

**LAUDO ARBITRAL  
TRIBUNAL ARBITRAL  
DE  
SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. – SAE S.A.S.  
CONTRA  
GRAN ESTACIÓN II CENTRO COMERCIAL P.H.  
Y  
PROYECTOS Y DESARROLLOS I S.A.**

Bogotá D.C., cuatro (4) de noviembre de dos mil veinte (2020)

Siendo las once de la mañana (11:00 a.m.), sesionó de manera virtual el Tribunal Arbitral integrado por los Árbitros **JUAN MANUEL GARRIDO DÍAZ** (Presidente), **EDGARDO VILLAMIL PORTILLA** y **JUAN MANUEL ALMONACID**, y el secretario **IVÁN HUMBERTO CIFUENTES ALBADÁN** (quienes participaron en la audiencia, aprobaron y firmaron el laudo por medios electrónicos), con el fin de dictar el laudo arbitral que dirime las controversias presentadas entre **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. – SAE S.A.S. (en adelante SAE)**, como parte convocante, y **GRAN ESTACIÓN II CENTRO COMERCIAL P.H. (en adelante GRAN ESTACIÓN)** y **PROYECTOS Y DESARROLLOS I S.A. (en adelante P&D)**, como parte convocada, (**en adelante cuando se haga referencia a las (2) sociedades demandadas se identificarán como LAS CONVOCADAS**).

**CAPÍTULO PRIMERO: ANTECEDENTES DE ESTE TRIBUNAL ARBITRAL.**

**I. CONFORMACIÓN DEL TRIBUNAL ARBITRAL Y DESARROLLO DE SU TRÁMITE.**

Tribunal Arbitral  
de  
SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. – SAE S.A.S.  
vs.  
GRAN ESTACIÓN II CENTRO COMERCIAL P.H.  
y  
PROYECTOS Y DESARROLLOS I S.A.  
No. 115919

---

1. El 9 de mayo de 2019 se presentó la demanda arbitral de la SAE contra GRAN ESTACIÓN (Fls. 1 a 13 - Cd. Principal No. 1).
2. El 16 de mayo de 2019 fueron designados como árbitros los Drs. JUAN MANUEL GARRIDO DÍAZ y JUAN MANUEL ALMONACID (Fl. 32 - Cd. Principal No. 1), y el 9 de julio de 2019 el Dr. EDGARDO VILLAMIL PORTILLA (Fl. 61 - Cd. Principal No. 1).
3. El 10 de septiembre de 2019 se instaló el Tribunal Arbitral (Acta No. 1), siendo designado como Presidente del Tribunal el Dr. JUAN MANUEL GARRIDO DÍAZ y como secretario IVÁN HUMBERTO CIFUENTES ALBADÁN, y se inadmitió la demanda (Fls. 88 a 93 - Cd. Principal No. 1).
4. El 24 de septiembre de 2019 (Acta No. 2) tomó posesión el secretario IVÁN HUMBERTO CIFUENTES ALBADÁN y se dictó el Auto No. 3 admitiendo la demanda (Fls. 136 a 138 - Cd. Principal No. 1).
5. El 24 de septiembre de 2019 se informó al MINISTERIO PÚBLICO y a la AGENCIA NACIONAL DE DEFENSA JURÍDICA DEL ESTADO la admisión de la demanda (Fls. 148 a 152 - Cd. Principal No. 1).
6. El 25 de septiembre de 2019 se notificó a las partes por estado el auto admisorio de la demanda (Fl. 139 - Cd. Principal No. 1).
7. El 9 de octubre de 2019, los Drs. FERNANDO AGUSTO LASERNA SILVA, NICOLÁS BARÓN GÓMEZ y LORENA SANINT ESCOBAR presentaron renuncia al poder otorgado por GRAN ESTACIÓN, y acompañaron copia de la comunicación remitida el 7 de octubre de 2019 al poderdante informando la renuncia (Fls. 157 a 159 - Cd. Principal No. 1).

Tribunal Arbitral  
de  
SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. – SAE S.A.S.  
vs.  
GRAN ESTACIÓN II CENTRO COMERCIAL P.H.  
y  
PROYECTOS Y DESARROLLOS I S.A.  
No. 115919

---

8. El 21 de octubre de 2019 la Dra. DIANA MARCELA GARCÍA PACHECO, Procuradora Judicial II de la Procuraduría 1 Judicial II Conciliación Administrativa de Bogotá, informó al Tribunal Arbitral que fue designada como Agente del Ministerio Público para el presente trámite (Fl. 171 - Cd. Principal No. 1).
9. El 24 de octubre de 2019, dentro del término legal, el Dr. LUIS FERNANDO SALAZAR LÓPEZ, nuevo apoderado de GRAN ESTACIÓN, contestó la demanda y objetó el juramento estimatorio allegando el poder que le fuera otorgado (Fl. 173 – Cd. Principal No. 1).
10. El 8 de noviembre de 2019, mediante correo electrónico remitido a la dirección electrónica del secretario, el apoderado de SAE hizo la réplica a las excepciones de mérito allegando y solicitando pruebas (Fls. 210 a 219, Cd. Principal No. 1), escrito que radicó igualmente ante el Centro de Arbitraje el 12 de noviembre de 2019 (Fls. 225 y 226, Cd. Principal No. 1).
11. El 15 de noviembre de 2019 el apoderado de SAE presentó REFORMA DE LA DEMANDA (Fls. 228 a 247, Cd. Principal No. 1), y ante petición del tribunal arbitral con fecha 6 de diciembre de 2019 se formuló la REFORMA DE LA DEMANDA INTEGRADA.
12. El 9 de diciembre de 2019, mediante Auto No. 8 (Acta No. 7), se admitió la REFORMA DE LA DEMANDA INTEGRADA, incluyéndose como nueva convocada a la firma PROYECTOS Y DESARROLLOS I S.A. (Fls. 300 a 302, Cd. Principal No. 1).
13. El 12 de diciembre de 2019 se mediante correo electrónico certificado se notificó a la convocada P&D, así como el que admitió la REFORMA DE LA DEMANDA INTEGRADA. (Fls. 304, Cd. Principal No. 1).

14. El 26 de diciembre de 2019, el apoderado de la convocada GRAN ESTACIÓN contestó la demanda reformada y objetó el juramento estimatorio, contenida ésta objeción en el escrito de contestación (Fls. 321 a 360, Cd. Principal No. 1).
15. El 16 de enero de 2020, dentro del término legal, el apoderado Dr. LUIS FERNANDO SALAZAR LÓPEZ presentó el poder que le fue otorgado por la convocada PROYECTOS Y DESARROLLOS I S.A. (Fl. 361, Cd. Principal No. 1), acompañando la contestación a la demanda reformada y objeción al juramento estimatorio, contenida ésta última en el escrito de contestación (Fls. 341 a 360, Cd. Principal No. 1).
16. El 30 de enero de 2020, dentro del término legal, el apoderado de SAE, describió el traslado de la contestación a la reforma de la demanda integrada y la objeción al juramento estimatorio, aportando pruebas (Fls. 384 y 385, Cd. Principal No. 1).
17. El 31 de enero de 2020 (Acta No. 9) se adelantó la audiencia de conciliación, declarándose fracasada la etapa conciliatoria, fijándose además los honorarios y gastos del tribunal arbitral (Fls. 397 a 405, Cd. Principal No. 1).
18. El 12 de febrero de 2020, dentro del término legal, la parte convocada pagó el monto de los honorarios y gastos del tribunal arbitral que le correspondía.
19. El 14 de febrero de 2020, dentro del término legal, la parte convocante pagó el monto de los honorarios y gastos del tribunal arbitral que le correspondía.

20. El 24 de febrero de 2020 (Acta No. 11), se adelantó la primera audiencia de trámite, declarándose el tribunal arbitral competente y decretando las pruebas (Fls. 423 a 439, Cd. Principal No. 1).
21. El 30 de julio de 2020 (Acta No. 18), una vez evacuadas las pruebas ordenadas, mediante Auto No. 19 se declaró cerrada la etapa probatoria.
22. El 1 de septiembre de 2020 (Acta No. 20) se adelantó audiencia de alegatos de conclusión.

## **II. SÍNTESIS DE LAS CUESTIONES OBJETO DE CONTROVERSIA.**

### **1. HECHOS EN QUE SE FUNDAMENTA LA DEMANDA REFORMADA INTEGRADA.**

Los hechos que fundamentan la demanda reformada integrada, son los siguientes:

- 1.1 El 22 de abril de 2016 mediante diligencia de secuestro realizada por la Fiscalía 44 de Extinción de Dominio, se dejó a disposición de la SAE, las oficinas 901, 1001 y el local 132 (Esfera), ubicados en la Avenida Carrera 60 No. 24 – 09 de la urbanización Salitre Gran Estación II, identificados con las matrículas inmobiliarias Nos. 50C- 1827866, 50C-1827867 y 50C-1827868 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, respectivamente.
- 1.2 El 13 de mayo de 2016, la SAE, profirió la Resolución No. 342, mediante la cual designó a la sociedad COLLIERS INTERNATIONAL COLOMBIA S.A. (**en adelante COLLIERS**) como Depositario Provisional de los inmuebles antes mencionados.

- 1.3 Los inmuebles se encuentran sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, previsto en la Ley 675 de 2001, y al Reglamento de Propiedad Horizontal de GRAN ESTACIÓN II CENTRO COMERCIAL P.H., contenido en la Escritura Pública No. 3074 de 5 de octubre de 2011 de la Notaría 39 de Bogotá.
- 1.4 El 3 de agosto de 2016, COLLIERS notificó a GRAN ESTACIÓN la designación que recibiera como depositario provisional para la administración y comercialización de los inmuebles, así como el uso de las áreas privadas asignadas y comunes de la Copropiedad y de los bienes de dotación básicos necesarios que hacen parte del CENTRO COMERCIAL GRAN ESTACIÓN II P.H. para la correcta operación, uso y usufructo de dichos bienes.
- 1.5 En reiteradas oportunidades, durante los meses de julio a diciembre de 2016, COLLIERS, solicitó al administrador de la Copropiedad, Consejo de Administración de GRAN ESTACIÓN a través de P&D, proceder a administrar de manera eficiente los bienes y áreas comunes que hacen parte del edificio de oficinas en donde se encuentran ubicados los inmuebles secuestrados, sin recibir respuesta alguna, evidenciando omisión de la Copropiedad en el cumplimiento de sus funciones, en desacato a la Ley 675 de 2001 y al Reglamento de Propiedad Horizontal.
- 1.6 El 22 de julio de 2016, la SAE, esta vez representada por COLLIERS, en su condición de depositario provisional, suscribió contrato de arrendamiento con el MINISTERIO DE TRANSPORTE.
- 1.7 El 8 de agosto de 2016, a través de comunicación dirigida al Consejo de Administración de GRAN ESTACIÓN por intermedio de P&D, COLLIERS informó que con el fin de dar cumplimiento al contrato de arrendamiento se venían desarrollando actividades de adecuación y alistamiento de las áreas privadas, así como de la

necesidad de contar con la colaboración de la Copropiedad en la habilitación del uso, goce y disfrute de las áreas comunes, y el acceso a los servicios públicos, servicios de vigilancia y, en general, de la dotación básica de la Copropiedad.

1.8 Mediante documento de fecha 9 de septiembre de 2016, COLLIERS, presentó ante el presidente del Consejo de administración y P&D los acuerdos logrados en reunión celebrada el 5 de septiembre de 2016, con el objetivo de habilitar el uso y dotación común del edificio de oficinas de GRAN ESTACIÓN, a fin de permitir el normal uso a partir del 9 de septiembre de los pisos 9, 10 y local N° 132 esfera por parte del MINISTERIO DE TRANSPORTE.

1.9 Dentro de los acuerdos se encuentra:

*"10. Colliers se encargará de contratar el personal de recepción, seguridad y aseo para habilitar el uso y disfrute de las zonas comunes necesarias para la operación del edificio y sus residentes actuales, (...) Colliers asumirá inicialmente este costos y posteriormente se cruzarán estas cuentas con las cuotas de administración pendientes de pago y/o por pagar."*

1.10 El 16 de noviembre de 2016, COLLIERS informó al Consejo de Administración y a P&D que con fundamento en la urgencia y necesidad de garantizar la prestación ininterrumpida del servicio público de energía en las áreas comunes del edificio de oficinas que hace parte integral del CENTRO COMERCIAL GRAN ESTACIÓN II P.H., se procedería al pago de 2 facturas por ser ese día su fecha límite de pago, haciendo claridad en que la operación se efectuaría como pago por tercero, a nombre y favor de la Copropiedad, en el entendido de haberse obtenido autorización previa para cancelar esta obligación con el fin de garantizar la normal operación de la

edificación, sin perjuicio del futuro reembolso del valor cancelado.  
Ç+i

- 1.11 El 23 de diciembre de 2016, COLLIERS presentó ante el Consejo de Administración de GRAN ESTACIÓN solicitud de compensación y reembolso por los costos de administración, habilitación, funcionamiento y normal operación de las áreas y bienes comunes de la Copropiedad que canceló de manera temporal y en condición de reembolso por pago de lo no debido.
- 1.12 Por lo anterior, COLLIERS presentó ante GRAN ESTACIÓN la factura No. 11636 de 22 de diciembre de 2016, por concepto de gastos reembolsables de valores no debidos y pagados en representación de la Copropiedad para habilitar y permitir el normal funcionamiento y operación de áreas y dotación común de los propietarios en el edificio de oficinas, por un valor total de DOSCIENTOS CATORCE MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS MCTE (\$214.872.785).
- 1.13 El 2 de enero de 2017, como consecuencia del silencio de la Copropiedad frente a los diferentes requerimientos y solicitudes, COLLIERS presentó derecho de petición a la administración de GRAN ESTACIÓN, suplicando dar respuesta de fondo a las solicitudes y requerimientos de información, además de proceder al reconocimiento, compensación y respectivo reembolso de los valores no debidos y pagados en representación de la Copropiedad para habilitar y permitir el normal funcionamiento y operación de áreas y dotación común de los copropietarios en el edificio de oficinas.
- 1.14 El 16 de enero de 2017, a raíz del silencio de la Copropiedad, COLLIERS presentó un segundo derecho de petición a la



administración de GRAN ESTACIÓN reiterando la solicitud de dar respuesta de fondo a los requerimientos de información, además de proceder al reconocimiento, compensación y respectivo reembolso de los valores no debidos y pagados en presentación de la Copropiedad.

