

REPÚBLICA DE COLOMBIA



TRIBUNAL ARBITRAL DE

COLOMBIAN SHARING HOUSE LIMITADA

Contra

QATAR INVESTMENT GROUP SOCIETE ANONYME – Q.I.G. S.A.

Bogotá D.C. veintitrés (23) de febrero de dos mil diecisiete (2017)

LAUDO ARBITRAL

Bogotá D.C., veintitrés (23) de febrero de dos mil diecisiete (2017)

Surtida como se encuentra la totalidad de las actuaciones procesales previstas en la ley 1563 de 2012 para la debida instrucción del trámite arbitral, y siendo la fecha señalada para llevar a cabo la audiencia de fallo, el Tribunal Arbitral profiere en derecho el Laudo que pone fin al proceso arbitral convocado para dirimir las diferencias surgidas entre **COLOMBIAN SHARING HOUSE LIMITADA**, como parte convocante, y **QATAR INVESTMENT GROUP SOCIETE ANONYME – Q.I.G. S.A.**, como parte convocada, previos los siguientes:

I. ANTECEDENTES

1. EL CONTRATO¹.

El día veintiocho (28) de enero de dos mil quince (2015), las sociedades **QATAR INVESTMENT GROUP SOCIETE ANONYME – Q.I.G. S.A.** y **COLOMBIAN SHARING HOUSE LTDA.**, celebraron contrato de “*compraventa de derechos fiduciarios*”.

2. EL PACTO ARBITRAL.

Se encuentra contenido en la cláusula octava del contrato indicado, denominada “*CONTROVERSIAS CLÁUSULA COMPROMISORIA*”, en la cual se señala:

“Las controversias o diferencias en que incurrieran las partes con motivo de la ejecución, interpretación o cumplimiento del presente contrato y que no pudieren ser resueltas por las mismas partes, serán sometidas a una

¹ Folios 34 a 42 del Cuaderno de Pruebas No. 1

conciliación ante la Cámara de Comercio de la ciudad de Bogotá a petición de cualquiera de las partes. En caso de no ser conciliadas las diferencias, se someterán a un tribunal de arbitramento el cual estará conformado por tres (3) árbitros de la lista de árbitros de la Cámara de Comercio de Bogotá, nombrados por ella misma los cuales fallarán en derecho y dentro de un término que no podrá superar los seis (6) meses”.

Esta cláusula fue modificada de mutuo acuerdo por las partes, en audiencia de fecha quince (15) de noviembre de dos mil dieciséis (2016), ratificado mediante otro sí del contrato suscrito el día dieciséis (16) de noviembre de dos mil dieciséis (2016) así:²

“Las controversias o diferencias en que incurrieran las partes con motivo de la ejecución, interpretación o cumplimiento del presente contrato y que no pudieren ser resueltas por las mismas partes, serán sometidas a una conciliación ante la Cámara de Comercio de la ciudad de Bogotá a petición de cualquiera de las partes. En caso de no ser conciliadas las diferencias, se someterán a un tribunal de arbitramento el cual estará conformado por tres (3) árbitros de la lista de árbitros de la Cámara de Comercio de Bogotá, nombrados por ella misma los cuales fallarán en derecho y dentro de un término que no podrá superar los doce (12) meses contados a partir de la finalización de la primera audiencia de trámite”.

3. PARTES PROCESALES

3.1. PARTE CONVOCANTE.

Es la sociedad **COLOMBIAN SHARING HOUSE LTDA.**, con NIT. 800.235.886-1 y con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C. inscrita en la Cámara de Comercio de

² Folios 249 y 250 del Cuaderno Principal No. 2

Bogotá según consta en el certificado de existencia y representación legal, el cual obra en los folios 16 a 18 del Cuaderno Principal No. 1 del expediente.

3.2. PARTE CONVOCADA.

Es la sociedad **QATAR INVESTMENT GROUP SOCIETE ANONYME – Q.I.G. S.A.**, con registro de incorporación No. AG-268403 de las Islas Caimán, domiciliada en P.O. Box 10300 Grand Cayman KY1-1003, el cual obra en copia tomada del original en el folio 50 del Cuaderno de Pruebas No. 1 del expediente, y en su versión traducida oficialmente en el folio 21 del Cuaderno de Pruebas No. 2 del expediente.

4. ETAPA INICIAL

1. Con el cumplimiento de los requisitos formales y mediante apoderado, el siete (07) de julio de dos mil quince (2015), la sociedad COLOMBIAN SHARING HOUSE LTDA., presentó demanda arbitral contra la sociedad QATAR INVESTMENT GROUP SOCIETE ANONYME – Q.I.G. S.A. con base en el contrato celebrado entre ellas y en desarrollo de la cláusula compromisoria pactada en el mismo; así mismo incluyó con posterioridad como convocada a la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A., con base en el negocio fiduciario denominado “Fideicomiso Cota No. 65 y 66”³.
2. La designación de los árbitros se realizó por sorteo público realizado en las instalaciones del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, el día quince (15) de julio de dos mil quince (2015). Fueron designados como árbitros los doctores JORGE GABINO PINZÓN SÁNCHEZ, FERNANDO MANTILLA SERRANO y GERARDO LÓPEZ LONDOÑO⁴.

³ Folios 1 a 14 del Cuaderno Principal No. 1.

⁴ Folio 45 del Cuaderno Principal No. 1.

3. De dicha designación fueron informados los árbitros y dentro del término previsto para el efecto el doctor GERARDO LÓPEZ LONDOÑO aceptó el cargo⁵.
4. El doctor FERNANDO MANTILLA manifestó tener un conflicto de interés por lo que no aceptó la designación⁶; debido a esto, se comunicó la designación al árbitro suplente, doctor ANTONIO GOMEZ MERLANO, quien por encontrarse fuera del país, tampoco aceptó la designación⁷.
5. Por lo anterior, se informó sobre su designación al árbitro suplente, doctor ROBERTO BORRÁS POLANÍA, quien dentro del término previsto aceptó el cargo⁸.
6. El doctor JORGE GABINO PINZÓN no aceptó la designación debido a que estaría viajando fuera del país⁹, por lo que se comunicó la designación al árbitro suplente, doctora MARÍA PAULINA BORDA MEDINA, quien dentro del término previsto para el efecto aceptó la designación¹⁰.
7. El treinta y uno (31) de julio de dos mil quince (2015) la parte convocante presentó memorial de reforma de la demanda, incluyendo como convocada a ALIANZA FIDUCIARIA S.A.¹¹
8. El primero (01) de septiembre de dos mil quince (2015) el doctor ROBERTO BORRÁS POLANÍA expuso su imposibilidad de aceptar la designación debido a su condición como miembro suplente de la junta directiva de ALIANZA FIDUCIARIA S.A.¹²

⁵ Cuaderno Principal No. 1, folios 68 y 69

⁶ Cuaderno Principal No. 1, folio 52.

⁷ Cuaderno Principal No. 1, folio 59.

⁸ Cuaderno Principal No. 1, folio 67.

⁹ Cuaderno Principal No. 1, folio 66.

¹⁰ Cuaderno Principal No. 1, folio 122.

¹¹ Cuaderno Principal No. 1, folios 75 a 121.

¹² Cuaderno Principal No. 1, folio 131.

9. El día ocho (08) de septiembre de dos mil quince (2015) se realizó sorteo público en las instalaciones del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá¹³, mediante el cual se designó como árbitro a la doctora LIGIA LÓPEZ DÍAZ, quien no aceptó la designación por tener planeado un viaje al exterior¹⁴.
10. Con base en lo anterior, se le informó de su designación al árbitro suplente, el doctor RAFAEL FRANCISCO NAVARRO DIAZGRANADOS, quien dentro del término previsto para ello, aceptó la designación¹⁵.
11. El día doce (12) de noviembre de dos mil quince (2015) el apoderado de la convocante COLOMBIAN SHARING HOUSE LTDA., presentó escrito mediante el cual solicitó citar como litisconsorte necesario por activa al señor JUAN CARLOS RODRÍGUEZ CHARRIS, y solicitando se oficie a la Notaría 34 de Bogotá para expedir copia auténtica del reconocimiento del señor RODRÍGUEZ como heredero en la sucesión de EDITH CHARRIS¹⁶.
12. El Tribunal se instaló el doce (12) de noviembre de dos mil quince (2015), fecha en la cual se inadmitió la demanda y se designó como secretaria a la doctora LAURA MARCELA RUEDA ORDÓÑEZ¹⁷.
13. El día veinte (20) de noviembre de dos mil quince (2015), el apoderado de la parte convocante presentó memorial de subsanación de la demanda¹⁸.
14. El día veinte (20) de enero de dos mil dieciséis (2016), mediante Auto No. 3 el Tribunal admitió la demanda respecto de QATAR INVESTMENT GROUP

¹³ Cuaderno Principal No. 1, folio 136.

¹⁴ Cuaderno Principal No. 1, folio 140

¹⁵ Cuaderno Principal No. 1, folio 151.

¹⁶ Cuaderno Principal No. 1, folio 184.

¹⁷ Cuaderno Principal No 1, folios 203 a 207.

¹⁸ Cuaderno Principal No. 1, folios 212 a 242.

SOCIETE ANONYME, y rechazó la demanda respecto de ALIANZA FIDUCIARIA S.A.. Mediante Auto No. 4, se decidió que frente a la solicitud de integración del litisconsorcio necesario y sobre el decreto de medidas cautelares se decidiría en la Primera Audiencia de Trámite¹⁹.

15. El primero (01) de febrero de dos mil dieciséis (2016), se notificó personalmente del auto admisorio de la demanda al apoderado judicial de QATAR INVESTMENT GROUP SOCIETE ANONYME – Q.I.G. S.A., doctor FELIPE GOYENECHÉ ANDRADE, quien el día veintinueve (29) de febrero de dos mil dieciséis (2016) dio contestación oportuna, propuso excepciones de mérito y objetó el juramento estimatorio²⁰.
16. El día dieciséis (16) de marzo de dos mil dieciséis (2016), el apoderado de la convocante presentó memorial mediante el cual describió el traslado de las excepciones de mérito y de la objeción al juramento estimatorio²¹.
17. El día siete (07) de abril de dos mil dieciséis (2016), el apoderado de la parte convocante presentó escrito con el fin de *“prescindir de la acción de nulidad del contrato de cesión de derechos fiduciarios efectuada a título de compraventa en el fideicomiso Cota No. 65 y 66 por la compañía convocada”*.
18. El día siete (07) de abril de dos mil dieciséis (2016), en audiencia, el Tribunal aceptó el desistimiento de las pretensiones contenidas en el acápite *“V. DE LA REFORMA AL PETITUM”* del escrito de subsanación de la demanda contenido en el numeral I. denominado *“ACCIÓN RESCISORIA”*. Este mismo día tuvo lugar la audiencia de conciliación, la cual se declaró fallida ante la ausencia de ánimo conciliatorio entre los representantes de las partes. A continuación, mediante auto No. 8, se fijaron las sumas de honorarios y gastos de

¹⁹ Cuaderno Principal No. 1, folios 243 a 249.

²⁰ Cuaderno Principal No. 1, folios 260 a 302.

²¹ Cuaderno Principal No. 1, folios 308 a 310.

funcionamiento del Tribunal, las cuales fueron consignadas por la parte convocante en los términos señalados por el Tribunal²².

II. LAS CUESTIONES LITIGIOSAS SOMETIDAS A ARBITRAJE

1. LOS HECHOS DE LA DEMANDA REFORMADA.

La convocante invoca como fundamento de la controversia, los hechos que se resumen a continuación.

1.1 El día ocho (08) de septiembre de dos mil once (2011), por medio de escritura pública No. 2671, los señores Edith Charris De Rodríguez, Juan Carlos Rodríguez Charris, Lilia Beatriz Rodríguez Charris y Alexis González Sánchez, constituyeron el contrato de fiducia mercantil de administración sobre los lotes #65 y #66 de la agrupación Granjas Familiares de Cota, inscritos en los folios de matrícula inmobiliaria números 50N-82029 y 50N-52141 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Norte.

1.2 El fideicomiso se constituyó en las siguientes proporciones: Edith Charris de Rodríguez con el 50% de derechos fiduciarios, Lilia Beatriz Rodríguez de Charris con el 16.66% de derechos fiduciarios, Juan Carlos Rodríguez Charris con el 16.66% de derechos fiduciarios y Alexis Sánchez González con el 16.66% de derechos fiduciarios.

1.3 Los predios fueron transferidos a título de fiducia irrevocable de administración en favor de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. con el fin de desarrollar sobre los mismos un proyecto inmobiliario de vivienda.

²² Cuaderno Principal No. 1, folios 317 a 328.

1.4 El negocio fiduciario se proyectó para ser desarrollado, mediante la vinculación de beneficiarios condicionados, supeditada a que se cumplieran tres condiciones: (i) Que fuera suministrada por medios idóneos la confirmación sobre la viabilidad y disponibilidad de todos los servicios públicos domiciliarios en el inmueble, (ii) Que se alcanzara el punto de equilibrio para desarrollar el proyecto, las preventas de las unidades se iniciarían una vez se contara con la disponibilidad total de los servicios públicos la cual debía ser acreditada por los fideicomitentes a los beneficiarios condicionados, (iii) Que el beneficiario condicionado obtuviera la licencia de construcción ejecutoriada y en firme.

1.5 Se estipuló que la duración del contrato de fiducia mercantil sería de seis (6) meses, contados a partir de la acreditación de la existencia de la viabilidad y disponibilidad necesarias para el suministro de servicios públicos, prorrogables por seis (6) meses más sino se hubiera enviado comunicación alguna por las partes dándolo por terminado.

1.6 Mediante documento privado de cesión de derechos fiduciarios en el Fideicomiso Cota #65 y #66, el 13 de junio de 2012, la señora Edith Charris de Rodríguez cedió a favor de QATAR INVESTMENT GROUP SOCIETE ANONYME, 60,806% de los derechos fiduciarios que detentaba dentro del mismo.

