

**TRIBUNAL ARBITRAL DE
WILLIAM ANDRÉS FERNÁNDEZ DIOSA Y SANDRA MILENA FERNÁNDEZ DIOSA
CONTRA
GESTORA Y PROMOTORA DE VIVIENDA PERGOLA S.A.S.
4875**

**CENTRO DE ARBITRAJE Y CONCILIACIÓN
CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ**

**TRIBUNAL ARBITRAL DE
WILLIAM ANDRÉS FERNÁNDEZ DIOSA Y SANDRA MILENA FERNÁNDEZ
DIOSA, COMO PARTE CONVOCANTE,
CONTRA
GESTORA Y PROMOTORA DE VIVIENDA PERGOLA S.A.S., COMO PARTE
CONVOCADA**

LAUDO ARBITRAL

BOGOTÁ, D. C., 13 DE NOVIEMBRE DE 2018

LAUDO ARBITRAL

Bogotá, D. C., 13 de noviembre de 2018.

Una vez cumplidas en su totalidad las actuaciones procesales previstas en la Ley 1563 de 2012 para la debida instrucción del trámite arbitral y encontrándose dentro de la oportunidad para el efecto y siendo la fecha y hora señaladas previamente 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 controversias suscitadas entre **WILLIAM ANDRÉS FERNÁNDEZ DIOSA y SANDRA MILENA FERNÁNDEZ DIOSA**, como parte convocante, y **GESTORA Y PROMOTORA DE VIVIENDA PERGOLA S.A.S.**, parte convocada.

I.- ANTECEDENTES

1. LOS CONTRATOS

El 17 de diciembre de 2013, GESTORA Y PROMOTORA DE VIVIENDA PERGOLA S.A.S., de una parte, y los señores WILLIAM ANDRÉS FERNÁNDEZ DIOSA y SANDRA MILENA FERNÁNDEZ DIOSA, de la otra, celebraron el contrato de promesa de compraventa de un bien futuro cuyo objeto fue el siguiente:

"PRIMERA: EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a transferir a título de venta real y material a favor de EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES), y, éste (estos) se obliga (n) a adquirir de aquel al mismo título, sobre el siguiente bien inmueble futuro. EL APARTAMENTO 202 de la TORRE 8, que hace parte del PROYECTO RESIDENCIAL TORRES DE BELLO HORIZONTE DE PROPIEDAD HORIZONTAL, el cual será construido sobre el siguiente predio un Lote ubicado en el área rural , municipio de Cajicá, departamento de Cundinamarca en la Carrera (5) quinta número seis (6) Cuarenta y dos (42), del Barrio Capellanía, junto con el terreno en que está edificada, que mide 42 ½ metros de frente, por 88 metros de fondo, con cabida de 3.449 metros cuadrados, de la Carrera 5, de la nomenclatura actual, y comprendido dentro de los siguientes linderos tomados del título de adquisición: ORIENTE: En 47.15 metros OCCIDENTE: En 41.00 metros, NORTE, En 79.00 metros con lote número 4, SUR: En 77.50 metros con lote número 2 , por el costado ORIENTE, en una franja de 6.00 metros. A este inmueble le corresponde el número de matrícula inmobiliaria N° 176-22044

TRIBUNAL ARBITRAL DE
WILLIAM ANDRÉS FERNÁNDEZ DIOSA Y SANDRA MILENA FERNÁNDEZ DIOSA
CONTRA
GESTORA Y PROMOTORA DE VIVIENDA PERGOLA S.A.S.
4875

de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá **SEGUNDA: EL APARTAMENTO (202) DE LA TORRE 8, DEL PROYECTO RESIDENCIAL TORRES DE BELLO HORIZONTE – PROPIEDAD HORIZONTAL** objeto del presente contrato, se encuentra ubicado en el segundo (2) piso, posee un área total construida aproximada de **52,38** metros cuadrados, consta de: sala – comedor, cocina (ver anexo N°1), zona de ropas, 2 baño, 3 alcobas, **PARQUEADERO NO. 20.** (...)”¹.

Posteriormente, el 20 de agosto de 2014, GESTORA Y PROMOTORA DE VIVIENDA PERGOLA S.A.S., de una parte, y los señores WILLIAM ANDRÉS FERNÁNDEZ DIOSA y SANDRA MILENA FERNÁNDEZ DIOSA, de la otra, celebraron un nuevo contrato de promesa de compraventa de un bien futuro cuyo objeto fue el siguiente:

“PRIMERA: EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a transferir a título de venta real y material a favor de **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)**, y, éste (estos) se obliga (n) a adquirir de aquel al mismo título, sobre el siguiente bien inmueble futuro. **EL APARTAMENTO 302 de la TORRE 8, PARQUEADERO No. 42 Y DEPOSITO No. 58** que hace parte del **PROYECTO RESIDENCIAL TORRES DE BELLO HORIZONTE DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, el cual será construido sobre el siguiente predio un Lote ubicado en el área rural , municipio de Cajicá, departamento de Cundinamarca en la Carrera (5) quinta número seis (6) Cuarenta y dos (42), del Barrio Capellanía, junto con el terreno en que está edificada, que mide 42 ½ metros de frente, por 88 metros de fondo, con cabida de **3.449** metros cuadrados, de la Carrera 5, de la nomenclatura actual, y comprendido dentro de los siguientes linderos tomados del título de adquisición: **ORIENTE:** En 47.15 metros **OCCIDENTE:** En 41.00 metros, **NORTE,** En 79.00 metros con lote número 4, **SUR:** En 77.50 metros con lote número 2 , por el costado **ORIENTE,** en una franja de 6.00 metros. A este inmueble le corresponde el número de matrícula inmobiliaria **N° 176-22044** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá”².

2. EL PACTO ARBITRAL

En las cláusulas decimonovena de los dos contratos de promesa de compraventa de un bien futuro, el primero de fecha 17 de diciembre de 2013 y el segundo de fecha 20 de agosto de 2014, las partes pactaron la siguiente cláusula compromisoria:

¹ Folio 007 del Cuaderno de Pruebas No. 1.

² Folio 001 del Cuaderno de Pruebas No. 1.

TRIBUNAL ARBITRAL DE
WILLIAM ANDRÉS FERNÁNDEZ DIOSA Y SANDRA MILENA FERNÁNDEZ DIOSA
CONTRA
GESTORA Y PROMOTORA DE VIVIENDA PERGOLA S.A.S.
4875

*“DECIMA NOVENA: DE LA CLAUSULA COMPROMISORIA: Las diferencias que llegaren a presentarse entre las partes en razón de éste contrato, se decidirán por Tribunal de Arbitramento, convocado de acuerdo a las normas legales, cuyo trámite se hará a través del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de **Bogotá D.C**, siendo entendido que los árbitros fallarán en derecho. El Tribunal Arbitral se designará en la forma indicada en el Código de Comercio y se someterá en todo a las normas que regulan la materia en dicho Código, o dado el caso a las normas vigentes al momento de presentarse la diferencia”³.*

3. LAS PARTES PROCESALES

3.1. Parte Convocante:

La parte convocante de este proceso arbitral está integrada, de un lado, por el señor **WILLIAM ANDRÉS FERNÁNDEZ DIOSA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.350.929 de Chía (Cundinamarca) y con domicilio en el municipio de Chía (Cundinamarca), y, de otro lado, por la señora **SANDRA MILENA FERNÁNDEZ DIOSA**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 35.479.829 de Chía (Cundinamarca) y con domicilio en el municipio de Chía (Cundinamarca).

En el presente proceso arbitral, la parte convocante ha comparecido al proceso por intermedio de apoderado judicial debidamente reconocido⁴.

3.2. Parte convocada:

La parte convocada del presente proceso arbitral está integrada por **GESTORA Y PROMOTORA DE VIVIENDA PERGOLA S.A.S.**, sociedad comercial identificada con el NIT 900.550.431-5, con domicilio en el municipio de Cajicá (Cundinamarca) y representada legalmente por la señora **LADY YANIRA LAYTON MORENO**, identificada con la cédula de ciudadanía número 37.890.741 de San Gil (Santander) y con domicilio en el municipio de Cajicá (Cundinamarca), cuya condición está acreditada con los certificados de existencia y representación legal expedidos por

³ Folios 012 y 087 del Cuaderno de Pruebas No. 1.

⁴ Folios 14 y 121 a 124 del Cuaderno Principal No. 1.

**TRIBUNAL ARBITRAL DE
WILLIAM ANDRÉS FERNÁNDEZ DIOSA Y SANDRA MILENA FERNÁNDEZ DIOSA
CONTRA
GESTORA Y PROMOTORA DE VIVIENDA PERGOLA S.A.S.
4875**

la Cámara de Comercio de Bogotá, uno de fecha 25 de julio de 2016⁵ y otro de fecha 12 de abril de 2018⁶.