- 1.15 El 5 de enero de 2017, mediante Comité Técnico No. 1 de Bienes Muebles de Inmuebles de SAE en relación con la productividad del contrato de arrendamiento efectuado por COLLIERS, se tomó la siguiente decisión:

*"(..) reconocimiento de los gastos generados por valor de \$ 158.961.010 con cargo a la productividad del contrato. Aprobar los gastos que se generen mensualmente correspondientes a la Propiedad Horizontal, así mismo solicita que se presente en la asamblea de copropietarios este tema dejando la constancia en acta asamblea que la SAE; realizó el pago de los rubros incurridos por la propiedad horizontal, a fin de evitar sanciones e incumplimientos en el contrato de arrendamiento.*

*Presentar en la asamblea reclamación correspondiente al pago del porcentaje que le corresponde a la propiedad horizontal a pagar, a fin de que reconozca el rubro cancelado, de igual manera la cancelación de los gastos que se generen mensualmente, con el ánimo de que el representante legal de le (sic) propiedad horizontal realice (sic) las gestiones correspondientes de pago con el restante de copropietarios. (..)."*

- 1.16 El 16 de marzo de 2017, a través de comunicación dirigida al gerente de GRAN ESTACIÓN, COLLIERS informó la necesidad de cambiar los filtros del aire acondicionado del edificio para su buen

funcionamiento, razón por la cual procedería a la compra e instalación de estos.

- 1.17 El 23 de marzo de 2017 se llevó a cabo asamblea de copropietarios del CENTRO COMERCIAL GRAN ESTACIÓN II P.H.
- 1.18 Pese a múltiples comunicaciones enviadas por COLLIERS al administrador de GRAN ESTACIÓN informando la situación jurídica de las oficinas incautadas, ni COLLIERS ni SAE fueron convocadas a la asamblea de copropietarios celebrada el 23 de marzo de 2017. De igual manera tampoco se procedió a publicar dicha convocatoria en un lugar visible de la Copropiedad, incumpliendo así con lo establecido en los estatutos.
- 1.19 En ejercicio de sus derechos como copropietario, SAE pretendía que se repitiera la asamblea general de copropietarios de GRAN ESTACIÓN celebrada el 23 de marzo de 2017, toda vez que no fue convocada, y se hacía necesario que se incluyeran en el presupuesto los gastos asumidos para la adecuación y mantenimiento de las áreas comunes, los cuales deberían haber sido asumidos por la Copropiedad.
- 1.20 En consecuencia, el 23 de mayo de 2017 se presentó ante la Procuraduría Delegada para Asuntos Civiles de la Procuraduría General de la Nación, solicitud de audiencia de conciliación como requisito de procedibilidad para interponer la demanda de impugnación de acta de asamblea de copropietarios de GRAN ESTACIÓN.
- 1.21 Mediante certificación del 7 de junio de 2017, la Procuraduría Delegada en Asuntos Civiles consideró que se trataba de un asunto no conciliable.

- 1.22 En consecuencia, el 7 de junio de 2017 se solicitó la integración de un Tribunal de Arbitramento ante el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bogotá, conforme a la cláusula compromisoria pactada en los estatutos de la propiedad horizontal.
- 1.23 La administración de GRAN ESTACIÓN señaló que el edificio en donde se encuentra ubicado el CENTRO COMERCIAL GRAN ESTACIÓN II P.H. se determina como una Unidad de Negocio Independiente del CENTRO COMERCIAL GRAN ESTACIÓN, cuyo presidente es el señor AUGUSTO SALAZAR, sin embargo, no existe una modificación al reglamento conforme a los parámetros de la Ley 675 de 2001 que así lo establezca, por lo tanto, a la fecha este edificio hace parte de la Copropiedad CENTRO COMERCIAL GRAN ESTACIÓN.
- 1.24 El 2 de agosto de 2017, en las instalaciones de la SAE se dio inicio a mesas de trabajo entre P&D, GRAN ESTACIÓN, SAE y COLLIERS, con miras a evaluar los gastos generados por la administración del CENTRO COMERCIAL GRAN ESTACIÓN II. PH., primera reunión en la que se acordó lo siguiente:
- "(1) Convocar a partir de la fecha a SAE y Colliers a todas las asambleas que se realicen; (2) Realizar la verificación de cada uno de los gastos generados; (3) Elaborar presupuesto para determinar costos de administración por cada piso y cruce de cuentas; y (4) Citar a la asamblea extraordinaria para suspender el tribunal de arbitramento iniciado."*
- 1.25 Se consideró pertinente suspender el Tribunal Arbitral convocado para conocer la demanda de impugnación de actas de asamblea, por los costos que este implicaba para las partes (solicitud radicada el 20 de septiembre de 2016 y aceptada por el Centro de Arbitraje

y Conciliación), debido a que GRAN ESTACIÓN demostró en los acercamientos la voluntad de modificar el presupuesto y reconocer las sumas pagadas por la SAE.

- 1.26 El 8 de agosto de 2017, el representante de GRAN ESTACIÓN envió a la SAE y demás copropietarios convocatoria para llevar a cabo Asamblea Extraordinaria de Copropietarios, programada para el 31 de agosto de 2017 a las 8:30 a.m., en la cual se revisarían entre otros temas, el correspondiente al *"Informe y aprobación de ajustes al presupuesto para lo que queda de la vigencia 2017"*.
- 1.27 Con la celebración de esta asamblea se pretendía subsanar el conflicto presentado entre las partes, razón por la cual se solicitó ante el Comité de Conciliación y Defensa de la Sociedad de Activos Especiales la aprobación de la suspensión del trámite planteado ante el Tribunal de Arbitramento, hasta tanto se desarrollara la reunión de la asamblea extraordinaria convocada, y en ella se resolviera de manera amigable el conflicto planteado.
- 1.28 El 9 y 10 de agosto de 2017 se realizó una segunda mesa de trabajo en las instalaciones de la SAE para iniciar la conciliación de los gastos generados por ambas partes.
- 1.29 El 24 de agosto de 2017 se realizó en las instalaciones de la SAE una tercera mesa de trabajo con el Dr. FERNANDO LASERNA en calidad de director de P&D, donde se analizaron los gastos relacionados y presentados por las partes en la reunión celebrada el 9 y 10 de agosto.
- 1.30 El 30 de agosto de agosto de 2017 se realizó en las instalaciones de la SAE una cuarta mesa de trabajo donde se presentaron copias de los gastos incurridos en la administración de los pisos 9 y 10 de las oficinas del CENTRO COMERCIAL GRAN ESTACIÓN II P.H. por parte

de COLLIERS, contando con la asistencia de GRAN ESTACIÓN y la SAE.

- 1.31 El 31 de agosto de 2017 se celebró la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios del CENTRO COMERCIAL GRAN ESTACIÓN II P.H., a la cual asistió la Dra. CAMILA GUTIÉRREZ como representante de SAE, y GUSTAVO ÁNGEL como representante de COLLIERS, reunión en la que la representante de la SAE explicó y puso de presente a los asistentes que en desarrollo de la administración de los inmuebles esa entidad tuvo que destinar recursos al funcionamiento, mantenimiento y conservación de bienes y servicios comunes de la zona de oficinas, dejando constancia que:

*"No obstante haberse iniciado un proceso de negociación con los representantes de la sociedad Proyectos y Desarrollos I SA para el reconocimiento y pago de ello, el presupuesto que se somete a consideración de la Asamblea debería incluir el monto invertido por ella en esos gastos y que asciende aproximadamente a los setecientos millones de pesos (\$700.000.000)."*

- 1.32 En la misma asamblea, el Dr. FERNANDO LASERNA, como representante de P&D, expresó que:

*"En caso de existir cualquier tipo de obligación pecuniaria para reembolsarle a la SAE, ello constituiría una obligación a cargo de P&D, promotora del proyecto inmobiliario y propietaria inicial de los inmuebles en la edificación, y no, de manera alguna a la propiedad horizontal."*

- 1.33 De acuerdo con el Comité Técnico No. 16 de 2017, la SAE le aprobó a la Regional Centro Oriente adelantar las negociaciones

pertinentes de los valores analizados en cada una de las mesas de trabajo celebradas.

- 1.34 El 2 de octubre de 2017, a través de correo electrónico, la SAE le informó al Dr. FERNANDO LASERNA que el ejercicio de cruce de cuentas de gastos administrativos asumidos por P&D fue aprobado por el Comité Técnico de la entidad, indicando, adicionalmente, lo siguiente:

*"Se relacionan los valores reconocidos, con el fin los verifiquen e informen como se procederá al pago.*

*Reconocimiento P&D a SAE.*

*\$ 495.405.184*

*Reconocimiento SAE a P&D*

*\$ 70.949.617*

*Adjuntamos detalle del análisis de los Gastos no concertados en la negociación por parte de P&D de acuerdo a la validación de los SI y los NO; en donde el total de los gastos incluyendo agosto es de \$ 68.169.661 del cual se está reconociendo el 50% según la propuesta P&D que corresponde a \$ 34.084.830 y que se encuentra discriminado en el archivo adjunto de acuerdo a los siguientes conceptos:*

- Mantenimiento sistema de control de acceso/ Oxney de Colombia.*
- Mantenimiento sistema control de acceso.*
- Mtto 5 ascensores Mitsubishi Electric de Colombia Ltda. Contrato.*
- Mtto del sistema de acceso.*
- Recepcionista (2) recepción edificio entrada principal*

- *Reconfiguración de sistema de control IBS (Bosch y Lectores Biométricos) (Heriberto Londoño).*

*Si se reconociera el 100% según el análisis de SAE el valor que se reintegraría sería de \$ 529.490.014. Aceptando el 50% de la propuesta por parte de P&D el valor que reintegraría sería de \$ 495.405.184.”.*

- 1.35 Luego de la realización de varias mesas de trabajo con el fin de efectuar análisis y acuerdos de cada uno de los gastos presentados con el fin de no adelantarlos ante Tribunal Arbitramento, el 18 de octubre de 2017, el Dr. FERNANDO LASERNA informó que se debía adelantar una mesa de trabajo adicional, a lo cual la SAE respondió negativamente, lo que llevó a que estos gastos se llevaran ante la Asamblea de Accionistas de P&D el 28 de noviembre de 2017.
- 1.36 El 24 de noviembre de 2017, la SAE solicitó directamente al Consejo de Administración del CENTRO COMERCIAL GRAN ESTACIÓN II P.H. el reconocimiento de la ejecución de gastos en los pisos 9, 10 y Local Esfera, debido a que las mesas de trabajo realizadas con el Dr. FERNANDO LASERNA de la sociedad P&D no tuvieron el resultado esperado y que independientemente de lo expuesto en la asamblea extraordinaria de accionistas por parte de P&D, representada por el Dr. FERNANDO LASERNA, se aclaró que no había ningún acuerdo entre las partes, por lo que se procedería a acudir ante la Copropiedad como representante legal de la administración.
- 1.37 No se han cancelado los valores correspondientes a los gastos en que incurrió la SAE, debido a costos de administración, habilitación, funcionamiento y normal operación de las áreas y bienes comunes de la Copropiedad, de manera temporal y en condición de reembolso.

- 1.38 La deuda asciende a la suma de SEISCIENTOS TREINTA Y TRES MILLONES CIENTO NOVENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS SESENTA Y DOS PESOS (\$ 633.193.962), valores sustentados en las facturas, soportes y demás documentos con los cuales se prueba el pago de lo no debido y su aceptación por parte de la Copropiedad.
- 1.39 En el párrafo primero del artículo 87 de los estatutos de la Copropiedad demandada se pactó cláusula compromisoria, en virtud de la cual cualquier conflicto entre los propietarios en su condición de tales, o entre estos y la persona jurídica GRAN ESTACIÓN II CENTRO COMERCIAL, sería resuelto por un Tribunal de Arbitramento, que para el caso que nos ocupa y por tratarse de un asunto de mayor cuantía, deberá estar integrado por tres (3) árbitros, quienes decidirán en derecho la controversia y serán designados por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.