1.7 Mediante el contrato denominado “*DOCUMENTO FINAL DE COMPRAVENTA DE DERECHOS FIDUCIARIOS*”, celebrado el 28 de enero 2015, QATAR INVESTMENT GROUP SOCIETE ANONYME cedió a título de compraventa a favor de COLOMBIAN SHARING HOUSE LTDA., el 56.44626554% de los derechos fiduciarios en el Fideicomiso Cota #65 y #66, en el cual era fideicomitente, por un precio de \$2.876'376.660 pesos M.L.

1.8 El pago del precio se acordó de la siguiente manera:

a) La suma de \$223.294.316 pesos M.L., al momento de suscribirse el contrato.

- b) La suma de \$718.000.000 pesos en pago en especie mediante la transferencia de tres inmuebles:
 - b1) La casa de habitación en el condominio Villa de Los Sauces, Segunda Etapa de Cajicá; trasferida por el señor HERNANDO GALVIS CHAVES, delegado por COLOMBIAN SHARING HOUSE LTDA., al señor RODRIGO FAGUA, delegado al efecto por QATAR INVESTMENT GROUP SOCIETE ANONYME, en un precio de \$375.000.000 pesos.
 - b2) Un apartamento en el edificio Condominio Buganvilla en la zona urbana de Cajicá por un valor de \$235.000.000 pesos, cuya escritura de compraventa se acordó debe ser otorgada el 30 de diciembre de 2017.
 - b3) Un segundo apartamento en el Edificio Buganvilla de la zona urbana de Cajicá por un valor de \$235.000.000 pesos, cuya escritura de compraventa se acordó debe ser otorgada el 30 de diciembre de 2017.
- c) La suma de \$88.509.852 pesos mediante la suscripción del pagaré No. 1 exigible el 15 de abril de 2015.
- d) La suma de \$172.108.886 pesos mediante la suscripción del pagaré No. 2 exigible el 27 de julio de 2015.
- e) La suma de \$172.108.886 pesos mediante la suscripción del pagaré No. 3 exigible el 27 de enero de 2016.
- f) La suma de \$260.000.000 pesos mediante la suscripción del pagaré No. 4 exigible el 15 de agosto de 2015.
- g) La suma de \$350.000.000 pesos mediante la suscripción del pagaré No. 5 exigible el 15 de febrero de 2016.
- h) La suma de \$350.000.000 pesos mediante la suscripción del pagaré No. 6 exigible el 15 de agosto de 2016.
- i) La suma de \$232.026.879 pesos mediante la suscripción del pagaré No. 7 exigible el 15 de diciembre de 2016.
- j) La suma de \$150.000.000 pesos mediante la suscripción del pagaré No. 8 exigible el 30 de junio de 2018.

1.9 Habiendo transcurrido cuatro años después de constituido el fideicomiso, no fue radicada ninguna solicitud formal ante EMSERCOTA S.A. ESP para la conexión e instalación de los servicios públicos de alcantarillado de aguas lluvias y residuales a los citados predios. Esto implica un desentendimiento absoluto de quienes se han desempeñado como fideicomitentes para obtener la certificación sobre viabilidad y disponibilidad de la conexión de tales servicios públicos.

1.10 La mencionada Empresa de Servicios Públicos no tiene previsto ningún plan o programa para dotar de servicios de alcantarillado de aguas lluvias y residuales a este sector, ni a corto, mediano ni largo plazo. Esto a pesar de que existen más de 250 viviendas construidas y habitadas allí, y a que el Fideicomiso de los Lotes #65 y #66 contempla la posibilidad de construir 60 unidades de vivienda; por lo que se tornaría inviable cualquier desarrollo urbanístico en estos predios, que abarcan más de 20 hectáreas y por lo tanto, escapa a las posibilidades operacionales y económicas de cualquier constructor.

1.11 La falencia en la infraestructura de servicios públicos de acueducto y alcantarillado en esta vereda pretende ser descargada por EMSERCOTA S.A. ESP en los hombros de los particulares interesados en desarrollar planes de desarrollo urbanístico con destino a vivienda en este sector, lo que torna inviables tales proyectos.

1.12 En oficio No. 199 del 28 de junio de 2015, EMSERCOTA S.A. ESP respondió al derecho de petición formulado por la parte convocante. En este, informó que ha sido descartada la construcción de obras de infraestructura para dotar del servicio público de alcantarillado de aguas lluvias y residuales al conglomerado residencial de las Granjas Familiares de Cota. Solo hasta este momento, la convocante vino a tener conocimiento de lo afirmado por EMSERCOTA S.A. ESP, información que no fue suministrada tampoco por la sociedad convocada.

1.13 Por lo anterior, no es obtenible la licencia de urbanismo para adelantar el proyecto con destino a vivienda, por lo que se torna inviable el objeto del fideicomiso

constituido sobre los predios y se erige en una causal de extinción del negocio fiduciario a la luz de lo establecido en el ordinal 2 del artículo 1240 del Código de Comercio.

1.14 La señora Edith Charris de Rodríguez falleció el día 19 de octubre de 2012 y su sucesión intestada fue declarada abierta y radicada mediante auto del día 6 de agosto de 2014, proferido por el juzgado 12 de familia de la oralidad de Bogotá D.C.

1.15 La convocante vino a tener conocimiento de la apertura de la sucesión en el mes de junio de 2015, puesto que se enteró de que en la diligencia de inventarios y avalúos realizada el 19 de mayo de 2015, dentro del acervo herencial se había colacionado el 56.44626554% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso.

1.16 A raíz de lo anterior, la convocante, por intermedio de apoderado, el día 18 de junio solicitó ante el Juzgado 12 de familia que se le corriera traslado como tercero afectado de dichos inventarios y avalúos.

1.17 La convocante desconocía que en providencia del 6 de agosto de 2014, dentro del proceso de sucesión se había decretado *“el embargo de los derechos que le puedan corresponder a la causante Edith Charris de Rodríguez derivados del contrato de fiducia mercantil de administración, contrato que obra en la escritura pública No. 02671”*. ALIANZA FIDUCIARIA S.A. se negó a inscribir el embargo, por lo que mediante providencia del 10 de febrero de 2014 se ordenó requerir a la fiduciaria para que explicara su respuesta respecto a la negativa al acatamiento.

1.18 Lo anterior implica que los derechos fiduciarios adquiridos por la convocante en el fideicomiso citado se convirtieron en derechos litigiosos, que en últimas, deberán dirimirse ante la justicia ordinaria; lo que constituye un vicio redhibitorio sobre el que no estuvo en condiciones de tomar conocimiento la convocante, pese a haber actuado con la diligencia y cuidado de un buen padre de familia; *“atendida además su experiencia en el campo de los negocios fiduciarios sobre bienes*

inmobiliarios con destino a desarrollos urbanísticos”, que la legitima a solicitar al Tribunal la existencia de un vicio redhibitorio en razón de las contingencias suscitadas por el proceso de sucesión que no fueron informadas por la compañía vendedora y que justifica la solicitud de rebaja del precio junto con la consiguiente indemnización de perjuicios.

1.19 Como quiera que al tiempo de adquirir los derechos fiduciarios en mención no le fue informado a la convocante que la Empresa de Servicios Públicos Municipales de Cota tenía descartada la construcción de la red de alcantarillado de aguas lluvias y residuales en este predio, esto se erige en un vicio redhibitorio que no estuvo en condiciones de conocer al momento de celebrarse el contrato. Pese a que la convocante constató que la vereda Parcelas de Cota carecía del servicio público de alcantarillado de aguas lluvias y residuales, en modo alguno podía dar por sentado que la empresa prestadora de servicios públicos EMSERCOTA S.A. ESP, infringiera los deberes que le imponen los numerales 14.17 y 14.23 del artículo 14 de la Ley 142 de 1994. Lo anterior la legitima para pedir una rebaja en el precio.

1.20 Por documento privado contentivo del contrato de cesión suscrito por José Orlando Téllez Segura a favor de COLOMBIAN SHARING HOUSE LTDA, esta sociedad adquirió el 10.22173% de los derechos fiduciarios, pagando por los mismos el valor de \$450'000.000 pesos M.L.

1.21 Como fideicomitentes del Fideicomiso Cota #65 y #66 actualmente figuran ALEXIS SANCHEZ GONZÁLEZ con un 16.66600% de los derechos fiduciarios, LILIA BEATRIZ RODRÍGUEZ CHARRIS con un 16.66600% de los derechos fiduciarios y COLOMBIAN SHARING HOUSE con un 66.668% de los mismos derechos.

1.22 La convocante, se proponía desarrollar a través de la presente fiducia un proyecto urbanístico de cuarenta unidades con un precio de venta unitario de \$1.200.000.000 de pesos, por lo que la imposibilidad de llevarlo a cabo le generó

un perjuicio material por lucro cesante equivalente a 43.856 salarios mínimos legales mensuales vigentes.

1.23 En la cláusula octava del contrato de compraventa suscrito entre las partes, se pactó cláusula compromisoria con el fin de resolver ante la justicia arbitral las controversias que surgieran entre ellas con motivo de la ejecución, interpretación o cumplimiento del contrato.

1.24 El señor JAIRO RÍOS NOVOA, gerente y representante legal de COLOMBIAN SHARING HOUSE LTDA., confirió poder especial para solicitar en su nombre la presente convocatoria a Tribunal de Arbitramento contra la compañía QATAR INVESTMENT GROUP SOCIETE ANONYME.

1.25 Por medio de escritura pública No. 1.962 del 28 de septiembre de 2011, la señora Edith Charris de Rodríguez confirió poder general a favor del señor JUAN CARLOS RODRÍGUEZ CHARRIS, en virtud del cual Juan Carlos Rodríguez Charris cedió a favor de QATAR INVESTMENT GROUP SOCIETE ANONYME el 60.806% de los derechos fiduciarios de los que era titular la señora Edith Charris de Rodríguez, pero sin manifestar a qué título lo cedía o bajo qué modalidad contractual, para así poder determinar si lo era a título gratuito u oneroso.

1.26 Debe tenerse en cuenta que en ninguna parte del poder otorgado a al señor *Rodríguez Charris* en la mencionada escritura No. 1.962 del 28 de septiembre de 2011, se autoriza al apoderado a celebrar contratos de cesión de derechos fiduciarios a cualquier título que se hiciere. Lo anterior pese a que en la apertura de la sucesión de la señora Edith Charris de Rodríguez, se alude a que en la diligencia de inventarios y avalúos el único activo inventariado fueron los respectivos derechos fiduciarios, salvo un lote en Jardines del Recuero, cuyo valor de \$6.000.000 de pesos M.L.; valor que contrasta con el que en la misma diligencia se atribuye a los derechos fiduciarios de \$409.615.058,55 pesos.

1.27 La inexecución del proyecto urbanístico y la imposibilidad de llevarlo a cabo le generó severos perjuicios económicos por daño emergente y lucro cesante a la convocante, atendida la magnitud, complejidad, alta gerencia y costos involucrados en el mismo.

El Tribunal no incluye en este recuento los hechos relacionados con la responsabilidad contractual de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en la medida que la parte convocante desistió de estas pretensiones.

2. LAS PRETENSIONES

Las pretensiones contenidas en la reforma de la demanda arbitral, que no fueron desistidas por el apoderado de la parte convocada mediante memorial de fecha siete (07) de abril de dos mil dieciséis (2016) y sobre las cuales el Tribunal se declaró competente de conocer mediante Auto No. 11 del cuatro (4) de mayo de dos mil dieciséis (2016), son textualmente las siguientes:

“III). – REFORMA AL PETITUM. –

Las “PETICIONES” las reformo y adiciono así:

II.- ACCION SUBSIDIARIA DE REBAJA DEL PRECIO Y DE INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS EN RAQZON (sic) DE VICIOS REDHIBITORIOS EN LA CESION DE DERECHOS FIDUCIARIOS EN EL FIDEICOMISO COTA No.65 Y No.66 EFECTUADA A TITULO DE COMPRAVENTA POR QATAR INVESTMENT GROUP SOCIETE ANONYME A FAVOR DE COLOMBIAN SHARING HOUSE LTDA.

PRIMERA.- En subsidio y en el evento de que fueren denegadas en el correspondiente laudo arbitral las anteriores peticiones rescisorias por nulidades absolutas y relativas arriba colacionadas en el petitum de la presente

solicitud integrada de convocatoria a trámite arbitral, con apoyo en los hechos décimo cuarto a décimo noveno, ambos inclusive, del segmento narrativo de esta solicitud de convocatoria a trámite arbitral, y con la citación y comparecencia de QATAR INVESTMENT GROUP SOCIETE ANONYME-Q&G, sociedad comercial con domicilio en Islas Caimán donde tiene su sede social en Business Park A7, P.O.Box 10300, KY1-1003, George Town isla del Gran Caimán, representada por su Gerente y Representante Legal el señor JUSSEF FRANCESCO PITTI ZULETA, con dirección en la calle 45 F N°77 A-49 de Medellín, correo electrónico [REDACTED], de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., sociedad comercial con domicilio en Bogotá D.C. donde tiene su sede social en la avenida 15 No. 100-43,piso 4º, representada por el presidente de su Junta Directiva el doctor JOSE MAURICIO SALGAR HURTADO, con email comercial WBECERRA@ALIANZA.COM.CO solicito de ese H. Tribunal se haga ,en providencia arbitral que haga tránsito a cosa juzgada las siguientes o parecidas declaraciones:

PRIMERA.- Condénase (sic) a la compañía QATAR INVESTMENT GROUP SOCIETE ANONYME-Q&G (sic) a conceder una rebaja del precio de venta pactado en cincuenta y seis punto cuarenta y cuatro sesenta y dos sesenta y cinco cincuenta y cuatro por ciento (56.44626554%) de derechos fiduciarios en el Fideicomiso COTA No.65 y No.66 en el que es fideicomisaria la FIDUCIARIA ALIANZA S.A. según contrato que consta en el denominado “Documento Final de Compraventa de Derechos Fiduciarios” suscrito en esta ciudad de Bogotá con fecha 28 de enero de 2015 a favor de la compradora la sociedad COLOMBIAN SHARING HOUSE LTDA., en concepto del saneamiento de los vicios rehdibitorios de que se da cuenta en los hechos octavo a duodécimo, ambos inclusive de la presente solicitud de convocatoria a Tribunal de Arbitramento Mercantil, rebaja esta equivalente a un treinta y tres punto treinta y tres por ciento (33.33%) del aludido precio de venta en el mismo estipulado el cual ascendiera a la cantidad de dos mil ochocientos setenta y seis millones trescientos setenta y seis mil seiscientos sesenta pesos (\$2.876’376.660) M.L.

