.A.S., como cesionaria. Adjuntó copia de la minuta que se utilizó para dar la instrucción a la fiduciaria, en cuatro (4) folios.

- 3.17 El 7 de abril de 2017, la señora Ana Isabel Jaramillo Mejía, actuando como representante legal de Constructora y Comercializadora CAMU S.A. y Constructora y Comercializadora MILAN S.A.S., dirigió a los promitentes vendedores, comunicación recibida el 10 del mismo mes y año, que el demandante agregó en un (1) folio, cuyo contenido es:

“con el fin de informarles que, el proceso que se está realizando con la CRQ, referente al aprovechamiento forestal para tala de árboles, la Corporación Autónoma Regional del Quindío en reunión sostenida con nosotros, nos manifiestan que mucha parte del área aprovechable para construcción de los lotes objeto intervención, presenta relicto boscoso; que por estar adyacente a un suelo de protección ambiental se debe conservar como suelo de protección, lo que inicialmente no hace viable la construcción del proyecto.

**Estamos realizando consultas con la Curaduría, Planeación Municipal y el abogado Nelson Uribe a fin de revisar la posición jurídico-técnica de la Corporación**, hecho por el cual, y de acuerdo a conversación sostenida con el señor RUBÉN DARÍO RAMÍREZ ORDOÑEZ **hemos acordado suspender el pago del saldo restante**, programado para el día once (11) de abril de 2.017, por la suma de Unos mil millones de pesos \$1.000.000.000, hasta que se le haya dado un debate más profundo al tema.

Los mantendremos informados de los adelantos de estas consultas y sus resultados”. (He resaltado).

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO  
INTELCA PST S.A;  
INCEL S.A;  
GAMMA INGENIEROS S.A;  
INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S “INGACON S.A.S” EN  
LIQUIDACIÓN  
Vs  
CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.**

3.18 La parte promitente vendedora, rechazó, de manera enfática el informe anterior, en comunicación del 10 de abril de 2017, en dos (2) folios, dirigida a la Constructora y Comercializadora CAMU S.A.S., y a la cesionaria del contrato de promesa de compraventa, Constructora y Comercializadora MILÁN S.A.S., en donde expresan:

“frente al contenido de su misiva de fecha abril 7 de 2017, le **manifestamos que la suspensión del pago anunciada de su parte es una decisión unilateral que no acogemos por varias razones:** en primer lugar porque de acuerdo a nuestra legislación civil aplicable al caso, los contratos válidamente celebrados SON LEYES ENTRE LAS PARTES y no pueden cambiarse sus condiciones, ni sustraerse una parte de su cumplimiento unilateralmente, requiere en este caso que haya un común acuerdo, y nosotros como PROMITENTES VENDEDORES les manifestamos que no aceptamos dicha suspensión de pago, ni su aplazamiento o cambio.

**En segundo lugar, la venta de los inmuebles se pactó pura y simple, es decir, sin condicionamientos de ninguna clase, por tanto el cumplimiento de su parte, no depende que se den o no unos permisos para la construcción de su proyecto.**

**CAMU, como empresa constructora de amplia Experiencia y trayectoria en la ciudad, visita el lote en mención antes de cerrar cualquier negocio con nosotros; basado en su especial conocimiento de su actividad, de los aspectos técnicos, financieros y sobre todo legales que atañen con licencias o permisos de construcción. Por lo anterior no pueden alegar, desconocimiento de una circunstancia que ustedes debieron prever antes de hacer un negocio de esta magnitud, la obtención de las licencias o permisos no son imprevisibles puesto que hay todo un marco legal que las regula.**

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO  
INTELCA PST S.A;  
INCEL S.A;  
GAMMA INGENIEROS S.A;  
INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S “INGACON S.A.S” EN  
LIQUIDACIÓN  
Vs  
CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.**

**Manifestamos que ya que hemos adquirido compromisos comerciales y financieros de pagos, basados en el negocio de compraventa que establecimos con ustedes, los incumplimientos van a desencadenar cuantiosos sobrecostos y posibles sanciones de parte de nuestros bancos y clientes hacia nuestras Empresas”. (He resaltado).**

**3.19** La representante legal de la parte promitente compradora cesionaria, Constructora y Comercializadora MILÁN S.A.S., el 4 de mayo de 2017, signa comunicación en papelería de la parte promitente cesionaria Constructora y Comercializadora CAMU S.A.S., dirigida a la parte promitente vendedora, en manifestación explícita de haber solucionado lo expuesto en su comunicación del 7 de abril de 2017, en un (1) folio, a los prometientes vendedores, con “**Asunto: Instrucción - CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN N° 3-1--67327 FIDEICOMISO VERDE NATURA FIDUBOGOTA**”, recibido por estos el 8 de mayo de 2017, en donde les recuerda que:

“dentro del contrato de la referencia, y de conformidad con los pagos que se han realizado, las partes instruyeron a la fiduciaria para que reconociera a favor del BENEFICIARIO FUTURO, unos derechos fiduciarios dentro del patrimonio autónomo correspondiente al CINCUENTA Y SIETE PUNTO CIENTO VEINTICINCO POR CIENTO (57.125%), teniendo contemplado la fiduciaria dentro de sus obligaciones la siguiente instrucción:

*“Restituir LOS INMUEBLES a cada uno de LOS FIDEICOMITENTES y EL BENEFICIARIO FUTURO en común y proindiviso de ser el caso, según el porcentaje que corresponda a la fecha de la restitución, o lo transferirá a quienes estos instruyan por cuenta de los mismos, conforme a la instrucción impartida por estos al respecto, en caso que se hayan registrado cesiones parciales de los derechos fiduciarios, y no se alleguen la totalidad de las certificaciones de pago suscritas*

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO  
INTELCA PST S.A;  
INCEL S.A;  
GAMMA INGENIEROS S.A;  
INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S “INGACON S.A.S” EN  
LIQUIDACIÓN  
Vs  
CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.**

*conjuntamente por cada uno ele (sic) LOS FIDEICOMITENTES y LOS BENEFICIARIOS FUTUROS a más tardar el once (11) de mayo de dos mil diecisiete (2.017)."*

De conformidad con lo anterior, se hace necesario entonces, que antes del 11 de mayo de 2.017, se haya legalizado ante la fiduciaria, la instrucción del modificatorio correspondiente al cambio de la fecha de pago del saldo final e instrucción a la fiduciaria para el reconocimiento de derechos fiduciarios (DOCUMENTO ENVIADO ESTA SEMANA A USTEDES) (sic). De lo contrario la fiduciaria se verá avocada a realizar las restituciones a prorrata, de conformidad con lo citado”.

3.20 Los promitentes vendedores, el 5 de mayo de 2017, dirigen memorial, en un (1) folio, a Constructora y Comercializadora Milán S.A.S., y Constructora y Comercializadora Camu S.A.S., en donde ratifican su preocupación en el incumplimiento, por parte de cedente y cesionaria en las obligaciones derivadas del contrato de promesa de compraventa, dado :

“que a la fecha se sigue **INCUMPLIENDO** con lo acordado entre las partes ya que el último pago debería haber sido para el 11 de abril de 2017 y este a la fecha no ha sido realizado.

Querernos reiterar a Usted, lo expresado en nuestro oficio del 10 de abril de 2017 y solicitar, muy comedidamente que la **CONSTRUCTORA se allane a cumplir lo antes posible con lo pactado, de lo contrario nos atenemos, a lo que quedó establecido en la promesa de compraventa, de fecha agosto 8 de 2016 y lo plasmado en el contrato de fiducia mercantil irrevocable, celebrado con el Banco de Bogotá”.**

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO  
INTELCA PST S.A;  
INCEL S.A;  
GAMMA INGENIEROS S.A;  
INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S “INGACON S.A.S” EN  
LIQUIDACIÓN  
Vs  
CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.**

3.21 La parte promitente vendedora, actuando como EL FIDEICOMITENTE B, suscribió, “OTROSÍ No. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 3-1-67327”, con la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., que tiene data del 30 de mayo de 2017, en siete (7) folios, que se anexa como prueba, en donde se instituye como Beneficiario Futuro” a CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILÁN S.A.S., en sustitución de CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA CAMU S.A.S.

En la cláusula CUARTA del OTROSÍ, además de la intervención de los suscribientes “LOS FIDEICOMITENTES” y “LA FIDUCIARIA”, actúa la CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILÁN S.A.S., representada por la señora Ana Isabel Jaramillo Mejía, según consta en la diligencia de firma registrada, realizada el “05/05/2017” (es decir, el 5 de mayo de 2017), en la Notaría 4 de Armenia (Q), de la página 6 del citado OTROSÍ, manifestando:

“conocer y aceptar las obligaciones que a su cargo se encuentra contenidas en el presente contrato, como **Beneficiario Futuro**”.

De esta manifestación, clara y expresa, se infiere, sin hesitación alguna, que la parte promitente compradora cesionaria CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILÁN S.A.S., siguió adelante en la ejecución y materialización del contrato de promesa de venta, dejando sin validez alguna lo manifestado en su comunicación del 7 de abril de 2017 transcrita en el hecho 11 precedente.

3.22 Con “ASUNTO: Certificación de pago”, Fidubogotá S.A., dirigió memorial a las partes en el contrato de promesa de compraventa y en la fiducia mercantil de administración Fideicomiso Verde Natura No. 3-1-67327, el 16 mayo de 2017, en donde informa:

“que a la fecha de la presente comunicación, la Fiduciaria no ha recibido la

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO  
INTELCA PST S.A;  
INCEL S.A;  
GAMMA INGENIEROS S.A;  
INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S “INGACON S.A.S” EN  
LIQUIDACIÓN  
Vs  
CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.**

certificación conjunta del pago convenida en el numeral C de la cláusula 1.2.6.2 que establece:

*“La cesión del cero punto quinientos cuarenta y uno por ciento (0.541%) de los derechos fiduciarios de que es titular el fideicomitente b en el presente contrato a favor del beneficiario futuro siempre y cuando se allegue a la fiduciaria certificación del pago suscrita conjuntamente por el fideicomitente b y el beneficiario futuro, en la cual se indique el pago correspondiente al valor de trece millones de pesos miele(\$ 13.000.000),a más tardar el once(11) de abril de 2. 017”*

Por lo anterior, agradecemos si es el caso el envío de la correspondiente certificación conjunta y/o acuerdo adicional entre las partes, de lo contrario la fiduciaria procederá a la restitución de los inmuebles de conformidad con la cláusula 1.2.8. , la cual estipula:

*"Que en el caso que no se alleguen la totalidad de las certificaciones de pago suscritas conjuntamente por cada uno de los fideicomitentes y el beneficiario futuro, a más tardar el once (11) de mayo de 2.017, y se hayan registrado cesiones parciales de los derechos fiduciarios, la fiduciaria restituirán (sic) los inmuebles a cada uno de los fideicomitentes y del beneficiario futuro en común y proindiviso según el porcentaje que corresponda a la fecha de [!] restitución, o lo transferirá a quienes estos instruyan por cuenta de los mismos, conforme a la instrucción impartida por estos al respecto."*

3.23 Mediante memorial de 13 de julio 2017, en dos (2) folios, los promitentes vendedores y fideicomitentes, con “**Referencia:** Instrucción sobre el contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración No. 3-1-67327 Fideicomiso Verde Natura Fidubogotá”, dan a la Fiduciaria Bogotá S.A., las siguientes instrucciones:

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO  
INTELCA PST S.A;  
INCEL S.A;  
GAMMA INGENIEROS S.A;  
INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S “INGACON S.A.S” EN  
LIQUIDACIÓN  
Vs  
CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.**

“EL FIDECOMITENTE A del contrato de la referencia, las sociedades INTELCA PROYECTOS SERVICIOS Y TECNOLOGIA INTELCA PST S.A., GAMMA INGENIEROS S.A.S. e INCEL S.A., comedidamente le solicitamos con relación al inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 280-57438 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, la restitución del derecho propiedad común y proindiviso a las sociedades antes indicadas en un porcentaje del 43.075% de los derechos fiduciarios. Igualmente solicitamos transferir el derecho de propiedad de este inmueble en un porcentaje del 56,925% de los derechos fiduciarios al actual BENEFICIARIO FUTURO la sociedad CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S, en razón que a la fecha la mencionada no cumplió con el pago estipulado en el contrato de fiducia mercantil de la referencia (cláusula 1.2.6.1 literal C), acordado para el día 11 de abril de 2017, habiendo solo cumplido con los pagos estipulados en la cláusula 1.2.6.1 literales A y B.

EL FIDECOMITENTE B del contrato de la referencia, la sociedad INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S. EN LIQUIDACION, comedidamente **le solicitamos con relación al inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 280-130758 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, la restitución del derecho propiedad a la sociedad antes indicada en un porcentaje del 0,541% de los derechos fiduciarios. Igualmente solicitamos transferir el derecho de propiedad de este inmueble en un porcentaje del 1,209% de los derechos fiduciarios al actual BENEFICIARIO FUTURO** la sociedad CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S, en razón que a la fecha la mencionada no cumplió con el pago estipulado en el contrato de fiducia mercantil de la referencia (cláusula 1.2.6.2 literal C), acordado para el día 11 de abril de 2017, habiendo solo cumplido con los pagos estipulados en la cláusula 1.2.6.2 literales A y B.