La sociedad **GESTORA Y PROMOTORA DE VIVIENDA PERGOLA S.A.S.**, que fue debidamente notificada del auto admisorio de la demanda arbitral en los términos del artículo 23 de la Ley 1563 de 2012, en concordancia con el numeral 2º del inciso 2º del artículo 2.2.4.2.4.2. del Decreto 1069 de 2015⁷, no concurrió al presente proceso arbitral para defender sus intereses. Por tal motivo, la parte convocada no cuenta con apoderado judicial reconocido en el presente proceso arbitral.

4. EL TRÁMITE ARBITRAL

- 4.1.** El trámite arbitral se desarrolló con apego a las disposiciones legales que rigen el arbitraje nacional y con pleno cumplimiento de los principios y garantías constitucionales.
- 4.2.** El 26 de julio de 2016, los señores WILLIAM ANDRÉS FERNÁNDEZ DIOSA y SANDRA MILENA FERNÁNDEZ DIOSA –parte convocante–, quienes actúan por intermedio de apoderado judicial, presentaron demanda arbitral ante el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá⁸.
- 4.3.** De acuerdo con lo pactado en la cláusula compromisoria y lo previsto en el numeral 2º del artículo 14 de la Ley 1563 de 2012, el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá invitó a las partes a una reunión de designación de árbitros para el día 5 de agosto de 2016 a las 9:00 a.m.⁹. Sin embargo, la mencionada reunión no pudo realizarse debido a la inasistencia de la parte convocada¹⁰.
- 4.4.** La parte convocante solicitó la suspensión de la reunión de designación de árbitros, por lo cual se fijó como nueva fecha para su reanudación el día 17 de agosto de 2016 a las 10:30 a.m.¹¹. De esta manera, el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá le comunicó a la parte

⁵ Folios 013 a 014 del Cuaderno Principal No. 1.

⁶ Folios 094 a 097 del Cuaderno Principal No. 1.

⁷ Folios 098 a 111 del Cuaderno Principal No. 1.

⁸ Folios 001 a 011 del Cuaderno Principal No. 1.

⁹ Folios 017 a 036 del Cuaderno Principal No. 1.

¹⁰ Folio 037 del Cuaderno Principal No. 1.

¹¹ *Idem.*

**TRIBUNAL ARBITRAL DE
WILLIAM ANDRÉS FERNÁNDEZ DIOSA Y SANDRA MILENA FERNÁNDEZ DIOSA
CONTRA
GESTORA Y PROMOTORA DE VIVIENDA PERGOLA S.A.S.
4875**

- convocada la nueva fecha y hora para la reanudación de la reunión de designación de árbitros¹².
- 4.5. El 17 de agosto de 2016, la reunión de designación de árbitros tampoco pudo llevarse a cabo debido a la inasistencia de la parte convocada¹³.
- 4.6. Por lo anterior, la parte convocante acudió ante el Juez Civil del Circuito de Bogotá para que efectuara el nombramiento no realizado por las partes.
- 4.7. Por auto de fecha 1º de septiembre de 2017, comunicado al Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá el día 10 de octubre de 2017, el Juez 33 Civil del Circuito de Bogotá designó como árbitro principal al doctor TOMAS CARRIZOSA APARICIO y como árbitro suplente al doctor NICOLAS LOZADA PIMIENTO¹⁴.
- 4.8. El 21 de noviembre de 2017, el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá le comunicó al doctor TOMAS CARRIZOSA APARICIO la anterior designación. Sin embargo, el doctor TOMAS CARRIZOSA APARICIO no aceptó la designación dentro de los 5 días siguientes a la fecha de la comunicación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 14 de la Ley 1563 de 2012¹⁵.
- 4.9. El 5 de enero de 2018, el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá le comunicó al doctor NICOLÁS LOZADA PIMIENTO su designación como árbitro, quien, una vez enterado aceptó, oportunamente el cargo¹⁶.
- 4.10. El 9 de marzo de 2018 se llevó a cabo la audiencia de instalación, en la cual, mediante Auto No. 1, se declaró legalmente instalado el Tribunal Arbitral y se designó como secretario al doctor PHILIP FRANK RUIZ AGUILERA, quien manifestó la aceptación de la designación en la oportunidad señalada en la ley¹⁷ y tomó posesión del cargo ante el Tribunal en la audiencia celebrada el 3 de abril de 2018¹⁸.

¹² Folios 038 a 045 del Cuaderno Principal No. 1.

¹³ Folio 046 del Cuaderno Principal No. 1.

¹⁴ Folios 047 a 049 del Cuaderno Principal No. 1.

¹⁵ Folios 050 a 054 del Cuaderno Principal No. 1.

¹⁶ Folios 057 a 061 del Cuaderno de Principal No. 1.

¹⁷ Folios 072 a 074 del Cuaderno Principal No. 1.

¹⁸ Folios 088 a 089 del Cuaderno Principal No. 1.

**TRIBUNAL ARBITRAL DE
WILLIAM ANDRÉS FERNÁNDEZ DIOSA Y SANDRA MILENA FERNÁNDEZ DIOSA
CONTRA
GESTORA Y PROMOTORA DE VIVIENDA PERGOLA S.A.S.
4875**

- 4.11. Igualmente, en la audiencia celebrada el 9 de marzo de 2018, se profirió el Auto No. 2 mediante el cual se inadmitió la demanda arbitral¹⁹, la cual fue oportunamente subsanada por la parte convocante²⁰.
- 4.12. El 3 de abril de 2018, el Tribunal admitió, mediante Auto No. 3, la demanda arbitral presentada por la parte convocante²¹.
- 4.13. Conforme al artículo 23 de la Ley 1563 de 2012, el 12 de abril de 2018, la secretaría notificó por medios electrónicos a la parte convocada el Auto No. 3 –admisorio de la demanda arbitral–, mediante mensaje de datos enviado a los correos electrónicos pergolasas@yahoo.com y gestorapergola@gmail.com que aparecen como correos electrónicos de notificaciones judiciales en los Certificados de Existencia y Representación Legal de la parte convocada²². El anterior mensaje de datos fue recibido en el correo electrónico gestorapergola@gmail.com, el mismo día 12 de abril de 2018 a las 11:12:12 a.m., según certificación expedida por Certimail en esa misma fecha²³.
- 4.14. Igualmente, en esa misma fecha y a través del mismo correo electrónico de notificación, se le corrió traslado de la demanda a la parte convocada, mediante la entrega, como mensaje de datos, de copia de la demanda arbitral y sus anexos, así como de copia del escrito de subsanación de la demanda arbitral y su anexo²⁴.
- 4.15. El término de 20 días de traslado de la demanda arbitral a la parte convocada corrió desde el día 13 abril de 2018 hasta el 11 de mayo de 2018, el cual venció en silencio sin pronunciamiento alguno de la parte convocada.
- 4.16. El 28 de mayo de 2018 se celebró la audiencia de conciliación, la cual se declaró fracasada debido a la inasistencia de la parte convocada²⁵.
- 4.17. Mediante Auto No. 6 de fecha 28 de mayo de 2018, el Tribunal fijó las sumas por concepto de honorarios del Tribunal, gastos de administración y otros

¹⁹ Folios 074 a 076 del Cuaderno Principal No. 1.

²⁰ Folios 079 a 087 del Cuaderno Principal No. 1.

²¹ Folios 088 a 000091 del Cuaderno Principal No. 1.

²² Folios 013 a 014 y 094 a 097 del Cuaderno Principal No. 1.

²³ Folios 103 a 111 del Cuaderno Principal No. 1.

²⁴ Folios 098 a 100 del Cuaderno Principal No. 1.

²⁵ Folios 134 a 135 del Cuaderno Principal No. 1.

**TRIBUNAL ARBITRAL DE
WILLIAM ANDRÉS FERNÁNDEZ DIOSA Y SANDRA MILENA FERNÁNDEZ DIOSA
CONTRA
GESTORA Y PROMOTORA DE VIVIENDA PERGOLA S.A.S.
4875**

gastos²⁶; las cuales, en su totalidad, fueron pagadas por la parte convocante a nombre del árbitro único²⁷.

- 4.18.** El 18 de julio de 2018, en la primera audiencia de trámite y mediante el Auto No. 8, el Tribunal se declaró competente para conocer de las controversias puestas a su consideración²⁸.
- 4.19.** A continuación, en esa misma audiencia, mediante Auto No. 19 de esa misma fecha, el Tribunal decretó las pruebas solicitadas por la parte convocante²⁹.
- 4.20.** El 21 de agosto 2018, el Tribunal se constituyó en audiencia y se practicaron los testimonios de las señoras MARLENY BARRETO BAQUERO y NANCY LILIANA PINTO BARRETO.
- 4.21.** Por Auto No. 10 de fecha 4 de septiembre de 2018, el Tribunal corrió traslado a las partes, por el término de 3 días, de los documentos allegados por la testigo MARLENY BARRETO BAQUERO³⁰. El anterior término de traslado venció en silencio.
- 4.22.** Mediante Auto No. 11 de fecha 13 de septiembre de 2018, el Tribunal declaró concluida la etapa probatoria del proceso³¹. Igualmente, en dicho auto, el Tribunal convocó a las partes a audiencia para alegaciones para el día 1º de octubre de 2018.
- 4.23.** En la audiencia del 1º de octubre de 2018, la parte convocante alegó de conclusión en forma oral durante el tiempo previsto en la ley. Además, allegó una versión escrita de sus alegaciones, la cual fue incorporada al expediente³². La parte convocada no compareció a la audiencia de alegatos de conclusión³³.
- 4.24.** A continuación, en esa misma audiencia, el Tribunal efectuó el control de legalidad de las actuaciones surtidas hasta esa fecha, conforme lo señala el artículo 132 del Código General del Proceso, para lo cual preguntó a las partes si existía alguna causal de nulidad que ameritara su declaración o que debiera ponerse de presente. Ante ello la parte convocante manifestó que no

²⁶ Folios 135 a 140 del Cuaderno Principal No. 1.