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

La parte convocante reformó la demanda, presentando las siguientes:

### *"II. PRETENSIONES*

*PRIMERA. Que conforme con lo previsto en el Reglamento del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá y lo pactado en la cláusula compromisoria, se proceda a integrar un Tribunal de Arbitramento compuesto por tres árbitros, quienes deberán decidir en derecho las diferencias surtidas entre las partes mencionadas.*

*SEGUNDA. Conforme al trámite arbitral, solicito que se hagan las siguientes declaraciones y condenas:*



1. *Que se declare que GRAN ESTACIÓN II CENTRO COMERCIAL P.H. y la sociedad PROYECTOS Y DESARROLLOS I S.A. incumplieron sus funciones de administrar los bienes áreas comunes que hacen parte del edificio de oficinas en el que se encuentran ubicados las oficinas 901, 1001 y el local 132.*
2. *Que se declare que GRAN ESTACIÓN II CENTRO COMERCIAL P.H. y la sociedad PROYECTOS Y DESARROLLOS I S.A. solidariamente deben realizar la restitución de los costos de administración, habilitación, funcionamiento y normal operación de las áreas y bienes comunes de la Copropiedad, en los que incurrió la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S., a través de su depositario provisional de manera temporal y en condición de reembolso, valores que se encuentran sustentados en las facturas, soportes y demás documentos aceptados por parte (sic) la parte demandada.*
3. *Que como consecuencia de la anterior declaración, se condene a GRAN ESTACIÓN II CENTRO COMERCIAL P.H. y la sociedad PROYECTOS Y DESARROLLOS I S.A. a reconocer y pagar solidariamente a la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. la suma de SEISCIENTOS TREINTA Y TRES MILLONES CIENTO NOVENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS SESENTA Y DOS PESOS (\$ 633.193.962.00) o la suma que encuentre probada el Tribunal, correspondiente a los gastos incurridos por la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. a través del mecanismo de administración de deposito provisional por los costos de administración, habilitación, funcionamiento y normal operación de las áreas y bienes comunes de la Copropiedad, de manera temporal y en condición de reembolso.*

4. *Que se condene a GRAN ESTACIÓN II CENTRO COMERCIAL P.H. y la sociedad PROYECTOS Y DESARROLLOS I S.A. al pago de los frutos civiles estimados en CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL MILLONES NOVENTA Y SIETE MIL OCHENTA Y CUATRO PESOS CON TREINTA Y UN CENTAVOS DE PESO (\$ 448.097.084,31) correspondientes a los intereses causados entre el primero de octubre de 2016 y 30 de agosto de 2019.*

*Suma de dinero que deberá ser calculada nuevamente para la fecha de ejecutoria del laudo arbitral que le imponga, reconociéndose los intereses comerciales desde la fecha de ocurrencia de los hechos hasta cuando quede ejecutoriado el laudo que ponga fin al proceso arbitral.*

5. *Que se condene a GRAN ESTACIÓN II CENTRO COMERCIAL P.H. y la sociedad PROYECTOS Y DESARROLLOS I S.A. a pagar la totalidad de las costas y gastos que se genere como consecuencia del presente trámite arbitral.”.*

### **3.- JURAMENTO ESTIMATORIO.**

El juramento estimatorio se realizó señalando que:

*“De conformidad con el artículo 206 del Código General del Proceso bajo la gravedad de juramento, manifiesto que son reales, justos y han sido determinados en forma razonadas la cuantía de los pagos no debidos, discriminados en los siguientes períodos en donde fueron causados y pagados respectivamente (...).”.*

Se establecieron como valores objeto de estimación:

1. \$ 633.193.962.00: Total gastos.
2. \$ 448.097.084.00: Intereses.

Para un valor total estimado de \$ 1.081.291.046.

#### **4. LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA REFORMADA INTEGRADA.**

El apoderado de la parte convocada presentó un escrito de contestación a la demanda reformada en representación de la convocada CENTRO COMERCIAL GRAN ESTACIÓN II P.H., y otro escrito, en representación de la convocada PROYECTOS Y DESARROLLOS I S.A., sin manifestar oposición frente a la pretensión primera y oponiéndose a las demás pretensiones. Adicionalmente, propuso excepciones de mérito similares, respecto de las cuales se pronunciará el Tribunal Arbitral en las consideraciones de este laudo arbitral.

También presentó objeción al juramento estimatorio, respecto de la cual se pronunciará el Tribunal igualmente en las consideraciones del presente laudo arbitral.

#### **III. PRUEBAS**

1. Se incorporaron al proceso las pruebas documentales aportadas por las partes en las oportunidades procesales.
2. Se practicó el interrogatorio de parte de los representantes legales de GRAN ESTACIÓN y P&D.

3. Se practicaron los testimonios de GUSTAVO ÁNGEL ÁLVAREZ, PAOLA SANTAMARÍA, DIANA CAROLINA PEÑA CASTAÑO, CAMILA GUTIÉRREZ BARRAGÁN y AUGUSTO SALAZAR LÓPEZ.
4. Se rindió informe escrito bajo juramento por parte del representante legal de la SAE, de conformidad con lo previsto en el artículo 195 del C. G. del P.

#### **IV. ALEGATOS DE CONCLUSIÓN**

1. La parte convocante en sus alegatos de conclusión se ratificó en sus pretensiones solicitando se acceda a las mismas.
2. La parte convocada en sus alegatos de conclusión se ratificó en sus excepciones de mérito, solicitando se nieguen las pretensiones de la demanda, se acceda a sus defensas y a la objeción del juramento estimatorio.
3. La Agente del Ministerio Público compareció en su calidad de tal en este proceso arbitral, asistió a las diferentes audiencias con participación activa, concluyendo en la audiencia de alegatos de conclusión que:
  - 3.1. Se acreditó el incumplimiento o la omisión por parte de la Propiedad Horizontal respecto de la administración de las zonas comunes.
  - 3.2. No obstante, los gastos que se pretenden sean reconocidos en algunos casos no se encuentran debidamente soportados y en otros no pueden ser tenidos en cuenta debido a que revisadas las facturas y el concepto de éstas se encontró que no eran necesarios para mantener en funcionamiento las zonas y bienes comunes esenciales internos del módulo de oficinas del CENTRO COMERCIAL GRAN ESTACIÓN II P.H.

Como consecuencia de lo anterior, solicitó que se acceda parcialmente a las pretensiones de la reforma de la demanda, declarándose el incumplimiento de las obligaciones por parte de la persona jurídica CENTRO COMERCIAL GRAN ESTACIÓN II P.H. y reconociéndose el pago de las sumas de dinero efectivamente canceladas por concepto de gastos esenciales para el mantenimiento de los bienes comunes internos del módulo de oficinas de la mencionada Copropiedad, siempre y cuando reúnan los requisitos establecidos en la ley.

## **V. TÉRMINO PARA FALLAR**

El artículo 10 del Decreto 491 de 28 de marzo de 2020 amplió el término de duración del proceso arbitral establecido en el artículo 10 de la Ley 1563 de 2012, de seis (6) meses a ocho (8) meses, contados a partir de la finalización de la primera audiencia de trámite, así como el límite de los días en que las partes pueden suspender el proceso, pasando de ciento veinte (120) días a ciento cincuenta (150) días, disposición que cubre también a los procesos arbitrales iniciados antes de la entrada en vigencia de dicho decreto.

Como consecuencia de lo anterior, en el presente caso el término para fallar es de ocho (8) meses, lapso al cual se le adicionan las suspensiones que de común acuerdo solicitaron las partes, conforme a lo preceptuado en el artículo 11 de la Ley 1563 de 2012.

Siendo así, debemos tener en cuenta que, al adelantarse la primera audiencia de trámite el 24 de febrero de 2020, el término para fallar inicialmente vencía el 24 de octubre de 2020, término al que debe adicionársele los siguientes días de suspensión:

1. Del 24 de marzo al 13 de abril de 2020, conforme consta en el Acta No. 12 de 17 de marzo de 2020, durante 21 días calendario.

2. Del 14 de abril al 31 de mayo de 2020, conforme consta en el Acta No. 13 de 9 de junio de 2020, durante 48 días calendario.
3. Del 2 de septiembre al 3 de noviembre de 2020, conforme consta en el Acta No. 20 de 1 de septiembre de 2020, durante 63 días calendario.

El proceso entonces estuvo suspendido durante ciento treinta y dos (132) días calendario.

Al proceder a adicionar el tiempo de suspensión, ciento treinta y dos (132) días calendario, a los ocho (8) meses iniciales, que vencían el 24 de octubre de 2020, el término para fallar vence el 5 de marzo de 2021. Por tal razón, el presente laudo arbitral se dicta dentro del término legal.

## **CAPÍTULO SEGUNDO: CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL.**

### **I. PRESUPUESTOS PROCESALES.**

Los presupuestos procesales son los elementos mínimos para la constitución válida de la relación jurídica procesal. Desde su creación en 1868 por el alemán Oscar Von Bülow han sido objeto de estudio para los doctrinantes más reconocidos en el mundo del derecho y han nutrido la jurisprudencia. Sobre cuáles elementos tienen esa categoría el asunto no ha sido ajeno a vacilaciones, aun entre los más avisados en la materia.

En la sentencia de exequatur de 6 de junio de 2013, expediente 11 001-0203-000-2008-01381-00, la Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación Civil tuvo ocasión de condensar una parte del acumulado jurisprudencial acerca de los presupuestos procesales, entendidos como "*(...) los requisitos exigidos por la ley para la regular formación y el perfecto desarrollo del proceso, deben hallarse presentes para que el juez*

Tribunal Arbitral  
de  
SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. – SAE S.A.S.  
vs.  
GRAN ESTACIÓN II CENTRO COMERCIAL P.H.  
y  
PROYECTOS Y DESARROLLOS I S.A.  
No. 115919

---

*pueda proferir sentencia de mérito; que su ausencia lo conduce a un fallo inhibitorio, con fuerza de cosa juzgada formal pero no material; y como estos requisitos implican supuestos previos a un fin pretendido, se impone al fallador, dado el carácter jurídico público de la relación procesal, el deber de declarar oficiosamente, antes de entrar a conocer y decidir sobre las pretensiones y excepciones deducidas por los litigantes si existen o no los presupuestos del proceso.*

*"Corresponde pues pronunciar sentencia inhibitoria cuando en el proceso faltan los presupuestos atinentes a la capacidad para ser parte y a la demanda en forma; no los referentes a la competencia del juez o a la capacidad procesal, pues estos dos aspectos, pueden estructurar también causal de nulidad, conducen perentoriamente a invalidar la actuación."* (fallo de casación de 12 de enero de 1976, gaceta judicial 2393, tomo CCII, página 9, citada en sentencias de 21 de marzo de 1991, gaceta judicial 2447, tomo CCVIII, página 212, 20 de octubre de 2000, expediente 05682, entre otras.) (Fallos citados en la sentencia de 6 de junio de 2013).

Queda excluido del análisis en este acápite del control sobre los presupuestos procesales, el asunto de la competencia del Tribunal, pues del examen del pacto arbitral se revela nítidamente que el ejercicio de la función jurisdiccional emerge de la voluntad de las partes como luego se verá.

En lo que concierne a la capacidad procesal no encuentra este tribunal reparo alguno, ni se ha presentado objeción de las partes.

En lo que concierne al presupuesto procesal de demanda en forma, el escrito con el cual se inauguró este proceso recibió el control del Tribunal y se llegó a un estado de satisfacción de los requisitos formales, pues ello es lo que implica el auto que admitió la demanda y su posterior reforma. De manera sobreviniente no ha sido planteado por la parte demandada

Tribunal Arbitral  
de  
SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. – SAE S.A.S.  
vs.  
GRAN ESTACIÓN II CENTRO COMERCIAL P.H.  
y  
PROYECTOS Y DESARROLLOS I S.A.  
No. 115919

---

algún defecto de tal gravedad que hiciera que el Tribunal renegara de la calificación que ya hizo de la demanda en el momento de su admisión. A buen seguro que, si alguno de los demandados hubiera introducido en la discusión un defecto de tal entidad y evidencia prima facie, que hiciera necesaria una rectificación, el Tribunal estaría presto a hacerla. Sin embargo, las objeciones y reparos que se han hecho sobre esta materia son apenas lecturas distintas de la demanda, que como vestigio escrito que representa la visión del demandante, es un acto sujeto a distintas interpretaciones. Pues bien, la hermenéutica que ha hecho este Tribunal le permite comprender el núcleo esencial de las pretensiones, así haya alguna ambigüedad en la causa petendi, superable con un ejercicio de adjudicación de sentido a la luz del principio *iura novit curia*, que otorga al juez no sólo la posibilidad, sino que le coloca en el deber de determinar el derecho aplicable, que en este caso oscila entre fuentes como el pago de los no debido y la subrogación legal. En efecto, superando la nominación que la demandante hiciera de la fuente de su reclamo, lo cierto es que la descripción de los hechos conduce sin resistencia al dominio de la subrogación legal, perfectamente perfilada a partir de la narrativa de la demanda, y acogible por el Tribunal en aplicación del principio *iura novit curia*.

La demanda con que se inició este proceso tuvo la suficiente claridad para permitir a la parte demandada ejercer la réplica, actividad que ejecutaron las entidades que resisten, justamente porque el documento con que se abrió el proceso les permite comprender cabalmente el querer del demandante y, por consiguiente, estructurar la forma de ejercer la oposición. Esta consideración se extiende al juramento estimatorio cuya claridad facilitó a la parte demandada hacer la objeción que en efecto hizo. Además de lo anterior, la parte convocada solo vino a exponer reparos frente al presupuesto procesal de la demanda en forma, señalando que las pretensiones no son claras, en la audiencia de alegatos de conclusión (*aprox. minutos 30:40 a 37:05*). Empero, en momento alguno el extremo pasivo formuló reparo alguno en punto de los



requisitos de forma de la demanda, entre ellos, lo que se pretende expresado con precisión y claridad, lo que pudo hacer vía reposición contra los autos admisorios de la demanda y de la reforma a la misma.

A juicio del Tribunal se satisfacen entonces los presupuestos procesales y con ello se da respuesta a los reclamos de los demandados.

## **II. SOBRE LA COMPETENCIA DEL TRIBUNAL**

El párrafo primero del artículo 87 del Reglamento de Propiedad Horizontal del Centro Comercial GRAN ESTACIÓN II P.H., contenido en la Escritura Pública No. 3074 del 5 de octubre de 2011 otorgada en la Notaría 39 de Bogotá, es la fuente genitora de la competencia de este Tribunal Arbitral.