**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO  
INTELCA PST S.A;  
INCEL S.A;  
GAMMA INGENIEROS S.A;  
INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S “INGACON S.A.S” EN  
LIQUIDACIÓN  
Vs  
CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.**

En **caso de negativa** del BENEFICIARIO FUTURO la sociedad CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S., a comparecer a la notaria correspondiente a la firma de las escrituras respectivas, **solicitamos a la Fiduciaria iniciar las acciones legales de proceso ejecutivo por obligación de hacer con coadyuvancia nuestra si es necesaria**". (Resaltado por el autor).

- 3.24 Apoyándose en el contrato de promesa compraventa, en la fiducia mercantil antes descrita, así como en la **Escritura Pública No. 4.826 del 12 de diciembre de 2016**, de la Notaría Cuarta de Armenia (Q), que transfería, a título de Fiducia Mercantil, a la Fiduciaria Bogotá S.A. como vocera y representante legal del patrimonio autónomo FIDEICOMISO VERDE NATURA – FIDUBOGOTA, los inmuebles prometidos en venta, CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA CAMU S.A.S., tramitó y obtuvo la Resolución No. 1-1720081 de 28 de julio de 2017, mediante la cual se dispone **“Otorgar licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para la construcción de un proyecto denominado CONJUNTO CERRADO TUCÁN, conformado por ocho (8) torres de cinco (5) pisos y parqueaderos descubiertos, distribuida así.”**, suscrita por José Élder López Restrepo, **Curador Urbano No. 2 de Armenia**, “en el predio localizado en la (s) dirección (es): **LA SECRETA** (actual) – LT PARAJE DE PUERTO ESPEJO (actual) - , con **MATRÍCULA (S) INMOBILIARIA (S) # 280130758, 28057438**, URBANIZACIÓN: PUERTO ESPEJO, COMUNA 2, **TITULAR(ES): CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA CAMU S.A.S.** NIT/cc: 900062553-1 Rep. Legal: Ana Isabel Jaramillo Mejía CC. 30274082, Constructor Responsable: Luis Fernando Correa Florez (Cédula: 7539103 Matrícula: 6320227540), Arquitecto: José Alejandro Yepes (Cédula: 9732097 Matrícula: A76182001), Ingeniero Calculista, José Antonio Rivera (Cédula 7539103 549 Matrícula: 6320209130). Con las siguientes características:”, “Vivienda Multifamiliar”, **“PRECISIONES”** “1. El titular de la presente licencia es el **PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO VERDE NATURA FIDUBOGOTA**, IDENTIFICADO CON Nit Nro. 830.0558977, y quien se

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO  
INTELCA PST S.A;  
INCEL S.A;  
GAMMA INGENIEROS S.A;  
INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S “INGACON S.A.S” EN  
LIQUIDACIÓN  
Vs  
CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.**

notifica la **CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA CAMU SAS** identificada con Nit No. 900.062.553-1 representada legalmente por la ingeniera Ana Isabel Jaramillo Mejía identificada con cédula de ciudadanía No. 30.274.082. **2.** La solicitud de licencia fue radicada en legal y debida forma el día 3 de mayo de 2017, por consiguiente, se le aplico la exigencia establecida en el Numeral 6 del art 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto único Nacional 1077 de 2015, por consiguiente no aplica el segundo revisor estructural, ni el supervisor técnico establecidos en la ley 1796 de 2016”. (Subrayado por el autor).

3.25 Según clasificado del diario LA CRÓNICA del Quindío, que se anexó en dos (2) folios, CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILÁN S.A.S., inició trámite de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, para edificar un proyecto sobre los inmuebles prometidos en venta, que radicó en la Curaduría Urbana Dos de Armenia (Q), con el Nro. 17-2-0346 de 3 de mayo de 2017.

Entre 3 de mayo y el 8 de agosto de 2017, CAMU – MARÍA ISABEL JARAMILLO MEJÍA, tramita la licencia de construcción.

3.26 La licencia de construcción de obra nueva, para la construcción de un proyecto denominado **CONJUNTO CERRADO TUCÁN**, otorgada por Resolución No. 1-1720081 de 28 de julio de 2017 de la Curaduría Urbana No. 2 de Armenia (Q), fue notificada personalmente a la señora Ana Isabel Jaramillo Mejía, **el 8 de agosto de 2017**, quien actuó en condición de representante legal de la CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA CAMU S.A.S., según Copia de la DILIGENCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL que se anexa en un (1) folio.

3.27 Se advierte que es la Constructora y Comercializadora CAMU S.A.S., quien se notifica del acto administrativo contentivo de la licencia de construcción y no la Constructora y Comercializadora MILAN S.A., aun cuando esta tenía, desde el 16

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO  
INTELCA PST S.A;  
INCEL S.A;  
GAMMA INGENIEROS S.A;  
INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S “INGACON S.A.S” EN  
LIQUIDACIÓN  
Vs  
CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.**

de noviembre de 2016, la condición de cesionaria del contrato de promesa de compraventa celebrada el 8 de agosto de 2016.

- 3.28 El acto administrativo encontrándose en firme y vigente para todos los efectos jurídicos, al momento de presentar la demanda arbitral, según el numeral 8 de la **Resolución No. 1-1720081 de 28 de julio de 2017**, en el cual se dispuso “VIGENCIA: esta licencia tiene una vigencia de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por doce (12) meses, contados a partir de su ejecutoria”.
- 3.29 Como reza en uno de los avisos publicitarios de “CAMU CONSTRUCTORA”, según enlace [https://www.fincaraiz.com.co/constructora-camu\\_constructora-28336.aspx](https://www.fincaraiz.com.co/constructora-camu_constructora-28336.aspx), se trata de una “empresa con más de 30 años de experiencia y 70 proyectos inmobiliarios en todo el Eje Cafetero”, que promociona el PROYECTO TUCAN en el enlace <https://www.ciencuadras.com/proyecto/proyecto-tucan-en-otros-armenia-316144>; que muestra a Constructora y Comercializadora Milán S.A.S., como “empresa asociada”, en la página “CAMU CONSTRUCTORA”, enlace [http://www.constructoracamu.com/contenido-index-id-41-titulo-pagos\\_en\\_linea](http://www.constructoracamu.com/contenido-index-id-41-titulo-pagos_en_linea); que el 19 de junio de 2017, publica en YOUTUBE un video promocional del proyecto inmobiliario TUCÁN, que puede consultarse en el siguiente enlace: <https://www.youtube.com/watch?v=fhRcGFIfQSU>, quedando en evidencia, que la parte promitente compradora, adelantó todos los estudios urbanísticos, arquitectónicos y ambientales, necesarios para salir a promocionar la venta de unidades inmobiliarias, refrendados por su experiencia en el negocio inmobiliario constructivo y por la licencia de construcción discernida en este hecho. Adjuntó en tres (3) folios, copias de las páginas mencionadas.
- 3.30 Más adelante, el 19 octubre de 2017, en un (1) folio, los mismos promitentes vendedores y fideicomitentes del Patrimonio Autónomo 3-1P67327 Verde Natura,

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO  
INTELCA PST S.A;  
INCEL S.A;  
GAMMA INGENIEROS S.A;  
INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S “INGACON S.A.S” EN  
LIQUIDACIÓN  
Vs  
CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.

manifiestan a la Fiduciaria Bogotá S.A., con “REF: CONTRATO DE FIDUCIA 3-1-67327 ASUNTO: RESPUESTA SU EMAIL DEL 13 DE OCTUBRE DE 2017”:

“que **no estamos dispuestos a firmar ningún otrosí de prórroga del contrato de fiducia mercantil de administración 3-1-67327**, y que nos acogemos a lo dispuesto en el antes mencionado contrato, concretamente en el Capítulo XI artículo 11.1 sobre duración y termino del contrato, así como lo dispuesto en el artículo 11.2 causales de terminación en su numeral 1. "acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio ...", para este caso lo previsto en el numeral 3 del citado artículo legal.

Como es ya de su conocimiento, **el BENEFICIARIO FUTURO CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN SAS no cumplió con los pagos acordados y en virtud de ello no se han podido adjuntar las certificaciones de pago que permitan la realización plena de los fines del negocio fiduciario.**

Invocamos el numeral 3 del artículo 1236 del Código de Comercio, además de lo pactado en el contrato de fiducia mercantil de administración 3-1-67327, **para que a la mayor brevedad posible, se inicien de su parte las acciones tendientes a la devolución a los patrimonios de las empresas que representamos**, los correspondientes porcentajes de los bienes que constituyen el patrimonio autónomo; en virtud de la extinción del negocio fiduciario”. **(Resaltado en el texto citado).**

3.31 Después de haber dejado de lado su decisión de “suspender el pago del saldo restante” manifestada el 7 de abril de 2017, según se mostró en los hechos anteriores, en particular, en el hecho **11**, la Constructora y Comercializadora Milán

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO  
INTELCA PST S.A;  
INCEL S.A;  
GAMMA INGENIEROS S.A;  
INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S “INGACON S.A.S” EN  
LIQUIDACIÓN  
Vs  
CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.**

S.A.S., (FIRMADA POR ANA ISABEL JARAMILLO MEJÍA) remitió escrito dirigido a los promitentes vendedores, vía Servientrega, el 4 de mayo de 2018, en dos (2) folios, recibido por estos, el 8 de mayo de 2018, es decir, cuando había transcurrido un (1) año y un (1) mes de su decisión de “suspensión”, con “Referencia: 1) CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE FECHA 8 DE AGOSTO DE 2016, MODIFICADA EL 10 DE OCTUBRE DE 2016, CEDIDA EL 8 DE AGOSTO DE 2016 DE CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA CAMU S.A.S. a CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILÁN S.A.S. 2) CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL N° 3-1 67327- FIDEICOMISO VERDE NATURA FIDUBOGOTA DE FECHA 26 DE OCTUBRE DE 2016. 3) ESCRITURA PÚBLICA DE TRANSFERENCIA EN CONSTITUCIÓN DE FIDUCIA N° 4.826 DEL 12 DE DICIEMBRE DE 2016 DE LA NOTARIA CUARTA DE ARMENIA QUINDÍO. Asunto: **Respuesta oficio de fecha 28 de diciembre de 2017- SOLICITUD FIRMA ESCRITURA DE TRANSFERENCIA DE INMUEBLE A TITULO DE RESTITUCIÓN APORTE EN FIDUCIA MERCANTIL**”, informa su **decisión de retractarse** en el contrato de promesa de compraventa, en los siguientes términos:

“Considerando el oficio del asunto y lo que ha acontecido hasta la fecha con el lote objeto del negocio de la referencia, en especial respecto a la solicitud del permiso de aprovechamiento forestal que se está tramitando ante la Corporación Autónoma Regional Quindío (CRQ), nos permitimos pronunciarlos manifestando lo siguiente:

- 1)** El negocio de la referencia lo realizó la Constructora y Comercializadora Milán S.A.S con el fin de construir un proyecto inmobiliario que se denominaría Tucán y destinado para vivienda de interés social.
  
- 2)** Como es de su conocimiento la Constructora ha venido gestionando ante la Corporación Autónoma Regional del Quindío (CRQ), el permiso de

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO  
INTELCA PST S.A;  
INCEL S.A;  
GAMMA INGENIEROS S.A;  
INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S “INGACON S.A.S” EN  
LIQUIDACIÓN  
Vs  
CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.**

aprovechamiento forestal que se requiere para poder desarrollar el proyecto constructivo diseñado y licenciado por esta constructora.

3) El día 24 de febrero del 2017 se radicó la primera solicitud de aprovechamiento forestal, la cual ajustamos en dos oportunidades buscando mejorarla cada vez más, teniendo como fecha última de presentación el día 02 de octubre de 2017. La Corporación no se ha pronunciado aún al respecto, pero que en varias reuniones sostenidas con sus funcionarios tanto del área ambiental como del área legal en presencia del Director Regional, han expresado verbalmente su renuencia a aceptar la solicitud, por considerar que es un relicto boscoso que deben proteger.

4) Esta falta de definición por parte de la entidad y la imposibilidad de iniciar la construcción del proyecto, nos llevó primero a suspender las ventas, luego a resciliar las opciones de compra suscritas con 91 clientes, así mismo a cancelar el encargo fiduciario de preventas constituido con Fiduciaria Bogotá S.A., con instrucción de proceder a devolver a cada uno de los compradores los dineros que invirtieron en el proyecto.

Por lo anteriormente expuesto, y **en especial ante la imposibilidad de realizar el proyecto** que tenemos planteado en el lote objeto del negocio y con el fin de evitar más perjuicios económicos de los que hemos tenido hasta ahora, **tomamos la decisión de comunicarles que la Constructora y Comercializadora Milán S.A.S procederá entonces a RETRACTAR el contrato de promesa de compraventa.** Lo anterior, de conformidad con lo estipulado en la cláusula SEXTA de las ARRAS, la cual hace parte integrante del contrato de fiducia y en consecuencia solicitamos lo siguiente:

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO  
INTELCA PST S.A;  
INCEL S.A;  
GAMMA INGENIEROS S.A;  
INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S “INGACON S.A.S” EN  
LIQUIDACIÓN  
Vs  
CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.**

- Descontar del valor a la fecha abonado que asciende a la suma de un mil cuatrocientos millones de pesos (\$1.400.000.000) el valor de las arras estipuladas en doscientos cuarenta millones de pesos (\$240.000.000)
- Proceder a la devolución del saldo a favor de la Constructora y Comercializadora Milán S.A.S, cuyo excedente es la suma de un mil ciento sesenta millones (\$1.160.000.000)

Así mismo, la Constructora procederá a devolver el inmueble en el estado en que lo encontró y recibió y al cual no se le ha hecho mejora alguna por la imposibilidad de intervenirlo, tal como lo planteamos anteriormente”.