²⁷ Folios 151 a 153 del Cuaderno Principal No. 1.

²⁸ Folios 162 a 165 del Cuaderno Principal No. 1.

²⁹ Folios 162 a 167 del Cuaderno Principal No. 1.

³⁰ Folios 203 a 205 del Cuaderno Principal No. 1.

³¹ Folios 216 a 217 del Cuaderno Principal No. 1.

³² Folios 242 a 249 del Cuaderno Principal No. 1.

³³ Folio 243 del Cuaderno Principal No. 1.

**TRIBUNAL ARBITRAL DE
WILLIAM ANDRÉS FERNÁNDEZ DIOSA Y SANDRA MILENA FERNÁNDEZ DIOSA
CONTRA
GESTORA Y PROMOTORA DE VIVIENDA PERGOLA S.A.S.
4875**

encontraba ninguna irregularidad dentro del trámite arbitral adelantado hasta esa fecha. En este sentido, el Tribunal, luego de revisada la actuación, no encontró causal de nulidad u otra irregularidad que debiera ponerse en conocimiento de las partes ni ser declarada oficiosamente³⁴.

4.25. Mediante Auto No. 13 de fecha 1º de octubre de 2018, el Tribunal fijó como fecha y hora para llevar a cabo la audiencia de fallo, el día 13 de noviembre de 2018 a las 4:30 p.m.³⁵.

5. EL TÉRMINO DE DURACIÓN DEL PROCEDIMIENTO ARBITRAL

Según el artículo 10 de la Ley 1563 de 2012, cuando las partes no señalan en el pacto arbitral el término para la duración del proceso arbitral, este será de 6 meses contados a partir de la finalización de la primera audiencia de trámite; lapso en el que deberá proferirse y notificarse, incluso, la providencia que resuelve la solicitud de aclaración, corrección o adición.

En el presente caso, la primera audiencia de trámite tuvo lugar el día 18 de julio de 2018³⁶, fecha a partir de la cual inició el cómputo del mencionado término para proferir la providencia que aclare, corrija o adicione el laudo arbitral.

De esta manera, el término de duración del presente proceso arbitral se extiende hasta el 18 de enero de 2019.

Así las cosas, el presente laudo arbitral es proferido dentro del término señalado por la ley.

II.- CUESTIONES LITIGIOSAS SOMETIDAS A ARBITRAJE

1. LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA ARBITRAL

Las pretensiones incoadas por la parte convocante en la demanda arbitral son las siguientes:

"1.1. Que se declare la nulidad absoluta de los contratos de promesa de compraventa de un bien futuro entre GESTORA Y PROMOTORA DE

³⁴ Folios 243 a 244 del Cuaderno Principal No. 1.

³⁵ Folios 244 a 245 del Cuaderno Principal No. 1.

³⁶ Folios 162 a 167 del Cuaderno Principal No. 1.

TRIBUNAL ARBITRAL DE
WILLIAM ANDRÉS FERNÁNDEZ DIOSA Y SANDRA MILENA FERNÁNDEZ DIOSA
CONTRA
GESTORA Y PROMOTORA DE VIVIENDA PERGOLA S.A.S.
4875

VIVIENDA PÉRGOLA S.A.S. y WILLIAM ANDRÉS FERNÁNDEZ DIOSA y SANDRA MILENA FERNÁNDEZ DIOSA, por no contener un plazo o condición determinados que fijen la época de su celebración o perfeccionamiento.

1.2. Que se ordene a GESTORA Y PROMOTORA DE VIVIENDA PÉRGOLA S.A.S. restituir (sic) la suma de treinta y dos millones setecientos siete mil treinta y ocho pesos (\$32.707.038), recibidos como parte del precio de los bienes futuros, junto con los intereses corrientes y de mora causados a la fecha de su devolución conforme con la tasa autorizada por la Superintendencia Financiera desde la fecha de haberse realizado la negociación.

1.3. Que se condene a GESTORA Y PROMOTORA DE VIVIENDA PÉRGOLA S.A.S., a pagar las costas del proceso así como las agencias en derecho³⁷.

2. LA CONTESTACIÓN DE DEMANDA

A pesar de haber sido notificada en debida forma del auto admisorio de la demanda arbitral y habérsele corrido traslado de la misma³⁸, la sociedad **GESTORA Y PROMOTORA DE VIVIENDA PERGOLA S.A.S.** no presentó oportunamente contestación de la demanda.

³⁷ Folios 002 a 003 del Cuaderno Principal No. 1.

³⁸ Folios 098 a 111 del Cuaderno Principal No. 1.

II.- CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

1. LA CONDUCTA PROCESAL DE LAS PARTES DURANTE EL ARBITRAJE

Frente a la valoración del fallador en relación con la conducta de las partes, los artículos 241 y 280 del Código General del Proceso (en adelante, el 'CGP') establecen lo siguiente:

"Artículo 241. La Conducta de las Partes como Indicio. El juez podrá deducir indicios de la conducta procesal de las partes."

"Artículo 280. Contenido de la Sentencia. [...] El juez siempre deberá calificar la conducta procesal de las partes y, de ser el caso, deducir indicios de ella. [...]"

Corresponde, entonces, al Tribunal realizar la valoración de la conducta procesal de las partes:

1.1 La falta de contestación de la demanda

El artículo 97 del CGP dispone:

"Artículo 97. Falta de contestación o contestación deficiente de la demanda. La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto. [...]" (Subraya fuera del texto)

En este sentido, la Corte Constitucional ha manifestado lo siguiente:

"El hecho de considerarse la falta de contestación como un indicio grave en contra del demandado, se fundamenta en la violación del principio de lealtad procesal, que se exterioriza en la obligación legal de obrar conforme a los mandatos de la buena fe (C.P.C. art. 71-1), con el objetivo plausible de llegar al convencimiento en torno a la verdad verdadera del asunto litigioso que le permita al juez adoptar una recta solución al caso en concreto. Obsérvese cómo la contestación de la demanda tiene como fines básicos permitir el desenvolvimiento de las defensas del demandado, establecer los límites de

TRIBUNAL ARBITRAL DE
WILLIAM ANDRÉS FERNÁNDEZ DIOSA Y SANDRA MILENA FERNÁNDEZ DIOSA
CONTRA
GESTORA Y PROMOTORA DE VIVIENDA PERGOLA S.A.S.
4875

*la relación jurídica procesal y del material probatorio objeto de controversia, puntos que en definitiva delimitan el alcance de la litis*³⁹.

En el caso bajo examen, los señores SANDRA MILENA FERNÁNDEZ DIOSA y WILLIAM ANDRÉS FERNÁNDEZ DIOSA presentaron demanda arbitral contra GESTORA Y PROMOTORA DE VIVIENDA PERGOLA S.A.S. el 26 de julio de 2016⁴⁰, que, luego de subsanada, fue admitida por el Tribunal, mediante Auto No. 3 del 3 de abril de 2018⁴¹.

El 12 de abril de 2018, GESTORA Y PROMOTORA DE VIVIENDA PERGOLA S.A.S. se notificó por aviso de la demanda⁴². Sin embargo, no ejerció su derecho de contradicción, y el 11 de mayo de 2018 se cumplió, en silencio de la demandada, el término para que contestara la demanda arbitral.

Pues bien, el Estatuto Arbitral no obliga al convocado a contestar la demanda; pero si no lo hace, habiéndose notificado en legal forma, el proceso necesariamente continúa su curso natural.

Adicionalmente, hay lugar a dar aplicación a unos particulares y adversos efectos en contra de quien tenía la carga procesal de responder unos hechos, contradecir unas pretensiones y no lo hizo.

El Tribunal encuentra que la parte convocada no asumió las cargas procesales que le fueron impuestas durante el trámite arbitral, a pesar de haberse notificado en debida forma.

Por tal motivo, el Tribunal dará aplicación a las consecuencias derivadas de no haber contestado la demanda; a saber: (i) identificar las conductas de las partes como indicio y (ii) presumir la certeza de hechos susceptibles de confesión.

De esta manera, se procederá a derivar un indicio grave en contra de la convocada. De igual modo, en el desarrollo del laudo arbitral, se identificarán los hechos específicos de la demanda que se considerarán confesados.

³⁹ Corte Constitucional. Sentencia T- 1098 de 2005. M.P. Rodrigo Escobar Gil.