Reza el tenor literal del párrafo del artículo 87 de la Escritura Pública No. 3074 del 5 de diciembre de 2011 que: *"en los conflictos que se presenten en razón de la aplicación o interpretación de la ley de propiedad horizontal, de los reglamentos internos, de las decisiones de los órganos internos de administración y de la operación del CENTRO COMERCIAL entre los propietarios, tenedores u ocupantes de bienes privados a cualquier título, o entre ellos y el administrador, el Consejo de Administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, se podrá acudir a mecanismos alternos de solución de conflictos, sin perjuicio de que el Administrador y el Consejo de Administración ejerzan la facultad sancionatoria que por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias se les atribuyen en este reglamento. PARÁGRAFO PRIMERO. De no solucionarse las controversias entre los propietarios en su condición de tales o entre estos y la persona jurídica GRAN ESTACIÓN II CENTRO COMERCIAL, dichas controversias serán sometidas a la decisión de tres (3) árbitros, designados por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, salvo que las partes acuerden nombrarlos directamente, este Tribunal*

Tribunal Arbitral  
de  
SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. – SAE S.A.S.  
vs.  
GRAN ESTACIÓN II CENTRO COMERCIAL P.H.  
y  
PROYECTOS Y DESARROLLOS I S.A.  
No. 115919

---

*deberá decidir en derecho la respectiva controversia. Si las diferencias que deben resolverse no superan, según el estimativo de las partes, el monto de cien (100) salarios mínimos legales mensuales o si el asunto carece de cuantía, la decisión se confiará a solamente un (1) árbitro que será designado por el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bogotá”.*

Como se verá más adelante, la demandante SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES en calidad de depositaria por mandato de la ley, ocupa la posición de uno de los propietarios y por esa razón está cubierta por el pacto arbitral, en la modalidad de cláusula compromisoria prevista en los estatutos para agenciar las diferencias que puedan surgir entre uno de los copropietarios y la Copropiedad GRAN ESTACIÓN II P.H.

En lo que corresponde a la sociedad PROYECTOS Y DESARROLLOS I S.A., debe decirse que la fuerza coactiva de la cláusula compromisoria es sobreviniente. En efecto, hubo en el caso una adhesión implícita al pacto arbitral. Acontece que de la conducta de las partes que comparecen a un juicio arbitral puede deducirse su voluntad de someterse a los dictados del Tribunal Arbitral, es decir, el silencio de las partes es creador de efectos jurídicos. Así, el parágrafo del artículo 3º de la Ley 1563 establece que “Si en el término de traslado de la demanda, o de su contestación, o de las excepciones previas, una parte invoca la existencia de pacto arbitral y la otra no la niega expresamente, ante los jueces o el tribunal de arbitraje, se entiende válidamente probada la existencia de pacto arbitral.”

Como quiera que la firma PROYECTOS Y DESARROLLOS I S.A. en su oposición guardó absoluto silencio sobre la invocación de la justicia arbitral hecha por la parte demandante, instituido regularmente este colegio arbitral, con la presencia y participación de PROYECTOS Y DESARROLLOS I S.A., está habilitado legalmente para ejercer la jurisdicción respecto de este sujeto procesal.

Queda así indubitada la competencia del Tribunal para decidir esta controversia y satisfecho este presupuesto procesal.

### **III. SOBRE LA LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA**

Como ha determinado la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia en su Sala de Casación Civil, la legitimación es una de las condiciones de posibilidad para proveer una sentencia de fondo que disipe la incertidumbre creada, bien que esta sentencia sea favorable a la parte demandante o ya que el infortunio acompañe a las pretensiones de la demanda. Así ha dicho aquella Corporación judicial que *"la legitimación en la causa es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, en cuanto concierne con una de las condiciones de prosperidad de la pretensión debatida en el litigio y no a los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de éste, motivo por el cual su ausencia desemboca irremediablemente en sentencia desestimatoria debido a que quien reclama el derecho no es su titular o porque lo exige ante quien no es el llamado a contradecirlo"* (CSJ SC, mar. 14/2002, rad. 6139; se resalta).

Posteriormente la Corte Suprema hubo de reiterar su concepción sobre la legitimación, cuando expresó que *"la legitimación en la causa, bien por activa o por pasiva, no es una excepción sino que es uno de los requisitos necesarios e imprescindibles para que se pueda dictar providencia de mérito, ora favorable al actor o bien desechando sus pedimentos, porque entendida ésta 'como la designación legal de los sujetos del proceso para disputar el derecho debatido ante la jurisdicción, constituye uno de los presupuestos requeridos para dictar sentencia de fondo, sea estimatoria o desestimatoria. Y en caso de no advertirla el juez en la parte activa, en la pasiva o en ambas, deviene ineluctablemente, sin necesidad de mediar ningún otro análisis, la expedición de un fallo absolutorio; de allí que se imponga examinar de entrada la legitimación que le asiste a la*

**parte demandante para formular la pretensión'** (sentencia de casación 051, abr. 23/2003, exp. 76519)" (CSJ SC abr. 23/2007, rad. 1999-00125-01; se resalta).

De la misma manera en la sentencia SC2642-2015 de marzo 10 de 2015, radicación No. 11001-31-03-030-1993-05281-01, la Corporación dictaminó, *"la legitimación en la causa es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, en cuanto concierne con una de las condiciones de prosperidad de la pretensión debatida en el litigio y no a los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de éste, motivo por el cual su ausencia desemboca irremediablemente en sentencia desestimatoria debido a que quien reclama el derecho no es su titular o porque lo exige ante quien no es el llamado a contradecirlo"* (CSJ SC de 14 de marzo de 2002, Rad. 6139; se subraya). Aunados los anteriores dos conceptos, se concluye que cuando los sentenciadores de instancia asumen el estudio de la legitimación y determinan su ausencia en relación con alguna de las partes, lo que los lleva a negar la pretensión, están, en estricto sentido, resolviendo oficiosamente sobre los presupuestos indispensables para desatar de mérito la cuestión litigada.

En complemento de lo anterior, debe señalarse que, en estrictez, *"la legitimación en la causa, bien por activa o por pasiva, no es una excepción sino que es uno de los requisitos necesarios e imprescindibles para que se pueda dictar providencia de mérito, ora favorable al actor o bien desechando sus pedimentos, porque entendida ésta 'como la designación legal de los sujetos del proceso para disputar el derecho debatido ante la jurisdicción, constituye uno de los presupuestos requeridos para dictar sentencia de fondo, sea estimatoria o desestimatoria. Y en caso de no advertirla el juez en la parte activa, en la pasiva o en ambas, deviene ineluctablemente, sin necesidad de mediar ningún otro análisis, la expedición de un fallo absolutorio; de allí que se imponga examinar de entrada la legitimación que le asiste a la parte demandante para formular la pretensión"* (sentencia de casación N° 051

*de 23 de abril de 2003, expediente 76519)” (CSJ SC de 23 de abril de 2007, Rad. 1999-00125-01; se subraya).*

*Sin embargo de lo anterior, no escapa a esta Sala que cuando en su defensa el demandado aduce hechos tendientes a refutar el derecho que pretende el actor, y precisamente los trae al proceso buscando desconocer la titularidad de cualquiera de las partes, o de ambas, respecto del objeto material o jurídico debatido, ha de tramitarse como excepción esta particular forma de oposición, que se dirige derechamente a enervar la legitimación en la causa activa o pasiva, entendidos estos conceptos por la Corte, siguiendo a Chiovenda como “la identidad de la persona del actor con la persona a la cual la ley concede la acción (legitimación activa) y la identidad de la persona del demandado con la persona contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva)”. (Instituciones de Derecho Procesal Civil, 1, 185)” (G.J. CCXXXVII, v1, n.º 2476, pág. 486. En igual sentido, G.J. LXXXI, n.º 2157-2158, pág. 48 y CSJ SC de 14 de marzo de 2002, Rad. 6139; se subraya).*

Se sigue de los precedentes, que la legitimación en la causa supone examinar a la luz de la legislación aplicable, la investidura singular que invocan cada uno de los extremos de la relación procesal, esto es, juzgar la calidad que habilita al demandante para esgrimir las pretensiones de la demanda, y al demandado para resistir u oponerse a esas pretensiones. La aproximación al estudio de la legitimación supone el hallazgo, por ejemplo, de la calidad de víctima en el demandante y de victimario en el demandado, en casos de responsabilidad extracontractual o de contratante en las relaciones originadas en la voluntad, así como la invocación del nexo filial en las relaciones de familia. Además, dependiendo del tipo de proceso, el control que hace el juez sobre la existencia de la legitimación en la causa, puede ejecutarse en distintos momentos. Así, la apertura del proceso de sucesión supone la acreditación *ab initio* de la calidad de heredero, tanto como la calidad de acreedor en el umbral del juicio ejecutivo. No obstante, la prueba de

legitimación puede emerger tardíamente y apenas ser declarada en la sentencia misma, sin que ello signifique el favorecimiento de las pretensiones.

Bajo estas premisas, el Tribunal acomete enseguida el examen de la legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva, pues ante la carencia de ese elemento trascendental podría proveerse una solución temprana, como ocurre en la jurisdicción ordinaria cuando se dicta sentencia anticipada a la luz del numeral 3º del artículo 278 del C. G. del P., que autoriza una sentencia prematura en caso de ausencia de legitimación. En lo que toca con este laudo, en caso de surgir incontestablemente la ausencia total o parcial de la legitimación, se podría alterar o reducir el *iter* de la decisión, o generar la liberación de alguno de los sujetos que integran la parte demandada. Se dice lo anterior porque la sentencia anticipada en casos de hacer emergencia la carencia de legitimación, supone que en el comienzo del proceso puede haber provisionalidad en la legitimación, lo que no obsta para que en el curso de la investigación o en el desarrollo del acto decisorio que agota la jurisdicción, se manifieste la ausencia de legitimación para terminar la actuación mediante sentencia o reducir la complejidad depurando el proceso mediante a exclusión de quienes al rompe carecen de legitimación.

#### **IV. SOBRE LA LEGITIMACIÓN POR ACTIVA DE LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES FRENTE A CENTRO COMERCIAL GRAN ESTACIÓN II**

Sin más preámbulos, a juicio del Tribunal es manifiesto que la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES tiene legitimación suficiente para formular las pretensiones de la demanda, pues dicha habilitación tiene su fuente en la ley misma, en tanto su particular posición emerge del ejercicio de sus funciones dentro del proceso penal de extinción de dominio. En efecto, en el Código de Extinción de Dominio está previsto el papel que la ley le

asigna a la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES como protagonista en el proceso penal de extinción de dominio, en el que funge como administrador de los bienes sometidos a ese proceso.

La Ley 1708 de 2014 que estableció el Código de Extinción de Dominio, en el artículo 90 previó que *"El Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado (Frisco) es una cuenta especial sin personería jurídica administrada por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. (SAE), sociedad de economía mixta del orden nacional autorizada por la ley, de naturaleza única y sometida al régimen del derecho privado, de acuerdo con las políticas trazadas por el Consejo Nacional de Estupefacientes o su equivalente, con el objetivo de fortalecer el sector justicia, la inversión social, la política de drogas, el desarrollo rural, la atención y reparación a víctimas de actividades ilícitas, y todo aquello que sea necesario para tal finalidad."*

Acontece así que la SAE por mandato legal, artículo 88 del Código de Extinción de Dominio, es *"El administrador del Frisco en calidad de secuestre..."*

De conformidad con el artículo 2273 del Código Civil, *"El secuestro es el depósito de una cosa que se disputan dos o más individuos, en manos de otro que debe restituir al que obtenga una decisión a su favor. El depositario se llama secuestre."* De la misma manera, con subordinación al artículo 2274 del Código Civil al secuestro se aplican las reglas del depósito. En particular es aplicable el artículo 2279 del C.C. de conformidad con el cual *"El secuestro de un inmueble tiene relativamente a su administración, las facultades y deberes de mandatario, y deberá dar cuenta de sus actos al futuro adjudicatario."*

De otro lado, el artículo 92 el Código de Procedimiento Penal regula la figura del secuestro y remite al Código General del Proceso para llenar sus vacíos, integración normativa, que nos conduce a los artículos 51 y 52

en los que aparece de nuevo la figura del secuestro que hibrida las figuras del depósito y del mandato. Todo el entramado legal básico que acaba de anunciarse, persuade al Tribunal que la legitimación en la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES es suficiente.

No hay entonces ninguna duda sobre que la SAE como depositario, en el proceso penal, tiene el deber legal de proteger el depósito y para ello puede ejercer las acciones a favor del patrimonio recibido, por lo cual tiene la calidad de administrador de los bienes que están involucrados en un proceso de extinción de dominio y por tanto puede dar a ellos una destinación provisional o depósito provisional como ordenan los numerales 3º y 4º del artículo 92 de la Ley 1708 de 2014.

Igualmente, la ley tiene previsto que los bienes objeto de medidas cautelares en el proceso de extinción de dominio, si bien quedan fuera del comercio, es preocupación capital del sistema asegurar su productividad, en atención a las responsabilidades que vinculan a los administradores en caso de no prosperar la pretensión de extinción de dominio, así como la necesidad de que con el producto de esos bienes se provean los fondos para la lucha contra la criminalidad. Por esa circunstancia, el artículo 94 de la Ley 1708 de 2014 propende por *"garantizar que los bienes sean o continúen siendo productivos y generadores de empleo, y evitar que su conservación y custodia genere erogaciones para el presupuesto público..."*. Para lograr esos fines, está previsto que *"la entidad encargada de la administración podrá celebrar cualquier acto y/o contrato que permita una eficiente administración de los bienes y recursos. El régimen jurídico será de derecho privado con sujeción a los principios de la función pública."*

Ninguna duda cabe entonces sobre que la SAE por mandato legal es la administradora del patrimonio involucrado en un proceso de extinción de dominio y que una de sus tareas fundamentales es asegurar la productividad de esos bienes para lo cual puede acudir a la delegación de



Tribunal Arbitral  
de  
SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. – SAE S.A.S.  
vs.  
GRAN ESTACIÓN II CENTRO COMERCIAL P.H.  
y  
PROYECTOS Y DESARROLLOS I S.A.  
No. 115919

---

esa administración en terceros, mediante la celebración de cualquier acto o contrato que permita la realización de los fines que persigue la ley.