, esto es, la suma de novecientos cincuenta y ocho millones setecientos noventa y dos mil doscientos veinte pesos (\$958'792.220)M.L. en mérito de tal porcentaje, los cuales deducirán del saldo deudor actualmente a cargo de la mencionada compañía compradora obrante en los pagarés números 2,3,4,5,6,7 y 8 discriminados en el hecho séptimo del mismo escrito de solicitud de convocatoria a Tribunal de Arbitramento Mercantil.

SEGUNDA.- Condénase (sic) igualmente a la compañía QATAR INVESTMENT GROUP SOCIETE ANONYME –QYG (sic) a pagar a favor de la sociedad COLOMBIAN SHARING HOUSE LTDA., y con base en lo expuesto en el hecho vigésimo segundo del segmento narrativo de la presente solicitud de convocatoria a trámite arbitral, a título de indemnización de perjuicios materiales en concepto del lucro cesante derivado de la imposibilidad de ejecutar el proyecto urbanístico de vivienda contemplado como objeto del Fideicomiso Cota No.65 y No.66 o de ejecutarlo con retardo, esto es, mientras ocurre el saneamiento de tales vicios ocultos, la cantidad de quinientos setenta y seis millones de pesos (\$576'000.000) M.L. los cuales se deducirán, en calidad de compensación del saldo deudor (sic) actualmente a cargo de la mencionada compañía compradora obrante en los pagarés números 2,3,4,5,6,7 y 8 discriminados en el hecho séptimo del aludido escrito de solicitud de convocatoria a Tribunal de Arbitramento Mercantil.

TERCERA.- Condénase (sic) igualmente a la compañía QATAR INVESTMENT GROUP SOCIETE ANONYME –Q&G (sic) a pagar a favor de la sociedad a COLOMBIAN SHARING HOUSE LTDA., y con base en lo expuesto en el hecho vigésimo segundo del segmento narrativo de la presente solicitud de convocatoria a trámite arbitral, a título de indemnización de perjuicios materiales en concepto del daño emergente derivado de la imposibilidad de ejecutar el proyecto urbanístico de vivienda contemplado como objeto del Fideicomiso Cota No.65 y No.66 la cantidad de treinta y tres millones trescientos cincuenta y ocho mil cuatrocientos setenta y nueve pesoscon (sic) treinta y cinco centavos

(\$33'358.479,35) M.L.(sic) los cuales se deducirán, en calidad de compensación del saldo deudor actualmente a cargo de la mencionada compañía compradora obrante en los pagarés números 2,3,4,5,6,7 y 8 discriminados en el hecho séptimo del aludido escrito de solicitud de convocatoria a Tribunal de Arbitramento Mercantil”.

3. LA OPOSICIÓN DE LA PARTE CONVOCADA

En escrito presentado el veintinueve (29) de febrero de dos mil dieciséis (2016) por la parte convocada, se dio contestación de la demanda, se negaron los hechos que en ella se enumeraron como 7, 7B, 7I, 8, 9, 10, 11, 20, 30 y 31; aceptando como ciertos los hechos 1, 2, 4, 5, 6, 7A, 7C, 7D, 7E, 7F, 7G, 7H, 7J, 21, 22, 24, 25 y 37; expresando que son ciertos parcialmente los hechos 3, 13, 14, 17, 18, 26 y 26 (enumerado así nuevamente), se afirmó que no son hechos los enumerados como 12, 15, 19, 23, 27, 28, 29, 30, 31, 33; que no le consta el hecho número 16; y manifestó que frente a los hechos 34, 35 y 36, son hechos que hacen referencia a la presunta responsabilidad contractual de Alianza Fiduciaria, y que no se pronuncia al respecto puesto que el Tribunal rechazó de plano la demanda respecto de esta sociedad fiduciaria.

El apoderado de la parte convocada se opuso a todas las pretensiones de la reforma de la demanda, excluyendo aquellas dirigidas contra ALIANZA FIDUCIARIA, puesto que como se dijo, la demanda fue rechazada respecto de ella.

De las excepciones de mérito que propuso, se relacionan a continuación solo las que se refieren a las pretensiones de la demanda reformada que subsistieron después del desistimiento parcial presentado por el apoderado de la convocante, así:

“3. EXCEPCIONES CONTRA LA ACCIÓN SUBSIDIARIA DE REBAJA DEL PRECIO Y DE INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS EN RAZÓN DE VICIOS

REDHIBITORIOS EN LA CESIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS EN EL FIDEICOMISO COTA No. 65 Y No. 66 (sic) EFECTUADA A TÍTULO DE COMPRAVENTA POR QATAR INVESTMENT GROUP SOCIETE ANONYME Q&G A FAVOR DE COLOMBIAN SHARING HOUSE LTDA.”

3.1. “INEXISTENCIA TOTAL Y ABSOLUTA DE VICIOS OCULTOS O REDHIBOTORIOS (sic) EN EL CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS (sic) FIDUCIARIOS DEL FIDEICOMISO COTA #65 Y #66 RELIZADA (sic) POR QATAR INVESTMENT GROUP SOCIETE ANONYME QIG S.A. A FAVOR DE COLOMBIAN SHARING HOUSE LTDA.”

3.2. “EXCEPCIÓN DE PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN REDHIBITORIA.”

III. ACTUACIÓN PROBATORIA SURTIDA EN EL PROCESO

1. El día cuatro (04) de mayo de dos mil dieciséis (2016) tuvo lugar la Primera Audiencia de Trámite en la cual el Tribunal se declaró competente para conocer del litigio puesto en su conocimiento respecto de QATAR INVESTMENT GROUP SOCIETE ANONYME, negó la solicitud de integración de litisconsorcio necesario por activa y el decreto de las medidas cautelares solicitadas por el apoderado de la parte convocante.
2. El día diez (10) de mayo de dos mil dieciséis (2016), se reanudó la Primera Audiencia de Trámite en la cual mediante Auto No. 16, se decretaron las pruebas solicitadas por las partes y las de oficio.
3. El día dieciséis (16) de mayo de dos mil dieciséis (2016), la Secretaría de Planeación de la Alcaldía Municipal de Cota remitió respuesta completa al Oficio No. 02.

4. El día dieciséis (16) de mayo de dos mil dieciséis (2016), se recibió testimonio del señor JUAN CARLOS RODRÍGUEZ CHARRIS, quien aportó documentos; se recibió declaración de parte del señor RAFAEL GALVIS CHAVES, se desistió del testimonio de la señora ROSA GONZÁLEZ y se posesionaron la perito ingeniera civil YOLIS ADIELA GUEVARA CORTES y el perito arquitecto ARMANDO PRIETO GALINDO.
5. Mediante Auto No. 24, el día dieciséis (16) de mayo de dos mil dieciséis (2016), el Tribunal ordenó a la parte convocante prestar caución para proceder con el decreto de la medida cautelar.
6. El día dieciséis (16) de mayo de dos mil dieciséis (2016), el apoderado de COLOMBIAN SHARING HOUSE LTDA, allegó los documentos que le fueron solicitados por el Tribunal en el Decreto de Pruebas.
7. El día diecinueve (19) de mayo de dos mil dieciséis (2016), el apoderado de QATAR INVESTMENT GROUP SOCIETE ANONYME, allegó los documentos completos que le fueron solicitados por el Tribunal en el Decreto de Pruebas.
8. El día veintitrés (23) de mayo de dos mil dieciséis (2016), la Inspección Segunda Municipal de Policía de Cota remitió respuesta completa al Oficio No. 04.
9. El día veinticinco (25) de mayo de dos mil dieciséis (2016), Alianza Fiduciaria S.A. remitió respuesta completa al Oficio No. 05.
10. El día treinta y uno (31) de mayo de dos mil dieciséis (2016), se posesionó la Traductora Oficial MARÍA TERESA LARA.
11. El día tres (03) de junio de dos mil dieciséis (2016), el apoderado de la convocante solicitó reajuste al valor de la caución pues desistió de algunas de las medidas cautelares solicitadas.

12. El día trece (13) de junio de dos mil dieciséis (2016), el Tribunal, mediante Auto No. 30, decretó de oficio inspección judicial en las instalaciones de ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
13. El día catorce (14) de junio de dos mil dieciséis (2016), dentro del término previsto por el Tribunal, la traductora oficial MARÍA TERESA LARA, presentó la traducción que le fue encomendada. La misma se puso en conocimiento de las partes por tres (3) días y estas guardaron silencio.
14. El día catorce (14) de junio de dos mil dieciséis (2016), ALIANZA FIDUCIARIA S.A. remitió respuesta completa al Oficio No. 08.
15. El día diecisiete (17) de junio de dos mil dieciséis (2016), la perito ingeniera civil YOLIS GUEVARA, presentó la experticia que le fue encomendada. Del dictamen, se corrió el traslado de ley a las partes, COLOMBIAN SHARING HOUSE LTDA. solicitó aclaraciones y complementaciones, las cuales fueron oportunamente atendidas y puestas en conocimiento de las partes.
16. El día dieciséis (16) de junio de dos mil dieciséis (2016), el perito arquitecto ARMANDO PRIETO GALINDO, solicitó un plazo adicional para rendir su experticia, el cual se le concedió hasta el veinte (20) de junio de dos mil dieciséis (2016).
17. El día veinte (20) de junio de dos mil dieciséis (2016), se recibió declaración de parte del señor IVÁN MAURICIO MANRIQUE ZARAMA y se presentó el dictamen por parte del arquitecto Armando Prieto Galindo, respecto de éste último no se solicitaron aclaraciones ni complementaciones.
18. Mediante Auto No. 33, el día veinte (20) de junio de dos mil dieciséis (2016), el Tribunal ordenó tener como prueba documental, la copia simple de la carta de

renuncia del fideicomiso cota #65 y #66 suscrita por el Gerente de la firma G&R S.A.S., señor JOSE LUIS APONTE GÓMEZ, documento que obra en los folios 321 a 323 del Cuaderno de Pruebas No. 1, sin necesidad de ratificar su contenido, en los términos del artículo 262 del Código General del Proceso.

19. Mediante Auto No. 35, el día veinte (20) de junio de dos mil dieciséis (2016), el Tribunal accedió a la solicitud de desistimiento de las medidas cautelares y reajustó el valor de la caución a prestar, la cual fue allegada el día ocho (08) de agosto del dos mil dieciséis (2016).
20. El día veintitrés (23) de junio de dos mil dieciséis (2016), tuvo lugar la Inspección Judicial con exhibición de documentos ordenada por el Tribunal en las instalaciones de ALIANZA FIDUCIARIA, la cual se suspendió y fue reanudada el día primero (01) de agosto de dos mil dieciséis (2016).
21. El día dieciocho (18) de agosto de dos mil dieciséis (2016), el Tribunal decretó la medida cautelar solicitada por la convocante y puso en conocimiento de las partes el informe complementario del dictamen presentado por la perito YOLIS GUEVARA.
22. El día treinta y uno (31) de agosto de dos mil dieciséis (2016), el apoderado de QATAR INVESTMENT GROUP SOCIETE ANONYME allegó los documentos que fueron solicitados mediante oficio a los Juzgados 12 y 32 de Familia de Bogotá.
23. El día veinte (20) de septiembre de dos mil dieciséis (2016), se remitió respuesta por parte de EMSERCOTA S.A. ESP al oficio No. 3. Esta fue puesta en conocimiento de los apoderados, quienes guardaron silencio.
24. El día veintiuno (21) de septiembre dos mil dieciséis (2016), la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá remitió el avalúo corporativo de los Lotes #65 y #66,

- ordenado de oficio por el Tribunal del cual se corrió traslado a las partes mediante Auto de fecha veintinueve (29) de septiembre de dos mil dieciséis (2016).
25. Mediante auto de fecha diecinueve (19) de octubre de dos mil dieciséis (2016), el Tribunal negó la objeción por error grave del avalúo presentada por el apoderado de la parte convocada y ordenó a la Lonja aclarar el avalúo en los términos solicitados por la misma parte convocada.
 26. El día veintiséis (26) de octubre de dos mil dieciséis (2016), la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá dio respuesta a la solicitud de aclaraciones, la cual fue puesta en conocimiento de las partes por el término de cinco (5) días, dentro del cual solo la convocada presentó memorial describiendo el traslado.
 27. El día quince (15) de noviembre de dos mil dieciséis (2016), el Tribunal ejerció el control de legalidad de que trata el artículo 132 del Código General del Proceso dando la oportunidad a las partes de que se pronunciaran sobre posibles vicios o defectos procedimentales, respecto de lo cual manifestaron su conformidad con el trámite adelantado y no hicieron manifestación alguna.
 28. El día quince (15) de noviembre de dos mil dieciséis (2016), las partes de común acuerdo modificaron la cláusula octava del contrato de compraventa de derechos fiduciarios que contiene la cláusula compromisoria, con el fin de establecer que el término del proceso arbitral no podrá superar los doce (12) meses contados desde la primera audiencia de trámite y en consecuencia solicitaron la correspondiente prórroga hasta el diez (10) de mayo de dos mil diecisiete (2017), la cual fue concedida por el Tribunal. Se declaró concluido el período probatorio.
 29. El día veinticuatro (24) de diciembre de dos mil dieciséis (2016) las partes aportaron copia auténtica del otrosí por medio del cual modificaron la cláusula

compromisoria contenida en el contrato de compraventa de derechos fiduciarios.