3.32 El suscrito, actuando como apoderado de la parte promitente vendedora, respondió mediante memorial de 30 de mayo de 2018, en dos (2) folios, la comunicación de 4 de mayo de 2018, con Referencia “Asunto: Respuesta a oficio de fecha 28 de diciembre de 2017 - solicitud de integración de firma escritura de transferencia en constitución de fiducia No. 4.826 del 12 de diciembre de 2016”, rechazando el retracto planteado por la parte promitente compradora, y proponiendo una reunión conciliatoria:

“doy respuesta a su memorial de la referencia, mediante el cual comunicó la decisión de su representada de “RETRACTAR el contrato de promesa de compraventa”; solicita al Promitente Vendedor, “Descontar” el valor de las arras del valor abonado hasta la fecha, la “devolución” del saldo a favor del Promitente Comprador Cesionario, por \$1.160.000.000; concluyendo que “procederá a devolver el inmueble”, **rechazando estas decisiones, en virtud de no corresponder, bajo ninguna circunstancia, al cumplimiento fidedigno que hasta la fecha, como parte Promitente Vendedor, ha dado al contrato de promesa de compraventa convenido.**

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO  
INTELCA PST S.A;  
INCEL S.A;  
GAMMA INGENIEROS S.A;  
INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S “INGACON S.A.S” EN  
LIQUIDACIÓN  
Vs  
CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.**

Por el contrario, mis mandantes ratifican lo expresado en el memorial de 28 de diciembre de 2017 a que alude su comunicación, lo dicho en los memoriales de abril 10 y 5 de mayo de 2017, aunado a lo expresado en los correos electrónicos y conversaciones que sobre el asunto han sostenido con sus representadas, no encontrando ninguna justificación legal y contractual a la decisión de retracto, insistiendo, por el contrario, que el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa, obedece a causas exclusivamente imputables al Promitente Comprador, como quedó expuesto en los mencionados memoriales, comunicaciones y conversaciones, ocasionándoles, al momento actual, ingentes perjuicios económicos.

Sin perjuicio de lo anterior, **con el ánimo de precaver un eventual litigio**, dando aplicación a lo dispuesto en la primera parte de la cláusula novena del contrato de promesa de compraventa, propongo hagamos una reunión en la sede de sus representadas, los días 7 u 8 de junio de 2018, a partir de las 11 a.m., para que exploremos, y lleguemos, de ser posible, una conciliación amigable”.

- 3.33 El 7 de junio de 2018, se llevó a cabo reunión en las oficinas de la promitente compradora, planteándose por la parte promitente vendedora una propuesta para que se pagará por la Constructora y Comercializadora Milán S.A.S., el saldo insoluto y el pago de intereses de mora causados hasta la fecha, y por la primera, una propuesta para que se supeditara la continuidad del negocio jurídico a las resultas de la actuación administrativa ambiental que la empresa constructora adelantaba en ese momento ante la Corporación Autónoma Regional Ambiental del Quindío (CRQ), relacionada con los permisos ambientales para desarrollar el proyecto TUCÁN, sin que se lograra ningún acuerdo o resultado positivo de esa reunión.



TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO  
INTELCA PST S.A;  
INCEL S.A;  
GAMMA INGENIEROS S.A;  
INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S “INGACON S.A.S” EN  
LIQUIDACIÓN  
Vs  
CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.

3.34 El 16 de julio de 2018, dirigí correo electrónico, que copio en un (1) folio, a la señora Ana Isabel Jaramillo Mejía, en su condición de representante legal de la parte promitente compradora, respondiendo mensaje en contestador, expresando que

“Doctora Ana Isabel Jaramillo Mejía Gerente CONSTRUCTORA y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S. y CONSTRUCTORA y COMERCIALIZADORA CAMU S.A., buenos días. Recibí su mensaje en mi contestador acerca del recurso que sus representadas interpondrían contra la negativa de la CRQ. Al respecto, **le informo que mis clientes, se atienen a lo dialogado en la reunión del 7 de junio en su oficina, en cuanto no supeditan un acuerdo extrajudicial a los resultados de lo actuado ante la mencionada corporación, al considerar que nada tiene que ver con lo acordado en el contrato de promesa de compraventa.** En virtud de lo anterior, sin abandonar su ánimo conciliatorio, sin menoscabo de llegar a un acuerdo conciliatorio en cualquier instancia, mis representadas recurrirán a los medios contractuales para exigir el cumplimiento integral de lo convenido. Agradezco la atención dispensada”. (He resaltado).

3.35 En respuesta al mensaje de los promitentes vendedores, descrito en el numeral precedente, la parte promitente compradora, remitió a los primeros, memorial de 18 de julio de 2018, en dos (2) folios, con:

“**Considerando el correo del asunto y la negativa para otorgar permiso de aprovechamiento forestal** para el lote objeto del negocio por parte de la Corporación Autónoma Regional Quindío (CRQ) que nos fuera notificada y que consta en la Resolución No. 1832 del 22 de junio de 2018, nos permitimos insistir en nuestra solicitud del día 4 de mayo de 2018 en la que nos expresamos en los siguientes términos:

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO  
INTELCA PST S.A;  
INCEL S.A;  
GAMMA INGENIEROS S.A;  
INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S “INGACON S.A.S” EN  
LIQUIDACIÓN  
Vs  
CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.**

"Ante la imposibilidad de realizar el proyecto que tenemos planteado en el lote objeto del negocio y con el fin de evitar más perjuicios económicos de los que hemos tenido hasta ahora, tomamos la decisión de comunicarles que la Constructora y Comercializadora Milán S.A.S procederá entonces a RETRACTAR el contrato de promesa de compraventa. Lo anterior, de conformidad con lo estipulado en la cláusula SEXTA de las ARRAS, la cual hace parte integrante del contrato de fiducia y en consecuencia solicitamos lo siguiente:

- 1. Descontar del valor a la fecha abonado que asciende a la suma de un mil cuatrocientos millones de pesos (\$1.400.000.000) el valor de las arras estipuladas en doscientos cuarenta millones de pesos (\$240.000.000)
- 2. Proceder a la devolución del saldo a favor de la Constructora y Comercializadora Milán S.A.S, cuyo excedente es la suma de un mil ciento sesenta millones (\$1.160.000.000).

Así mismo, la Constructora procederá a devolver el inmueble en el estado en que lo encontró y recibió y al (sic) no se le ha hecho mejora alguna por la imposibilidad de intervenirlo, tal como lo planteamos anteriormente”.

- 3.36 La parte promitente vendedora, representada por el suscrito, remitió vía correo electrónico del 30 de julio de 2018, que se anexa en un (1) folio, un memorial de 30 de julio de 2018, en tres (3) folios, rechazando la posición de retracto de la parte promitente compradora, y planteando una nueva fórmula conciliatoria, según con **“REFERENCIA: Respuesta a su comunicación del 18 de julio de 2018 y se formula propuesta conciliatoria”**, que contiene estos apartes principales:

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO  
INTELCA PST S.A;  
INCEL S.A;  
GAMMA INGENIEROS S.A;  
INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S "INGACON S.A.S" EN  
LIQUIDACIÓN  
Vs  
CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.

“Como apoderado de Gamma Ingenieros S.A.S., Ingenieros Asociados Contratistas S.A.S "Ingacon S.A.S. En Liquidación antes Ingacon S.A., Intelca PST S.A., e Incel S. A., de manera respetuosa, **rechazo su insistencia en retractar el contrato de promesa de compraventa**, descontar el valor de las arras del valor abonado hasta la fecha, la devolución del saldo a favor del Promitente Comprador Cesionario, por \$1.160.000.000, y la consiguiente restitución del inmueble.

**El retracto planteado en condición de promitente comprador no es posible en las circunstancias en que se ha implementado por las partes el contrato de promesa de compraventa**, de tal forma que lo ejecutado hasta ahora, evidencia un cumplimiento estricto de la parte promitente vendedora en su voluntad inequívoca de transferir el dominio a su representada dentro de los mecanismos consagrados en la promesa.

Para ello, mis mandantes **constituyeron la fiducia mercantil No. 3-1 67327-Fideicomiso Verde Natura Fidubogotá de 26 de octubre de 2016, y la escritura pública de transferencia en constitución de fiducia No. 4.826 del 12 de diciembre de 2016, de la Notaría Cuarta de Armenia**, a que usted alude en su comunicación, además de coadyuvar algunos “otrosí” que se encargaron de impulsar la ejecución de lo pactado en la promesa, sumado a todo tipo de actuaciones positivas que ratifican su convicción de materializar el contrato convenido.

Sobre el argumento en que su representada apoya la decisión de retracto, basado en la *“negativa para otorgar permiso de aprovechamiento forestal para el lote objeto del negocio por parte de la Corporación Autónoma Regional Quindío (CRQ) que nos fuera notificada y que consta en la Resolución No. 1832 del 22 de junio de 2018”*, **mis mandantes, en comunicación de 10 de abril de 2017, que**

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO  
INTELCA PST S.A;  
INCEL S.A;  
GAMMA INGENIEROS S.A;  
INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S “INGACON S.A.S” EN  
LIQUIDACIÓN  
Vs  
CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.

respondió misiva suya del 7 de abril del mismo año, dejaron advertido que el contrato de promesa de compraventa “se pactó pura y simple, es decir, sin condicionamientos de ninguna clase, por tanto el cumplimiento de su parte, no depende que se den o no unos permisos para la construcción de su proyecto”, agregando que por lo anterior, “**no pueden alegar desconocimiento de una circunstancia que ustedes debieron prever antes de hacer un negocio de esta magnitud, la obtención de las licencias o permisos no son imprevisibles puesto que hay todo un marco legal que las regula**”, concluyendo que “Manifestamos que ya hemos adquirido compromisos comerciales y financieros de pago, basados en el negocio de compraventa que establecimos con ustedes, los incumplimientos van a desencadenar cuantiosos sobrecostos y posibles sanciones de parte nuestros bancos y clientes hacia nuestras empresas”.

Sus representadas en ningún momento desvirtuaron la posición jurídica antes expuesta por los promitentes vendedores, **por el contrario, meses después, tramitaron y obtuvieron Licencia de construcción expedida por Resolución No. 1-1720081 de 28 de julio de 2017**, mediante la cual se dispone “Otorgar licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para la construcción de un proyecto denominado **CONJUNTO CERRADO TUCÁN**, conformado por ocho (8) torres de cinco (5) pisos y parqueaderos descubiertos, suscrita por José Élmer López Restrepo, Curador Urbano No. 2 de Armenia”.

Este accionar de sus propias representadas, comprobó, en un todo, las cualidades urbanísticas del inmueble fideicomitido, quedando aprobado en dicho acto administrativo, un proyecto constructivo para “el predio localizado en la (s) dirección (es): LA SECRETA (actual) – LT PARAJE DE PUERTO ESPEJO (actual) -, con **MATRÍCULA (S) INMOBILIARIA (S) # 280130758, 28057438**, URBANIZACIÓN: PUERTO ESPEJO, COMUNA 2, **TITULAR(ES): CONSTRUCTORA Y COMERCLALIZADORA CAMU S.A.S NIT / cc: 900062553-**

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO  
INTELCA PST S.A;  
INCEL S.A;  
GAMMA INGENIEROS S.A;  
INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S “INGACON S.A.S” EN  
LIQUIDACIÓN  
Vs  
CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.**

1 Rep. Legal: Ana Isabel Jaramillo Mejía CC. 30274082, Constructor Responsable: Luis Fernando Correa Florez (Cédula: 7539103 Matrícula: 6320227540), Arquitecto: José Alejandro Yepes (Cédula: 9732097 Matrícula: A76182001), Ingeniero Calculista, José Antonio Rivera (Cédula 7539103 549 Matrícula: 6320209130). Con las siguientes características: “Vivienda Multifamiliar”, “PRECISIONES” “1. El titular de la presente licencia es el **PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO VERDE NATURA FIDUBOGOTA**, IDENTIFICADO CON Nit Nro. 830.0558977, **y quien se notifica** la CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA CAMU SAS identificada con Nit No. 900.062.553-1 representada legalmente por la ingeniera Ana Isabel Jaramillo Mejía identificada con cédula de ciudadanía No. 30.274.082. 2. La solicitud de licencia fue radicada en legal y debida forma el día 3 de mayo de 2017, por consiguiente, se le aplico la exigencia establecida en el Numeral 6 del art 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto único Nacional 1077 de 2015, por consiguiente, no aplica el segundo revisor estructural, ni el supervisor técnico establecidos en la ley 1796 de 2016”. La licencia fue notificada el 8 de agosto de 2017 a la representante legal de la Constructora y Comercializadora CAMU SAS, encontrándose en firme en la actualidad.