De conformidad con lo esbozado, la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES está autorizada legalmente para delegar bajo cualquier forma contractual sus tareas como administrador de los bienes objeto del proceso de extinción de dominio.

En ese orden de ideas, se registra que el día 4 del mes de mayo del año 2016, la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES notificó a la firma COLLIERS INTERNATIONAL COLOMBIA S.A. la asignación automática de 236 activos (inmuebles) dentro de los cuales se encuentran los inmuebles de 901, 1001 y Esfera del CENTRO COMERCIAL GRAN ESTACIÓN II. Dicha asignación fue respaldada por la Resolución 34 del 13 de mayo de 2016 expedida por SAE.

El día 24 de mayo del año 2016 y conforme a la Cartilla y Procedimientos de SAE, COLLIERS INTERNATIONAL COLOMBIA S.A. realizó la suscripción del acta de posesión de los inmuebles 901, 1001 y Esfera del CENTRO COMERCIAL GRAN ESTACIÓN II.

Esta última referencia se hace para disipar cualquier duda sobre la legitimación de la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES, pues el Código de Extinción de Dominio le autoriza para contratar o acudir a cualquier forma de delegación a efectos de colocar a hombros de terceros la administración de los bienes.

Así, el artículo 94 del Código de Extinción de Dominio establece que "*Con el fin de garantizar que los bienes sean o continúen siendo productivos y generadores de empleo, y evitar que su conservación y custodia genere erogaciones para el presupuesto público, la entidad encargada de la administración podrá celebrar **cualquier acto y/o contrato que permita una eficiente administración de los bienes y recursos.** El*

Tribunal Arbitral  
de  
SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. – SAE S.A.S.  
vs.  
GRAN ESTACIÓN II CENTRO COMERCIAL P.H.  
y  
PROYECTOS Y DESARROLLOS I S.A.  
No. 115919

---

*régimen jurídico será de derecho privado con sujeción a los principios de la función pública.” (El énfasis no es del original)*

Surge de lo anterior que ningún reparo cabe hacer a la forma como la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES contrató con la firma COLLIERS INTERNATIONAL COLOMBIA S.A. la administración de los inmuebles, por consiguiente, los actos ejecutados por esta firma están vinculados por la convención que a ella la liga con la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES como delegataria de la administración de los bienes objeto del secuestro. Por lo mismo, no es posible afirmar que COLLIERS INTERNATIONAL COLOMBIA S.A. es un intruso en el desarrollo de las funciones de la SAE y en el designio contractual, ni que sus actos son indiferentes para esta controversia pues, en principio, las acciones ejecutadas por COLLIERS lo fueron por delegación de la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES. Por supuesto que ello sólo significa que la potestad legal que ampara el proceder de la SAE puede ser transferida a un tercero y lo que este haga lo ejecuta en representación de aquella, de modo que la SAE tiene legitimación bastante para reclamar por los actos ejecutados por su delegado, o mandatario pues dicha representación tiene fuente en el mandato legal previsto en el artículo 94 del Código de Extinción de Dominio. No hay entonces ninguna merma de la legitimación de la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES por el solo hecho de haber ejercido sus funciones legales a través de un depositario, esto es la firma COLLIERS INTERNATIONAL COLOMBIA S.A. Por supuesto que esto tan sólo implica que la legitimación de la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES es suficiente, como lo es la prueba de la relación surgida entre esta y COLLIERS INTERNATIONAL COLOMBIA S.A., pero dar por acreditada en abstracto esta relación no significa ninguna exoneración de prueba del contenido material de esa relación. Dicho con otras palabras, la prueba de la delegación no exime de acreditar la forma concreta como ella se cumplió y cuáles las obligaciones emergentes de esa delegación.

El plexo de normas que han sido citadas, indica que el núcleo esencial de la legitimación por activa reside en determinar que la SAE en ejercicio de funciones legales como secuestre es responsable por la integridad del depósito y debe dar cuenta al futuro adjudicatario. De ese modo, desplazado el propietario por obra de la medida cautelar vigente, lo natural es que sus derechos y obligaciones sean ejercidos aquellos y cumplidas estas por el depositario, que por mandato legal asume la posición del propietario a quien debe dar cuenta de la administración ejecutada.

Dicho sincopadamente, la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES está legitimada para demandar inclusive por los actos ejecutados por su delegada COLLIERS INTERNATIONAL.

## **V. LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA DEL CENTRO COMERCIAL GRAN ESTACIÓN II P.H.**

Cuando un bien que hace parte de una propiedad horizontal queda sometido a una medida cautelar, como la que dispuso la Fiscalía General de la Nación, el secuestre, en este caso el FRISCO o la SAE, quedan sometidos a las relaciones jurídicas inherentes a la Copropiedad, pues obra en representación forzosa del propietario que fue privado del derecho de disposición y administración de la cosa que con ocasión del secuestro queda sometida al depósito.

Así, entendida la Copropiedad como una comunidad sui generis, cada uno de los copropietarios establece una relación con la persona jurídica que constituye la Copropiedad ex artículo 32 de la Ley 675 de 2001 y la misma relación se predica en este caso entre la Copropiedad y el depositario, dado que el propietario queda destituido del ejercicio de la administración por obra de la cautela y de la asunción de esas funciones por mandato legal. De esta manera, la función legal que compete al

Tribunal Arbitral  
de  
SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. – SAE S.A.S.  
vs.  
GRAN ESTACIÓN II CENTRO COMERCIAL P.H.  
y  
PROYECTOS Y DESARROLLOS I S.A.  
No. 115919

---

depositario llamado secuestre, en el caso concreto indica que su proceder en sustitución del propietario, estará guiado en las relaciones con la comunidad por las previsiones del negocio jurídico complejo que constituye el reglamento de la copropiedad. Por consiguiente, las relaciones jurídicas entre la copropiedad y el copropietario, o en su lugar el secuestre o el depositario, constituyen el portante suficiente de la legitimación, tanto por activa como por pasiva, por ahora en lo que toca con la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES y el CENTRO COMERCIAL GRAN ESTACIÓN II P.H.

Pero la legitimación activa y pasiva de la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES y el CENTRO COMERCIAL GRAN ESTACIÓN II P.H., no solo proviene de la aplicación del conjunto de normas legales que han sido referidas precedentemente, sino de la aplicación del Reglamento de Propiedad Horizontal vertido en la Escritura Pública No. 3074 del 5 de octubre de 2011 elevada en la Notaría 39 de Bogotá y los actos resultantes de dicha aplicación del reglamento.

Así, dan cuenta los autos que por iniciativa de la SAE, el 31 de agosto de 2017 se realizó una asamblea extraordinaria de copropietarios de GRAN ESTACIÓN en la cual la apoderada de la SAE votó en contra de la aprobación del presupuesto, explicó que en desarrollo de la administración de los locales 901, 1001 y del local esfera, *“la SAE celebró un contrato de arrendamiento sobre los pisos 9 y 10 con el Ministerio de Transporte y que, para poder atender las obligaciones derivadas de esta relación contractual, la entidad tuvo que destinar recursos al funcionamiento, mantenimiento y conservación de bienes y servicios comunes de la zona de oficinas de manera directa y no por vía de las cuotas de administración de la propiedad horizontal, por un período que cubre desde el 15 de abril de 2016 hasta la fecha de la reunión a la que se refiere esta acta. La razón de su negativa obedece en síntesis, y de lo cual la Dra. GUTIÉRREZ pidió que se dejara constancia expresa, al hecho de que a juicio de la entidad que representa, no obstante haberse iniciado*

*un proceso de negociación con los representantes de la sociedad Proyectos y Desarrollos ISA para el reconocimiento y pago de ello”; por lo que adujo que el presupuesto debería incluir “el monto invertida por ella en esos gastos y que asciende aproximadamente a los setecientos millones de pesos (\$700.000.000)”.*

La participación de la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES en la Asamblea de copropietarios del CENTRO COMERCIAL GRAN ESTACIÓN II P.H., en desarrollo de la actividad y de las relaciones propias de la Copropiedad, ejecutada al amparo del Reglamento, significa que este como una forma especial de negocio jurídico, por sí solo legitima para reclamar judicialmente entre quienes guiaron su conducta al compás de esa modalidad de convención. En síntesis, la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES y el CENTRO COMERCIAL GRAN ESTACIÓN II P.H., por el solo hecho de ser sujetos concernidos por el reglamento de copropiedad, están legitimados para intentar la fuerza coactiva de sus derechos y para resistir al amparo de dicho reglamento.

## **VI. SOBRE LA LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA DE PROYECTOS Y DESARROLLOS I. S.A. P&D.**

En la contestación presentada por PROYECTOS Y DESARROLLOS I S.A. P&D, la página 11, esgrime como tercera excepción la que nominó "*P&D no se encuentra legitimada en la causa para comparecer como parte demandada en el presente proceso arbitral*", lo cual obliga al Tribunal analizar las razones que en dicho texto se invocan, las cuales se pueden resumir en que P&D no está legitimada porque los pagos que supuestamente realizó SAE no le corresponden (ni en situaciones normales) a P&D.

La legitimación de la firma PROYECTOS Y DESARROLLO I S.A. proviene de que a lo largo del periodo de negociaciones previas admitió la existencia de las obligaciones aquí reclamadas, a partir de lo cual, la SOCIEDAD DE

Tribunal Arbitral  
de  
SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. – SAE S.A.S.  
vs.  
GRAN ESTACIÓN II CENTRO COMERCIAL P.H.  
y  
PROYECTOS Y DESARROLLOS I S.A.  
No. 115919

---

ACTIVOS ESPECIALES tiene legitimación suficiente para exigir que la justicia arbitral decida en el laudo sobre si la firma PROYECTOS Y DESARROLLOS I S.A. está obligada a pagar o satisfacer algún derecho de aquella. Por supuesto que la actividad precursora de este proceso, en la que participaron activamente ambos sujetos, muestra por sí sola la necesidad de clausurar el estado de zozobra de las relaciones económicas que, apenas como hipótesis, nutren la demanda. Por supuesto que el reconocimiento de la legitimación suficiente no implica la liberación de la carga de probar la fuente, la forma y el contenido de las relaciones aludidas, como tampoco descarta la necesidad de prueba de su existencia y cuantía. Evidentemente emerge de lo dicho, el protagonismo de la firma PROYECTOS Y DESARROLLOS I S.A. en los antecedentes de la concepción, construcción y gestión del CENTRO COMERCIAL GRAN ESTACIÓN II P.H., así como de su participación en el periodo conciliatorio que precedió a este litigio, de lo cual surge la calidad necesaria en aquella para resistir y disipar las dudas creadas a partir de las tratativas antecedentes de la demanda.

En efecto, los días 2, 9, 10, 24 y 30 de agosto de 2017 hubo las mesas de trabajo entre GRAN ESTACIÓN, PROYECTOS Y DESARROLLOS, COLLIERS y la SAE, por consiguiente la participación de PROYECTOS Y DESARROLLOS I S.A. en esas tratativas, legitima a todos los partícipes para fijar las consecuencia sustanciales de esa participación, con mayor razón si en ellas hubo ofertas creadoras de expectativas legítimas cuyo alcance y coacción corresponde determinar a la justicia arbitral por el llamado que haga alguno de los protagonistas de las mesas de trabajo.

No se escapa a este Tribunal que hubo una gran actividad por parte de GRAN ESTACIÓN II CENTRO COMERCIAL P.H. que, con distinta intensidad, involucró a la firma PROYECTOS Y DESARROLLOS I S.A. en las tratativas tendientes a zanjar las diferencias surgidas en esa especie de pausa que hubo en el ejercicio de la administración y que hubo

reconocimiento de las obligaciones, así haya fracasado el hallazgo de un finiquito.

## **VII. ANÁLISIS DEL CUMPLIMIENTO DE GRAN ESTACIÓN II CENTRO COMERCIAL P.H. DE LAS FUNCIONES DE ADMINISTRAR LOS BIENES Y ÁREAS COMUNES**

### **I. Alegaciones de SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES (SAE) en la demanda reformada frente al incumplimiento endilgado a GRAN ESTACIÓN II CENTRO COMERCIAL P.H. (GRAN ESTACIÓN) y PROYECTOS Y DESARROLLOS I S.A.**

En la demanda reformada integrada, la parte convocante, SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE, le endilga una serie de incumplimientos al extremo convocado, conformado por GRAN ESTACIÓN II CENTRO COMERCIAL P.H. y PROYECTOS Y DESARROLLOS I S.A., alegaciones con base en las cuales edifica las pretensiones encaminadas a que se declare el incumplimiento de las demandadas en sus funciones de administrar los bienes y áreas comunes que hacen parte del edificio de oficinas en el que se encuentran ubicadas las oficinas 9001, 1001 y el local 132; que éstas, de manera solidaria, deben restituir los costos de administración, habilitación, funcionamiento y normal operación de las áreas y bienes comunes de la Copropiedad en los que incurrió la SAE a través de su depositario provisional (COLLIERS INTERNATIONAL COLOMBIA S.A. (en adelante COLLIERS) de manera temporal y en condición de reembolso; y se les condene a pagar por dichos conceptos la suma de seiscientos treinta y tres millones ciento noventa y tres mil novecientos sesenta y dos pesos (\$633.193.962), junto con los frutos civiles estimados en cuatrocientos cuarenta y ocho millones noventa y siete mil cuarenta y ocho pesos con treinta y un centavos (\$448.097.048,31), atinentes a los intereses causados entre el 1º de octubre de 2016 y el 30 de agosto de 2019.