30. El día siete (07) de febrero de dos mil diecisiete (2017) se llevó a cabo la audiencia de alegatos.

Así pues, el trámite del proceso se desarrolló en veinticuatro (24) sesiones, sin incluir la de fallo, en el curso de las cuales, como atrás se reseñó, se decretaron y practicaron todas las pruebas solicitadas por las partes, salvo las que fueron desistidas; y no fueron pretermitidas las oportunidades para que las partes ejercieran su derecho de defensa y contradicción.

IV. LOS ALEGATOS DE CONCLUSIÓN PRESENTADOS POR LAS PARTES

Las partes, luego de concluida la instrucción de la causa, y en la forma prevista por el Art. 33 de la Ley 1563 de 2012, acudieron a la audiencia prevista para el efecto. En ella hicieron uso de su derecho a exponer sus conclusiones finales, presentando la parte convocante el escrito donde consta el resumen de su intervención.

De manera sumaria se relaciona a continuación lo dicho por los apoderados:

- Intervención del apoderado de COLOMBIAN SHARING HOUSE LIMITADA:

Expresó que las acciones incoadas son una *actio quanti minoris* encaminada a obtener reducción del 33.33% del precio acordado para la cesión a título de venta de derechos fiduciarios, efectuada por la convocada a favor de la convocante, debido a vicios redhibitorios al momento de negociación de la cesión; así como una acción indemnizatoria para el resarcimiento de perjuicios materiales derivados de la anterior circunstancia.

En primer lugar, se refirió a los vicios redhibitorios surgidos por la imposibilidad de acceder a la instalación y conexión de red de acueducto y aguas lluvias residuales, circunstancia que su mandante desconocía al momento de la negociación. Señaló que mediante el dictamen pericial hidráulico, se evidenció que para llegar a las conclusiones respecto de la carencia de un sistema de alcantarillado, se debían realizar estudios de suelos, de densificación e índices de edificabilidad, los cuales correspondían al arquitecto encargado de tramitar la licencia urbanística, y no al inversionista, a quien solo le correspondía revisar la viabilidad del proyecto con estudios de localización, vías de acceso y comunicación, oferta y demanda del mercado inmobiliario en la zona.

Al respecto, afirmó que los bienes inmuebles fueron transferidos a título de fiducia mercantil en administración con el fin de desarrollar un proyecto inmobiliario de vivienda. Por lo tanto, al no poder adquirir la licencia de construcción debido a la carencia de estas instalaciones, se vería abocado a la extinción del fideicomiso.

En cuanto a la utilidad que debió percibir su mandante, aclaró que en el dictamen rendido por el perito Armando Prieto, el valor correcto de las ventas es de \$53.447'499.000 pesos por lo que, una vez se deducen los costos, la utilidad que se debe percibir es de \$8.688.107.214,74 pesos.

En segundo lugar, se refirió a los vicios redhibitorios surgidos por estar involucrados los derechos fiduciarios de la cesión en la mortuoria de Edith Charris, viuda de Rodríguez. Puso de presente que el apoderado de la parte convocada aceptó los hechos fundamento del vicio, y no llegó a desvirtuar la litigiosidad que pesa sobre los derechos fiduciarios. Señaló que el testimonio de Juan Carlos Rodríguez Charris fue absolutamente contradictorio, y que lo cierto es que no se había radicado ninguna solicitud a EMSERCOTA S.A. ESP, y el señor Rafael Galvis tan solo vino a tener conocimiento de la negativa de esta empresa prestadora de servicios públicos el día 18 de junio de 2015.

- Intervención del apoderado de QATAR INVESTMENT GROUP SOCIETE ANONYME.:

En primer lugar, el apoderado puso de presente las múltiples variaciones de posturas, hechos y pretensiones de la parte convocante. Afirmó que el representante legal de COLOMBIAN SHARING HOUSE LTDA., analizó todas y cada una de las variables del negocio y por lo tanto no puede pretender ahora una declaratoria de vicios ocultos.

Señaló que en el interrogatorio de parte rendido por el señor Rafael Galvis se demostró, en primer lugar, que conocía la escritura pública por la cual se constituyó el fideicomiso, documento en el cual constaba la inexistencia de servicios públicos en el inmueble; y en segundo lugar, que había exigido una certificación de viabilidad de agua a Aguas de la Sabana, por lo que conocía de la inexistencia del servicio de acueducto y alcantarillado. Solicitó tener en cuenta que la inexistencia de este servicio en el municipio de Cota es un hecho notorio que no necesita prueba.

Así mismo, al momento de rendir testimonio, Juan Carlos Rodríguez aportó documentación en la cual se evidencian las visitas hechas por el señor Galvis al predio y la información que se le suministró respecto de la carencia del servicio público en comento. También anexó comunicaciones electrónicas en las cuales se le entregaba al representante legal de la convocante las certificaciones de Aguas de la Sabana, el testamento de la señora Edith Charris y el informe ambiental emitido por la Secretaría de Ambiente del municipio.

En cuanto a la carta suscrita por José Luis Aponte afirmó que este fue un documento aportado por la parte convocante, quedando demostrado que tenía conocimiento de la falta de acreditación en la viabilidad de los servicios públicos domiciliarios. De igual manera, de la respuesta al derecho de petición elevado por la parte convocante a EMSERCOTA S.A. ESP, se desprende que conocía que para llevar a cabo el proyecto debía instalarse una PTAR.

Adujo que en el dictamen pericial rendido por el perito Armando Prieto, se manifestó que es claro que la información básica de este terreno es de fácil consulta y deducible del POT vigente para el municipio de Cota. Por lo tanto, si la convocante no consultó el respectivo POT, incurriría en negligencia causante de culpa, por lo que no le es posible alegar su propia culpa en su beneficio.

Argumentó que la convocada solo tuvo conocimiento de la existencia del proceso de sucesión de la causante Edith Charris gracias a la información suministrada por la convocante, por lo que no configura un vicio oculto, y no se constituye en fundamento para que QATAR INVESTMENT GROUP SOCIETE ANONYME tenga que responder por conductas de terceras personas. Finalmente, señaló que en el incidente de objeción adelantado en el proceso de sucesión se ordenó la exclusión de la partida del fideicomiso.

V. TÉRMINO PARA FALLAR

En principio la cláusula compromisoria contenida en el contrato de compraventa de derechos fiduciarios suscrito el veintiocho (28) de enero de dos mil quince (2015), contemplaba que los árbitros fallarán en derecho *“dentro de un término que no podrá superar los seis (6) meses”*.

En el presente caso, la primera audiencia de trámite tuvo lugar el día diez (10) de mayo de dos mil dieciséis (2016), lo que determina que inicialmente la providencia que aclare, corrija o adicione el laudo arbitral, debería proferirse dentro del periodo comprendido desde el diez (10) de mayo de dos mil dieciséis (2016) hasta el diez (10) de noviembre de dos mil dieciséis (2016). Sin embargo, a este término se deben adicionar los días de suspensión, conforme lo previsto en el artículo 11 de la Ley 1563 de 2012, que en total fueron treinta y un (31) días calendario²³, por lo que

²³ La suspensión del proceso, se surtió mediante solicitud conjunta de las partes y fue aceptada por el Tribunal, habiéndose suspendido los días primero (01) de julio de dos mil dieciséis (2016) hasta el treinta y uno (31) de

el término inicial se extendía hasta el día diez (10) de diciembre de dos mil dieciséis (2016).

Ahora bien, como ya se dejó consignado líneas atrás, la cláusula compromisoria fue modificada de mutuo acuerdo por las partes, en audiencia del quince (15) de noviembre de dos mil dieciséis (2016) formalizado mediante el otro sí del contrato de compraventa de derechos fiduciarios de fecha dieciséis (16) de noviembre de (2016) suscrito por las partes.

Por medio de ésta modificación del pacto, las partes acordaron que los árbitros fallarán en derecho *“dentro de un término que no podrá superar los doce (12) meses”* y se aclaró que serán *“contados a partir de la finalización de la primera audiencia de trámite”*.

Adicionalmente, en la misma audiencia del quince (15) de noviembre de dos mil dieciséis (2016) y con fundamento en esta modificación acordada por las partes, se prorrogó el término del presente trámite arbitral, hasta el día diez (10) de mayo de dos mil diecisiete (2017).

En virtud de lo anterior, el Tribunal se encuentra en término para laudar.

VI. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

Establecida la competencia del Tribunal, encontrando cumplidos los presupuestos procesales, y no advirtiendo causal alguna de nulidad, y bajo la observancia del debido proceso, y dentro de la oportunidad correspondiente, es del caso efectuar el estudio del fondo de la controversia, para en su orden, proferir el fallo que sea

julio de dos mil dieciséis (2016), ambas fechas inclusive. De esta forma, por días de suspensión se suman al término de duración del proceso, treinta y un (31) días calendario.

MENESTER, PREVIAS LAS CONSIDERACIONES QUE SE PRECISAN A CONTINUACIÓN:

1. EL THEMA DECIDENDUM

La controversia que plantea el caso sometido al examen del presente Tribunal se contrae a establecer si procede o no, la acción de rebaja del precio o *quanti minoris*, con indemnización de perjuicios, formulada por la parte convocante, edificada en el documento identificado como “*Documento Final de Compraventa de DERECHOS FIDUCIARIOS*”, que suscribió con la aquí convocada el 28 de enero de 2015. Estos derechos fiduciarios corresponden al Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO COTA #65 y #66, cuya vocera es ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

La convocante señala, en primer lugar, que la vendedora de los derechos fiduciarios antes identificados, aquí convocada, no le informó que dentro del proceso de sucesión de Edith Charris de Rodríguez (q.e.p.d.), se incluyó dentro del acervo herencial, un 50% de los derechos fiduciarios que adquirió de la convocada. Este 50% de derechos fiduciarios fue transferido por la causante Edith Charris de Rodríguez (q.e.p.d.) a la aquí convocada, quien posteriormente los transfirió a la aquí convocante. El objeto de la acción recae sobre los derechos fiduciarios adquiridos por la convocante. (Pretensión de rebaja del precio e indemnización fundada en los hechos octavo a duodécimo, visibles a folios 228 a 230 del Cuaderno Principal No. 1).

De otra parte, señala que los lotes de terreno de carácter rural, que conforman el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO COTA #65 y #66, constituido mediante escritura pública número 02671, del 08 de septiembre de 2011, de la Notaria 42 de Bogotá, carecen de infraestructura de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado, y que no existe disponibilidad en el corto, mediano y largo plazo, para que empresas públicas del municipio de Cota, efectúe esta obra, lo cual no hace posible, desde el punto de vista económico, el desarrollo inmobiliario

proyectado, circunstancia que no le fue informada por el vendedor de los derechos fiduciarios que adquirió, y aquí convocado. En el presente evento, el objeto de la acción incoada, se dirige respecto de los inmuebles de carácter rural que conforman el patrimonio autónomo (COTA #65 y #66) del que la convocante tiene el carácter de fideicomitente-beneficiario, en una proporción total del 66.66%. (Hechos 8, 9, 10, 11, 20 y 23 de la demanda reformada, visibles a folios 216, 217, 218 y 219, del Cuaderno Principal No. 1).

2. LA RELACIÓN CONTRACTUAL FUNDAMENTO DE LA CONTROVERSIA

Como base o fundamento del presente tramite arbitral, presenta la convocante un documento escrito, integrado por nueve (9) folios, suscrito por las partes, con fecha 28 del mes de enero del año 2015, y que denominaron “*DOCUMENTO FINAL DE COMPRAVENTA DE DERECHOS FIDUCIARIOS*”, el que fue objeto de un OTRO SI, sin fecha, que obra en un (1) folio, mediante el cual se hacen algunas aclaraciones y precisiones. Respecto de los anteriores documentos, no se aprecian divergencias u objeciones en torno de su existencia o de su contenido.

Sobre el particular, resulta menester, efectuar las precisiones que se indican a continuación:

2.1. El documento antes referido, denominado DOCUMENTO FINAL DE COMPRAVENTA DE DERECHOS FIDUCIARIOS, que milita a folios 34 al 42, del Cuaderno de Pruebas No. 1, fue suscrito por Felipe Goyeneche Andrade, en su calidad de apoderado general de QATAR INVESTMENT GROUP SOCIETE ANONYME, sociedad comercial que actúa como vendedora, y Miguel Galvis Laverde, en su calidad de representante legal de la sociedad Colombian Sharing House Ltda., sociedad comercial, con domicilio en Colombia, quien actúa como compradora.

2.2 El objeto de la negociación, señalada en la cláusula primera del documento indicado en el ordinal anterior, es la transferencia, mediante el mecanismo de cesión, del 56.44626554% de los derechos fiduciarios que tenía la “vendedora” en el denominado Fideicomiso Cota #65 y #66, de la ALIANZA FIDUCIARIA S.A. En esta misma cláusula, se precisan e identifican los bienes inmuebles que constituyen el Patrimonio Autónomo Cota 65 y 66 (lotes de terreno de carácter rural, identificados como parcelas sesenta y cinco y sesenta y seis de la Parcelación Granjas Familiares de Cota).

2.3 El precio total de la negociación de los derechos fiduciarios fue establecido en la cláusula cuarta del contrato que nos ocupa, el cual se fijó en la suma de DOS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA PESOS M/TE (\$2.876.376.660). En la misma cláusula, las partes establecieron la correspondiente forma de pago.

2.4 La cláusula segunda del documento del que nos venimos refiriendo, señala que *“los vendedores garantizan que no han enajenado la participación fiduciaria que prometen en venta mediante este acto y que tienen la posesión pública y tranquila de los inmuebles descritos en la cláusula primera de este contrato, además declaran que harán su entrega libre de registro por uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, embargos, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz, hipotecas y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio. Los vendedores saldrán al saneamiento en los casos que determine la ley”*.

2.5 La cláusula quinta del mismo documento, establece que *“la entrega de los inmuebles que hace parte del patrimonio autónomo del fideicomiso Cota No 65 y 66 se hará a más tardar el 4 de febrero de 2015, con todos sus anexos y servidumbres a LA COMPRADORA de los cuales se levantará un acta que así lo contenga”*.