⁴⁰ Folio 002 y ss. del Cuaderno Principal No. 1.

⁴¹ Folio 088 y ss. del Cuaderno Principal No. 1.

⁴² Folio 098 del Cuaderno Principal No. 1.

**TRIBUNAL ARBITRAL DE
WILLIAM ANDRÉS FERNÁNDEZ DIOSA Y SANDRA MILENA FERNÁNDEZ DIOSA
CONTRA
GESTORA Y PROMOTORA DE VIVIENDA PERGOLA S.A.S.
4875**

1.2. Conducta de la parte convocante

Por su parte, el Tribunal encuentra que la parte convocante obró con diligencia durante el trámite arbitral. En efecto, su apoderado presentó sus respectivos memoriales en tiempo y asistió a las diligencias a las que fue convocado.

2. LOS HECHOS OBJETO DEL PRESENTE ARBITRAJE

En aplicación de los artículos 97 y 205 del CGP, el Tribunal tendrá por ciertos los siguientes hechos que, además de confesados, están soportados en las pruebas documentales y testimoniales obrantes en el expediente:

2.1. El caso que actualmente nos convoca gira en torno a dos promesas de compraventa suscritas el 17 de diciembre de 2013 y el 21 de agosto de 2014, entre los señores SANDRA MILENA FERNÁNDEZ DIOSA y WILLIAM ANDRÉS FERNÁNDEZ DIOSA, como promitentes compradores; y la sociedad GESTORA Y PROMOTORA DE VIVIENDA PERGOLA S.A.S., como promitente vendedora.

Tal y como se puede apreciar en la cláusula primera de la promesa⁴³:

CAPITULO I: DEL OBJETO DEL CONTRATO Y LA IDENTIFICACIÓN DE UN BIEN INMUEBLE FUTURO: PRIMERA: EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a transferir a título de venta real y material a favor de EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES), y, éste (estos) se obliga (n) a adquirir de aquel al mismo título, sobre el siguiente bien inmueble futuro. EL APARTAMENTO 202 de la TORRE 8, que hace parte del PROYECTO RESIDENCIAL TORRES DE BELLO HORIZONTE DE PROPIEDAD HORIZONTAL, el cual será construido sobre el siguiente predio un Lote ubicado en el área rural , municipio de Cajica, departamento de Cundinamarca en la Carrera (5) quinta número seis (6) Cuarenta y dos (42), del Barrio Capellanía, junto con el terreno en

2.2. Adicionalmente, las obligaciones del promitente vendedor fueron reguladas en la cláusula cuarta de la promesa de compraventa:

⁴³ Folio No. 001 del Cuaderno de Pruebas No. 1.

**TRIBUNAL ARBITRAL DE
WILLIAM ANDRÉS FERNÁNDEZ DIOSA Y SANDRA MILENA FERNÁNDEZ DIOSA
CONTRA
GESTORA Y PROMOTORA DE VIVIENDA PERGOLA S.A.S.
4875**

CUARTA: EL

PROMITENTE VENDEDOR, promete vender el inmueble objeto de esta promesa, con sus dependencias, servicios que disfruta, usos, costumbres y servidumbres legales a que tiene derecho y le corresponden, sin reserva alguna y se obliga a entregarlo libre de pleitos, limitaciones de dominio a excepción de las que proveerán del Reglamento de Propiedad Horizontal al cual este sometido, libre de condiciones resolutorias, embargos, arrendamientos por escritura pública, anticresis, y a paz y salvo con el tesoro municipal por toda clase de impuestos, tasas y contribuciones, junto con los derechos de acometida, empate y conexiones por los servicios de alcantarillado, acueducto, energía eléctrica, teléfono y gas, liquidados y totalmente pagados hasta la fecha en que se corra la respectiva Escritura Pública que formalice el presente contrato de Promesa de Compraventa. Los reajustes que efectúen las respectivas empresas con posterioridad al recibo de las redes y pagos de los derechos, serán de cargo del **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

2.3. El valor contractual de la promesa suscrita el 17 de diciembre de 2013 quedó fijado en un monto total de \$100.017.597, pagadero de la siguiente forma:

CAPITULO II: PRECIO Y

FORMA DE PAGO: QUINTA: El precio total del inmueble objeto de esta promesa de compraventa, es la suma de **NOVENTA MILLONES DIECISIETE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS M/CTE (\$ 90.017.597)**, y el precio del parqueadero es la suma de **DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE (\$10.000.000)** Moneda Legal Colombiana, que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** pagará(n) de la siguiente manera: a) La separación del 10% sobre el total del apartamento y del parqueadero fueron cancelados el día 29 de Noviembre del 2013 en la cuenta corriente del banco **DAVIVIENDA** No. 4625 6999 9446 por la suma de **DIEZ MILLONES UN MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS M/CTE, (\$10.001.759)** a nombre de **GESTORA Y PROMOTORA DE VIVIENDA PERGOLA S.A.S.** que **EL PROMITENTE VENDEDOR** declara haber recibido a satisfacción. b) La cuota inicial del 20% sobre el total del apartamento y del parqueadero fueron cancelados en día 16 de diciembre del 2013 en la cuenta corriente del banco **DAVIVIENDA** No. 4625 6999 9446 por la suma de **VEINTE MILLONES CINCO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS M/CTE (\$ 20.005.279)** a nombre de **GESTORA Y PROMOTORA DE VIVIENDA PERGOLA S.A.S.** que **EL PROMITENTE VENDEDOR** declara haber recibido a satisfacción. c) Se hace un descuento del 5% por pago de contado de la cuota inicial, lo cual será descontado del saldo del crédito por valor de **UN MILLON DE PESOS M/CTE (\$1.000.000)**. El saldo o sea la suma de **SESENTA Y NUEVE MILLONES DIEZ MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS M/CTE (\$69.010.559)**; se cancelará con recursos propios y / o con el producto de un crédito hipotecario que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**

2.4. Frente a perfeccionamiento del contrato de compraventa definitivo, en la cláusula séptima del contrato, las partes acordaron lo siguiente:

TRIBUNAL ARBITRAL DE
WILLIAM ANDRÉS FERNÁNDEZ DIOSA Y SANDRA MILENA FERNÁNDEZ DIOSA
CONTRA
GESTORA Y PROMOTORA DE VIVIENDA PERGOLA S.A.S.
4875

DECIMA CUARTA: La entrega real y material del inmueble prometido en venta, se efectuará a los Diez (10) días siguientes de firmada la escritura pública de compraventa, que perfeccione el presente contrato, siempre y cuando EL (LOS) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES) se encuentre(n) a Paz y Salvo con EL PROMITENTE VENDEDOR; por todo concepto respecto al inmueble prometido en venta. **PARAGRAFO PRIMERO:** No obstante la fecha estipulada, en esta cláusula, EL PROMITENTE VENDEDOR a fin de cubrir eventuales incumplimientos de sus contratistas y proveedores podrá entregar el bien materia de esta compraventa, dentro de los Noventa (90) días siguientes a la fecha anunciada, sin que esto constituya incumplimiento por parte de EL PROMITENTE VENDEDOR, caso en el cual la escritura que solemnice este contrato se protocolizará en la fecha así establecida, quedando obligados EL(LOS) PROMITENTE COMPRADOR(ES) a partir de la fecha indicada a recibir el inmueble para lo cual EL PROMITENTE VENDEDOR lo requerirá mediante comunicación escrita remitida con anticipación de al menos cinco (5) días calendario. **PARAGRAFO SEGUNDO:** EL PROMITENTE VENDEDOR se libera de toda responsabilidad por incumplimiento en caso de

fuerza mayor o caso fortuito, de conformidad con lo previsto en el Artículo 1 ° de la Ley 95 de 1980; o causas ajenas a EL PROMITENTE VENDEDOR especialmente cuando tengan ocurrencia huelgas, paros en general, ceses de actividades en las industrias del cemento o siderúrgica, en el comercio o en aquellas otras que suministran materia prima a la industria de la construcción y que causen retraso en el ritmo de la obra, o la paralicen; y cuando por motivos de catástrofes y/o factores ambientales, orden público o conmoción interior, no se haga posible a EL PROMITENTE VENDEDOR desarrollar normalmente y a cabalidad todas sus actividades. En ese evento la entrega material del inmueble podrá prorrogarse por un término igual al doble de la demora, situación en la cual se informará a EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) mediante carta enviada a la dirección señalada en este documento, notificación que se entenderá surtida con el solo envío de la carta por correo certificado.

2.5. El 29 de noviembre de 2013, aún sin haber formalizado la promesa de compraventa, el padre de los convocantes, el señor TEODULFO FERNÁNDEZ, depositó en la cuenta bancaria otorgada por la convocada y a título de "separación" de los inmuebles identificados como el apartamento 202 de la torre 8 y el parqueadero 20, la suma de \$10.001.759, equivalentes al 10% del valor total del valor total de la promesa de compraventa.

2.6. Posteriormente, el 16 de diciembre de 2013, los convocantes depositaron en la cuenta bancaria otorgada por la convocada el valor de la cuota inicial.