Los presuntos incumplimientos de las accionadas en sus funciones de administrar los bienes y áreas comunes, constitutivos del sustento de la reclamación de SAE, se encuentran conformados por los hechos que el Tribunal Arbitral pasa a sintetizar así

1. El 3 de agosto de 2016, COLLIERS le notificó a GRAN ESTACIÓN que había sido designado por la SAE como depositario provisional para la administración y comercialización de las oficinas 901, 1001 y del local 132 (esfera), identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50C-1827866, 50C-1827867 y 50C-1827868 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá; inmuebles que se encuentran sometidos al Reglamento de Propiedad Horizontal de GRAN ESTACIÓN, contenido en la Escritura Pública No. 3074 del 5 de octubre de 2011 otorgada en la Notaría 39 de Bogotá.
2. En la referida comunicación, COLLIERS informó sobre el uso de las áreas privadas asignadas y comunes de la Copropiedad, y de los **bienes de dotación básicos necesarios para la correcta operación, uso y usufructo de los inmuebles.**
3. Entre julio y diciembre del año 2016, COLLIERS en varias oportunidades le solicitó al Administrador y al Consejo de Administración de GRAN ESTACIÓN **administrar de manera eficiente los bienes y áreas comunes que hacen parte del edificio** donde se encuentran ubicados las oficinas 901, 1001 y el local 132 (esfera), sin embargo, no recibió respuesta.
4. El 22 de julio de 2016, COLLIERS, en representación de la SAE, celebró un contrato de arrendamiento respecto de dichos inmuebles con el Ministerio de Transporte. Posteriormente, el 8 de agosto de ese año dirigió una comunicación al Consejo de Administración de



GRAN ESTACIÓN en la que manifestó la necesidad de **contar con la colaboración de la Copropiedad en la habilitación del uso, goce y disfrute de las áreas comunes, y el acceso a los servicios públicos, servicios de vigilancia y, en general, de la dotación básica de la Copropiedad.**

5. El 16 de noviembre de 2016, COLLIERS le indicó al Consejo de Administración de GRAN ESTACIÓN que, dada la urgencia y necesidad de garantizar la prestación ininterrumpida del servicio de energía en las áreas comunes del edificio, procedería a pagar dos facturas que vencían ese día.
6. COLLIERS le presentó a GRAN ESTACIÓN la factura No. 11636 del 22 de diciembre de 2016, por un valor total de doscientos catorce millones ochocientos setenta y dos mil setecientos ochenta y cinco pesos (\$214.872.785), por concepto de gastos reembolsables de valores pagados en representación de la Copropiedad para habilitar y permitir el normal funcionamiento y operación de las áreas del edificio de oficinas.
7. Los días 2 y 16 de enero de 2017, COLLIERS elevó derechos de petición ante GRAN ESTACIÓN, solicitando el reconocimiento, compensación y reembolso de los valores pagados en representación de la Copropiedad.
8. El 16 de marzo de 2017, COLLIERS le informó a GRAN ESTACIÓN la necesidad de cambiar los filtros del aire acondicionado del edificio para su buen funcionamiento, motivo por el cual iba a comprar e instalar dichos filtros.

- 9.** Los días 2, 9, 10, 24 y 30 de agosto de 2017, se llevaron a cabo unas mesas de trabajo entre PROYECTOS Y DESARROLLOS, GRAN ESTACIÓN, SAE y COLLIERS, encaminadas a evaluar y conciliar los gastos en que incurrieron las partes frente a las áreas comunes de la Copropiedad.
  
- 10.** En Asamblea Extraordinaria de Copropietarios efectuada el 31 de agosto de 2017, quien acudió en representación de la SAE solicitó incluir en el presupuesto los gastos en que incurrieron por un valor aproximado de setecientos millones de pesos (\$700.000.000).
  
- 11.** En correo electrónico del 2 de octubre de 2017, el señor Fernando Laserna, vocero de PROYECTOS Y DESARROLLOS expresó que los valores acordados en las mesas de trabajo habían sido aprobados y que solo restaba esperar el pronunciamiento de PROYECTOS Y DESARROLLOS sobre la forma en que se iba a realizar el pago.
  
- 12.** El 18 de octubre de 2017, el señor Fernando Laserna informó que debía realizarse una mesa de trabajo adicional, a lo cual la SAE se negó.
  
- 13.** El 24 de noviembre de 2017, la SAE le solicitó al Consejo de Administración de GRAN ESTACIÓN el reconocimiento de los gastos, debido a que las mesas de trabajo con PROYECTOS Y DESARROLLOS no tuvieron el resultado esperado y a que no hubo ningún acuerdo entre las partes.

**II. Defensa de GRAN ESTACIÓN II CENTRO COMERCIAL P.H. y de PROYECTOS Y DESARROLLOS I S.A. frente a los incumplimientos endilgados por SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES (SAE) en la demanda reformada.**

GRAN ESTACIÓN y PROYECTOS Y DESARROLLOS concurren al proceso a través del mismo apoderado judicial y plantearon similares argumentos de defensa en las contestaciones de la demanda que cada una presentó por separado.

En punto de los presuntos incumplimientos frente a la administración eficiente los bienes y áreas comunes del edificio, las convocadas esgrimieron, en esencia, lo siguiente:

- 1.** GRAN ESTACIÓN no incumplió con ninguna de las obligaciones a su cargo como administradora de las áreas comunes del centro comercial derivadas del reglamento de propiedad horizontal.
- 2.** COLLIERS no podía solicitarle a GRAN ESTACIÓN el reembolso de los costos que dicha sociedad asumió unilateral, inconsultamente y por su propia cuenta y riesgo.
- 3.** La SAE y COLLIERS procedieron por su propia iniciativa, cuenta y riesgo, a asumir de manera precipitada unos gastos para la adecuación de los inmuebles, por lo que ahora no puede aprovecharse de su propio error, dolo o culpa para obtener ventajas indebidas o inmerecidas.
- 4.** La administración de GRAN ESTACIÓN no autorizó a COLLIERS para efectuar los pagos de los servicios de energía de las zonas comunes del edificio.

- 5.** La SAE no describe en qué consiste el incumplimiento de las funciones de GRAN ESTACIÓN como administradora de los bienes y áreas comunes de la Copropiedad, ni cuál es la fuente de su responsabilidad.
- 6.** La SAE no demuestra que los pagos reclamados correspondan a deudas a cargo de GRAN ESTACIÓN, ni que los mismos hayan sido efectuados con la intención de extinguir deudas a cargo de la Copropiedad.
- 7.** GRAN ESTACIÓN nunca autorizó a la SAE para efectuar pagos a su nombre, y los pagos invocados en la demanda no corresponden a deudas que estén a cargo de GRAN ESTACIÓN. Lo que se menciona en la demanda corresponde al pago de expensas comunes de administración que debía pagar la SAE como copropietaria del centro comercial, y constituyen obligaciones a su cargo.
- 8.** La restitución o reembolso pretendida por la SAE no consta en ningún documento, título valor o contrato que haya sido firmado por GRAN ESTACIÓN o que le sea oponible.
- 9.** Los pisos 4 a 10 de las torres de oficinas de GRAN ESTACIÓN se integró a la Copropiedad como módulo de contribución el 31 de agosto de 2017, por lo tanto, todos los gastos y expensas de administración de las zonas comunes de esas torres de oficinas solo están a cargo de la administración de la Copropiedad a partir del 1º de septiembre de 2017.

### **III. Posición del Tribunal Arbitral frente a los incumplimientos invocados por SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES en la demanda reformada.**

Sea lo primero advertir que el Tribunal Arbitral analizará el tema del incumplimiento de las funciones de administración de los bienes y áreas comunes del edificio, en principio únicamente respecto de GRAN ESTACIÓN, y no frente a PROYECTOS Y DESARROLLOS, que será liberado de responsabilidad como pasa a explicarse.

En efecto, del certificado de existencia y representación legal de "GRAN ESTACIÓN II CENTRO COMERCIAL - PROPIEDAD HORIZONTAL" expedido por la Alcaldía Local de Teusaquillo el 8 de mayo de 2019 y aportado con la demanda inicial a folio 21 del expediente, se desprende que mediante acta del Consejo de Administración del 13 de abril de 2013 se eligió al señor Jaime Enrique Sarmiento Anzola, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.529.154 como "*Administrador y Representante Legal **durante el período del 23 de Abril de 2013, hasta nuevo nombramiento** por la parte interesada*" (Subrayas y negrillas fuera del texto).

Asimismo, las oficinas 901, 1001 y el local 132 (esfera), identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50C-1827866, 50C-1827867 y 50C-1827868 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, inmuebles que fueron puestos a disposición de la SAE por la Fiscalía 44 de Extinción de Dominio de Bogotá y respecto de los cuales la SAE designó como depositario provisional a COLLIERS, están sometidos al Reglamento de Propiedad Horizontal de GRAN ESTACIÓN, constituido mediante la Escritura Pública No. 3074 del 5 de octubre de 2011 otorgada en la Notaría 39 de Bogotá, tal y como se observa en el "**ARTÍCULO 89 - UNIDADES PRIVADAS**" de dicho instrumento público.

Tribunal Arbitral  
de  
SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. – SAE S.A.S.  
vs.  
GRAN ESTACIÓN II CENTRO COMERCIAL P.H.  
y  
PROYECTOS Y DESARROLLOS I S.A.  
No. 115919

---

Ahora bien, los hechos objeto de este proceso arbitral tuvieron ocurrencia entre julio y agosto de 2016, época en la que COLLIERS le comunicó a GRAN ESTACIÓN su designación como depositario provisional de los inmuebles y le solicitó administrar de manera eficiente los bienes y áreas comunes, y el 24 de noviembre de 2017, data en la que la aquí convocante le pidió a la Copropiedad el reconocimiento y pago de los gastos ejecutados en las áreas comunes de los pisos 9 y 10 y el local 132 Esfera para su habilitación, operación y normal funcionamiento.

Es claro, entonces, que para las fechas en que acontecieron los hechos objeto de la demanda, la labor de administración de GRAN ESTACIÓN II CENTRO COMERCIAL - PROPIEDAD HORIZONTAL fue ejercida por el señor Jaime Enrique Sarmiento Anzola. Por lo tanto, la firma PROYECTOS Y DESARROLLOS, constructora del centro comercial, al margen de su relación con GRAN ESTACIÓN, su participación y lo manifestado en las asambleas de copropietarios, y su intervención en las mesas de trabajo suscitadas entre las partes para concertar el pago de las sumas de dinero pretendidas por la SAE, no fungió como administradora de GRAN ESTACIÓN entre los años 2016 y 2017, razón suficiente para excluirla de compromisos frente a las pretensiones de la demanda.

Es más, en el interrogatorio de parte de PROYECTOS Y DESARROLLO que tuvo lugar en este trámite arbitral el 24 de junio de 2020, el señor Pablo Salazar de Heredia, representante legal, indicó tajantemente que entre abril de 2016 y agosto de 2017 esa sociedad no administró las zonas comunes del módulo de oficinas de GRAN ESTACIÓN. Veamos:

*“DR. CABALLERO: Pregunta No. 6. Una pregunta señor Pablo, quién administraba las zonas comunes del módulo de oficinas del Centro Comercial Gran Estación II P.H., entre el periodo de abril de 2016 y agosto de 2017.*

*SR. P. SALAZAR: No tengo idea, no era yo en todo caso, Proyectos y Desarrollos administró las áreas comunes mientras tuvo un contrato de arrendamiento con la Contraloría, en donde se contemplaba entre los gastos que pagaba, entre los dineros que pagaba por el arriendo de la Contraloría estaba el mantenimiento de la propiedad horizontal, una vez que terminó ese contrato no tengo idea, no lo manejaba Proyectos y Desarrollo.*  
(Subrayas y negrillas fuera del texto).

Desde luego que la sola palabra de una de las partes que declara a instancia de la otra no es bastante para su liberación, pero el hecho demostrado sobre la época que cubre la administración, por sí es bastante para excluir la responsabilidad de P&D, sumada a la negativa del representante legal que acaba de copiarse. Por lo tanto, se reitera que el presunto incumplimiento de las funciones de administración de los bienes y áreas comunes del edificio, reclamadas en la demanda, será abordado solo frente a GRAN ESTACIÓN.

En este contexto, acorde con el artículo 31 de la Ley 675 de 2001, por medio de la cual se expidió el régimen de propiedad horizontal, la propiedad horizontal como persona jurídica tiene como objeto administrar en debida forma los bienes y servicios comunes. Veamos:

***“Artículo 32. Objeto de la persona jurídica.** La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal (...)”*  
(Subrayas fuera del texto).

En consonancia con lo anterior, el artículo 51 *Ibídem* prevé que el administrador tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo, y que entre sus funciones se encuentran, entre otras, las de cuidar, administrar y conservar los bienes comunes, y las que le sean asignadas en el reglamento de propiedad horizontal. Veamos:

**“Artículo 51. Funciones del administrador.** *La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:*

(...)

*7. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.*

(...)

*14. Las demás funciones previstas en la presente ley en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios.*

(...)” (Subrayas fuera del texto).