**Del proceder descrito no se infiere otra cosa que la claridad del estatus urbanístico del inmueble, donde no hay ninguna limitación o afectación de usos del suelo o restricción en actividades propias del POT al proyecto urbanístico arquitectónico aprobado por iniciativa de sus representadas.**

Implicando que sus representadas **conocieron dicho estatus previamente a la firma del contrato de promesa de compraventa y tuvieron la oportunidad de confirmarlo mediante la obtención de la licencia en cuestión**, quedando su justificación de retracto basada en el asunto ambiental, subsumido en la licencia de construcción concedida, en concordancia con lo dicho **en su memorial del 7 de abril de 2017 a los promitentes vendedores, acerca de que “Estamos realizando consultas con la Curaduría, Planeación Municipal y el abogado**

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO  
INTELCA PST S.A;  
INCEL S.A;  
GAMMA INGENIEROS S.A;  
INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S “INGACON S.A.S” EN  
LIQUIDACIÓN  
Vs  
CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.

*Nelson Uribe a fin de revisar la posición jurídico – técnica de la Corporación*”. Significando la obtención de la licencia de construcción en julio de 2017, que ustedes mismo hallaron resuelto el tema ambiental, asunto en el que mis mandantes nunca asumieron obligaciones en su pertinencia.

Así las cosas, después de haber ejecutado los actos fiduciarios y obtenido la licencia de construcción, **el retracto no puede plantearse como si nada de esto hubiese pasado y las cosas pudiesen retrotraerse contractualmente con el pago de arras y la devolución del remanente hecho el descuento de dichas arras, concluyendo que sus representadas incumplieron el contrato de promesa de compraventa**, razón por la cual mis mandantes están habilitadas para concurrir al tribunal de arbitramento y reclamar no solo el cumplimiento del contrato y el pago de los intereses de mora sino además los perjuicios que ya se habían advertido desde la comunicación del 10 de abril de 2017.

No obstante, debidamente autorizado por mis mandantes, ratificando el ánimo conciliatorio manifestado en la reunión del 7 de junio pasado, expongo la siguiente propuesta, sin que signifique su planteamiento reconocimiento de incumplimiento alguno, imputable a los promitentes vendedores y con el ánimo de precaver el litigio arbitral de ingentes costos para ambas partes:

1. Que entre mis mandantes y su representada Constructora y Comercializadora CAMU S.A.S., se integre un proindiviso o copropiedad sobre los inmuebles fideicomitidos en la misma proporción o porcentajes sobre el precio pactado y lo pagado, para lo cual, mis mandantes pagarán el impuesto predial en la cuota que les corresponda a partir del año 2019.

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO  
INTELCA PST S.A;  
INCEL S.A;  
GAMMA INGENIEROS S.A;  
INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S “INGACON S.A.S” EN  
LIQUIDACIÓN  
Vs  
CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.**

2. Que a título de compensación por el incumplimiento del contrato se paguen los intereses de mora adeudados, que se reajustarán al momento del acto conciliatorio y según tabla que se anexa, por valor aproximado de \$305.846.839.
  3. Que su representada asuma los costos necesarios para instituir el proindiviso.
  4. Que las partes en la conciliación renuncian a reclamaciones de cualquier tipo respecto del contrato de promesa de compraventa, que incluso podría resolverse de mutuo acuerdo”.
- 3.37 Como la anterior propuesta no fue respondida en un término prudencial, el 10 de septiembre de 2018, un (1) folio, se dirigió correo electrónico a la señora Ana Isabel Jaramillo Mejía, en calidad de representante legal de la parte promitente compradora, requiriendo una respuesta.

Posteriormente, la señora Ana Isabel Jaramillo como representante legal de la parte promitente compradora, nos informó que fue reemplazada por la **señora Clarena Mejía Giraldo**, a quien remitió para tratar lo concerniente al contrato de promesa de compraventa y de quien suministró su número celular y su correo electrónico, procediéndose entonces a enviarle mensaje vía correo electrónico, el 21 de septiembre de 2018, que anexo en un (1) folio, en donde se le entera que “La doctora Ana Isabel Jaramillo nos ha informado que usted la relevó en la gerencia de la Constructora. **Por tal motivo, le reenvió la nueva propuesta formulada el 30 de julio de 2018, solicitándole, de manera respetuosa, un pronunciamiento frente a la misma.** Cordialmente, Rafael Ángel Díaz Marín, apoderado promitentes vendedores”. (He resaltado).

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO  
INTELCA PST S.A;  
INCEL S.A;  
GAMMA INGENIEROS S.A;  
INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S “INGACON S.A.S” EN  
LIQUIDACIÓN  
Vs  
CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.**

El mensaje conciliatorio no obtuvo respuesta alguna, razón por la cual, la parte promitente vendedora, ante la imposibilidad de llegar a un acuerdo con la parte promitente compradora, presenta la demanda arbitral.

3.38 Fiduciaria Bogotá, como vocera del patrimonio autónomo denominado **VERDE NATURA FIDUBOGOTA 3-1-P67327**, remitió el 1 de noviembre de 2018, en un (1) folio, a los fideicomitentes constituyentes, informe sobre los saldos existentes por concepto de bienes inmuebles al corte de septiembre 1/18, solicitando validación y confirmación o reporte de novedades en cinco (5) días hábiles a la entrega del documento.

El anterior informe ratifica que la parte promitente vendedora no ha variado ni modificado los diferentes actos jurídicos que ha convenido con la parte promitente compradora, manteniéndose incólume en su decisión de cumplir el contrato de promesa de compraventa suscrito el 8 de agosto de 2016.

3.39 Ante el incumplimiento del contrato por la parte promitente compradora, se han causado intereses de mora que se liquidan hasta 23 de noviembre de 2018 y suman **441.255.813**, a la tasa máxima legal permitida por la ley por cada día de retardo, causada dicha mora desde el 12 de abril de 2017, según lo estipulado en el PARÁGRAFO 2 de la cláusula “QUINTA. PRECIO” del susodicho contrato:

LIQUIDACIÓN INTERESES MORATORIOS PROCESO LOTE NATURA					
Fecha de elaboración				20-nov-18	
Capital Adeudado				\$ 1.000.000.000	
Fecha de cumplimiento del pago				11-abr-17	
Fecha Inicial causación intereses de mora				12-abr-17	
Fecha Final estimada				23-nov-18	
FECHAS	Nº DIAS	TASA ANUAL*	TASA DIARIA	BASE	INTERES
12-abr-17	80	33,50%	0,0792%	\$ 1.000.000.000	\$ 63.352.478
30-jun-17					
01-jul-17	62	32,97%	0,0781%	\$ 1.000.000.000	\$ 48.421.934
31-ago-17					



**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**  
**INTELCA PST S.A;**  
**INCEL S.A;**  
**GAMMA INGENIEROS S.A;**  
**INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S “INGACON S.A.S” EN**  
**LIQUIDACIÓN**  
**Vs**  
**CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.**

01-sep-17	30	32,22%	0,0765%	\$ 1.000.000.000	\$	22.964.704
30-sep-17						
01-oct-17	31	31,73%	0,0755%	\$ 1.000.000.000	\$	23.414.618
31-oct-17						
01-nov-17	30	31,44%	0,0749%	\$ 1.000.000.000	\$	22.478.030
30-nov-17						
01-dic-17	31	31,16%	0,0743%	\$ 1.000.000.000	\$	23.046.044
31-dic-17						
01-ene-18	31	31,04%	0,0741%	\$ 1.000.000.000	\$	22.968.245
31-ene-18						
01-feb-18	28	31,52%	0,0751%	\$ 1.000.000.000	\$	21.026.205
28-feb-18						
01-mar-18	31	31,02%	0,0740%	\$ 1.000.000.000	\$	22.955.272
31-mar-18						
01-abr-18	30	30,72%	0,0734%	\$ 1.000.000.000	\$	22.026.228
30-abr-18						
01-may-18	31	30,66%	0,0733%	\$ 1.000.000.000	\$	22.721.415
31-may-18						
01-jun-18	30	30,42%	0,0728%	\$ 1.000.000.000	\$	21.837.245
30-jun-18						
01-jul-18	31	30,05%	0,0720%	\$ 1.000.000.000	\$	22.320.418
31-jul-18						
01-ago-18	31	29,91%	0,0717%	\$ 1.000.000.000	\$	22.232.141
31-ago-18						
01-sep-18	30	29,72%	0,0713%	\$ 1.000.000.000	\$	21.391.422
30-sep-18						
01-oct-18	31	29,45%	0,0707%	\$ 1.000.000.000	\$	21.930.658
31-oct-18						
01-nov-18	23	29,24%	0,0703%	\$ 1.000.000.000	\$	16.168.754
23-nov-18						
<b>Valor Intereses</b>					<b>\$</b>	<b>441.255.813</b>
<b>Valor Capital</b>					<b>\$</b>	<b>1.000.000.000</b>
<b>Total Capital + Intereses</b>					<b>\$</b>	<b>1.441.255.813</b>

\*Tasa certificada por la superintendencia Financiera.

3.40 Se convoca a este proceso arbitral, en condición de litisconsorte facultativo, a Fiduciaria Bogotá S.A., en calidad de Fiduciario, como vocera y administradora del

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO  
INTELCA PST S.A;  
INCEL S.A;  
GAMMA INGENIEROS S.A;  
INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S “INGACON S.A.S” EN  
LIQUIDACIÓN  
Vs  
CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.**

FIDEICOMISO VERDE NATURA – según contrato de fiducia mercantil No. 3-1-67327.

3.41 Se convoca a este proceso arbitral, en calidad de litisconsorte necesario, a la Comercializadora y Constructora CAMU S.A.S., cedente en el contrato de promesa de compraventa, en virtud de su intervención en varios actos posteriores a la cesión del contrato, como quedó evidenciado en los hechos que hacen parte de esta demanda.

#### **4. ADMISIÓN DE DEMANDA Y TRASLADO.**

En cumplimiento a lo previsto en el artículo 20 de la ley 1563 de 2012, el Tribunal inadmitió la demanda, la cual fue debidamente subsanada y admitida en consecuencia. La demanda fue notificada y trasladada al extremo pasivo de la acción, quien oportunamente contestó y propuso excepciones de fondo.

#### **5. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA Y EXCEPCIONES DE FONDO.**

La empresa Demandada **CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.**, se opuso a cada una de las pretensiones de la parte demandante y propuso las siguientes excepciones de fondo o de mérito:

**5.1 PRIMERA EXCEPCIÓN: IMPOSIBILIDAD DE CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES DE UNA PROMESA DE COMPRAVENTA QUE FENECIÓ JURIDICAMENTE AL PERFECCIONARSE CON EL OTORGAMIENTO Y SUSCRIPCIÓN DE ESCRITURA DE CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN.** Como fue narrado efectivamente en la demanda y como realmente ocurre, la promesa de compraventa celebrada el 8 de agosto de 2016 entre los demandantes, como promitentes vendedores y la CONSTRUCTORA Y

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO  
INTELCA PST S.A;  
INCEL S.A;  
GAMMA INGENIEROS S.A;  
INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S “INGACON S.A.S” EN  
LIQUIDACIÓN  
Vs  
CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.**

COMERCIALIZADORA CAMU S. A. S. (hoy CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S. A. S. — cesionaria), fue perfeccionada al otorgarse y suscribirse contrato de fiducia mercantil del 26 de octubre de 2016, que fue plasmado en la escritura pública número 4826 del 12 de diciembre de 2016, otorgada en la Notaría Cuarta del Círculo de Armenia.

En consecuencia, la promesa de compraventa celebrada el 8 de agosto de 2016 no existe ya para la vida jurídica pues fue perfeccionada a través del instrumento público ya referido y ello impide que coexistan la promesa de venta (acto Preparatorio) y el contrato de fiducia mercantil que perfeccionó el citado acto preparatorio. Ello permite concluir que la promesa de compraventa, cuyo cumplimiento se exige en este proceso, haya perdido fuerza jurídica y no es viable pretender el pago de unas sumas de dinero consignadas en dicho contrato de promesa de compraventa pues dicho convenio feneció jurídicamente.

Sobre el tema, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en sentencia TC9437 de 113 (sic) de julio de 2016, expresó:

“Y es que, al concretarse la negociación inicialmente celebrada entre los contendientes con la suscripción de la compraventa a través del instrumento publico mencionado, YA NINGUNA FUERZA JURIDICA REVESTIA LO CONVENIDO EN LA PROMESA (...) PUES TAL CONVENIO PREPARATORIO, SE INSISTE, FENECIÓ DESDE EL MOMENTO MISMO EN QUE SE INSTRUMENTÓ LA COMPRAVENTA PROMETIDA...”

En el mismo sentido y con anterioridad la misma corporación en sentencia del 16 de diciembre de 2013, había expuesto lo siguiente:

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO  
INTELCA PST S.A;  
INCEL S.A;  
GAMMA INGENIEROS S.A;  
INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S “INGACON S.A.S” EN  
LIQUIDACIÓN  
Vs  
CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.**

"... La promesa y el contrato prometido jamás pueden coexistir en el tiempo, pues el nacimiento de éste acarrea la extinción de aquélla".

2. Es una práctica usual en el mundo de los negocios que las partes se tomen un tiempo para la concreción de los actos de comercio que se proponen realizar, a fin de analizar con detenimiento las posibles ventajas o pérdidas que les podrá acarrear el cierre del trato.