2.7. En agosto de 2014, la GESTORA Y PROMOTORA DE VIVIENDA PERGOLA S.A.S. les manifestó a los convocantes que el proyecto inicial se había modificado con ocasión de una serie de requerimientos técnicos realizados por parte de las autoridades locales de la alcaldía del municipio de Cajicá.

**TRIBUNAL ARBITRAL DE
WILLIAM ANDRÉS FERNÁNDEZ DIOSA Y SANDRA MILENA FERNÁNDEZ DIOSA
CONTRA
GESTORA Y PROMOTORA DE VIVIENDA PERGOLA S.A.S.
4875**

2.8. Por tal motivo, el 20 de agosto de 2014, las partes celebraron una nueva promesa de compraventa. La única modificación que se hizo respecto de la celebrada en diciembre de 2013 fue la identificación del apartamento, el parqueadero y el depósito a entregar.

Por último, el valor contractual pactado fue el mismo que el de la promesa de compraventa de diciembre de 2013.

2.9. Luego de la celebración de dicha promesa, y según los hechos de la demanda, los convocantes hicieron varios intentos por comunicarse con la convocada.

Un ejemplo de esto es el correo electrónico enviado el 15 de septiembre de 2015, por el cual, mediante abogado, los promitentes compradores requirieron a la promitente vendedora para que cumpliera su obligación de celebrar el contrato de compraventa o que, en su defecto, se les devolviera el dinero recibido.

2.10. El 15 de octubre de 2015, la representante legal de la convocada respondió dicha comunicación e indicó que las obras se encontraban retrasadas debido a los requerimientos técnicos hechos por las autoridades municipales.

2.11. Desde entonces, los intentos de acercamiento por parte de los convocantes a la convocada, incluida una audiencia de conciliación, han sido infructuosos.

3. ANÁLISIS DE LAS PRETENSIONES

Una vez analizada la conducta de las partes y establecidos los hechos que dan lugar al presente arbitraje, procederá el Tribunal a analizar el contenido de las pretensiones contenidas en la demanda.

Para ello, serán desarrolladas en el orden en que fueron presentadas en los escritos de demanda y de subsanación, presentados el 26 de julio de 2016 y 16 de marzo de 2018.

3.1. Pretensiones

3.1.1. Primera pretensión principal: La nulidad de los contratos de promesa

“Que se declare la nulidad absoluta de los contratos de promesa de compraventa de un bien futuro entre GESTORA Y PROMOTORA DE

TRIBUNAL ARBITRAL DE
WILLIAM ANDRÉS FERNÁNDEZ DIOSA Y SANDRA MILENA FERNÁNDEZ DIOSA
CONTRA
GESTORA Y PROMOTORA DE VIVIENDA PERGOLA S.A.S.
4875

VIVIENDA PÉRGOLAS S.A.S. y WILLIAM ANDRÉS FERNÁNDEZ DIOSA y SANDRA MILENA FERNÁNDEZ DIOSA, por no contener un plazo o condición determinados que fijen la época de su celebración o perfeccionamiento”

El artículo 1611 del Código Civil establece:

“La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes:

1a.) Que la promesa conste por escrito.

2a.) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 sic 1502 del Código Civil.

3a.) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.

4a.) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales”. (Negrilla fuera del texto).

La norma citada establece las condiciones propias que deben cumplir las promesas de celebrar un contrato. Particularmente, la promesa debe contener un plazo o condición que determine el momento en que ha de celebrarse el contrato prometido.

Frente a dichos requisitos, la Corte Suprema de Justicia ha indicado:

“La promesa de contrato no produce obligaciones para quienes la celebran a no ser que reúna los requisitos concurrentes que establece el artículo 1611 del Código Civil, subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887.

Las solemnidades previstas en esa norma son de las denominadas ad substantiam actus, por lo que la validez del acto depende de su confluencia. La promesa es, por lo tanto, un contrato solemne, que para que produzca efectos debe cumplir con tales formalidades, según lo ordena el artículo 1500 del Código Civil. Tales solemnidades, impuestas por intereses de orden público, no pueden ser derogadas ni por las partes ni por el juez.

TRIBUNAL ARBITRAL DE
WILLIAM ANDRÉS FERNÁNDEZ DIOSA Y SANDRA MILENA FERNÁNDEZ DIOSA
CONTRA
GESTORA Y PROMOTORA DE VIVIENDA PERGOLA S.A.S.
4875

La consecuencia de la ausencia de uno o más de tales requisitos es la nulidad absoluta del acto, pues así lo dispone el artículo 1741 del Código Civil, que en su inciso primero establece: «la nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas»⁴⁴ (Negrilla fuera del texto).

En el mismo sentido, frente al carácter esencial de las formalidades, la Corte Suprema de Justicia sostuvo más recientemente:

*“El contrato de promesa es una convención solemne; la forma escrita que exige la ley constituye un requisito esencial para su perfeccionamiento y validez; es una solemnidad requerida **ad substantiam actus** y no **ad probationem** y no puede por consiguiente suplirse con otra prueba”⁴⁵ (Negrilla fuera del texto).*

Específicamente, frente la determinación del plazo o condición que permite determinar la existencia del negocio jurídico, la Corte Suprema de Justicia manifestó lo siguiente:

“El tercero de tales requisitos, es decir, el que ordena que la promesa: «contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato», impone a los contratantes señalar con precisión la época en la que ha de perfeccionarse el acuerdo de voluntades prometido, lo que tiene que hacerse mediante la fijación de un plazo o una condición que no deje en incertidumbre aquel momento futuro, ni a las partes ligadas de manera indefinida.” (Negrilla fuera del texto).

A su vez, el Código Civil establece los requisitos para que los plazos y condiciones establecidos contractualmente sean válidos.

A. Plazo

“Artículo 1551. El plazo es la época que se fija para el cumplimiento de la obligación; puede ser expreso o tácito. Es tácito, el indispensable para cumplirlo.

⁴⁴ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 29 de junio del 2018. Expediente 44850-31-001-2008-00227-01.

⁴⁵ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 1 de junio de 1965.

TRIBUNAL ARBITRAL DE
WILLIAM ANDRÉS FERNÁNDEZ DIOSA Y SANDRA MILENA FERNÁNDEZ DIOSA
CONTRA
GESTORA Y PROMOTORA DE VIVIENDA PERGOLA S.A.S.
4875

No podrá el juez, sino en casos especiales que las leyes designe, señalar plazo para el cumplimiento de una obligación; solo podrá interpretar el concebido en términos vagos u oscuros, sobre cuya inteligencia y aplicación discuerden las partes.”

B. Condición

“Artículo 1530. Es obligación condicional la que depende de una condición, esto es, de un acontecimiento futuro, que puede suceder o no.”

Con precisión sobre el marco jurídico aplicable, procede el Tribunal a examinar el contenido de las promesas de compraventa suscritas por las partes y, a partir de este, determinar si la consecuencia jurídica debe ser la declaratoria de nulidad.

3.1.1.1. Valoración probatoria

La pretensión de los convocantes se centra en el hecho de que ninguna de las promesas de compraventa contenía un plazo o condición determinados o determinables que fijaran la época en la que el contrato de compraventa definitivo debía ser perfeccionado.

En el caso que nos ocupa, en ninguna de las dos promesas las partes fijaron un plazo o condición para el perfeccionamiento del contrato de compraventa.

En las promesas bajo estudio, las partes únicamente regularon el momento en el que se realizaría la entrega de los inmuebles, como a continuación se puede ver en la cláusula decimocuarta:

DECIMA CUARTA: La entrega real y material del inmueble prometido en venta, se efectuará a los Diez (10) días siguientes de firmada la escritura pública de compraventa, que perfeccione el presente contrato, siempre y cuando **EL (LOS) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES)** se encuentre(n) a Paz y Salvo con **EL PROMITENTE VENDEDOR**; por todo concepto respecto al inmueble prometido en venta.

En este sentido, las partes fijaron -ciertamente, de manera poco clara- la condición (firma de la escritura) y un plazo (diez días subsiguientes a esta) *para la entrega de los bienes inmuebles*. Empero, *no hicieron lo mismo para la celebración del contrato mismo*, esto es, no fijaron condición o fecha para la firma de la escritura de compraventa.

En otras palabras, las partes fijaron una condición y un plazo para la ejecución del modo; pero no lo hicieron respecto del título.

TRIBUNAL ARBITRAL DE
WILLIAM ANDRÉS FERNÁNDEZ DIOSA Y SANDRA MILENA FERNÁNDEZ DIOSA
CONTRA
GESTORA Y PROMOTORA DE VIVIENDA PERGOLA S.A.S.
4875

En efecto, recuérdese que, para la transmisión de la propiedad de un inmueble, la ley prevé la configuración de un título (en este caso, la celebración de un contrato de compraventa a través de escritura pública) en conjunción con el modo (el registro en la oficina de instrumentos públicos acompañado de la entrega material)⁴⁶.