Acudiendo al Reglamento de Propiedad Horizontal de GRAN ESTACIÓN, vertido en la Escritura Pública No. 3074 del 5 de octubre de 2011 elevada en la Notaría 39 de Bogotá, en el artículo 72 se estableció como funciones del administrador las de vigilar la conservación, reparación, limpieza y



orden de los bienes comunes, y contratar la ejecución de las reparaciones. Veamos:

**“ARTÍCULO 72. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR:**  
*Sin perjuicio de lo previsto en las leyes y otras partes del presente reglamento, el Administrador tendrá las siguientes funciones: (...) 5. En relación con los bienes comunes y los bienes del CENTRO COMERCIAL: vigilar su conservación, reparación, limpieza y orden; llevar a cabo el control de inventarios de todos los elementos de dotación; contratar la ejecución de las respectivas mejoras, reparaciones o modificaciones; preparar y ejecutar un plan de mantenimiento preventivo y correctivo; tomar las medidas necesarias y efectuar o contratar todas aquellas obras y reparaciones cuya no realización inmediata pueda causar perjuicios a la propiedad horizontal o a los bienes y servicios de uso común; en general realizar todos los actos de disposición, conservación y disposición de los mismos, de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal y con lo dispuesto por la ASAMBLEA y el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. 6. Coordinar con las autoridades y con la empresa responsable de la vigilancia del CENTRO COMERCIAL la seguridad y vigilancia del edificio. 7. Adoptar las medidas que demanden la existencia, seguridad, integridad y salubridad del inmueble y de sus usuarios. (...) 16. Responder las peticiones formuladas, en debida forma, por los propietarios u ocupantes de bienes privados (...). 24. Hacer por cuenta de la Persona Jurídica oportunamente los pagos que sean procedentes, evitando la mora y beneficiándose en lo posible de los descuentos respectivos. (...) 45. En general proponer, y ejecutar cuando cuente*

*con las atribuciones o autorizaciones respectivas, las medidas convenientes para la buena marcha de la administración; para la consolidación y desarrollo del CENTRO COMERCIAL; para la conservación y buen funcionamiento de los bienes y servicios del CENTRO COMERCIAL; para la defensa de los intereses comunes de sus copropietarios; y para el cumplimiento del objeto del CENTRO COMERCIAL.*

(...)

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** *En el ejercicio de sus atribuciones el ADMINISTRADOR deberá tener en cuenta que la esencia de estas es propiciar (...) la adecuada utilización de los bienes y servicios comunes y de las unidades privadas, la óptima prestación de servicios comunes, la conservación, seguridad, salubridad y desarrollo del CENTRO COMERCIAL (...)" (Subrayas y negrillas fuera del texto).*

En este contexto, observa el Tribunal Arbitral que GRAN ESTACIÓN incumplió con las labores de administración, conservación, reparación limpieza y orden de los bienes comunes de la Copropiedad, como se expone a continuación:

- 1.** El 3 de agosto de 2016, el representante legal de COLLIERS le notificó al representante legal de GRAN ESTACIÓN la designación de la compañía como depositaria provisional de los inmuebles identificados con los folios de matrícula Nos. 50C-1827867, 50C-1827868 y 50C-1827866.

Asimismo, en ejercicio del derecho de petición consagrado en el artículo 23 de la Constitución Política de Colombia, frente al uso de

los bienes comunes solicitó la entrega y garantía del uso y disfrute de los parqueaderos de los pisos 9 y 10; la entrega y garantía del uso y disfrute de los equipos de aire acondicionado de los pisos 9 y 10 y del local comercial 132 (esfera); la entrega y garantía del uso y disfrute de equipos (circuito cerrado de televisión), equipos de seguridad y control de acceso para los pisos 9 y 10 y el local comercial 132 (esfera); entrega y garantía del uso y disfrute de zonas comunes de circulación para los pisos 9, 10 y esfera.

A la par con esto, pidió información sobre el esquema de seguridad de la Copropiedad, en particular del edificio de oficinas, del esquema de operaciones y mantenimiento de la Copropiedad y de los contratistas encargados de la vigilancia, recepción y logística, mantenimiento de ascensores, mantenimiento de plantas eléctricas, mantenimiento de sistema hidráulico o bombas eyectoras, mantenimientos de sistemas de acceso vehicular o peatonal (software, talanqueras y sistema de control), aire acondicionado y ascensores.

Adicionalmente, COLLIERS deprecó la entrega de copia simple y digital de todos los planos técnicos y arquitectónicos del edificio de oficinas, red eléctrica, red de datos, instalaciones sanitarias, aire acondicionado e iluminación.

2. Seguidamente, el 8 de agosto de 2016 radicó una comunicación ante GRAN ESTACIÓN manifestándole que para ejecutar las tareas de adecuación y alistamiento de las áreas privadas y poderlas explotar comercialmente, ha obtenido alguna información por parte del administrador y del personal técnico de la Copropiedad, al igual que *“su manifestación de completa disponibilidad para apoyar la puesta en operación de áreas comunes que permitan la explotación comercial de las privadas entregadas en depósito”*.

Resaltó que el 5 de agosto de 2016 se debían iniciar las labores de adecuación, empero, se identificaron unos inconvenientes “*que hoy nos exponen gravemente a incumplimientos contractuales*”:

- El señor Rafael Nisperusa, técnico de la constructora que gestiona el inmueble, le indicó a Iván Correa, responsable de la ejecución de las obras de adecuación, que no podían proceder con las mismas sin autorización formal de la constructora; situación que impide conectarse a los servicios de agua luz, aire acondicionado, circulación vertical y de seguridad de la edificación, y equipos y sistemas de la dotación básica común y esencial de los copropietarios.

En consecuencia, le solicitaron a la administración de GRAN ESTACIÓN colaborar “*de manera eficiente y eficaz **en la habilitación del uso, goce y disfrute de las áreas comunes de la Copropiedad y de su dotación básica, así como a permitirnos el acceso a los servicios públicos de manera inmediata** (...)*” (Subrayas y negrillas fuera del texto).

- En la ejecución de las obras han tenido innumerables inconvenientes técnicos, por lo cual requieren de la permanente y oportuna colaboración de los delegados o expertos que la administración designe.
  - A la fecha tienen un retardo de cinco (5) días en la ejecución de las obras “*que resulta exclusivamente imputable a la negativa de los delegados técnicos de la edificación (...)*”.
- 3.** El 25 de agosto de 2016, COLLIERS dirigió una nueva misiva a GRAN ESTACIÓN, titulada “*Referencia: Puesta en funcionamiento de las áreas, equipos y bienes comunes y de dotación básica del Centro*”

*Comercial Gran Estación II - Costado Esfera, Edificio de Oficinas”, en la cual solicitó convocar a una asamblea extraordinaria de copropietarios que tuviera lugar a más tardar el 5 de septiembre de 2019, en cuyo orden del día estuviera la “e) Autorización para contratar y ejecutar el alistamiento y puesta en operación de los bienes, servicios y dotación común necesaria para garantizar los derechos de los propietarios y legítimos tenedores de unidades privadas que integran el edificio” (Subrayas fuera del texto).*

4. El 16 de noviembre de 2016, COLLIERS le indicó a GRAN ESTACIÓN que *“Con fundamento en la urgencia y necesidad de garantizar la prestación del servicio público de energía en las áreas comunes del edificio de Oficinas”, procedería a cancelar dos facturas que tenían como fecha límite de pago ese día: “-Factura No. 2099536, período de facturación 01/10/2016 a 31/10/2016, por el valor a pagar de \$19.745.020. -Factura No. 2099537, período de facturación 01/10/2016 a 31/10/2016, por el valor a pagar de \$22.120.530”.*

*Anotó COLLIERS que “El pago se realiza como pago por tercero, en este caso en nombre y favor de la Copropiedad, en el entendido de haberse obtenido previa autorización de cancelar esta obligación con el ánimo de garantizar la normal operación de la edificación y los derechos de los copropietarios, tenedores y/o arrendatarios al uso y disfrute del servicio de energía en las áreas comunes de la Copropiedad, y sin perjuicio del derecho al futuro reembolso del valor cancelado” (Subrayas fuera del texto).*

5. A través de escrito del 22 de diciembre de 2016, COLLIERS le pidió al Gerente y al Consejo de Administración de GRAN ESTACIÓN el reembolso de la suma de \$214.872.785, instrumentada en la factura de venta No. 11636 del 22 de diciembre de 2016, por concepto del *“reembolso por los valores no debidos y pagados en representación*

*de la Copropiedad para habilitar y permitir el normal funcionamiento y operación de áreas y dotación común de los copropietarios en el edificio de oficinas, según resumen y soportes contables”.*

Como fundamentos de lo solicitado se expuso que:

- Desde julio de 2016 hasta esa fecha, COLLIERS le ha suplicado reiteradamente al Administrador y al Consejo de Administración proceder a administrar los bienes y áreas comunes que hacen parte del edificio de oficinas.
- Como no se recibió respuesta, COLLIERS, en legítimo ejercicio de sus derechos y obligaciones como depositario provisional de los inmuebles, habilitó las áreas entregadas a su gestión para hacerlas aptas para el nuevo arrendatario (Ministerio de Transporte), *“y en el mes de septiembre de 2016, a pesar de los múltiples inconvenientes resueltos con la colaboración del Dr. Augusto Salazar, se logró habilitar el uso legítimo de tales las áreas (sic) privadas”.*
- COLLIERS, ante la omisión de la administración de la Copropiedad de proceder de conformidad con sus obligaciones legales y reglamentarias, *“procedió por su propia cuenta y bajo la inspección permanente del Administrador y del delegado técnico del Presidente del Consejo de Administración, a la **disposición y alistamiento de los accesos y dotación común de la edificación, entre ellos, acceso vehicular, acceso peatonal, circulación vertical, servicios comunes y dotación común de aire acondicionado.** Dichos alistamientos y mantenimientos se realizaron en todo tiempo, conforme fue documentado, en estricta sujeción a las instrucciones y parámetros emitidos por el Presidente del Consejo de Administración y su delegado técnico”* (Subrayas y negrillas fuera del texto).

- COLLIERS, de manera temporal y bajo condición de reembolso, asumió el costo derivado de dicho alistamiento y habilitación de bienes y dotación común de la propiedad horizontal.
  - Durante los meses de septiembre, octubre y noviembre de 2016, COLLIERS efectuó diferentes pagos que correspondía hacer a la administración de GE II P.H. por concepto de gastos de nómina, gastos de mantenimiento, gastos de control de acceso, gastos de servicios públicos, insumos, gastos de oficina, gastos de aseo y vigilancia y gastos de administración.
6. Mediante derecho de petición de fecha 30 de diciembre de 2016, radicado el 2 de enero de 2017, COLLIERS le solicitó a GRAN ESTACIÓN dar respuesta a los requerimientos anteriores de reconocimiento, pago, compensación y reembolso de los gastos cancelados para habilitar y permitir el normal funcionamiento, operación y dotación de las áreas comunes.
  7. El 17 de enero de 2017 COLLIERS radicó un *“segundo derecho de petición”* en ese sentido.
  8. El 14 de marzo de 2017 COLLIERS le remitió una comunicación a GRAN ESTACIÓN, recibida el 16 de marzo, señalando que *“Teniendo en cuenta que al sistema de aire acondicionado del edificio se le debe hacer el mantenimiento preventivo y correctivo se hace necesario cambiar los filtros para el buen funcionamiento de este, por lo anterior le informamos que procederemos a realizar la compra e instalación de estos. Quedo al pendiente de sus comentarios”* (Subrayas fuera del texto).

- 9.** Los días 2, 9, 10, 24 y 30 de agosto de 2017 se llevaron a cabo unas mesas de trabajo entre GRAN ESTACIÓN, PROYECTOS Y DESARROLLOS, COLLIERS y la SAE, a las cuales haremos referencia en detalle más adelante, en las cuales se buscó llegar a un acuerdo sobre los gastos en que incurrió el depositario provisional para la adecuación de las áreas comunes de la Copropiedad.
- 10.** El 31 de agosto de 2017 se realizó una asamblea extraordinaria de copropietarios de GRAN ESTACIÓN en la cual la apoderada de la SAE votó en contra de la aprobación del presupuesto, explicó que en desarrollo de la administración de los locales 901, 1001 y del local esfera, *“la SAE celebró un contrato de arrendamiento sobre los pisos 9 y 10 con el Ministerio de Transporte y que, para poder atender las obligaciones derivadas de esta relación contractual, la entidad tuvo que destinar recursos al funcionamiento, mantenimiento y conservación de bienes y servicios comunes de la zona de oficinas de manera directa y no por vía de las cuotas de administración de la propiedad horizontal, por un período que cubre desde el 15 de abril de 2016 hasta la fecha de la reunión a la que se refiere esta acta. La razón de su negativa obedece en síntesis, y de lo cual la Dra. GUTIÉRREZ pidió que se dejara constancia expresa, al hecho de que a juicio de la entidad que representa, no obstante haberse iniciado un proceso de negociación con los representantes de la sociedad Proyectos y Desarrollos ISA para el reconocimiento y pago de ello”;* por lo que adujo que el presupuesto debería incluir *“el monto invertida por ella en esos gastos y que asciende aproximadamente a los setecientos millones de pesos (\$700.000.000)”*.

Acto seguido, intervino el señor Fernando Augusto Laserna Silva en representación de PROYECTOS Y DESARROLLOS, quien *“manifestó que en caso de existir cualquier tipo de obligación pecuniaria para reembolsarle a la SAE los recursos a que había hecho referencia la*



*Dra. CAMILA GUTIERREZ en su intervención, fijados bien por vía convencional, transaccional, o incluso judicial, si fuere el caso, ello constituiría una obligación a cargo de PROYECTOS Y DESARROLLOS I S.A., promotora del proyecto inmobiliaria (sic) y propietaria inicial de los inmuebles en la edificación, y no, de manera alguna, a la propiedad horizontal”.*

- 11.** El 24 de noviembre de 2017, la SAE le envió a GRAN ESTACIÓN una comunicación deprecando el “*Reconocimiento de la Ejecución de Gastos Pisos 9, 10 y Local Esfera*”.