2.6 De conformidad con la cláusula tercera del documento en interés, se indica que los inmuebles que conforman el Patrimonio Autónomo Cota #65 y #66, se

entregarán a paz y salvo por concepto de comisión fiduciaria, impuestos, servicios públicos, contribuciones de valorización tanto generales como locales, tasas y derechos liquidados hasta que se efectúe la entrega real y material de los mismos.

2.7 En la cláusula sexta del documento a que nos venimos refiriendo, las partes precisan la fecha en la cual suscribirían el consecuente contrato de cesión de los derechos fiduciarios negociados, la cual se fijó para el 27 de enero de 2015.

2.8 Como antecedentes de la anterior negociación resaltamos:

2.8.1 La escritura pública número 02671, del 8 de septiembre de 2011, de la Notaria 42 de Bogotá, que obra en el proceso a folios 2 al 27, del Cuaderno de Pruebas No. 1, contiene un contrato de *“FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN”*, mediante el cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO COTA #65 y #66. Hicieron parte de ese contrato de fiducia, las siguientes personas: como fideicomitentes y beneficiarios, actuaron Edith Charris de Rodríguez en una proporción del 50%; Lilia Beatriz Rodríguez Charris, en un 16.666%; Juan Carlos Rodríguez Charris, en un 16.666%; Alexis Sánchez González, en un 16.666%. Como fiduciaria, actuó ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

La conformación del patrimonio autónomo se llevó a cabo con la transferencia efectuada por los fideicomitentes de dos lotes de terreno rurales, denominados lote número 65 y 66, de la urbanización Granjas Familiares de Cota, situados en el municipio de Cota, Cundinamarca, y que se encuentran debidamente identificados y alinderados en el contrato de fiducia antes citado, identificados con los folios de matrículas inmobiliarias números 50N-82079 y 50N-52141 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá. Los folios de matrícula inmobiliaria antes citados, obran en el proceso a folios 41 al 45, del Cuaderno de Pruebas No. 1, con fecha de expedición 3 de julio de 2015, los cuales informan que los lotes 65 y 66 antes citados, son RURALES.

Del anterior contrato de fiducia se destaca: en la Cláusula Primera, Definiciones, en el aparte denominado “*BENEFICIARIOS CONDICIONADOS*”, se lee: “*Es INVERSIONES G & R S.A., quienes podrán ser registrados como beneficiarios y fideicomitentes del FIDEICOMISO en caso de darse las condiciones establecidas en la PROMESA DE COMPRAVENTA de conformidad con lo establecido en el presente contrato de fiducia*”. Igualmente en el aparte denominado PROMESA DE COMPRAVENTA, se lee: “*Es el documento privado suscrito el día veinticuatro (24) de agosto de dos mil once (2011), entre los FIDEICOMITENTES en calidad de Prometientes Vendedores y los BENEFICIARIOS CONDICIONADOS en calidad de Prometientes Compradores sobre los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria números 50N-82079 y 50N-52141 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, la cual hace parte integral del presente contrato.*”

La Clausula Quinta precisa el objeto del contrato, así: “*Consiste en: 1- Constituir un Patrimonio Autónomo, para que la Fiduciaria, como vocera mantenga la titularidad jurídica de los bienes que serán transferidos mediante la celebración del presente contrato y los que posteriormente sean destinados a tal fin. 2- Que ALIANZA como vocera de dicho patrimonio autónomo, adelante las gestiones establecidas en este contrato y en instrucciones que por escrito LOS FIDEICOMITENTES le imparta, las cuales se deben limitar a los parámetros y finalidad establecidos en este contrato. PARAGRAFO: El presente contrato podrá ser modificado para adaptar su objeto y finalidad al desarrollo de un proyecto inmobiliario. Para tal efecto deberá suscribirse entre todas las partes un documento que contenga las cláusulas requeridas previo acuerdo de la comisión fiduciaria que será cobrada para tal fin. Además de lo anterior, deberá realizarse un estudio de títulos de los inmuebles sobre los cuales se desarrollará el futuro proyecto, para lo cual quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE se compromete a asumir el pago de los honorarios del abogado que los realice*”.

La Cláusula Décima Segunda, Instrucciones, en su ordinal 3, señala: “*Registrar como únicos FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS del presente FIDEICOMISO*

a los *BENEFICIARIOS CONDICIONADOS*, una vez se acredite lo siguiente: i-Que le haya sido suministrada por los medios idóneos municipales la confirmación sobre la viabilidad y disponibilidad de la totalidad de los servicios públicos domiciliarios para los inmuebles y en general para el proyecto inmobiliario. ii- Que se haya alcanzado el punto de equilibrio estipulado con el fin de desarrollar un proyecto de construcción inmobiliaria de vivienda. Las preventas de las unidades se iniciarán una vez se cuente con la disponibilidad de la totalidad de los servicios públicos, la cual deberá ser acreditada por los Fideicomitentes a los beneficiarios condicionados. iii- Que el *BENEFICIARIO CONDICIONADO* obtenga la correspondiente licencia de construcción ejecutoriada y en firme para el desarrollo del mencionado proyecto”. A su turno, en el ordinal 4, de la misma cláusula establece: “Una vez acaecido lo anterior, *LOS FIDEICOMITENTES* perderán todo derecho e interés en el presente *FIDEICOMISO*, adquiriendo los *BENEFICIARIOS CONDICIONADOS* todos los derechos y obligaciones que de su calidad de titulares de los derechos fiduciarios derivados del *FIDEICOMISO* se desprenden”.

De conformidad con la Cláusula Décima Séptima, los Beneficiarios del Fideicomiso podrán ceder total o parcialmente sus derechos y obligaciones correlativas.

La Cláusula Décima Primera, intitulada Custodia y Tenencia de los Bienes, establece que “la custodia y tenencia de los bienes muebles o inmuebles transferidos al *FIDEICOMISO* en virtud de la celebración del presente contrato, es ostentada por los *FIDEICOMITENTES*, en virtud del contrato suscrito por estos y la *FIDUCIARIA* como vocera del *FIDEICOMISO* en esta misma fecha”. En armonía con esta cláusula, se aprecian las cláusulas cuarta, en su ordinal 4.8 y la cláusula octava, en donde los fideicomitentes declaran que para el momento de la celebración del contrato de fiducia, ostentaban la condición de propietarios y poseedores de los bienes que integran el patrimonio autónomo que nos ocupa.

2.8.2 Obra en el proceso, documento intitulado OPCION DE COMPRAVENTA DE DERECHOS FIDUCIARIOS, de fecha 24 de diciembre de 2014, visible a folios 290

al 295, del Cuaderno de Pruebas No. 1, en el cual se dice intervinieron Felipe Goyeneche Andrade, en su condición de apoderado general de la sociedad QATAR INVESTMENT GROUP SOCIETE ANONYME QIG, y José Orlando Téllez Segura, quienes se denominan vendedores, de una parte, y de la otra, Rafael Alberto Galvis Chaves, en su condición de representante legal de COLOMBIAN SHARING HOUSE LTDA, quien se denomina la compradora, visible a folios 290 al 295 del Cuaderno de Pruebas No. 1. No obstante, solo aparecen las firmas de los representantes de QATAR INVESTMENT GROUP SOCIETE ANONYME, como prometiente vendedor y el de COLOMBIAN SHARING HOUSE LTDA como prometiente compradora. El documento antes referido establece como objeto del acto celebrado el siguiente: *“Los Vendedores se obligan a vender mediante la cesión de derechos fiduciarios de manera irrevocable y efectiva la participación que en la actualidad ostentan en el Fideicomiso Cota No 65 y No 66 de la Fiduciaria Alianza S.A., del cual son fideicomitentes en un porcentaje total del sesenta y seis punto sesenta y seis por ciento (66.66%)”*. Como precio, se estableció la suma de TRES MIL CUATROCIENTOS DIECISÉIS MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA PESOS M/TE (\$3.416.376.660).

2.9 Como actos y hechos consecuentes de la negociación referida se resalta:

2.9.1 Obra en el proceso, documento denominado *“Contrato de Cesión de Derechos de Beneficio y Fideicomitente del Fideicomiso COTA Números 65 y 66”*, de fecha 23 de enero de 2015, visible a folios 299 al 301, del Cuaderno de Pruebas No. 1, suscrito por Felipe Goyeneche Andrade, en su condición de apoderado general de QATAR INVESTMENT GROUP SOCIETR ANONYME QIG, LA CEDENTE y Miguel Antonio Galvis Laverde, en su condición de representante legal de COLOMBIAN SHARING HOUSE Limitada, LA CESIONARIA. Sobre el particular se precisa: *“La CEDENTE cede en favor de la CESIONARIA el cien por ciento (56.44626%) de los derechos, beneficio y fideicomitentes y las obligaciones correlativas a ellos, derivados del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO COTA No 65 y 66 constituido por escritura pública número 2671 del 8 de septiembre de 2011, de la*

Notaria 42 de Bogotá”; “La CESIONARIA manifiesta que conoce y acepta el contrato del cual hacen parte los derechos fiduciarios y las obligaciones correlativas a ellos, que se le ceden en virtud de este acuerdo de cesión”; El valor de la cesión se estableció en DOS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS MILLONES TRECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS SESENTA PESOS M/TE (\$2.876.375.660), suma la cual, de acuerdo con la cláusula cuarta del correspondiente contrato, fue “recibida a entera satisfacción por parte de la cedente”. “LA CESIONARIA manifiesta que conocen y aceptan el estado del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO COTA No. 65 y No. 66, así como las cuentas del mismo”.

2.9.2 Obra igualmente en el proceso, documento intitulado contrato de cesión de derechos de beneficio y fideicomitente del fideicomiso Cota No. 65 y 66, del 19 de enero de 2015, visible a folios 296 al 298, del Cuaderno de Pruebas No. 1, celebrado entre COLOMBIAN SHARING HOUSE LIMITADA y José Orlando Téllez Segura, mediante el cual este último cedió a la primera el 10.22173% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Cota No 65 y No 66, de la Fiduciaria Alianza S.A. El precio para el presente acto se fijó en CUATROCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$450.000.000) MONEDA CORRIENTE.

2.9.3 De acuerdo con varias certificaciones expedidas por ALIANZA FIDUCIARIA S.A., que obran en el proceso, se señala a COLOMBIAN SHARING HOUSE LIMITADA, como fideicomitente y beneficiario del fideicomiso denominado COTA #65 y #66, con un porcentaje del 66.668%.

2.10 El acto o negocio jurídico fundamento de la acción incoada, hace parte de una operación, que como simplemente se observa, se dieron actos o negocios previos y otros consecuentes, relacionados entre sí de manera ineludible e inescindible, lo que se constituye un elemento de toda importancia, para su cabal interpretación. De tal manera, el acto o negocio denominado “DOCUMENTO FINAL DE

COMPRAVENTA DE DERECHOS FIDUCIARIOS”, que se somete al examen del presente Tribunal, no puede apreciarse de manera insularizada.

Como la negociación llevada a cabo tiene por objeto la transferencia, mediante el mecanismo de cesión de unos derechos fiduciarios, que corresponden a un contrato de fiducia mercantil, lo que hace el comprador, verificada la cesión como en efecto se hizo, es sustituir al vendedor, en su condición de fideicomitente -beneficiario en el contrato de fiducia contenido en la escritura pública 02671, del 08 de septiembre de 2011, de la Notaria 42 de Bogotá; sometiéndose, desde que adquiere tal calidad, a las reglas que disciplinan al correspondiente contrato de fiducia, esto es, las disposiciones expresamente contenidas en tal contrato de fiducia, así como a las correspondientes normas del Código de Comercio.

2.11 Hasta lo aquí andado, resulta menester precisar si el acto o negocio a que hace referencia el numeral anterior, es de naturaleza civil o mercantil, para consecuentemente establecer la normatividad aplicable.

Teniendo en cuenta la calidad de las partes (comerciantes), y que celebraron el acto o negocio en interés en desarrollo de su objeto social, y atendiendo las reglas contenidas por los artículos 20, 21 y 1226 y siguientes del Código de Comercio, es consecuente calificar el negocio en interés como de naturaleza mercantil, es decir, el contenido en el documento denominado “*Documento Final de Compraventa de Derechos Fiduciarios*”.

Revisados los requisitos esenciales generales y especiales del negocio celebrado, y sin perder de vista la teoría de la conversión del negocio jurídico, resulta procedente mantener la denominación establecida por las partes, esto es, el de una compraventa de derechos fiduciarios, correspondientes a un contrato de fiducia mercantil.

3. LA ACCIÓN PROMOVIDA

Se invoca la obligación de saneamiento que le corresponde al vendedor por vicios o defectos ocultos o redhibitorios de la cosa vendida, mediante la acción de rebaja proporcional o justa del precio, generalmente denominada estimatoria o *actio quanti minoris*, en un valor equivalente al 33.33% del precio establecido, más la indemnización de perjuicios materiales, al decir de la actora, irrogados por concepto de lucro cesante y daño emergente, apreciados los primeros en \$576.000.000, moneda corriente, y de \$35.358.479,35, moneda corriente, los segundos.

Como es de general conocimiento, la obligación de saneamiento de cargo del vendedor, presenta una doble finalidad claramente establecida. En primer lugar, amparar al comprador en el dominio y posesión pacífica de la cosa vendida, y de otra parte, responder por los defectos o vicios de esta, que cuando son ocultos, igualmente se denominan redhibitorios.

En el primer evento, esta obligación del vendedor significa que debe responder por el despojo total o parcial que sufra el comprador de la cosa comprada, mediante sentencia judicial, por razones que le sean imputables al primero (evicción), acción que no invoca y no presenta la convocante en el caso que hoy ocupa a este Tribunal (folios 88 al 90 del Cuaderno Principal No. 1).

De manera general, los defectos o vicios ocultos que presenta la cosa vendida, posibilitan al comprador para proponer la rescisión (Código Civil) o la resolución (Código de Comercio) del contrato celebrado, o bien, manteniendo la existencia de tal contrato para solicitar que se rebaje proporcionalmente, o a justa tasación, el precio establecido, con una posible indemnización de perjuicios, cuando el vendedor conocía o debía conocer el defecto o vicio existente, y fueron ignorados sin culpa del comprador. Estas acciones, la redhibitoria (rescisión o resolución) y la estimatoria, son excluyentes entre sí.