Sin embargo, es posible que se pongan de acuerdo respecto de los puntos esenciales de la negociación, y aún sobre los accesorios, pero decidan postergar su celebración por cualquier motivo, particularmente, cuando aún no pueden prever todas las circunstancias que tienen importancia para el contenido del contrato principal; como por ejemplo, cuando es preciso someter el precio pactado de la cosa a un simple ajuste aritmético, o cuando desean realizar un examen más exhaustivo de la misma. En tal caso, sin embargo, nada impide que se comprometan a la celebración del contrato definitivo en una fecha próxima.

"En general, -explica ALESSANDRI- todo contrato puede ser objeto de una promesa, pues nada se opone a que, así como las partes pueden pactar desde luego el contrato, difieran su celebración, mediante una promesa, para una época más o menos distante": (La compraventa y la promesa de venta. Tomo II. Volumen 2. Editorial Jurídica de Chile, 2003. P. 834)

La promesa de celebrar un contrato es en sí misma un contrato, completamente distinto de los simples tratos preliminares (que no generan obligación alguna); de la oferta (que por ser irrevocable acarrea indemnización de perjuicios en caso de incumplimiento); y del convenio definitivo (que da lugar a reclamar el cumplimiento de lo pactado).

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO  
INTELCA PST S.A;  
INCEL S.A;  
GAMMA INGENIEROS S.A;  
INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S “INGACON S.A.S” EN  
LIQUIDACIÓN  
Vs  
CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.**

El objeto de la promesa - según lo tiene establecido la jurisprudencia - es la conclusión del contrato posterior. De ahí que "siendo el contrato de promesa un instrumento o contrato preparatorio de un negocio jurídico diferente, tiene un carácter transitorio o temporal, característica esta que hace indispensable, igualmente, la determinación o especificación en forma completa e inequívoca del contrato prometido, individualizándolo en todas sus partes por los elementos que lo integran" (Sentencia de 14 de julio de 1998. Exp.: 4724).

“La promesa de celebrar un contrato -en términos de ALESSANDRI- puede definirse diciendo que es aquella convención por la cual los contratantes se obligan a celebrar otro contrato dentro de cierto plazo o al evento de una condición. La promesa es un antecedente del contrato prometido; no es el mismo contrato, sino diverso de este”. (Op. Cit. Pág. 841)

El contrato de promesa, por tanto, no puede confundirse con el prometido, pues es un antecedente y la realización de este es el objeto de aquella. “La promesa no es sino una convención que sirve para celebrar otra, por la que no produce mas efectos que poder exigir la celebración de este. Ahí termina su misión. Celebrando el contrato prometido desaparece la promesa” (Ibid, 842)

Por ellos ha sido reiterada la posición de esta corte al considerar que la promesa tiene un “ Carácter preparatorio o pasajero, lo cual implica por naturaleza una vida efímera y destinada a dar paso al contrato fin, o sea, el prometido...” ( Sentencia de 14 de julio de 1998. Exp.:4724) la promesa y el contrato prometido jamás pueden coexistir en el tiempo, pues el nacimiento de este acarrea la extinción de aquella.

Sin embargo, nada obsta para que las partes, en ejercicio de la autonomía de su voluntad pacten en un mismo documento, además del compromiso de celebrar el contrato definitivo, otras prestaciones destinadas a regir en vigencia de éste. Tal

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**  
**INTELCA PST S.A;**  
**INCEL S.A;**  
**GAMMA INGENIEROS S.A;**  
**INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S “INGACON S.A.S” EN**  
**LIQUIDACIÓN**  
**Vs**  
**CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.**

circunstancia no significa en modo alguno que la promesa subsista luego de perfeccionarse el acuerdo principal sino, tan solo, que en la fase de conclusión del negocio los contratantes deciden ratificar las cláusulas contenidas en el arreglo preliminar, sin que sea necesario volver a pronunciarse sobre lo que convinieron con anterioridad.

Ello es aún más evidente cuando se trata de la promesa de celebrar contratos consensuales, cuya validez está supeditada, entre otros requisitos, a que esté especificada de tal manera que para que sea perfecta solo falte la tradición de la cosa.

En nuestro caso, la cláusula cuarta de la promesa de contrato de compraventa del 8 de agosto de 2016 es clara y precisa en determinar que el objeto del contrato de promesa de compraventa era la transferencia de los inmuebles prometidos en venta, mediante la constitución de un patrimonio autónomo y la celebración de una fiducia mercantil de administración, hecho que se perfeccionó cuando se otorgó y suscribió la escritura pública número 4826 del 12 de diciembre de 2016 de la Notaría Cuarta de Armenia.

Desde esa fecha, la promesa feneció, perdió sus efectos y dejó de interesar a la vida jurídica, lo que se traduce en que ninguna de las partes puede acudir a la jurisdicción arbitral u ordinaria a exigir el cumplimiento, resolución o terminación de la promesa, pues como feneció jurídicamente no es posible predicar ninguna acción de carácter contractual contra ella, ya que no se puede hacer cumplir lo que ya esta muerto, no se puede resolver lo que no existe y no se puede terminar lo que ya esta terminado.

La determinación de reemplazar la promesa de contrato de compraventa por el contrato de fiducia, en todo su clausulado, se hace más evidente si se tiene en

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO  
INTELCA PST S.A;  
INCEL S.A;  
GAMMA INGENIEROS S.A;  
INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S “INGACON S.A.S” EN  
LIQUIDACIÓN  
Vs  
CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.**

cuenta que las mismas sociedades demandantes solicitaron a la FIDUCIARIA BOGOTA S. A. la elaboración, otorgamiento y suscripción de OTRO SI al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN cuyo objeto fue tener como BENEFICIARIO FUTURO de dicha fiducia, a la CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S. A. S., tal como se puede apreciar en el documento citado, que fue suscrito el 30 de mayo de 2017.

Es inequívoca, entonces, la intención de todos y cada uno de los contratantes, dejar de lado la promesa de compraventa y asumir como único negocio actual y válido, el contrato de fiducia ya citado.

Por ello, no es jurídicamente viable la interposición de una acción de cumplimiento y pago de lo acordado en la promesa de compraventa.

## **5.2 SEGUNDA EXCEPCIÓN: INADECUADA VÍA PARA SOLICITAR EL PAGO.**

Aunque la jurisprudencia de la Corte también establece que lo pactado en la promesa puede servir de medio probatorio en relación con otros aspectos, como el precio acordado por las partes, también lo es que en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN celebrado por los demandantes y la FIDUCIARIA BOGOTA S. A., varió y modificó el pago del precio pactado en la promesa de compraventa. Es así como en el ítem (iii) del numeral 4. 1. del contrato de fiducia del 26 de octubre de 2016, se pactó que los demandantes realizarían cesiones de los derechos fiduciarios en favor de la sociedad demandada, una vez existieran certificaciones de los pagos respectivos, en las fechas allí señaladas.

Y se pactó, asimismo, en el ítem (V) del numeral 4. 1. que, en caso de no verificarse los pagos establecidos, la única opción que tienen los demandantes es solicitar la restitución de los inmuebles a la fiduciaria.

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO  
INTELCA PST S.A;  
INCEL S.A;  
GAMMA INGENIEROS S.A;  
INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S “INGACON S.A.S” EN  
LIQUIDACIÓN  
Vs  
CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.**

Y en el ítem (VI) se estipuló que, si existen pagos, la restitución de los inmuebles se realizará en común y proindiviso, entre demandantes y sociedad demandada, en las proporciones correspondientes, de acuerdo con los pagos que se hayan verificado.

Consecuente con lo anterior, no es viable que se acuda a la jurisdicción arbitral para solicitar el pago de unas sumas de dinero de una promesa de compraventa que es inexistente por haber fenecido jurídicamente y debe la parte demandante acudir al mecanismo de restitución de inmuebles que estipuló en el contrato de fiducia mercantil de administración.

Y es que, además, los demandantes en comunicación del 13 de julio de 2017 optaron por esta última opción, es decir, la restitución de inmuebles, según comunicación de la misma fecha, en la que le informan a la FIDUCIARIA BOGOTA S. A. la instrucción de que se les restituya el inmueble en las proporciones allí indicadas.

En consecuencia, fue inequívoca la intención de los demandantes de lograr el pago de los dineros pactados, a través de la restitución de inmuebles, ante la fiduciaria con la que celebró el contrato de fiducia mercantil de administración.

**5.3 TERCERA EXCEPCIÓN INCUMPLIMIENTO DE LOS DEMANDANTES EN RELACIÓN CON LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**

En el hipotético caso que se expresara o determinara (sic) que la promesa de compraventa conserva validez para exigir su cumplimiento, la parte demandante tampoco podría acudir al pago de las sumas pactadas como precio del contrato, en razón a que incumplió, a su turno, las obligaciones propias de la promesa de compraventa, por las siguientes razones:



**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO  
INTELCA PST S.A;  
INCEL S.A;  
GAMMA INGENIEROS S.A;  
INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S “INGACON S.A.S” EN  
LIQUIDACIÓN  
Vs  
CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.**

Porque es de la esencia del contrato de promesa de compraventa que los inmuebles objeto de promesa de venta estaban destinados a un proyecto inmobiliario.

Esa esencia del contrato se percibe o puede acreditarse con la constitución del contrato de fiducia, con la constitución del comodato y demás documentos que obran en el plenario y que fueron mencionados en la demanda, en los que se concluye fácilmente que la adquisición de los bienes era para adelantar un proyecto inmobiliario.

Dicho proyecto no puede adelantarse porque en los inmuebles existe una reserva forestal que no puede ser intervenida, de acuerdo con concepto de la Corporación Autónoma Regional del Quindío.

Ante la imposibilidad de adelantar el proyecto urbanístico es claro que existe incumplimiento de parte de los demandantes que deben salir al saneamiento de lo vendido y al saneamiento de vicios ocultos de los inmuebles que eran objeto de venta.

En consecuencia, los demandantes al incumplir el contrato no pueden solicitar el cumplimiento del mismo convenio, por prohibición expresa del artículo 1609 del Código Civil.

Esta excepción se encuentra enmarcada legalmente en el contenido de los artículos 1546 y 1609 del Código Civil, que son del siguiente tenor:

“ARTICULO 1546. CONDICION RESOLUTORIA TACITA. En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO  
INTELCA PST S.A;  
INCEL S.A;  
GAMMA INGENIEROS S.A;  
INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S "INGACON S.A.S" EN  
LIQUIDACIÓN  
Vs  
CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.**

Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios”

“ARTICULO 1609. MORA EN LOS CONTRATOS BILATERALES. En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos”.

Consecuente con la teoría doctrinal que emerge del contenido de estas normas sustanciales ninguna persona contratante puede exigir a su contraparte el cumplimiento de sus obligaciones, sino se ha allanado o cumplido sus propias obligaciones contractuales.

De acuerdo con la doctrina "[...] Puede ocurrir también que, en las obligaciones recíprocas, uno de los obligados realice el cumplimiento de la prestación que le incumbe en forma que no sea la forma debida. El otro obligado puede negarse, entonces a realizar la contraprestación que debe, mientras la parte contraria no cumple en la forma debida. A esta excepción se le da el nombre de exceptio non rite adimpleti contractus o el de exceptio non debito modo adimpleti contractus [...]".

Puig Brutau nos señala: "[...] puede suceder que la falta de cumplimiento simultáneo sólo sea parcial o que la prestación sea defectuosa. En principio es procedente la excepción de falta de un cumplimiento regular y en este sentido se habla de la exceptio non rite adimpleti contractus, mediante la cual el demandado podrá negarse a efectuar la prestación que le incumbe hasta que la parte actora haya cumplido la suya de la manera convenida".

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO  
INTELCA PST S.A;  
INCEL S.A;  
GAMMA INGENIEROS S.A;  
INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S “INGACON S.A.S” EN  
LIQUIDACIÓN  
Vs  
CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.**

En conclusión: los demandantes no podían iniciar la presente acción hasta tanto no hubieren cumplido con las obligaciones derivadas del contrato de promesa de compraventa, saneando los vicios ocultos de los inmuebles materia de compraventa

## **6. EL PACTO ARBITRAL**

De acuerdo al contrato allegado con el escrito de la demanda, se acredita la prueba de la existencia del pacto arbitral, el cual indica:

**“NOVENA- CLAUSULA COMPROMISORIA:** *Cualquier diferencia, conflicto o incumplimiento que surja entre las partes con ocasión de la suscripción, ejecución, terminación o liquidación del presente contrato, será sometido inicialmente a conciliación amigable entre las partes y en caso contrario la diferencia, conflicto o incumplimiento será sometida a la decisión del Tribunal de Arbitramento de la Cámara de Comercio de Armenia, que se sujetara en lo dispuesto en la Ley 446 de 1998 y el Decreto 1818 de 1998, o en las normas que lo reglamenten, adicionen o modifiquen y especialmente de acuerdo a las siguientes reglas: 1. El Tribunal estará integrado por tres (3) árbitros nombrados de común acuerdo entre las partes. En caso de que las partes no puedan ponerse de acuerdo en el nombramiento de los árbitros dentro del mes siguiente al surgimiento de la diferencia, delegan de forma directa la Junta Directiva del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Armenia, la realización de tales nombramientos; 2. Los árbitros deberán ser abogados colombianos, inscritos en la lista de árbitros del Centro de Conciliación y Arbitraje elegido; 3. El Tribunal decidirá en derecho y su fallo tendrá efectos de cosa juzgada material de última instancia y en consecuencia, será final y obligatorio para las partes; y 4. Los costos que se causen con ocasión de la convocatoria del Centro de Conciliación y Arbitraje estarán a cargo de la parte vencida.”*

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO  
INTELCA PST S.A;  
INCEL S.A;  
GAMMA INGENIEROS S.A;  
INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S "INGACON S.A.S" EN  
LIQUIDACIÓN  
Vs  
CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.**

## **7. CONSIDERACIONES.**

### **7.1 PRESUPUESTOS PROCESALES.**

Los presupuestos procesales son requisitos de validez del proceso para que éste pueda producir el efecto jurídico esperado: una decisión de fondo que ponga fin a una controversia .