En el caso concreto, las partes únicamente regularon la condición y plazo de la entrega (modo), mas no del contrato de compraventa (título). Por lo tanto, el título nunca tuvo la vocación de nacer a la vida jurídica.

3.1.1.2. Conclusión

El Tribunal encuentra que, en las promesas de compraventa de fechas 17 de diciembre de 2013 y 20 de agosto de 2014 celebradas entre las partes, no hubo disposición alguna que determinara o permitiera determinar el momento para celebración del contrato definitivo de compraventa.

Por tal motivo, y conforme al artículo 1741 del Código Civil, dichas promesas de venta serán declaradas nulas.

3.1.2. Segunda pretensión principal: La restitución del valor pagado

“Que se ordene a GESTORA Y PROMOTORA DE VIVIENDA PÉRGOLA S.A.S. restituir la suma de treinta y dos millones setecientos siete mil treinta y ocho pesos (\$32.707.038), recibidos como parte del precio de los bienes futuros, junto con los intereses corrientes y de mora causados a la fecha de su devolución conforme con la tasa autorizada por la Superintendencia Financiera desde la fecha de haberse realizado la negociación.”

El artículo 1746 del Código Civil establece lo siguiente respecto de las restituciones por declaratoria de nulidad:

***“ARTICULO 1746. La nulidad pronunciada en sentencia que tiene la fuerza de cosa juzgada, da a las partes derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo; sin perjuicio de lo prevenido sobre el objeto o causa ilícita.*”**

⁴⁶ Artículo 673 del Código Civil: “Los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción”; y artículo 922 del Código de Comercio: “La tradición del dominio de los bienes raíces requerirá además de la inscripción del título en la correspondiente oficina de registro de instrumentos públicos, la entrega material de la cosa”.

TRIBUNAL ARBITRAL DE
WILLIAM ANDRÉS FERNÁNDEZ DIOSA Y SANDRA MILENA FERNÁNDEZ DIOSA
CONTRA
GESTORA Y PROMOTORA DE VIVIENDA PERGOLA S.A.S.
4875

En las restituciones mutuas que hayan de hacerse los contratantes en virtud de este pronunciamiento, será cada cual responsable de la pérdida de las especies o de su deterioro, de los intereses y frutos, y del abono de las mejoras necesarias, útiles o voluptuarias, tomándose en consideración los casos fortuitos, y la posesión de buena fe o mala fe de las partes; todo ello según las reglas generales y sin perjuicio de lo dispuesto en el siguiente artículo." (Negrilla fuera del texto)

Frente a la tasa de interés aplicable a los montos a restituir, es igualmente necesario dar aplicación al artículo 884 del Código de Comercio, que reza:

"Artículo 884. Cuando en los negocios mercantiles haya de pagarse réditos de un capital, sin que se especifique por convenio el interés, éste será el bancario corriente; si las partes no han estipulado el interés moratorio, será equivalente a una y media veces del bancario corriente y en cuanto sobrepase cualquiera de estos montos el acreedor perderá todos los intereses, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley 45 de 1990." (Negrilla fuera del texto).

El Tribunal procede a ordenar las restituciones mutuas en el presente caso.

3.1.2.1. Valoración probatoria

En su análisis de la pretensión anterior, el Tribunal halló la nulidad del negocio jurídico. Por tanto, el Tribunal dará aplicación al artículo 1746 del Código Civil para determinar las restituciones que se deban las partes.

Por un lado, puesto que la parte convocada jamás hizo la entrega material del inmueble prometido a los convocantes, la restitución del bien se torna imposible.

Por el otro, en el expediente hay constancia de la existencia de los pagos efectuados por los señores SANDRA MILENA FERNÁNDEZ DIOSA y WILLIAM ANDRÉS FERNÁNDEZ DIOSA a la GESTORA Y PROMOTORA DE VIVIENDA PERGOLA S.A.S. por concepto de reserva y primera cuota del bien inmueble prometido. Dichos pagos fueron realizados el 29 de noviembre de 2013 y el 16 de diciembre de 2013 respectivamente, por un monto total de \$30.007.038.

En este caso, la tasa aplicable será la del interés corriente toda vez que, a las luces del artículo 1608 del Código Civil, la GESTORA Y PROMOTORA DE VIVIENDA PERGOLA S.A.S. nunca fue constituida en mora por los convocantes.

Dado que los convocantes cancelaron dichos montos en fechas distintas, el Tribunal procederá a calcular los intereses de cada pago independientemente.

**TRIBUNAL ARBITRAL DE
WILLIAM ANDRÉS FERNÁNDEZ DIOSA Y SANDRA MILENA FERNÁNDEZ DIOSA
CONTRA
GESTORA Y PROMOTORA DE VIVIENDA PERGOLA S.A.S.
4875**

3.1.2.1.1. Primer pago

Tal y como quedó relatado en el hecho 3.2 de la demanda, el primer pago fue realizado el 29 de noviembre de 2013. Por tanto, el cálculo de intereses debe hacerse desde dicha fecha, conforme a la siguiente liquidación:

Año	Mes	Capital	Número de días	Tasa de interés	Interés
2014	Noviembre	\$10.001.759	1	0,049%	\$4.873,73
	Diciembre	\$10.001.759	31	1,472%	\$147.245,90
2015	Enero	\$10.001.759	31	1,475%	\$147.533,67
	Febrero	\$10.001.759	28	1,475%	\$147.533,67
	Marzo	\$10.001.759	31	1,475%	\$147.533,67
	Abril	\$10.001.759	30	1,475%	\$147.533,67
	Mayo	\$10.001.759	31	1,486%	\$148.668,15
	Junio	\$10.001.759	31	1,486%	\$148.668,15
	Julio	\$10.001.759	31	1,479%	\$147.888,35
	Agosto	\$10.001.759	31	1,479%	\$147.888,35
	Septiembre	\$10.001.759	30	1,479%	\$147.888,35
	Octubre	\$10.001.759	31	1,484%	\$148.384,66
	Noviembre	\$10.001.759	30	1,484%	\$148.384,66
	Diciembre	\$10.001.759	31	1,484%	\$148.384,66
2016	Enero	\$10.001.759	31	1,508%	\$150.862,23
	Febrero	\$10.001.759	28	1,508%	\$150.862,23
	Marzo	\$10.001.759	31	1,508%	\$150.862,23
	Abril	\$10.001.759	30	1,569%	\$156.921,88
	Mayo	\$10.001.759	31	1,569%	\$156.921,88
	Junio	\$10.001.759	31	1,569%	\$156.921,88
	Julio	\$10.001.759	31	1,625%	\$162.523,29
	Agosto	\$10.001.759	31	1,625%	\$162.523,29
	Septiembre	\$10.001.759	30	1,625%	\$162.523,29
	Octubre	\$10.001.759	31	1,670%	\$167.049,57
	Noviembre	\$10.001.759	30	1,670%	\$167.049,57
	Diciembre	\$10.001.759	31	1,670%	\$167.049,57
	Enero	\$10.001.759	31	1,694%	\$169.477,64

**TRIBUNAL ARBITRAL DE
WILLIAM ANDRÉS FERNÁNDEZ DIOSA Y SANDRA MILENA FERNÁNDEZ DIOSA
CONTRA
GESTORA Y PROMOTORA DE VIVIENDA PERGOLA S.A.S.
4875**

2017	Febrero	\$10.001.759	28	1,694%	\$169.477,64
	Marzo	\$10.001.759	31	1,694%	\$169.477,64
	Abril	\$10.001.759	30	1,694%	\$169.408,36
	Mayo	\$10.001.759	31	1,694%	\$169.408,36
	Junio	\$10.001.759	31	1,694%	\$169.408,36
	Julio	\$10.001.759	31	1,670%	\$166.980,10
	Agosto	\$10.001.759	31	1,670%	\$166.980,10
	Septiembre	\$10.001.759	30	1,670%	\$166.980,10
	Octubre	\$10.001.759	31	1,612%	\$161.196,03
	Noviembre	\$10.001.759	30	1,598%	\$159.866,86
	Diciembre	\$10.001.759	31	1,585%	\$158.535,77
	2018	Enero	\$10.001.759	31	1,579%
Febrero		\$10.001.759	28	1,579%	\$157.974,74
Marzo		\$10.001.759	31	1,579%	\$157.904,58
Abril		\$10.001.759	30	1,565%	\$156.500,40
Mayo		\$10.001.759	31	1,562%	\$156.219,31
Junio		\$10.001.759	31	1,551%	\$155.094,09
Julio		\$10.001.759	31	1,533%	\$153.333,17
Agosto		\$10.001.759	31	1,527%	\$152.698,42
Septiembre		\$10.001.759	30	1,518%	\$151.780,78
Octubre		\$10.001.759	31	1,505%	\$150.508,70
Noviembre		\$10.001.759	13	0,645%	\$64.518,86

Total de intereses primer pago	\$7.452.185,32
---	-----------------------

3.1.2.1.2. Segundo pago

El pago de la cuota inicial fue realizado el 16 de diciembre de 2013 por un valor total de \$20.005.279. La liquidación de los intereses se hará según la siguiente tabla:

Año	Mes	Capital	Número de días	Tasa de Interés	Interés
2014	Diciembre	\$20.005.279	15	0,733%	\$146.724,74
2015	Enero	\$20.005.279	31	1,475%	\$295.093,32
	Febrero	\$20.005.279	28	1,475%	\$295.093,32

**TRIBUNAL ARBITRAL DE
WILLIAM ANDRÉS FERNÁNDEZ DIOSA Y SANDRA MILENA FERNÁNDEZ DIOSA
CONTRA
GESTORA Y PROMOTORA DE VIVIENDA PERGOLA S.A.S.
4875**

	Marzo	\$20.005.279	31	1,475%	\$295.093,32	
	Abril	\$20.005.279	30	1,475%	\$295.093,32	
	Mayo	\$20.005.279	31	1,486%	\$297.362,47	
	Junio	\$20.005.279	31	1,486%	\$297.362,47	
	Julio	\$20.005.279	31	1,479%	\$295.802,73	
	Agosto	\$20.005.279	31	1,479%	\$295.802,73	
	Septiembre	\$20.005.279	30	1,479%	\$295.802,73	
	Octubre	\$20.005.279	31	1,484%	\$296.795,45	
	Noviembre	\$20.005.279	30	1,484%	\$296.795,45	
	Diciembre	\$20.005.279	31	1,484%	\$296.795,45	
	2016	Enero	\$20.005.279	31	1,508%	\$301.751,02
		Febrero	\$20.005.279	28	1,508%	\$301.751,02
Marzo		\$20.005.279	31	1,508%	\$301.751,02	
Abril		\$20.005.279	30	1,569%	\$313.871,39	
Mayo		\$20.005.279	31	1,569%	\$313.871,39	
Junio		\$20.005.279	31	1,569%	\$313.871,39	
Julio		\$20.005.279	31	1,625%	\$325.075,20	
Agosto		\$20.005.279	31	1,625%	\$325.075,20	
Septiembre		\$20.005.279	30	1,625%	\$325.075,20	
Octubre		\$20.005.279	31	1,670%	\$334.128,55	
Noviembre		\$20.005.279	30	1,670%	\$334.128,55	
Diciembre		\$20.005.279	31	1,670%	\$334.128,55	
2017	Enero	\$20.005.279	31	1,694%	\$338.985,13	
	Febrero	\$20.005.279	28	1,694%	\$338.985,13	
	Marzo	\$20.005.279	31	1,694%	\$338.985,13	
	Abril	\$20.005.279	30	1,694%	\$338.846,54	
	Mayo	\$20.005.279	31	1,694%	\$338.846,54	
	Junio	\$20.005.279	31	1,694%	\$338.846,54	
	Julio	\$20.005.279	31	1,670%	\$333.989,60	
	Agosto	\$20.005.279	31	1,670%	\$333.989,60	
	Septiembre	\$20.005.279	30	1,670%	\$333.989,60	
	Octubre	\$20.005.279	31	1,612%	\$322.420,44	
	Noviembre	\$20.005.279	30	1,598%	\$319.761,86	
	Diciembre	\$20.005.279	31	1,585%	\$317.099,45	

**TRIBUNAL ARBITRAL DE
WILLIAM ANDRÉS FERNÁNDEZ DIOSA Y SANDRA MILENA FERNÁNDEZ DIOSA
CONTRA
GESTORA Y PROMOTORA DE VIVIENDA PERGOLA S.A.S.
4875**

2018	Enero	\$20.005.279	31	1,579%	\$315.977,29
	Febrero	\$20.005.279	28	1,579%	\$315.977,29
	Marzo	\$20.005.279	31	1,579%	\$315.836,97
	Abril	\$20.005.279	30	1,565%	\$313.028,36
	Mayo	\$20.005.279	31	1,562%	\$312.466,13
	Junio	\$20.005.279	31	1,551%	\$310.215,48
	Julio	\$20.005.279	31	1,533%	\$306.693,34
	Agosto	\$20.005.279	31	1,527%	\$305.423,72
	Septiembre	\$20.005.279	30	1,518%	\$303.588,29
	Octubre	\$20.005.279	31	1,505%	\$301.043,90
	Noviembre	\$20.005.279	13	0,645%	\$129.034,05

Total de intereses cuota inicial	\$14.743.126,39
---	------------------------

3.1.2.2. Conclusión

El Tribunal concluye que la parte convocada debe restituir a los convocantes la suma de \$30.007.038 pagada por éstos a título de "primer pago" y "cuota inicial".

Por consiguiente, el Tribunal encuentra que la parte convocada debe cancelar intereses corrientes hasta la fecha del presente laudo, en relación con la suma a ser restituida. Según los cálculos del Tribunal, los intereses corrientes a decretarse a favor de los convocantes ascienden a la suma total de \$22.200.311,71.

4. EXCEPCIÓN GENÉRICA

Revisadas todas las pruebas del expediente, el Tribunal procederá a dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 282 del CGP:

"Artículo 282. RESOLUCIÓN SOBRE EXCEPCIONES. En cualquier tipo de proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda.

Cuando no se proponga oportunamente la excepción de prescripción extintiva, se entenderá renunciada.

TRIBUNAL ARBITRAL DE
WILLIAM ANDRÉS FERNÁNDEZ DIOSA Y SANDRA MILENA FERNÁNDEZ DIOSA
CONTRA
GESTORA Y PROMOTORA DE VIVIENDA PERGOLA S.A.S.
4875

Si el juez encuentra probada una excepción que conduzca a rechazar todas las pretensiones de la demanda, debe abstenerse de examinar las restantes. En este caso si el superior considera infundada aquella excepción resolverá sobre las otras, aunque quien la alegó no haya apelado de la sentencia” (Subraya fuera del texto).

Como se explicó minuciosamente en la sección anterior, el Tribunal encuentra que las promesas de compraventa no cumplían con los requisitos establecidos legalmente.

Por el contrario, el Tribunal no halla ningún hecho que pudiera enervar las pretensiones de la parte convocante.

Por lo tanto, y al no encontrar probada la excepción genérica, el Tribunal encuentra que no hay motivo para el rechazo parcial o total de las pretensiones de la demanda.

5. JURAMENTO ESTIMATORIO

El Tribunal procede a pronunciarse sobre el juramento estimatorio presentado por la parte convocante, el cual no fue objetado por la convocada.

Para ello, se tiene en cuenta el artículo 206 del CGP, modificado por la ley 1743 de 2014, que señala:

ARTÍCULO 206. JURAMENTO ESTIMATORIO. *Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. **Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación.***

Formulada la objeción el juez concederá el término de cinco (5) días a la parte que hizo la estimación, para que aporte o solicite las pruebas pertinentes.

Aun cuando no se presente objeción de parte, si el juez advierte que la estimación es notoriamente injusta, ilegal o sospecha que haya fraude, colusión o cualquier otra situación similar, deberá decretar de oficio las pruebas que considere necesarias para **tasar el valor pretendido.** (Negrilla fuera del texto).

**TRIBUNAL ARBITRAL DE
WILLIAM ANDRÉS FERNÁNDEZ DIOSA Y SANDRA MILENA FERNÁNDEZ DIOSA
CONTRA
GESTORA Y PROMOTORA DE VIVIENDA PERGOLA S.A.S.
4875**

El juramento estimatorio pretendido por los señores WILLIAM ANDRÉS FERNÁNDEZ DIOSA y SANDRA MILENA FERNÁNDEZ DIOSA, es de SETENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS DIECISIETE PESOS (\$75.566.417).

La parte convocante atribuye estos montos a los siguientes conceptos⁴⁷:

1. Valor cancelado el 29 de noviembre de 2013 a título de reserva del inmueble (\$10.001.759).
2. Cuota inicial cancelada el 16 de diciembre de 2013 (\$20.005.279).
3. Intereses moratorios del monto entregado a título de reserva del inmueble y la cuota inicial (\$45.559.379,92).

Teniendo en cuenta lo establecido por el inciso primero del artículo 206, el juramento hace prueba de su propio monto cuando su cuantía no ha sido objetada. Así, en principio, el juramento estimatorio pretendido por los convocantes se encontraría probado.

No obstante, el Tribunal estima procedente dar aplicación al inciso 3º del artículo 206 para reducir dicha cuantía, dado que la liquidación de intereses realizada por la parte convocante contiene varios yerros, como se pasa a explicar:

- Los intereses aplicados fueron los moratorios, a pesar de que, en ausencia de constitución en mora, la tasa aplicable correspondía a la de los intereses corrientes.
- La conversión de tasas de Efectiva Anual a Efectiva Mensual realizada por la convocante fue realizada como si se tratase de intereses simples y no compuestos.

El Tribunal encuentra probado el monto de intereses calculado en la sección 3.1.2 del presente laudo, esto es, \$22.200.311,71; y no el alegado en el juramento estimatorio por la parte convocante (\$45.559.379,92).