Como nos encontramos ante un acto o negocio de carácter mercantil, tal como se indicó en el acápite anterior, se hace menester efectuar algunas precisiones.

Sobre el presente particular deben aplicarse, de manera preferente, las reglas establecidas por el Código de Comercio, en especial, sus artículos 822, 934, 935, 936, 937 y 938.

No obstante lo anterior, resaltamos que en materia de vicios o defectos de la cosa materia u objeto de compraventa mercantil, nuestro ordenamiento aborda unas subcategorías, que hace dable clasificarlas en vicios o defectos extrínsecos o externos e intrínsecos u ocultos, estableciendo mecanismos normativos diferentes para que el comprador reclame al vendedor por los mismos de acuerdo con el caso que corresponda.

Por otra parte, las normas aplicables al caso no definen vicio, y tampoco lo hacen respecto de vicio oculto. La versión semántica de vicio, de acuerdo con el Diccionario de la Real Academia Española, significa mala calidad, defecto o daño físico en las cosas. Respecto de oculto, señala, escondido, ignorado, que no se da a conocer ni se deja ver ni sentir. De manera general, el vicio oculto se concibe como aquel que no es fácilmente reconocible mediante exámenes normales, básicos o elementales, tal como una inspección ocular sobre la cosa. Por el contrario, su identificación exige exámenes especializados, minuciosos, normalmente efectuados por profesionales, expertos o conocedores de la materia.

Al vicio oculto, puede atribuírsele una triple perspectiva: la que hace relación con aspectos materiales propiamente dichos, con que fue construida o elaborada la cosa objeto de la compraventa, de manera tal que la hace inservible total o parcialmente, por destrucción o deterioro de la misma (calidad); la relacionada con la función natural de la cosa, esto es, que la misma no funciona total o parcialmente para lo que normalmente está diseñada (idoneidad normal); y por último, la que tiene que ver con la función que contractualmente establecieron las partes para el bien o cosa

objeto del contrato, de manera tal, que esta no funcione, total o parcialmente, para esos efectos señalados por las partes (idoneidad especial o contractual).

En el presente evento, el convocante califica de manera expresa, la acción incoada como *“de rebaja del precio y de indemnización de perjuicios en razón de vicios redhibitorios, en la cesión de derechos fiduciarios en el fideicomiso COTA No 65 y No 66, efectuada a título de compraventa por Qatar Investment Group Societe Anonyme Q&G a favor de Colombian Sharing House Ltda”* (Página 17 de la reforma integral de la demanda, folios 228 al 230 del Cuaderno Principal No. 1). Tal circunstancia, no hace posible interpretación alguna de la demanda presentada.

Lo anterior, y teniendo en cuenta el carácter mercantil del contrato fundamento de la acción presentada, nos debe ubicar en la descripción hipotética establecida por el artículo 934 del Código de Comercio, cuando señala que *“si la cosa vendida presenta, con posterioridad a su entrega, vicios o defectos ocultos cuya causa sea anterior al contrato, ignorados sin culpa por el comprador, que haga la cosa impropia para su natural destinación o para el fin previsto en el contrato, el comprador tendrá derecho a pedir la resolución del mismo o la rebaja del precio a justa tasación”*. Es claro que la mera existencia de un vicio oculto, no da lugar, per se a la acción resolutoria o a la de rebaja del precio que aquí nos ocupa. Es menester que su proporción fundadamente haga presumir que, de ser conocidos por el comprador, no hubiera comprado o lo hubiese hecho por un menor valor del precio.

La norma en cita, fija los requisitos para la procedencia de una acción resolutoria, o bien, la de rebaja del precio o estimatoria, tal como lo constituye el presente caso, así: Que la cosa objeto de la compraventa, contenga un vicio que sea oculto; que el vicio o defecto oculto se presente con posterioridad a la entrega de la cosa; que tal vicio o defecto oculto, encuentre causa en razones anteriores a la celebración del contrato; que este vicio oculto, sea de tal magnitud, que haga la cosa impropia para su natural destinación o para el fin previsto en el contrato o solo sirva imperfectamente, de manera tal, que sea de presumir que de conocerla

previamente, el comprador la hubiera comprado en menor precio o no la hubiere comprado; Que el vicio oculto hubiera sido ignorado sin culpa grave del comprador. La carga de esta prueba se le asigna al vendedor, de acuerdo con las voces del artículo 935 del Código de Comercio.

Ahora bien, *“habrá lugar a indemnización de perjuicios por parte del vendedor, si este conocía o debía conocer al tiempo del contrato el vicio o el defecto de la cosa vendida”*.

De manera general, se tiene establecido que la acción redhibitoria encuentra fundamento en el vicio oculto, que debe predicarse del bien o cosa objeto de la compraventa celebrada, la que debe proceder de acuerdo con los términos de la ley.

En el contrato fundamento del presente trámite, la cosa se encuentra conformada por derechos fiduciarios, no por los activos que conforman el patrimonio autónomo del cual hacen parte tales derechos fiduciarios (lotes de terreno 65 y 66). En términos normales, y como regla general, el vendedor de un derecho fiduciario no se encuentra obligado con el comprador del mismo, a responderle por los defectos o vicios que puedan tener los activos que conforman el correspondiente patrimonio autónomo. No obstante, sí procede tal obligación de saneamiento, cuando así expresamente lo acuerden las partes, o bien, cuando de manera ineludible se pueda concluir que el comprador, a través de la adquisición de los derechos fiduciarios, realmente pretenda adquirir los activos que integran el pertinente patrimonio autónomo.

Respecto de un caso análogo se pronunció la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, mediante sentencia del 16 de diciembre de 2013. En este evento se trató de la compraventa de acciones de una sociedad comercial, en donde se cuestionaba la posibilidad de que la obligación de saneamiento del vendedor,

alcanzara hasta los vicios o defectos que pudieran surgir respecto del patrimonio de la respectiva sociedad.

En todo caso, el contenido de la cláusula segunda del documento que las partes intitularon documento final de compraventa de derechos fiduciarios, permite inferir que la obligación de saneamiento, de cargo del vendedor, fue extendida a los lotes de terreno que integran el patrimonio autónomo COTA No 65 y 66. Igualmente, de la lectura de los documentos que integran la operación de la cual hace parte el documento antes identificado, se puede colegir que la compradora, a pesar de adquirir el 66,66% de los derechos fiduciarios, realmente pretendía adquirir los lotes de terreno 65 y 66, que conforman el correspondiente patrimonio autónomo, llamado COTA 65 y 66.

Así, encuentra este Tribunal, que es posible jurídicamente intentar la acción de rebaja del precio respecto del bien objeto de la compraventa celebrada, así como respecto de los lotes de terreno rural que conforman el patrimonio autónomo fideicomiso #65 y #66. En consecuencia procede la revisión del acervo probatorio recaudado en el presente trámite, para establecer si concurren los requisitos que son necesarios para la procedencia de la acción propuesta.

4. PRETENSIONES Y EXCEPCIONES

Resulta de importancia dejar establecido que con el escrito de reforma de la demanda, la convocante presentó tres grandes grupos de pretensiones, enderezadas en contra de la aquí convocada, contra ALIANZA FIDUCIARIA S.A., y contra Juan Carlos Rodríguez Charris, así: I - ACCIÓN RESCISORIA, dirigida en contra de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., QATAR INVESTMENT GROUP SOCIETE ANONYME, y Juan Carlos Rodríguez Charris, y que pretendía básicamente la nulidad del contrato de cesión de derechos fiduciarios en el denominado Fideicomiso Cota #65 y #66. Este grupo de pretensiones, se integraba por dos peticiones principales y una subsidiaria; “II- ACCIÓN DE RESPONSABILIDAD

CIVIL CONTRACTUAL”, dirigida en contra ALIANZA FIDUCIARIA S.A., integrada por cuatro peticiones principales y dos subsidiarias; “III- DE REBAJA DEL PRECIO Y DE INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS EN RAZÓN DE VICIOS REDHIBITORIOS EN LA CESIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS EN EL FIDEICOMISO COTA No 65 Y No 66 EFECTUADA A TITULO DE COMPRAVENTA POR QATAR INVESTMENT GROUP SOCIÉTÉ ANONYME Q&G A FAVOR DE COLOMBIAN SHARING HOUSE LTDA”, en contra de QATAR INVESTMENT GROUP SOCIETE ANONYME, integrada por una petición principal y dos consecuenciales. Bajo el ordinal IV, denominado “*RESTITUCIONES MUTUAS*”, se agrupan unas peticiones que se refieren a la prosperidad de la acción rescisoria, las cuales debieron situarse en el lugar correspondiente, por cuanto no son autónomas.

Mediante auto No 7, del 7 de abril de 2016 (Acta No 5, visible a folios 317 al 328 del Cuaderno Principal No. 1), este Tribunal aceptó el desistimiento presentado por la convocante, respecto del primer grupo de pretensiones, denominado “*ACCION RESCISORIA*”, integrado por dos peticiones principales y una tercera, subsidiaria. Lo anterior, arrastra las peticiones consecuenciales situadas bajo el acápite IV “*RESTITUCIONES MUTUAS*”.

Mediante auto No 11, del 4 de mayo de 2016 (Acta No 6, visible a folios 332 al 356, del Cuaderno Principal No. 1), este Tribunal se declaró competente para conocer y decidir en derecho las controversias surgidas entre COLOMBIAN SHARING HOUSE LIMITADA y QATAR INVESTMENT GROUP SOCIETE ANONYME – Q.I.G. S.A. Sobre el particular, en la parte motiva del auto antes indicado, este Tribunal, de manera clara excluyó de su competencia y por tanto del presente trámite arbitral, el grupo II de pretensiones, denominado “*ACCIÓN DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL*”, integrado por cuatro peticiones principales y dos subsidiarias, las que se encuentran dirigidas en contra de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., la cual no se encuentra convocada, ni se encuentra vinculada con la convocante mediante cláusula compromisoria, ni compromiso.

En síntesis, las pretensiones de la demanda materia de estudio por el presente Tribunal, se contraen básicamente al grupo III, denominado como se indicó *ut retro*, integrado por una petición principal, y dos consecuenciales (folios 228, 229 y 230 del Cuaderno Principal No. 1).

La primera de ellas, que inicialmente se indicó como consecencial, y que por las razones expuestas atrás quedó como principal, solicita se condene a la convocada a que rebaje el precio pactado en la compraventa celebrada entre ellas, el 28 de enero de 2015, y fundamento del presente trámite arbitral, en una proporción equivalente al 33.33% de su valor total, que es de \$2.876.376.660, es decir, esta petición asciende a la suma de \$958.792.220. La segunda y tercera, que son consecuenciales de la anterior, solicitan se condene a la convocada al pago de indemnización de perjuicios, a título de lucro cesante, la primera, y por cuantía de \$576.000.000, y a título de daño emergente, la segunda, por cuantía de \$35.358.479.35, debidamente indexados. Se observa respecto de estas pretensiones, que la demanda omitió señalar los fundamentos de derecho que la animan.

Respecto de tales pretensiones, se opone tajantemente la convocada, por la inexistencia, en su decir, de vicios redhibitorios.

Como se ha mencionado con anterioridad, las pretensiones presentadas por la convocante, de manera expresa y especial, se apoyan en dos causas específicas; por una parte en las relacionadas con la incorporación de los derechos fiduciarios adquiridos de la convocada, como parte del inventario de bienes en la sucesión de la señora Edith Charris de Rodríguez, y por otra en la inexistencia, en el corto, mediano y largo plazo, de planes o proyectos municipales para la dotación de la infraestructura de acueducto y alcantarillado en los inmuebles que conforman el fideicomiso Cota #65 y #66, cuyos derechos fueron adquiridos parcialmente por la convocante. En consecuencia procede el análisis de la acción estimatoria frente a cada uno de los fundamentos o causas aducidas.

4.1. Vicios redhibitorios planteados respecto de los derechos fiduciarios objeto del contrato de compraventa celebrado entre las partes.

La acción estimatoria se presenta en este caso, respecto de los derechos fiduciarios objeto de la compraventa del 28 de enero de 2015, contenido en el documento intitulado “DOCUMENTO FINAL DE COMPRAVENTA DE DERECHOS FIDUCIARIOS”, con base en los hechos de la demanda reformada contenidos en los números décimo cuarto al décimo noveno inclusive (folios 217 y 218 del Cuaderno Principal No. 1).

Los hechos antes aludidos se circunscriben a que en la diligencia de inventarios y avalúos del proceso de sucesión intestada de la señora Edith Charris viuda de Rodríguez (q.e.p.d.) (copias visibles a folios 334 al 526, del Cuaderno de Pruebas No. 3), se incluyó el 50% de los derechos fiduciarios que la citada causante tuvo en el Fideicomiso Cota #65 y #66, cuando la misma señora, en vida, había transferido tales derechos a QATAR INVESTMENT GROUP SOCIETE ANONYME, sociedad que a su turno los transfirió al aquí convocante. Que se decretó, por el Juzgado 12 de Familia de la Oralidad de Bogotá, el embargo de los derechos fiduciarios antes referidos. Que la sucesión intestada en interés, fue declarada abierta mediante auto de 6 de agosto de 2014, y de lo cual tuvo conocimiento la convocante hasta el mes de junio de 2015. Igualmente señala la convocante, que la medida cautelar decretada en tal proceso de sucesión, no fue registrada por la ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en el Fideicomiso Cota #65 y #66.