*Para Calamadre* "Los presupuestos procesales son condiciones que deben existir a fin de que pueda tenerse un pronunciamiento favorable o desfavorable sobre la demanda" <sup>1</sup>. Si no hay condiciones, el juez no podrá emitir sentencia y más aún, si la emitiera, sin el cumplimiento de las anunciadas condiciones, se abre paso el recurso de casación, que analizará estos aspectos formales, mas no los de fondo.

El Tribunal examinará si estos requisitos se encuentran reunidos para proferir el laudo que ponga fin a la controversia, con fuerza de cosa juzgada.

#### **Capacidad para ser parte.**

La existencia de las personas jurídicas que son parte en este proceso arbitral, se encuentra debidamente probada a través de los certificados de existencia y representación legal expedidos por las Cámaras de Comercio de sus respectivos domicilios sociales. Por tal razón, se trata de personas existentes que tienen, por ese solo

---

<sup>1</sup> Citado por COUTURE, Eduardo fundamentos Del Derecho Procesal Civil, Buenos Aires, Argentina : DePalma, 1997, p. 104.

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO  
INTELCA PST S.A;  
INCEL S.A;  
GAMMA INGENIEROS S.A;  
INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S “INGACON S.A.S” EN  
LIQUIDACIÓN  
Vs  
CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.**

hecho, la posibilidad de adquirir derechos y contraer obligaciones y por tal razón, la de demandar y ser demandadas.

**Capacidad procesal.**

Las personas jurídicas que aparecen como demandantes y demandada, comparecieron al proceso a través de sus representantes legales, los cuales en virtud de la habilitación estatutaria, otorgaron poder a sus respectivos abogados en ejercicio del derecho de postulación, para ser representadas en el respectivo trámite arbitral, con lo cual se entiende que la aptitud para comparecer a juicio y ejercer los derechos y obligaciones derivados de tal calidad, también se encuentra acreditada.

**Demanda en forma.**

El escrito introductorio de la demanda reúne los requisitos establecidos en el artículo 82 y siguientes del Código General del Proceso, razón por la cual este presupuesto también se entiende satisfecho. Dicha demanda fue notificada a la parte demandada, se corrió el traslado respectivo y como tal se trabó debidamente la relación jurídico procesal que por este laudo se desata.

**Competencia.**

Como quedó consignado al declarar su competencia, el Tribunal de Arbitramento fue integrado en la forma y procedimiento acordado por las partes. Lo no previsto por ellas, se ritó conforme a las leyes que regulan la materia. No concurren circunstancias sobrevinientes que afecten el transcurso del trámite arbitral o que afecten la autonomía e imparcialidad de los Árbitros, razón por la cual el Tribunal puede proferir válidamente una decisión de fondo.

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO  
INTELCA PST S.A;  
INCEL S.A;  
GAMMA INGENIEROS S.A;  
INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S “INGACON S.A.S” EN  
LIQUIDACIÓN  
Vs  
CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.**

**8. ANÁLISIS JURÍDICO NORMATIVO Y APRECIACIÓN DE LAS PRUEBAS.**

Corresponde a este tribunal de naturaleza excepcional, analizar en contexto, todas y cada una de las pruebas obrantes en el expediente y su incidencia directa frente a las pretensiones y las excepciones propuestas en el debate; operación del conocimiento que bajo alguno de los sistemas procesales reconocidos para apreciación de las pruebas, habrá de producir la decisión esperada por las partes.

Concretando la dirección en que se adoptará la decisión y agotado el procedimiento en que se funda la causa, se erige como punto final el laudo arbitral, equivalente al fallo que las partes anticipadamente confiaron a esta forma excepcional de impartir justicia.

Bien lo expuso la Corte Suprema de Justicia colombiana cuando expresó:

*“... de suyo supone aceptar y quedar ligados por el resultado que con arreglo a derecho o en guarda de equidad, el laudo proclame como dirimente entre quienes a la celebración del mencionado pacto concurrieron; es que si los compromitentes, en un acto de verdadera sumisión jurídica que encierra por naturaleza un depósito de plena confianza en la idoneidad de los árbitros, aceptan de antemano el laudo que estos habrán de emitir una vez agotado el procedimiento de rigor, por obvia inferencia es inevitable concluir que esa confianza no puede quedar condicionada al evento de una resolución favorable a los intereses de aquellos..”<sup>2</sup>*

---

<sup>2</sup> RECURSO EXTRAORDINARIO DE REVISIÓN: Magistrado Ponente: CARLOS ESTEBAN JARAMILLO SCHLOSS. Santafé de Bogotá, D. C., veintinueve (29) de Julio de mil novecientos noventa y siete (1997).- Ref.: Expediente Nro. 6125

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO  
INTELCA PST S.A;  
INCEL S.A;  
GAMMA INGENIEROS S.A;  
INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S “INGACON S.A.S” EN  
LIQUIDACIÓN  
Vs  
CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.**

Así pues, respecto de las pruebas la doctrina procesal civil ha sostenido:

*“Probar indica una actividad del espíritu dirigida a la verificación de un juicio. Lo que se prueba es una afirmación; cuando se habla de probar un hecho, ocurre así por el acostumbrado cambio entre la afirmación y el hecho afirmado. Como los medios para la verificación son las razones, esta actividad se resuelve en la aportación de razones.*

*“Prueba, como sustantivo de probar, es, pues, el procedimiento dirigido a tal verificación. Pero las razones no pueden estar montadas en el aire; en efecto, el raciocinio no actúa sino partiendo de un dato sensible, que constituye el fundamento de la razón. En lenguaje figurado, también estos fundamentos se llaman pruebas; en este segundo significado, prueba no es un procedimiento, sino un quid sensible en cuanto sirve para fundamentar una razón”<sup>3</sup>*

El Código General del Proceso, frente a este último sistema dispone<sup>4</sup>:

*“Las pruebas deberán ser apreciadas en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos.*

*El juez expondrá siempre razonadamente el mérito que le asigne a cada prueba”.*

---

<sup>3</sup> CARNELUTTI, Francisco. Sistema de Derecho Procesal Civil. Trad. de Niceto Alcalá-Zamora y Castillo y Santiago Sentís Melendo. Buenos Aires, Editorial Uteha Argentina, 1944, Tomo II, Ps. 398-399.

<sup>4</sup> Artículo 176 del Código General del Proceso

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO  
INTELCA PST S.A;  
INCEL S.A;  
GAMMA INGENIEROS S.A;  
INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S “INGACON S.A.S” EN  
LIQUIDACIÓN  
Vs  
CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.

Los Tribunales de Arbitramento tendrán, respecto de las pruebas, las mismas facultades y deberes previstos en el Código General del Proceso y las normas que lo modifiquen o complementen (Inc. 2º, Artículo 31 de la Ley 1563 de 2012).

En esas condiciones, la decisión que se tome aquí debe estar fundada en las pruebas que fueron oportunamente solicitadas y allegadas al plenario (artículo 164 del Código General del Proceso) y su análisis debe realizarse conforme al artículo 176 ibídem, que establece que la apreciación de las pruebas debe surtirse **en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica**. Lo anterior, porque el artículo 167 del Código General del Proceso así lo exige, al determinar que ***“Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”***.

Dicha norma proviene de una antigua regla romana, según la cual ***“Actori incumbit probatorio, reus in excipiendo fit actor”*** (al demandante le corresponde demostrar la existencia de su derecho y cuando el demandado presenta oposición, se convierte en demandante). Por ello, ambos, deben acreditar los hechos en que se edifica su pretensión o su defensa.

Ese deber probatorio que tienen las partes, también se encuentra contenido en el Código Civil, cuando en el artículo 1757 se establece que: ***“Incumbe probar las obligaciones o su extinción, al que alega aquellas o ésta”***.



**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO  
INTELCA PST S.A;  
INCEL S.A;  
GAMMA INGENIEROS S.A;  
INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S “INGACON S.A.S” EN  
LIQUIDACIÓN  
Vs  
CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.**

Hechas estas apreciaciones teóricas de importancia, nos referiremos a continuación a las pruebas allegadas y solicitadas por las partes a este tribunal, de la siguiente manera:

### **8.1 Generalidades de las pruebas obrantes**

Determina la norma procesal y los principios circundantes que inciden al momento de efectuar el ejercicio intelectual por parte del operador jurídico, previo a dictar su decisión mediante la providencia que pondrá fin al debate planteado, que las pruebas deberán ser apreciadas en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica.

Para el caso que ha sido deferido a este Tribunal, se tiene como inventario procesal, tanto pruebas documentales, como testimoniales e interrogatorios de parte en lo que respecta a las solicitadas por los extremos procesales. También obran pruebas de oficio, las que sirven de apoyo a lo que necesita verificar el Tribunal en la búsqueda de la solución del conflicto jurídicamente planteado en sede arbitral.

Así las cosas, la totalidad de las pruebas que obran en el presente proceso, al momento de proferir este laudo, gozan de la prerrogativa de constituir plena prueba por haberse dado la contradicción de cada medio practicado.

Es decir, se trata de una actuación procesal con suficiente material probatorio, que permitirá sin lugar a dudas, adoptar una decisión de fondo en referencia claro está a las pretensiones planteadas *versus* unos medios exceptivos. Fundados ambos planteamientos en presupuestos fácticos y jurídicos, cuya razón dicen tener cada una de las partes y que se contraponen; lo que se constituye en el litigio fijado con antelación.

En conclusión, existe claridad para la Sala integrada por los Árbitros del presente Tribunal, para resolver en toda su extensión cada uno de las aristas del conflicto planteado.

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO  
INTELCA PST S.A;  
INCEL S.A;  
GAMMA INGENIEROS S.A;  
INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S “INGACON S.A.S” EN  
LIQUIDACIÓN  
Vs  
CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.**

**8.2. Legalidad de las pruebas que serán apreciadas.<sup>5</sup>**

Ahora bien, es necesario evidenciar previo al análisis del inventario probatorio, la forma en que engrosaron las pruebas el expediente y por ende su tipicidad jurídica para efectos de representar valor, a fin de soportar claramente la decisión que el Tribunal adoptará.

Como primera medida, tenemos que el presente proceso, hace referencia a un arbitraje relativo a asuntos de libre disposición de las partes comprometidas y por ende se está cumpliendo la primera de las reglas previstas en la Ley 1563 de 2012, que define el tipo de derechos sobre los cuales versará esta especialísima y temporal forma de administrar justicia.

Se trata también, de un arbitraje en derecho y que, por mandato del estatuto procesal especial, se rigió por los principios y reglas de imparcialidad, idoneidad, celeridad, igualdad, oralidad, publicidad y contradicción.

Ahora bien, por disposición del artículo 31 de la Ley 1563 de 2012, en materia de pruebas se integrará por remisión normativa con el Código General del Proceso en lo que respecta al decreto, práctica, confección y valoración de las mismas. De igual forma y haciendo remisión directa a otras normas que complementan el estatuto general procesal, se

---

<sup>5</sup> *“Artículo 176. Apreciación de las pruebas: Las pruebas deberán ser apreciadas en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos.*

*El juez expondrá siempre razonadamente el mérito que le asigne a cada prueba”.*

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO  
INTELCA PST S.A;  
INCEL S.A;  
GAMMA INGENIEROS S.A;  
INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S “INGACON S.A.S” EN  
LIQUIDACIÓN  
Vs  
CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.**

integrará normativamente y de forma armónica también con la Ley 270 de 1996, la que en su artículo 8 contempla los trámites alternativos como forma de administrar justicia.

### **8.3. Valoración de las pruebas.**

Se recaudaron pruebas que, además de haber sido necesarias <sup>6</sup> para culminar este procedimiento y abrirle paso a una decisión, cumplieron con los requisitos de ser medios idóneos de prueba por estar previstos dentro del catálogo procesal. Pruebas que además de ser arrimadas al proceso por un decreto previo, fueron practicadas con intervención de las partes, cumpliendo las formalidades de publicidad, carga de la prueba, contradicción e intermediación de los árbitros como jueces.

Importante es destacar la observancia del debido proceso sin que haya señalamiento de carencia, insuficiencia, contaminación, nulidad o falta de contradicción en la práctica probatoria adelantada; la que valga decir, se rituló sin inconvenientes de tipo alguno siendo conocidas por las partes, a plenitud.

Así pues, para la apreciación de las pruebas, las que han de respaldar o desvirtuar los hechos, las razones y las tesis expuestas por las partes que concurren al litigio, se deberá entonces decidir bajo el postulado de la sana crítica, conforme a la valoración libre de la prueba, con criterio de independencia judicial, adoptando en la interpretación, los principios procesales constitucionales y legales.