Debido a que la diferencia entre uno y otro es de más del 50 %, el Tribunal considera que la estimación de intereses que hizo la parte convocante es notoriamente injusta. En consecuencia, en la parte resolutive del laudo reducirá el monto de los intereses al efectivamente probado.

⁴⁷ Folio 079 y ss. del Cuaderno Principal No. 1.

**TRIBUNAL ARBITRAL DE
WILLIAM ANDRÉS FERNÁNDEZ DIOSA Y SANDRA MILENA FERNÁNDEZ DIOSA
CONTRA
GESTORA Y PROMOTORA DE VIVIENDA PERGOLA S.A.S.
4875**

6. COSTAS Y AGENCIAS EN DERECHO

6.1 Costas del proceso

Conforme al numeral primero del Art. 365 del CGP, se procederá a condenar en costas a la parte vencida en el proceso. Además, con observancia del numeral 8 del mismo artículo, *"solo habrá lugar a costas cuando en el expediente aparezca que se causaron y en la medida de su comprobación"*.

En virtud de la norma citada, procederá el Tribunal a efectuar la liquidación de las costas causadas en el proceso a cargo de la parte convocada, en la medida en que las pretensiones de la parte convocante prosperaron. Para ese efecto, se tendrán en cuenta los gastos en los que haya incurrido la parte convocante y que se encuentren debidamente acreditados en el expediente.

Según lo ordenado en el Auto No. 6 del Acta 4 del 28 de mayo de 2018, los honorarios y gastos fijados por el Tribunal y acreditados en el proceso son los siguientes:

Concepto	Monto
Honorarios para el árbitro único con IVA	\$4.383.796,81
Honorarios para el secretario con IVA	\$2.191.898,41
Gastos de funcionamiento y administración del Centro con IVA	\$2.191.898,41
Otros gastos	\$232.406,37
TOTAL	\$9.000.000,00

La suma decretada, correspondiente a los gastos procesales, fue pagada en su totalidad por la parte convocante. Es decir, que el 50% equivalente a la cuota de gastos procesales a cargo de la parte convocada fue asumida por la parte convocante, tal y como aparece en el informe secretarial del Acta No. 5 del 3 de julio de 2018.

Por lo tanto, el valor correspondiente a las costas procesales que el Tribunal encuentra acreditado asciende a NUEVE MILLONES DE PESOS (\$9.000.000).

6.2. Agencias en derecho

Conforme al numeral 4º del artículo 366 del CGP:

TRIBUNAL ARBITRAL DE
WILLIAM ANDRÉS FERNÁNDEZ DIOSA Y SANDRA MILENA FERNÁNDEZ DIOSA
CONTRA
GESTORA Y PROMOTORA DE VIVIENDA PERGOLA S.A.S.
4875

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

En desarrollo de tal norma, el artículo 2º del Acuerdo No. PSAA 16-10554 del 5 de agosto de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura, dispone:

“Para la fijación de agencias en derecho el funcionario judicial tendrá en cuenta, la naturaleza, la calidad y la duración de la gestión realizada por el apoderado o la parte que litigó personalmente, la cuantía del proceso y demás circunstancias especiales directamente relacionadas con dicha actividad, que permitan valorar la labor jurídica desarrollada”.

Sin embargo, el acuerdo citado no contempla una regulación específica para los procesos arbitrales.

Por lo tanto, el Tribunal hará uso de la facultad concedida por el artículo 4º del acuerdo en cita:

“ARTÍCULO 4º. Analogía. A los trámites no contemplados en este acuerdo se aplicarán las tarifas establecidas para asuntos similares.”

El Tribunal, entonces, asimilará el arbitraje al proceso regulado que más se le parezca de manera analógica, esto es, al proceso declarativo de única instancia.

En este sentido el artículo 5º del Acuerdo No. PSAA 16-10554 del 5 de agosto de 2016, preceptúa:

“Artículo 5º. Tarifas. Las tarifas de agencias en derecho son:

1. PROCESOS DECLARATIVOS EN GENERAL.

En única instancia. a. Cuando en la demanda se formulen pretensiones de contenido pecuniario, entre el 5% y el 15% de lo pedido.”

De esta forma, el Acuerdo del Consejo Superior de la Judicatura establece un rango entre el 5% y el 15% de lo pedido en la demanda cuando se formulen pretensiones de contenido pecuniario en un declarativo de única cuantía, como es el caso que nos ocupa.

**TRIBUNAL ARBITRAL DE
WILLIAM ANDRÉS FERNÁNDEZ DIOSA Y SANDRA MILENA FERNÁNDEZ DIOSA
CONTRA
GESTORA Y PROMOTORA DE VIVIENDA PERGOLA S.A.S.
4875**

Dada la naturaleza del trámite arbitral, la diligencia de la gestión de la parte convocante a través de su apoderado, el monto de las pretensiones y la negligencia evidenciada a lo largo de todo el trámite arbitral por parte de la convocada; el valor que el Tribunal fijará por concepto de agencias en derecho, asciende a ONCE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y DOS MIL PESOS (\$11.334.962.55).

Este monto equivalente al 15% de los SETENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS DIECISIETE PESOS (\$75.566.417), indicado como cuantía de las pretensiones presentadas en la subsanación de la demanda de la parte convocante.

IV.- PARTE RESOLUTIVA

En mérito de lo expuesto, administrando justicia en nombre de la República de Colombia, por autoridad de la ley y en ejercicio de la competencia deferida por las partes; el Tribunal Arbitral constituido para en dirimir derecho las controversias suscitadas entre **WILLIAM ANDRÉS FERNÁNDEZ DIOSA y SANDRA MILENA FERNÁNDEZ DIOSA** –como partes convocantes– y **GESTORA Y PROMOTORA DE VIVIENDA PERGOLA S.A.S.** –como parte convocada–,

RESUELVE:

PRIMERO.- DECLARAR que las promesas de compraventa de fechas 17 de diciembre de 2013 y 20 de agosto de 2014 –celebradas entre SANDRA MILENA FERNÁNDEZ DIOSA y WILLIAM ANDRÉS FERNÁNDEZ DIOSA, como promitentes compradores, y GESTORA Y PROMOTORA DE VIVIENDA PERGOLA S.A.S, como promitente compradora– son absolutamente nulas.

SEGUNDO.- En consecuencia, **CONDENAR** a GESTORA Y PROMOTORA DE VIVIENDA PERGOLA S.A.S. al pago de la suma de TREINTA MILLONES SIETE MIL TREINTA Y OCHO PESOS (\$30.007.038), en cuanto restitución originada por la declaratoria de nulidad que antecede.

TERCERO.- En consecuencia, **CONDENAR** a GESTORA Y PROMOTORA DE VIVIENDA PERGOLA S.A.S. al pago de la suma de VEINTIDÓS MILLONES DOSCIENTOS MIL TRESCIENTOS ONCE PESOS CON SETENTA Y UN

TRIBUNAL ARBITRAL DE
WILLIAM ANDRÉS FERNÁNDEZ DIOSA Y SANDRA MILENA FERNÁNDEZ DIOSA
CONTRA
GESTORA Y PROMOTORA DE VIVIENDA PERGOLA S.A.S.
4875

CENTAVOS (\$22.200.311,71), por concepto de intereses corrientes de la suma que la convocada debe restituir.

CUARTO.- CONDENAR a GESTORA Y PROMOTORA DE VIVIENDA PERGOLA S.A.S. al pago de la suma de NUEVE MILLONES DE PESOS (\$9.000.000), por concepto de costas procesales.

QUINTO.- CONDENAR a GESTORA Y PROMOTORA DE VIVIENDA PERGOLA S.A.S. al pago de la suma de ONCE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y DOS MIL PESOS CON CINCUENTA Y CINCO CENTAVOS (\$11.334.962,55), por concepto de agencias en derecho.

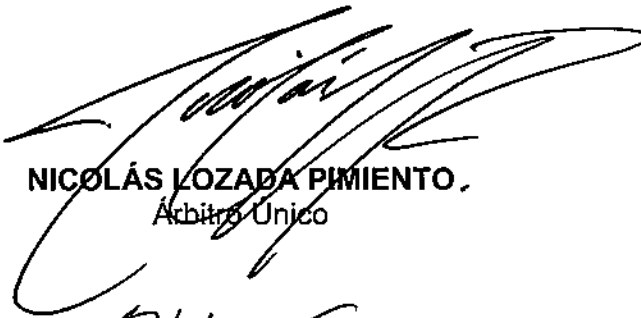
SEXTO.- DECLARAR causados el saldo final de los honorarios del árbitro único y del secretario del Tribunal, y **DISPONER** su entrega junto con el IVA correspondiente, menos las retenciones establecidas en la ley.


SÉPTIMO.- DISPONER que el árbitro único rinda cuentas a las partes de las sumas que estuvieron bajo su cuidado y haga los reembolsos que correspondan de la partida de "otros" que no haya sido 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 con destino al Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.

NOVENO.- DISPONER que, en firme el presente laudo, se archive el expediente en el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.


NICOLÁS LOZADA PIMIENTO,
Árbitro Único


PHILIP FRANK RUIZ AGUILERA
Secretario