Concluye el convocante en el hecho décimo noveno que *“lo expuesto en los cuatro hechos inmediatamente anteriores implica el que de los derechos fiduciarios en el fideicomiso tantas veces citado que le fueran transferidos, a título de compraventa, por la acá convocada se convirtieron en otros tantos derechos litigiosos que en últimas, deberán dirimirse ante la justicia ordinaria, lo que **constituye a las claras***

un vicio redhibitorio de lo compravendido sobre el que no estuvo en condiciones de tomar conocimiento mi acá patrocinada pese a haber procedido con la diligencia y cuidado de un buen padre de familia en la discusión y concreción de dicho contrato, atendida además su experiencia en el campo de los negocios fiduciarios sobre bienes inmobiliarios con destino a desarrollos urbanísticos, que la legitima para solicitar se reconozca por parte de ese H. Tribunal la existencia de un vicio redhibitorio en razón de tales contingencias suscitadas en el sucesorio antedicho, de ninguna de las cuales fue puesta al corriente por la Compañía vendedora acá convocada razón por la cual se halla facultada para impetrar, **como en efecto lo impetra una rebaja del precio no inferior al treinta y tres punto treinta y tres por ciento (33.33%) del precio acordado y la consiguiente indemnización de perjuicios**” (Hemos subrayado).

Del contenido de los hechos relatados se infiere que la parte convocante plantea la posibilidad de que mediante sentencia judicial pueda ser privado parcialmente de la cosa objeto del contrato, esto es, la mayor parte de los derechos fiduciarios adquiridos.

Respecto de lo anterior proceden las siguientes consideraciones de este Tribunal:

Sea lo primero resaltar que con los argumentos planteados por la convocante, no es posible inferir de los mismos un caso de vicio o defecto oculto o redhibitorio, por sustracción de materia, por cuanto lo que trae a colación, es un posible caso de evicción. Como es de general conocimiento, la obligación del vendedor de salir al saneamiento por evicción (del latín *evicere*, que significa ser vencido) encuentra fundamento en defectos o vicios de derecho de la cosa objeto de la compraventa.

El artículo 1894 del Código Civil señala que “*hay evicción de la cosa comprada, cuando el comprador es privado del todo o parte de ella, por sentencia judicial*”. A su turno, los incisos segundo y tercero, del artículo 940 del ordenamiento mercantil

plantean las hipótesis relativas al comprador cuando el mismo es evicto total o parcialmente de la cosa comprada.

Los vicios o defectos ocultos o redhibitorios, como obligación de saneamiento del vendedor, encuentran fundamento en circunstancias materiales del bien o cosa objeto de la compraventa, circunstancia, que para el presente caso, brilla por su ausencia.

Independientemente de lo anterior, y como observación al margen, el Tribunal no encuentra acreditado en el plenario, que la compradora, aquí convocante, haya sido privada total o parcialmente, por sentencia judicial, de los derechos fiduciarios adquiridos mediante la compraventa celebrada. Ni siquiera se advierte la existencia de circunstancias que por extensión le sea dable la aplicación del fenómeno de la evicción, tal como lo plantean los artículos 1899 y 1900 de nuestro ordenamiento civil, y el artículo 941 del Código de Comercio.

Lejos de ello, se observa en el plenario la existencia de varias certificaciones de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., respecto de quienes son los titulares de los derechos fiduciarios (fideicomitentes beneficiarios) del Patrimonio Autónomo Cota #65 y #66 (folios 66, 67 y 218 del Cuaderno de Pruebas No. 2), en donde se aprecia que el aquí convocante tiene y mantiene una proporción del 66.668% de tales derechos fiduciarios, sobre los cuales no se aprecia el registro de limitación o medida cautelar alguna. Igualmente, a folios 104 y 136 del Cuaderno de Pruebas No. 3, militan escritos suscritos por ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en donde informan que si bien recibieron oficio del Juzgado 12 de Familia de Bogotá, ordenando el embargo de los derechos fiduciarios de la señora Edith Charris de Rodríguez (q.e.p.d.), se abstuvieron de hacerlo, y así se lo informaron al citado Juzgado, por cuanto, de acuerdo con sus registros, no existían derechos fiduciarios a nombre de la causante. En todo caso, el presente aspecto que abordamos de manera simplemente colateral, resulta ajeno al punto central que nos ocupa, esto es, la acción estimatoria presentada.

4.2. Vicios redhibitorios, planteados respecto de los lotes de terreno que integran el patrimonio autónomo Cota 65 y 66, de la Fiduciaria Alianza

Este Tribunal, después de revisar detenidamente los hechos de la demanda reformada, en especial los narrados bajo los números 8, 9, 10, 11, 20 y 23, así como todo el material probatorio recaudado, aprecia que debe estudiar los requisitos de procedibilidad de la acción estimatoria, con indemnización de perjuicios, por razones fácticas distintas a las analizadas en el numeral 4.1 anterior, a pesar de resultar paralelas entre sí.

Estos hechos se resumen así: Que transcurridos cuatro años de constituido el fideicomiso Cota #65 y #66, aun no se ha efectuado la conexión e instalación de los servicios públicos de alcantarillado de aguas lluvias y residuales de los lotes de terreno en interés, ante las Empresas Públicas Municipales de COTA, EMSERCOTA S.A. ESP; que estas Empresas Públicas Municipales de COTA, no tienen previsto, al corto, mediano o largo plazo, plan o programa para dotar a los lotes, de los servicios de alcantarillado de aguas lluvias y residuales, lo que hace inviable su desarrollo urbanístico; no existe infraestructura de servicios públicos de acueducto y alcantarillado en la vereda Granjas Familiares (Parcelas de Cota) en donde se encuentran ubicados los lotes, de acuerdo con el Oficio No. 199 del 18 de junio de 2015, emanado de la Empresas Públicas Municipales de COTA; Que la convocante, al tiempo de adquirir los derechos fiduciarios del fideicomiso COTA #65 y #66, ignoraba que la Empresa de Servicios Públicos Municipales de COTA tenía descartada la construcción y aprovisionamiento de la red de alcantarillado de aguas lluvias residuales a la agrupación Granjas Familiares de Cota.

“Tal situación de desaprovechamiento de tan esencial servicio público tanto a corto como a mediano y largo plazo se erige en un vicio redhibitorio que no estuvo en condiciones de conocer al tiempo de celebrarse el contrato PESE A

HABER PROCEDIDO EN LA DISCUSIÓN Y PERFECCIONAMIENTO DEL MISMO CON LA DILIGENCIA Y CUIDADO DE UN BUEN PADRE DE FAMILIA COMO QUE PESE A HABER CONSTATADO QUE LA VEREDA DE LAS PARCELAS DE COTA CARECIA DEL SERVICIO PUBLICO DE ALCANTARILLADO DE AGUAS LLUVIAS RESIDUALES en modo alguno podía dar por sentado que la empresa prestadora de servicios públicos de Cota, infringiendo los deberes que le imponen entre otros, los numerales 14, 17 y 23 del artículo 14 de la Ley 142 de 1994 o Código de Servicios públicos Domiciliarios conforme a los cuales “el saneamiento básico es actividad propia del conjunto de los servicios domiciliarios de alcantarillado y aseo” (14.19) y el servicio público domiciliario de alcantarillado “es la recolección municipal de residuos, principalmente líquidos, por medio de tuberías y conductos, (...) así como las actividades complementarias de transporte, tratamiento y disposición final de residuos” dando por descontada, de otra parte, su experiencia en el campo de los negocios fiduciarios sobre bienes inmobiliarios con destino a desarrollos urbanísticos, que la legitima para **solicitar a ese Honorable Tribunal se le conceda una rebaja del precio acordado como de su cargo en la citada compraventa de derechos fiduciarios dentro del fideicomiso en mención, dada la existencia de un vicio redhibitorio que la faculta para solicitar la rebaja al menos de un treinta y tres punto treinta y tres por ciento (33.33%) del precio acordado y la correspondiente indemnización de perjuicios”. (Hemos resaltado).**

De manera concreta, la convocante expresa en su demanda, así como en el interrogatorio de parte a su representante (folio 116 del Cuaderno de Pruebas No. 2) que, pese a su constatación previa – y por lo tanto conocimiento previo a la compraventa celebrada –, la vereda Parcelas de Cota, en donde quedan ubicados los lotes en interés, carecía del servicio público de alcantarillado, y considera que se dio un vicio redhibitorio consistente en que la Empresa de Servicios Públicos Municipales de COTA, tiene descartada la posibilidad, para el corto, mediano y largo plazo, de construir y poner en servicio la red de alcantarillado de aguas lluvias y

residuales para el sector en donde quedan situados los lotes #65 y #66, que conforman el patrimonio autónomo Cota #65 y #66.

Llama la atención, que la convocante, a todo lo largo del trámite arbitral insiste en que los lotes rurales antes indicados, contienen un vicio oculto por cuanto la Empresa de Servicios Públicos Municipales del municipio de Cota, no tiene prevista la construcción de programa o proyecto alguno de servicios de alcantarillado, e incluso de agua, todo ello en proporciones y condiciones tales que los vuelve, por los costos, en no aptos para el desarrollo económico de un proyecto de urbanización de vivienda. Así, integra como móvil determinante para contratar la adquisición de los derechos fiduciarios, el que los lotes que hacen parte del Fideicomiso Cota #65 y #66, se pudieran dotar fácil y rápidamente, por la Empresa de Servicios Públicos Municipales de Cota, de toda la infraestructura de servicios públicos. Esto es que pretende fijarle a los derechos fiduciarios comprados, una función contractual especial que alcance a los lotes que integran el Patrimonio Autónomo, de manera tal, en su sentir, que estos, sean económicamente aptos para el desarrollo de un proyecto de urbanización de vivienda.

A decir verdad, del material probatorio recaudado, esta especial consideración brilla por su ausencia. Este aserto, no solo se funda en la detenida lectura del contrato de compraventa celebrado entre las partes, y el consecuente contrato de cesión de derechos, sino también del contrato de fiducia mercantil de “*administración*” celebrado por los fideicomitentes constituyentes con ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y en general el caudal probatorio obrante en el proceso. En los hechos de la demanda parece confundirse la fiducia de administración con una fiducia inmobiliaria, para desarrollar un proyecto de vivienda.

Sobre el particular observamos lo siguiente: En primer lugar, en el contrato de compraventa, fundamento del presente trámite, las partes no le fijan una función especial al bien objeto de la misma. En el consecuente contrato de cesión de los derechos fiduciarios que nos ocupa, las partes manifiestan que conocen y aceptan

el contrato de fiducia del cual hacen parte los derechos objeto de cesión, sin efectuar menciones o precisiones especiales respecto de los derechos cedidos.

De otra parte, reiteramos que el contrato de fiducia es de administración, definido así por las partes contratantes, y cuyo objeto lo confirma, circunstancia que por demás es manifestada en la demanda (hecho primero, folio 213 del Cuaderno Principal No. 1). Como quedó dicho atrás, en el párrafo de la cláusula quinta de tal contrato se indica que el mismo *“podrá ser modificado para adaptar su objeto y finalidad al desarrollo de un proyecto inmobiliario”*. Esta modificación no se ha dado, y resulta incontrovertible que la misma depende exclusivamente de los fideicomitentes beneficiarios, calidad que ostenta la convocante en una proporción del 66.66%.

Lo anterior advierte que las partes en el contrato fundamento del presente trámite, no establecieron, no acordaron una destinación, una función especial de los derechos fiduciarios adquiridos y de los inmuebles que integran el fideicomiso Cota, de donde no es posible advertir la presencia de un vicio o defecto del bien objeto de la compraventa en ese sentido; sin que sea necesario ahondar para establecer si en el evento de que existiere, este alcanzara la connotación de oculto.

En todo caso, por la naturaleza del hecho que se presenta, el cual depende exclusivamente de un tercero, lo que se encuentra debidamente reglado por la ley, que escapa del control del vendedor, y que era de fácil verificación, advierte que no es un vicio y no es oculto. Incluso, constituye un hecho notorio de varios municipios vecinos de Bogotá los inconvenientes existentes en materia de los servicios públicos de agua y alcantarillado. Para abundar, en publicación del diario el Tiempo, de fecha martes 27 de septiembre de 2016, página 8, se informa sobre la decisión de la administración de Cota y Madrid, respecto de suspender la expedición de licencias de construcción y de revisar las ya otorgadas por cuanto advierten un colapso de los acueductos. Igualmente anuncia la exigencia a las urbanizadoras, de plantas de tratamiento de aguas residuales (PTAR). Sigue indicando la nota periodística que

Cota requiere de millonarias inversiones para el plan maestro de acueducto y para actualizar la red de alcantarillado que tiene más de 60 años de antigüedad.

No obstante lo anterior, encontramos prudente resaltar las siguientes precisiones:

El convocante confiesa, que verificó de manera previa que la vereda Parcelas de Cota no contaba con estructura de alcantarillado; que los lotes #65 y #66, al momento de la celebración del contrato estaban dotados de los servicios públicos para lo existente en ellos, pero no para un desarrollo urbanístico (trabajo pericial del arquitecto Armando Prieto Galindo, visible a folios 97 al 111, del Cuaderno de Pruebas No. 2). El trabajo pericial del arquitecto Armando Prieto presenta una simulación de un proyecto urbanístico desarrollado sobre los lotes 65 y 66, el cual arroja una utilidad neta de \$8.688.701.214.74; el trabajo pericial del arquitecto Armando Prieto señala que toda la información básica de las parcelas #65 y #66, es de fácil consulta y las dificultades de terreno para un proyecto, son fácilmente deducibles desde el POT vigente para el municipio de Cota (folio 105, del Cuaderno de Pruebas No. 2); el contrato de fiducia en interés, es de simple administración, no contiene, no contempla, ni desarrolla un proyecto urbanístico de vivienda.

Con base en lo anteriormente expuesto se advierte que no se encuentran reunidos todos los presupuestos o requisitos requeridos para la procedencia de la acción estimatoria o de rebaja del precio instaurada, lo cual conduce a su negación.