Se hace importante traer a colación un extracto jurisprudencial que indica la forma en que se presenta una valoración probatoria:

---

<sup>6</sup> “Artículo 164 – Necesidad de la prueba: Toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso. Las pruebas obtenidas con violación del debido proceso son nulas de pleno derecho.”

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO  
INTELCA PST S.A;  
INCEL S.A;  
GAMMA INGENIEROS S.A;  
INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S “INGACON S.A.S” EN  
LIQUIDACIÓN  
Vs  
CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.**

*“La apreciación individual y conjunta de las pruebas según la sana crítica no es un concepto vacío, ni una válvula de escape que puede usar el juez para dar la apariencia de racionalidad y juridicidad a sus intuiciones, posturas ideológicas, emociones, prejuicios culturales, políticos, sociales o religiosos, o a sus sesgos cognitivos o de sentido común, explica la corporación.*

*Por el contrario, es un método de valoración que impone a los falladores reglas claras y concretas para elaborar sus hipótesis sobre los hechos a partir del uso de razonamientos lógicos, analógicos, tópicos, probabilísticos y de cánones interpretativos adecuados, que constituyen el presupuesto efectivo de la decisión”.*

*Con base en ello, la **valoración individual de la prueba** es un proceso hermenéutico, que consiste en interpretar la información suministrada a la luz del contexto dado por las reglas de la experiencia, las teorías e hipótesis científicas y los postulados de la técnica. Para ello, debe contrastar la consistencia del contenido de la prueba (adecuación o correspondencia) con la realidad, mediante el análisis de las circunstancias de tiempo, modo y lugar de los hechos.*

*Una vez asignado el mérito individual a cada prueba, se procede a **analizar la prueba de manera conjunta** mediante el contraste de la información suministrada por cada una de ellas. Con el fin de que sirvan de base para la construcción de hipótesis con gran probabilidad, esto es, sin contradicciones, con alto poder explicativo y concordantes con el contexto experiencia<sup>7</sup>*

#### **8.4. Lo que las pruebas informan al Tribunal.**

Las pruebas obrantes, se analizaron en conjunto en lo que ellas indicaron respecto de las argumentaciones y posturas contractuales y procesales de las partes; es decir, para este Tribunal, la claridad de unas pruebas se sobrepone a otras; sin que ello sea una diferencia para que las últimas sirvan de apoyo a las más eficientes y lo que éstas determinan.

---

<sup>7</sup> Corte Suprema de Justicia Sala Civil, Sentencia SC-91932017 (11001310303920110010801) M.P. Ariel Salazar Ramírez

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO  
INTELCA PST S.A;  
INCEL S.A;  
GAMMA INGENIEROS S.A;  
INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S “INGACON S.A.S” EN  
LIQUIDACIÓN  
Vs  
CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.**

Descendiendo al caso concreto, obran en el inventario probatorio, pruebas de oficio<sup>8</sup>; una de estas mediante la cual se ordenó a la Corporación Autónoma Regional del Quindío CRQ, para que remitiera todos los antecedentes administrativos e incluyera peticiones, resoluciones, visitas y en general cualquier actuación relacionada con los inmuebles identificados dentro del proceso. De igual manera se formularon preguntas concretas a la autoridad ambiental; las que fueron respondidas en detalle al Tribunal y puestas en conocimiento de las partes para que se pronunciaran al respecto.

De la lectura tanto del informe de la CRQ como del expediente administrativo, se concluye técnicamente y sin lugar a dudas para este Tribunal, que los predios prometidos en venta y referenciados en este proceso, eran considerados para la época “*in contrahendo*”, predios urbanos no declarados reserva forestal concretamente, acorde con lo señalado en el Decreto Ley 2811 de 1974, Ley 1450 de 2011 y Decreto 1076 de 2015, normas que definen ampliamente estos conceptos.

Así mismo se concluye en el informe ambiental, que ( en el Departamento del Quindío) no se han declarado Reservas Forestales Protectoras de orden nacional o regional.

Empero, la Ley 2ª de 1959 creó las Reservas Forestales Nacionales y determinó la Reserva Forestal Central de la cual hace parte el departamento del Quindío; con unas importantes áreas para las estrategias complementarias de conservación de la economía forestal del país y protección de suelos, aguas y vida silvestre.

Sin embargo y a pesar de concluirse que los predios urbanos objetos de estudio, no constituyeron áreas de Reserva Forestal Nacional, no obstante, existían coberturas forestales densas en algunos sectores de los predios objeto de debate y de drenajes

---

<sup>8</sup> Artículo 170 – Decreto y Práctica de pruebas de oficio: El juez deberá decretar pruebas de oficio, en las oportunidades probatorias del proceso y de los incidentes y antes de fallar, cuando sean necesarias para esclarecer los hechos objeto de la controversia. Las pruebas decretadas de oficio estarán sujetas a la contradicción de las partes.”

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO  
INTELCA PST S.A;  
INCEL S.A;  
GAMMA INGENIEROS S.A;  
INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S “INGACON S.A.S” EN  
LIQUIDACIÓN  
Vs  
CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.**

naturales con áreas forestales protectoras así como otros atributos relacionados. Estos hechos fueron demarcados en el POT de Armenia (Acuerdo 19 de 2009) como suelos de protección con influencia en los predios; acorde este último concepto con lo definido en el artículo 35 de la Ley 388 de 1997, restringiendo la posibilidad de urbanizarse<sup>9</sup>.

Obsérvese que el POT dista muchos años de antelación a la suscripción de la promesa de compraventa. Lo anterior, permite significar a este Tribunal, el que todas estas limitantes jurídicas, ambientales y físicas, estaban presentes y eran perfectamente evidenciables para el promitente comprador, tanto de forma previa como concomitante al negocio celebrado entre las partes.

Por lo anterior, es claro para el Tribunal que las circunstancias jurídicamente y técnicamente limitantes debieron ser conocidas con antelación a la decisión de compra del terreno, mediante el estudio ambiental pertinente.

Así pues, es de anticiparse que, para este tipo de inversiones y proyectos, lo indicativo hubiese sido adelantar estudios de factibilidad previos a cualquier negociación o inversión; o en su defecto, determinar y prever estos aspectos entre las partes en la regulación y dinámica contractual; situación que dista de haber ocurrido si descendemos al caso concreto; pues, si la única intención por parte del aquí demandado era la de construir y urbanizar, no actuó con la suficiente precaución de llevar a cabo los estudios necesarios previos a fin de determinar que en dichos inmuebles existían restricciones para su proyecto y cuyas limitantes estaban sin lugar a dudas al alcance de todas las personas; con mayor razón para el demandado, quien además de tener la posibilidad de auscultar, tenía el deber propio y social por tratarse de un urbanizador experimentado, de indagar con certeza toda la incidencia jurídico-ambiental sobre los predios.

La claridad meridiana del informe vislumbra que la existencia de drenajes, relictos boscosos y zonas de protección, eran aspectos observables a simple vista tanto por su

---

<sup>9</sup> Corporación Autónoma Regional del Quindío, Concepto No. 15887 Octubre 18 de 2019. Cuaderno de Pruebas.

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**  
**INTELCA PST S.A;**  
**INCEL S.A;**  
**GAMMA INGENIEROS S.A;**  
**INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S “INGACON S.A.S” EN**  
**LIQUIDACIÓN**  
**Vs**  
**CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.**

volumen como por su edad. Argumentar un eventual desconocimiento del POT de la ciudad de Armenia, sería avalar por parte del Tribunal un medio exceptivo sustentado sobre la propia culpa de quien la invoca, por no llevar a cabo los estudios previos pertinentes y suficientes, a fin de determinar que los inmuebles que pretendían comprar tenían una afectación ambiental importante.

Los acá demandados, quedan inmersos en la prohibición de alegar su propia culpa en su favor “***Nemo auditur quod propriam turpitudinem allegans***”, pues de derivarse un perjuicio causado en la presente negociación, el mismo fue provocado por su propia falta de cautela.

Es claro para el Tribunal, que tanto la parte promitente vendedora inicial como la cesionaria de la promesa, tuvieron la posibilidad de conocer las circunstancias del predio antes de obligarse y, por lo tanto, no son de recibo las argumentaciones en contrario. Además, porque tampoco se pactaron salvedades o situaciones como las que se traen de manera posterior para pretender desobligarse.

Ningún hecho o circunstancia era oculta o imprevisible y, por ende, no puede alegarse en su favor la propia negligencia.

Respecto a la respuesta de la Curaduría Urbana Número 2 de Armenia, se tiene con absoluta claridad la salvedad dentro del acto administrativo que deberán atender los lineamientos, restricciones y autorizaciones de la autoridad ambiental competente; estableciendo: “*La presente licencia no autoriza la afectación o intervención de especies vegetales presentes en el área objeto de autorización, especialmente en el suelo protegido ambientalmente, de conformidad con el plano adoptado a través del Decreto Municipal Nro. 094 del 01 de diciembre de 2010. Por lo anterior, de requerirse la intervención forestal, en dicha franja de 30 mts o en otra parte de los predios involucrados en la presente autorización, los titulares de la presente licencia deberán tramitar las respectivas autorizaciones de aprovechamiento forestal ante la autoridad ambiental departamental*”.

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO  
INTELCA PST S.A;  
INCEL S.A;  
GAMMA INGENIEROS S.A;  
INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S “INGACON S.A.S” EN  
LIQUIDACIÓN  
Vs  
CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.**

Lo anterior significa que la aprobación del proyecto urbanístico general y la licencia de urbanismo en la modalidad urbanización, no otorga más derechos que los que allí se contemplan, determinan y prevén, dentro de los condicionamientos advertidos por el Curador; lo cual ratifica que, bajo esta modalidad se expiden los trámites urbanísticos y por lo tanto es un hecho más para indicar que así operan los constructores, urbanizadores y hace parte de una dinámica común y conocida.

De los interrogatorios de parte, quienes conforman el extremo tanto demandante como demandado y la prueba testimonial practicada, se concluye con certeza que hubo una negociación con la sociedad CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA CAMÚ S.A.S., en la cual se determinó que efectivamente se llevó a cabo la suscripción de un contrato de promesa de compraventa que consistió en la entrega material de unos inmuebles como cuerpo cierto, que dichos inmuebles fueron transferidos a una fiducia de administración, la cual se solemnizó mediante escritura pública, en tanto se pagaba el precio por parte de los demandados. De igual manera, se evidenció con claridad por aceptación del cesionario promitente comprador y extremo demandado en la presente acción, que parte del precio adeudado, esto es, la última cuota, no ha sido pagada y el argumento medular es que el terreno no tiene aptitud para la cual fue comprado. Coinciden las partes en afirmar que las restituciones mutuas tampoco se han dado, con independencia de la forma en que fueron pactadas.

Se confirmó tanto por los antecedentes administrativos como del interrogatorio al demandado, que el trámite de aprovechamiento fue adelantado en su totalidad por el promitente comprador y que ninguna intervención les asistió a los promitentes vendedores.

En este orden de ideas, se concluye probatoriamente, que los demandantes, cumplieron con las obligaciones derivadas del contrato promesa de compraventa y en contraste el demandado no ha cumplido la totalidad de las obligaciones vigentes.



**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO  
INTELCA PST S.A;  
INCEL S.A;  
GAMMA INGENIEROS S.A;  
INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S “INGACON S.A.S” EN  
LIQUIDACIÓN  
Vs  
CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.**

**9. ANÁLISIS DE LAS EXCEPCIONES PLANTEADAS.**

Abordará el Tribunal el análisis de las excepciones propuestas, para determinar si la promesa de compraventa feneció jurídicamente con el perfeccionamiento del contrato de aporte a fiducia mercantil, si lo pretendido se ha implorado por la vía inadecuada o si hubo incumplimiento de los demandantes en relación con las obligaciones derivadas del pluricitado contrato genitor de esta controversia.

Para resolver los anteriores interrogantes procederemos a analizar aquellos aspectos relevantes que tienen relación con la controversia y permitirán al Tribunal desatar la controversia, a la luz de lo pactado en el contrato (*pacta sunt servanda*), la conducta de las partes antes y después de la celebración del contrato, los Principios Generales del Derecho y la normatividad aplicable a la materia.

En primer lugar es importante advertir conforme al artículo 1602 del C.C., aplicable por remisión directa del artículo 822 del C.Co., que los contratos válidamente celebrados son una ley para las partes y no pueden ser invalidados sino por su consentimiento o por causas legales.

De lo anterior se concluye que lo pactado en el contrato obliga a las partes, en tanto no concurren circunstancias que lo invaliden, afecten su cumplimiento o las mismas no se avengan a su modificación o resciliación.

Respecto a los efectos de la promesa de compraventa, afirma el Código de Comercio en su artículo 861, que la misma genera una obligación de HACER un contrato. Es un contrato preparatorio de otro contrato, dentro del cual se anticipan algunas prestaciones propias del contrato prometido, en señal del compromiso adquirido por las partes.