Esta circunstancia, de manera consecuente, le advierte al Tribunal que no es necesaria, por sustracción de materia, la revisión de las excepciones de mérito propuestas, respecto de las pretensiones examinadas por este Tribunal, y que son como ya se dijo atrás, las correspondientes al grupo III de la demanda (escrito de subsanación, folios 88, 89 y 90 del Cuaderno Principal No. 1), se reducen a dos, las cuales se denominaron 1- *“Inexistencia Total y Absoluta de Vicios Ocultos o Redhibitorios en el Contrato de CESIÓN de Derechos Fiduciarios del Fideicomiso COTA No 65 y 66, realizada por Qatar Investment Group Societe Anonyme QIG S.A.*

a favor de Colombian Sharing Limitada”, y 2- “Excepción de Prescripción de la acción redhibitoria” (folios 292 a 299, del Cuaderno Principal No. 1).

VII. JURAMENTO ESTIMATORIO

A continuación, el Tribunal entra a analizar el alcance y los efectos del juramento estimatorio que obra en el proceso.

El artículo 206 del Código General del Proceso dispone que:

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

<Inciso modificado por el artículo 13 de la Ley 1743 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:> Si la cantidad estimada excediere en el cincuenta por ciento (50%) a la que resulte probada, se condenará a quien hizo el juramento estimatorio a pagar al Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, una suma equivalente al diez por ciento (10%) de la diferencia entre la cantidad estimada y la probada. El juez no podrá reconocer suma superior a la indicada en el juramento estimatorio, salvo los perjuicios que se causen con posterioridad a la presentación de la demanda o cuando la parte contraria lo objete. (...)”

Contempla la anterior disposición una sanción por dos eventos a saber (i) el exceso en la estimación de los perjuicios y (ii) la falta total prueba en relación con los mismos.

Revisada la demanda reformada, el Tribunal encuentra que los perjuicios estimados por la parte convocante, por *“la privación de ganancia por la inejecución del programa urbanístico para la construcción de cuarenta (40) unidades de vivienda en la agrupación parcelas de Cota”*, ascendieron a la suma de \$611.358.479 discriminados así:

- \$35.358.479,35 por concepto de daño emergente.
- \$576.000.000 por concepto de lucro cesante.

La parte convocada, en su memorial de contestación de la demanda se opuso a la prosperidad de los montos y a su indexación, argumentando que carecen de material probatorio que los soporten.

Para soportar estos montos, la parte convocante dentro las pruebas solicitadas incluyó la designación de un perito arquitecto con el fin de que estimara el monto exacto de los eventuales perjuicios por daño emergente y lucro cesante pretendido. En virtud de dicha solicitud, el Tribunal designó al Arquitecto Armando Prieto Galindo.

Quien mediante informe presentado el día veinte (20) de junio de dos mil dieciséis (2016) entre otros concluyó:

“Con los supuestos planteados, la simulación arroja unas ventas por un valor de \$53.447.499.00 y unos costos de \$44.758.797.785,26 con lo que la Utilidad neta es de \$8.688.701.214.74 que equivale a un 16,26%. (...)”

Determinar el valor de unos perjuicios con base en la pre factibilidad es imposible o por lo menos irresponsable, se pueden determinar factores de riesgo y sus márgenes de posible incidencia. La Pre factibilidad es un reflejo de una aspiración y de la determinación de unos costos de acuerdo a

parámetros estadísticos. Pero sus valores y resultados se modifican con una variación mínima en cualquier factor y esto posibilita su utilización en los proyectos para simular resultados optimistas o pesimistas y contar así con una visión general del negocio. (...)

*Los predios objeto de este análisis tienen bastante complejidad para su desarrollo dada la reglamentación que los afecta. **El negocio en estos predios es bastante riesgoso y con márgenes muy estrechos de ajuste.** (...)*

*En estos predios no es rentable vender casas de menor tamaño pues no hay posibilidad de amentar el número de viviendas a ejecutar. **Para llegar a unas casas de alrededor de 180 M2 se deberían poder construir 70 viviendas y conservar así la rentabilidad del proyecto, pero la densidad establecida en el POT no lo permite**". (Subrayado fuera de texto).*

De todo lo dicho se puede concluir, que en el presente proceso la parte convocante efectuó una estimación de perjuicios, y pretendió demostrarla con el dictamen pericial del arquitecto designado por el Tribunal, lo que se traduce en la ausencia de fundamento para aplicar la sanción del inciso segundo del artículo 206 del Código General del Proceso.

Sin embargo, como ha quedado plasmado en los acápites anteriores de esta providencia, todas las pretensiones de la demanda serán desestimadas, lo que podría remitirnos al evento previsto en el parágrafo del mencionado artículo 206 que reza:

“También habrá lugar a la condena a la que se refiere este artículo a favor del Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, en los eventos en que se nieguen las pretensiones por falta de demostración de los perjuicios. En este evento, la

sanción equivaldrá al cinco por ciento (5%) del valor pretendido en la demanda cuyas pretensiones fueron desestimadas.

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

Nótese como la sanción contemplada en el párrafo transcrito es procedente cuando se nieguen las pretensiones por falta de demostración de los perjuicios; sin embargo, en este caso la no prosperidad de las pretensiones de la demanda se ha dado porque el Tribunal no encontró reunidos los presupuestos o requisitos que son necesarios para la procedencia de la acción estimatoria o de rebaja del precio instaurada por la convocante.

Sumando a lo anterior, debe recordarse en este punto, que cuando la Corte Constitucional analizó la exequibilidad de la norma mencionada, señaló que la sanción en ella consagrada “*no procede cuando la causa de la misma sea imputable a hechos o motivos ajenos a la voluntad de la parte, ocurridos a pesar de que su obrar haya sido diligente y esmerado*”²⁴ .

En otras palabras, para la prosperidad de la sanción adicionalmente se requiere de un actuar negligente del actor pues en nuestro sistema no cabe la responsabilidad objetiva.

En el presente caso, es claro que el actuar de la parte convocante no fue bajo ningún punto de vista negligente, su proceder por el contrario fue, en materia probatoria, adecuado y por consiguiente, no puede ser condenado al pago de suma alguna como sanción por no decretarse las condenas solicitadas.

²⁴ Sentencia C-157/13 de 21 de marzo de 2013. Magistrado Ponente Mauricio González Cuervo.

VIII. MEDIDAS CAUTELARES

Mediante Auto No. 44 de fecha dieciocho (18) de agosto de dos mil dieciséis (2016), el Tribunal, previa constitución y pago de la caución por parte de la convocante, decretó como medida cautelar innominada a su favor la siguiente:

“La suspensión de la exigibilidad de los siguientes pagarés emitidos por COLOMBIAN SHARING HOUSE LIMITADA a favor de QATAR INVESTMENT GROUP SOCIETE ANONIME – QIG S.A. como parte de pago del contrato denominado: “Documento final de compraventa de derechos fiduciarios”:

- *Pagaré No. 6 por valor de trescientos cincuenta millones de pesos (\$350.000.000) exigible el quince (15) de agosto de dos mil dieciséis (2016).*
- *Pagaré No. 7 por doscientos treinta y dos millones veintiséis mil ochocientos setenta y un nueve pesos (\$232.026.879) exigible el quince (15) de diciembre de dos mil dieciséis (2016)”.*

El inciso final del artículo 32 del Estatuto Arbitral señala lo siguiente:

“Si el tribunal omitiere el levantamiento de las medidas cautelares, la medida caducará automáticamente transcurridos tres (3) meses desde la ejecutoria del laudo o de la providencia que decida definitivamente el recurso de anulación. El registrador o a quien le corresponda, a solicitud de parte, procederá a cancelarla”

De manera pues, que en virtud de lo previsto en el estatuto arbitral y como quiera que al proferir el laudo el Tribunal cesa en sus funciones, este ordenará el levantamiento de la medida cautelar sobre los pagarés Nos. 6 y 7 antes indicados.

En consecuencia estos pagarés serán de nuevo exigibles a partir del momento en que quede en firme la presente providencia, advirtiendo que el término durante el

cual su exigibilidad estuvo suspendida deberá adicionarse para efectos del cómputo de los términos de las acciones cambiarias a que hubiere lugar.

IX. COSTAS DEL PROCESO

Debido a que ninguna de las pretensiones de la demanda arbitral presentada por COLOMBIAN SHARING HOUSE LIMITADA prosperó y tal como lo ordena el artículo 365 del Código General del Proceso, se procederá a condenarlo en costas.

Se fija como suma a retribuir por agencias en derecho una quinta parte de los honorarios de los Árbitros, esto es el valor de CUATRO MILLONES SEISCIENTOS CUATRO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS MCTE (\$4.604.377).

En lo que se refiere a las costas a cargo de la parte convocante, estas corresponden a las expensas por concepto de honorarios de los Árbitros, honorarios de la Secretaria, gastos de funcionamiento y administración del Centro de Arbitraje y los demás gastos asumidos por las partes con ocasión del proceso.

En el presente trámite la parte convocante asumió la totalidad de los costos y gastos decretados por el Tribunal, esto es la suma de CIENTO CUATRO MILLONES CIENTO TREINTA Y OCHO MIL TREINTA Y SIETE PESOS CON DIECIOCHO CENTAVOS INCLUIDO EL IVA. (\$104.138.037,18), de manera que no habría lugar a efectuar de su parte pago alguno por este concepto, y consecuentemente no tiene derecho a exigir de la convocada el valor de los costos del trámite que pagó por ella en virtud de lo previsto en el artículo 27 del estatuto arbitral, esto es, la suma de CINCUENTA Y DOS MILLONES SESENTA Y NUEVE MIL DIECINUEVE PESOS (\$52.069.019).

Adicionalmente, en materia de costas, encuentra el Tribunal que dentro del proceso las partes incurrieron en los costos de la práctica de la prueba ordenada por el Tribunal de oficio consistente en el avalúo institucional de la Lonja de Propiedad

Raíz de los predios 65 y 66 de Cota²⁵, por los cuales se condena a la parte convocada vencida en este trámite en la suma de DOS MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS (\$2.900.000).

En consecuencia, la liquidación de costas y agencias en derecho a cargo de COLOMBIAN SHARING HOUSE LIMITADA corresponden a la suma de SIETE MILLONES QUINIENTOS CUATRO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS MTCE (\$7.504.377).

X. PARTE RESOLUTIVA

En mérito de lo expuesto y atendidos los antecedentes y motivaciones anteriores, el Tribunal de Arbitraje constituido y habilitado por las partes para dirimir las controversias suscitadas entre COLOMBIAN SHARING HOUSE LIMITADA y QATAR INVESTMENT GROUP SOCIETE ANONYME – Q.I.G. S.A., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

R E S U E L V E

PRIMERO: Declarar que no se encuentran acreditados dentro del proceso los requisitos o presupuestos de procedibilidad de la acción estimatoria presentada, y consecuentemente de los perjuicios solicitados, de acuerdo con lo expuesto en la parte considerativa del presente Laudo.

SEGUNDO: Consecuente con lo anterior, negar las pretensiones de la demanda.

TERCERO: Consecuente con lo anterior, y por sustracción de materia, abstenerse de estudiar las excepciones de mérito presentadas por la convocada.

²⁵ Auto No. 30 de fecha 13 de junio de 2016 folio 62 Cuaderno Principal No. 2.

CUARTO: Condenar en costas del proceso a la parte convocante COLOMBIAN SHARING HOUSE LTDA., las cuales se fijan en la suma de SIETE MILLONES QUINIENTOS CUATRO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS MTCE (\$7.504.377).

QUINTO: Ordenar el levantamiento de la medida cautelar innominada de suspensión de la exigibilidad de los pagarés No. 6 y No. 7 emitidos por COLOMBIAN SHARING HOUSE LIMITADA a favor de QATAR INVESTMENT GROUP SOCIETE ANONIME – Q.I.G S.A. como parte de pago del contrato denominado: *“Documento final de compraventa de derechos fiduciarios”*, advirtiéndole que el término durante el cual su exigibilidad estuvo suspendida deberá adicionarse para efectos del cómputo de los términos de las acciones cambiarias a que hubiere lugar, a partir de la fecha de ejecutoria de la presente decisión.

SEXTO: Declarar causado el saldo final de los honorarios de los árbitros y de la secretaria del Tribunal, y ordenar su pago.

SÉPTIMO: Disponer que la Presidente del Tribunal rinda cuentas a las partes de las sumas que estuvieron bajo su cuidado y haga los reembolsos que correspondan de la partida de gastos que no sea utilizada.

OCTAVO: Ordenar que por Secretaría se expidan copias auténticas de este Laudo con las constancias de ley para cada una de las partes, y copia simple para el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.

NOVENO: Disponer que en firme esta providencia, se archive el expediente en el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.

Esta providencia queda notificada en estrados

MARIA PAULINA BORDA MEDINA

Presidente

GERARDO LOPEZ LONDOÑO

Árbitro

RAFAEL FRANCISCO NAVARRO DÍAZ-GRANADOS

Árbitro

LAURA MARCELA RUEDA ORDOÑEZ

Secretaria

ÍNDICE

I.	ANTECEDENTES	2
1.	EL CONTRATO	2
2.	EL PACTO ARBITRAL	2
3.	PARTES PROCESALES	3
3.1.	PARTE CONVOCANTE	3
3.2.	PARTE CONVOCADA	4
4.	ETAPA INICIAL	4
II.	LAS CUESTIONES LITIGIOSAS SOMETIDAS A ARBITRAJE	8
1.	LOS HECHOS DE LA DEMANDA REFORMADA	8
2.	LAS PRETENSIONES	15
3.	LA OPOSICIÓN DE LA PARTE CONVOCADA	18
III.	ACTUACIÓN PROBATORIA SURTIDA EN EL PROCESO	19
IV.	LOS ALEGATOS DE CONCLUSIÓN PRESENTADOS POR LAS PARTES 24	
V.	TÉRMINO PARA FALLAR	27
VI.	CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL	28
1.	EL <i>THEMA DECIDENDUM</i>	29
2.	LA RELACIÓN CONTRACTUAL FUNDAMENTO DE LA CONTROVERSIA 30	
3.	LA ACCIÓN PROMOVIDA	38
4.	PRETENSIONES Y EXCEPCIONES	42
VII.	JURAMENTO ESTIMATORIO	53
VIII.	MEDIDAS CAUTELARES	57
IX.	COSTAS DEL PROCESO	58
X.	PARTE RESOLUTIVA	59