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO  
INTELCA PST S.A;  
INCEL S.A;  
GAMMA INGENIEROS S.A;  
INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S “INGACON S.A.S” EN  
LIQUIDACIÓN  
Vs  
CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.**

En el asunto materia de debate, se tiene que las partes en efecto acordaron celebrar un contrato de compraventa, en el cual se instrumentalizaron una serie de obligaciones, entre ellas la transferencia del inmueble a título de aporte a un patrimonio autónomo. Este aspecto se cumplió a cabalidad por parte del Promitente Vendedor, como aparece probado en el plenario.

En cuanto al pago del precio, se tiene que el mismo se efectuaría por parte del Promitente Comprador, en instalamentos con plazo cierto. Este pago tendría como fuente los mismos recursos del Promitente Comprador, como aparece ratificado en la cláusula quinta del pluricitado acuerdo de voluntades y en el párrafo segundo, numeral 4.1, capítulo cuarto, “objeto del contrato”, del contrato de fiducia, que afirma “ en relación con el pago del precio de los inmueble (sic), éste será cancelado directamente por parte de EL BENEFICIARIOS (sic) FUTURO a LOS FIDEICOMITENTES, circunstancia que es conocida y aceptada con la firma del presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, por lo tanto, la obligación de pago de LOSINMUEBLES (sic) no constituye un pasivo del PATRIMONIO AUTÓNOMO”.

Siguiendo la línea trazada por la fiduciaria queda claro que la obligación de pago no depende de terceros sino que fue asumida directamente por el Promitente Comprador, sin sujetarse a condiciones específicas.

Ahora bien, se tiene claro entonces que la participación de la fiducia fue meramente instrumental y la transferencia de la propiedad fiduciaria al fideicomiso “VERDE NATURA- FIDUBOGOTÁ”, apenas fue uno de los pasos necesarios para el cumplimiento de las obligaciones de HACER y de DAR que adquirieron el Promitente Vendedor y el Promitente Comprador, respectivamente.

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO  
INTELCA PST S.A;  
INCEL S.A;  
GAMMA INGENIEROS S.A;  
INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S “INGACON S.A.S” EN  
LIQUIDACIÓN  
Vs  
CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.**

En punto de dar claridad a si la Promesa perdió validez al ser otorgado este contrato, no solo se tiene que estaba orientada a varios aspectos, entre ellos el pago del valor del inmueble, obligación que si bien es propia del contrato prometido, las partes la hicieron obligatoria una vez verificadas ciertas etapas, entre ella la efectivamente ejecutada de transferir el predio al fideicomiso.

Afirma sobre este punto la Corte<sup>10</sup>:

*“La promesa de contrato no produce obligaciones para quienes la celebran a no ser que reúna los requisitos concurrentes que establece el artículo 1611 del Código Civil, subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887.” Es decir, la validez del acto (su capacidad a obligar a que se efectúe la transferencia de dominio) está fundamentada en que la promesa, cumpla con los requisitos necesarios, aclaración que también ha sido mencionada en sentencias proferidas por el Consejo de Estado, como en la sentencia 210746425000-23-26-000-2003-11119-02 37725 del 10 de Mayo del 2017 (Ponente: Ramiro Pazos Guerrero) indicó que las partes del contrato preparatorio, preliminar o promesa de contrato adquieren la obligación recíproca de celebrar otro futuro, posterior y definitivo. (Aquí se resalta que para que el contrato sea generador de obligaciones, se requiere que la promesa esté debidamente celebrada y elaborada, con los requisitos que exige el Art. 89 de la Ley 153 de 1887)”*

En otra decisión continúa afirmando la Corte<sup>11</sup>:

*“...el contrato de compraventa de inmuebles genera, principalmente, una obligación bilateral de dar consistente, en cuanto a la parte vendedora, en la obligación de transferir el derecho de dominio del bien inmueble y, en cuanto a la parte compradora, en la de pagar el precio. ” y reiteró que la*

---

<sup>10</sup> Sentencia SC2468-2018/2008.00227 de junio 29 de 2018 (M. P. Ariel Salazar Ramírez).

<sup>11</sup> Sentencia SC- 94372016 julio 13 de 2016. M.P. Álvaro Fernando García Restrepo.

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO  
INTELCA PST S.A;  
INCEL S.A;  
GAMMA INGENIEROS S.A;  
INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S “INGACON S.A.S” EN  
LIQUIDACIÓN  
Vs  
CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.

promesa de compraventa de bienes inmuebles es un acto jurídico generador de obligaciones que tiene eficacia por sí mismo y que, por ende, **no depende del perfeccionamiento del contrato prometido para que puedan hacerse exigibles los derechos que de su contenido emanan**”. (Negrilla fuera del texto).

Por lo discurrido, la excepción materia de análisis no tiene vocación de prosperidad entendiendo que la promesa conserva validez para la exigibilidad de las obligaciones contenidas en ella, en tanto quien las invoque justifique que cumplió o se allanó a cumplir con las que le correspondían.

En cuanto a la excepción de Inadecuada Vía para Solicitar el Pago, considera el Tribunal que lo dicho en precedencia tiene plena aplicabilidad en este punto, pues el contrato de fiducia no solo no modificó la forma de pago pactada en el contrato sino adicionalmente como quedó dicho en antecedencia, la fiduciaria claramente advirtió que el pago del precio de los inmuebles, sería un aspecto de resorte de las partes y por tanto no asumió ningún rol activo o pasivo en este punto. Adicionalmente debe advertirse que el mecanismo de restitución de parte de los inmuebles en proporción al precio no pagado, tampoco fue cumplido pues, aunque se elaboró la escritura para la restitución, la demandada no probó que haya estado dispuesta o se haya allanado a concurrir a la notaría para facilitar este trámite.

Por lo tanto, la iniciativa individual y las estipulaciones regularmente pactadas, son la fuente de información del criterio que los contratantes, para puntualizar en cada caso concreto, las obligaciones y derechos que bajo la autodeterminación de la voluntad particular se establezcan. De allí que puedan establecerse con claridad, las acciones y omisiones de los contratantes en el presente asunto, a partir de la conducta desplegada en el iter contractual, entendiendo que ni en uno ni en otro

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO  
INTELCA PST S.A;  
INCEL S.A;  
GAMMA INGENIEROS S.A;  
INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S “INGACON S.A.S” EN  
LIQUIDACIÓN  
Vs  
CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.**

sentido el Promitente Comprador se allanó a cumplir con las obligaciones que le eran propias.

El Estatuto Mercantil, en el primer inciso del artículo 822 precisa:

“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 establezca otra cosa.”

En esta forma, el legislador otorga la facultad para que los contratantes estipulen libremente, y solo ante la omisión o la ausencia de alguno de los elementos del contrato celebrado, estas podrán ser suplidas por las normas del estatuto sustancial que rige sobre el particular; sustituyendo de esta manera la voluntad de los intervinientes en el convenio. Además, cuando las condiciones contractuales sean oscuras, poco claras o presentan deficiencias en su contenido, la ley da pautas para zanjar las diferencias y de esta manera destrabar las situaciones conflictivas que ellas puedan presentar. Es de señalar que la autonomía de la libertad privada debe entenderse como un principio que puede estar sujeto a restricción, por interés general y acatamiento a los derechos fundamentales en los que se encuentran involucrados el empleo o destino social de la propiedad privada y las regulaciones de la economía de mercado; la Corte Suprema de Justicia, ha expresado en diferentes sentencias que el mismo : “ ...ha sufrido y continúa sufriendo serios recortes, ya que por motivo de interés social y aún de orden público, ya por un empeño de tutela en amparo de los individuos y en la guarda de la equidad” <sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> Sentencia Cas. 28 de junio de 1940. XLIX,547. \*

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO  
INTELCA PST S.A;  
INCEL S.A;  
GAMMA INGENIEROS S.A;  
INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S “INGACON S.A.S” EN  
LIQUIDACIÓN  
Vs  
CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.**

En cuanto a la excepción de Incumplimiento de los demandantes, considera el Tribunal que la excepción propuesta tampoco está llamada a prosperar pues sigue el mismo hilo conductor que ha venido esbozando el Tribunal, en cuanto a lo pactado en el contrato y lo que aparece probado en el expediente. En efecto, de la lectura de la promesa citada se tiene entre otros aspectos generales y relevantes, los siguientes:

1. “...Los *PROMITENTES VENDEDORES* transferirán a un *PATRIMONIO AUTONOMO* el derecho de dominio sobre los inmuebles objeto de este contrato...”. Efectivamente para el día 26 de octubre de 2016 se firma el contrato de fiducia y se constituye el *PATRIMONIO AUTÓNOMO* denominado “*FIDEICOMISO VERDE NATURA-FIDUBOGOTÁ.*”

2. Como consecuencia de la creación del patrimonio autónomo se “parquean” los inmuebles en una fiducia, trasmutando la propiedad en derechos fiduciarios, lo que significa que ya no se tiene la propiedad, ni en cabeza de los prometientes vendedores, ni en poder de los prometientes compradores, solo derechos fiduciarios asociados al mismo, que finalmente deberán quedar de propiedad del Comprador (Beneficiario Futuro) cuando se cancele el precio convenido por las partes.

En cuanto a las demás obligaciones relacionadas con la destinación del inmueble para un proyecto constructivo específico, no encuentra el Tribunal que una de ellas haya sido la garantía que el inmueble sirviera para tal o cual proyecto inmobiliario o que el Promitente Vendedor adquiriera responsabilidades o riesgos propios del proyecto constructivo, los cuales dicho sea de paso, aunque en gracia de discusión pudieran haber existido, son ajenos a la controversia que se ha planteado al Tribunal y que constituye su límite decisorio.

En cuanto a la obligación de Saneamiento por parte del Vendedor, se tiene que esta presenta dos variables: i) El saneamiento por evicción; ii) El Saneamiento por vicios redhibitorios.

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO  
INTELCA PST S.A;  
INCEL S.A;  
GAMMA INGENIEROS S.A;  
INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S “INGACON S.A.S” EN  
LIQUIDACIÓN  
Vs  
CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.**

En cuanto a ambas figuras, se tiene que no existe sentencia judicial o arbitral que prive en todo o en parte al Comprador de la propiedad sobre los inmuebles materia de negocio; tampoco se reúnen los requisitos para afirmar que existió algún vicio oculto en los inmuebles que pudieran afectar la decisión de compra de las partes pues, como ya quedó reiterado, las afectaciones ambientales no eran ocultas, se podían haber determinado con mediana diligencia y cuidado, propias de un buen hombre de negocios, razón determinante para afirmar que no existieron los mencionados vicios en el inmueble.

En mérito de lo discurrido, el Tribunal de Arbitramento constituido para dirimir la controversia suscitada entre **INTELCA PST S.A; INCEL S.A; GAMMA INGENIEROS S.A; INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S “INGACON S.A.S” EN LIQUIDACIÓN y CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S. , administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley:**

**FALLA:**

**PRIMERO: DECLARAR** que la empresa **CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.** incumplió el contrato de promesa de compraventa celebrado el día ocho (8) de agosto de dos mil dieciséis (2016) al no pagar la totalidad del precio pactado.

**SEGUNDO: DECLARAR** imprósperas las excepciones denominadas: **1.** imposibilidad de cumplimiento de obligaciones de una promesa de compraventa que feneció jurídicamente al perfeccionarse con el otorgamiento y suscripción de escritura de constitución de fiducia mercantil de administración; **2.** inadecuada vía para solicitar el pago y **3.** incumplimiento de los demandantes en relación con las obligaciones derivadas del contrato de promesa de compraventa por las razones anteriormente expuestas.

**TERCERO: CONDENAR** a la sociedad **CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.** a pagar la suma de UN MIL MILLONES DE PESOS (\$1.000.000.000) como parte del precio insoluto de la promesa de compraventa celebrado el día ocho (8) de agosto de dos mil dieciséis (2016),

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO  
INTELCA PST S.A;  
INCEL S.A;  
GAMMA INGENIEROS S.A;  
INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S “INGACON S.A.S” EN  
LIQUIDACIÓN  
Vs  
CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.**

suscrita sobre los inmuebles identificados con matricula inmobiliaria números 280-57438 y 280-130758.

**CUARTO: CONDENAR** la sociedad **CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.** a pagar intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legal autorizada por la superintendencia financiera liquidados mensualmente y sobre la anterior suma de dinero desde el día 12 de abril de 2017 hasta el pago total de la obligación.

**QUINTO: CONDENAR** a la sociedad **CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.** a las costas en un ciento por ciento y que corresponden a los gastos para un valor de CINCUENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO NOVENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS VEINTINUEVE PESOS (\$54.195.729) y agencias en derecho que se fijan en OCHENTA Y DOS MILLONES DE PESOS (\$82.000.000) para un total de CIENTO TREINTA Y SEIS MILLONES CIENTO NOVENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS VEINTINUEVE PESOS (\$136.195.729) por concepto de costas.

La presente decisión queda NOTIFICADA en estrados.

CÚMPLASE,

---

**HAROLD RUIZ MONTES**

Árbitro presidente



**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO  
INTELCA PST S.A;  
INCEL S.A;  
GAMMA INGENIEROS S.A;  
INGENIEROS ASOCIADOS CONTRATISTAS S.A.S “INGACON S.A.S” EN  
LIQUIDACIÓN  
Vs  
CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S.**

---

**MANUEL ANÍBAL MORENO SABOGAL**

Árbitro.

---

**GERMAN DARÍO SERNA TORO**

Árbitro

---

**JULIO CESAR GÓMEZ GALLEGO**

Secretario