Igualmente, el testigo Rafael Augusto Salazar López, quien se desempeña como Gerente de Operaciones de PROYECTOS Y DESARROLLOS, en la diligencia del 24 de junio de 2020 declaró que para el momento en que la compañía inició sus labores como depositaria provisional de los locales 901, 1001 y del local 132 (esfera), las zonas comunes de la Copropiedad requerían la ejecución de labores de habilitación y mantenimiento. Veamos:

*“(…) le notificamos nuevamente ya de manera formal en agosto, al señor Jaime Sarmiento administrador con un documento una carta que notificamos le enviamos la resolución, le enviamos la notificación, le enviamos el certificado de libertad, le entregamos toda la información en donde le decíamos que obviamente ya el inmueble está en proceso de administración y que había ahí un potencial arrendatario y que íbamos a iniciar todas las obras de adecuación interna.*

*Y pues obviamente tenían que adecuar el edificio, porque el edificio en ese momento, pues no tenía, tenía solo un guarda, no tenía aseadoras, no tenía contratos de mantenimiento vigentes, estamos hablando de las zonas*

comunes tanto el aire acondicionado, los ascensores estaban apagados, el área acondicionado estaba apagado el nuevamente nos refirió que esos temas los teníamos que hablar con el doctor Augusto Salazar.” (Subrayas fuera del texto).

En consonancia con lo que acaba de resumirse, Camila Gutiérrez Barragán, abogada de la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES y quien participó en las mesas de trabajo desarrolladas entre las partes en agosto de 2017, relató en la audiencia del 24 de junio de 2020, que cuando se practicó la diligencia de secuestro sobre los inmuebles objeto del proceso, en virtud de la cual los bienes quedaron a cargo de SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES y ésta designó luego como depositario provisional a COLLIERS, los ascensores de la Copropiedad no estaban en funcionamiento, situación que dio lugar a que se le formularan requerimientos a GRAN ESTACIÓN. Veamos:

*"(...) Cuando se practica la diligencia de secuestro no sé si ustedes lo saben, pero este edificio lo estaba custodiando la policía y parte de ello lo tenía la Contraloría por esa misma controversia que yo les cuento a ustedes que en ese momento estaba en disputa entonces no estaba en marcha, los ascensores no servían estaba totalmente apagado ese edificio en ese orden de ideas pues nosotros y considerando que era el administrador quien debía dar respuesta con relación a las zonas comunes y a la puesta en marcha del edificio le empezamos a hacer una serie de requerimientos y una serie de solicitudes las cuales siempre lo que hacía era manifestar que este era un edificio manejado por proyectos y desarrollos.*

*Y que él no tenía la injerencia para poder dar respuesta a lo mismo, algo que nos parecía un poco extraño porque*

*cuando nosotros entrabamos a mirar veíamos que tanto la parte del centro comercial como de las oficinas que es donde se encuentra el piso noveno, piso decimo y esferas pues eran uno solo (...)" (Subrayas fuera del texto).*

El recuento que viene de efectuarse, al igual que los testimonios recibidos, permiten concluir que GRAN ESTACIÓN sí incumplió con las labores de administración de los bienes y áreas comunes de la Copropiedad. En efecto, en múltiples oportunidades COLLIERS, como depositaria provisional de las oficinas 901, 1001 y del local 132 (esfera) y a efectos de arrendar dichos inmuebles, le solicitó a la Administración y al Consejo de Administración de GRAN ESTACIÓN desplegar una serie de actividades encaminadas a habilitar el funcionamiento de las áreas y bienes comunes del edificio de las oficinas, en lo tocante, entre otros, a los accesos vehiculares y peatonales, los ascensores, el aire acondicionado y el servicio público de energía; sin que GRAN ESTACIÓN haya realizado actuación alguna a ese respecto o tan siquiera se haya pronunciado frente a dichas peticiones, pues de esto no obra prueba en el expediente.

Los accesos vehiculares y peatonales, ascensores, aire acondicionado y servicios públicos están contemplados en el artículo 23 del Reglamento de Propiedad Horizontal de GRAN ESTACIÓN -Escritura Pública No. 3074 del 5 de octubre de 2011 otorgada en la Notaría 39 de Bogotá-. Veamos:

**"ARTÍCULO 23. BIENES DE PROPIEDAD COMÚN ESENCIALES Y NO ESENCIALES:** *Son bienes comunes aquellos afectados por el uso común. Son bienes comunes esenciales, en general, todos aquellos necesarios para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del centro comercial y los imprescindibles para el uso adecuado de las unidades privadas. Se reputan bienes comunes esenciales:*

- *El lote de terreno sobre el cual se levanta el centro comercial (...).*
- *El subsuelo correspondiente al terreno, hasta donde lo permiten las leyes, incluidas todas las instalaciones de servicios en el realizadas.*
- *Los cimientos y fundaciones que inician la estructura del Centro Comercial.*
- *Los muros que conforman las fachadas exteriores, incluyendo los vidrios de las ventanas que tienen la calidad de bienes comunes.*
- *Los muros medianeros entre Unidades Privadas y las áreas comunes.*
- *Los elementos que forman parte de la estructura de la edificación (...).*
- *Los ductos o buitrones de instalaciones eléctricas, sanitarias, teléfonos, gas y los de ventilación.*
- *Las instalaciones generales para la red de contra incendio.*
- *Cuarto de instrumentación sísmica.*
- *Cuarto de máquinas.*
- *Equipos de ventilación mecánica.*
- *Las instalaciones generales de acueducto, gas y teléfono, desde la entrada de cada unidad privada hasta el punto de conexión de las redes de las empresas suministradoras de los servicios públicos.*

- *Las instalaciones de acueducto para el aseo y mantenimiento de las zonas comunes.*
- *Las bajantes y canales de aguas lluvias y negras.*
- *Las cubiertas del Centro Comercial.*
- *El cuarto de bombas y los contadores de agua.*
- *Las zonas de circulación común, vehiculares y peatonales, accesos, rampas y escaleras.*
- *Subestación eléctrica, planta eléctrica.*
- *El cuarto de basuras.*
- *Sistema de Alcantarillado.*
- *Tanques de reserva.*
- *Las instalaciones del sistema de seguridad del Centro Comercial.*

*Se consideran como bienes comunes esenciales, las instalaciones generales de energía eléctrica internas existentes desde el punto de derivación de acometidas de baja tensión (...).*

**BIENES COMUNES NO ESENCIALES:** *Son los no indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del Centro Comercial, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular.*

*Son bienes COMUNES NO ESENCIALES de la totalidad de los copropietarios, los que a continuación se relacionan en forma enunciativa y no taxativa:*

- *Administración con baño.*
- *Cuarto de servicios.*
- *Baños de hombres y mujeres.*
- *Recepción.*
- *Zonas verdes y Zonas duras.*
- *Plazoleta de comidas.*
- *Parqueaderos de visitantes y bicicleteros, parqueaderos de motos, de taxis, y de cargue y descargue.*

*Todos los demás que no tengan el carácter de bienes comunes esenciales (...)" (Subrayas fuera del texto).*

En consonancia con el artículo 23, en el artículo 27 del Reglamento de Propiedad Horizontal se enumeraron los bienes comunes de GRAN ESTACIÓN, encontrándose dentro de este listado los bienes y aspectos objeto de las peticiones y requerimientos elevados por COLLIERS y la SAE ante la Copropiedad. Veamos:

**"ARTÍCULO 27. ENUMERACIÓN DE LOS BIENES DE PROPIEDAD COMÚN:** *Son bienes comunes del edificio GRAN ESTACIÓN II CENTRO COMERCIAL, por piso, los que a continuación se relacionan en forma enunciativa y no taxativa y de acuerdo con los planos aprobados:*

*(...)*

## SÓTANO 2.

*Rampa vehicular, circulación vehicular, depósitos comunes, eyectoras, trafos locales y oficina, medidores eléctricos, celdas, subestación eléctrica, disponibles, equipo, ventilación mecánica, planta eléctrica, A.C.P.M., bicicleteros, quinientos sesenta (560) garajes de residentes de los cuales treinta y nueve (39) son de uso exclusivo, zonas duras, cuarto de instrumentación sísmica, escaleras, ascensor, muros, ductos, columnas.*

## SÓTANO 1.

*Rampas vehiculares, circulación vehicular, acceso vehicular, zonas duras, bomba de espejo de agua, depósitos comunes, cuarto de máquinas, equipos de ventilación mecánica, R.S.U. operador telefonía, strips telefónicos, punto de pago, trafos oficinas y locales, medidores eléctricos, zona de parqueo para cincuenta y dos (52) motos, bicicleteros, plantas eléctricas, A.C.P.M., bombas, trescientos setenta y siete (377) garajes de los cuales veinticinco (25) son para discapacitados, noventa y dos (92) garajes de residentes de los cuales once (11) son para discapacitados, dieciséis (16) garajes para taxis, circulación peatonal, escaleras, ascensores, muros, ductos, columnas.*

(...)

## PISO 9

*Hall de ascensores, escaleras, ascensores, muros, ductos columnas.*

*PISO 10*

*Hall de ascensores, escaleras, ascensores, muros, ductos  
columnas.*

*(...)” (Subrayas fuera del texto).*

Aunado a que GRAN ESTACIÓN no llevó a cabo actuación alguna en punto de las solicitudes formuladas por COLLIERS y SAE referentes a la habilitación y las adecuaciones de los bienes y áreas comunes, y tampoco contestó las peticiones incoadas por esas sociedades, no hay prueba que de cuenta de que la Copropiedad se hubiese opuesto o hubiere rechazado las adecuaciones realizadas por el depositario provisional.

A contrario sensu, en una de esas comunicaciones, la del 22 de diciembre de 2016, COLLIERS afirmó que llevó a cabo la habilitación del uso, goce y disfrute de las áreas comunes, la dotación básica de la Copropiedad y el acceso a los servicios públicos y servicios de vigilancia, bajo el acompañamiento, inspección permanente, recomendaciones y parámetros del Administrador de GRAN ESTACIÓN y del delegado técnico del Presidente del Consejo de Administración; lo cual, se insiste, no fue desvirtuado por la parte demandada.

Adicionalmente, el representante legal de GRAN ESTACIÓN, señor Jaime Enrique Sarmiento Anzola, en el interrogatorio de parte rendido el 24 de junio de 2020 reconoció, de un lado, que COLLIERS requirió a la Copropiedad para que administrara de forma eficiente los bienes y áreas comunes, y, de otra parte, que COLLIERS realizó adecuaciones en las áreas comunes. Veamos:

*“DR. CABALLERO: Pregunta No. 1. Perfecto, señor Jaime indique al despacho si es cierto o no, que la sociedad*



Colliers Internacional Colombia S.A. requirió a la P.H. para proceder a administrar de manera eficiente los bienes y áreas comunes que hacen parte del edificio de las oficinas 901 y 1001?

SR. SARMIENTO: Andrés buenos días, **sí es cierto.**

DR. CABALLERO: Pregunta No. 2. Indique al despacho si es cierto no, que la sociedad Colliers Internacional Colombia realizó adecuaciones a las áreas comunes que permitían el acceso uso goce y disfrute de las oficinas 901 y 1001 de la P.H.

SR. SARMIENTO: **Sí.** (Subrayas y negrillas fuera del texto).

Lo manifestado por el representante legal de GRAN ESTACIÓN en el interrogatorio de parte que absolvió constituye, entonces, una confesión en los términos de los artículos 191 y 194 del C. G. del P., confesión que a la luz del artículo 165 *Ibíd*em es un medio de prueba que, en el caso particular, permite tener por acreditado que COLLIERS requirió a la propiedad horizontal para procediera a administrar de manera eficiente los bienes y áreas comunes que hacen parte del edificio de las oficinas 901 y 1001, y que COLLIERS realizó adecuaciones a las áreas comunes que permitían el acceso uso goce y disfrute de esas oficinas.

En suma, la no disposición, alistamiento y mantenimiento de los accesos y dotación común de la edificación, acceso vehicular, acceso peatonal, circulación vertical, servicios comunes y dotación común del aire acondicionado por parte de GRAN ESTACIÓN, entrañan un incumplimiento de las siguientes funciones de la administración: administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes (artículo 32 de la Ley 675 de 2001); cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de

Tribunal Arbitral  
de  
SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. – SAE S.A.S.  
vs.  
GRAN ESTACIÓN II CENTRO COMERCIAL P.H.  
y  
PROYECTOS Y DESARROLLOS I S.A.  
No. 115919

---

administración, conservación y disposición de los mismos (artículo 51 de la Ley 675 de 2001); vigilar la conservación, reparación, limpieza y orden de los bienes comunes, contratar la ejecución de las respectivas mejoras, reparaciones o modificaciones, tomar las medidas necesarias y efectuar o contratar todas aquellas obras y reparaciones cuya no realización inmediata pueda causar perjuicios a la propiedad horizontal o a los bienes y servicios de uso común (artículo 72 del Reglamento de Propiedad Horizontal de GRAN ESTACIÓN).

Ahora bien, como se mencionó atrás, en el expediente no hay prueba que dé cuenta que la Copropiedad se hubiese opuesto o hubiere rechazado las adecuaciones realizadas por el depositario provisional, pues, por el contrario, lo que emerge de las pruebas documentales y testimoniales analizadas en conjunto por el Tribunal Arbitral es que los pagos, adecuaciones y mantenimientos a las áreas y bienes comunes fueron desplegados con plena conciencia y tolerancia de GRAN ESTACIÓN.

El conocimiento y la tolerancia de GRAN ESTACIÓN en los pagos y adecuaciones a los bienes y áreas comunes efectuados por SAE, llevan a que se configure la subrogación legal (num. 5 del artículo 1668 del C.C.) porque, se reitera, la Copropiedad consintió tácitamente en ello -pagos y adecuaciones- al no oponerse. Todo indica que hubo la creación de un escenario en que se emitieron señales que crearon en el subrogatario SAE, un estado de confianza legítima en que sería restituido en los pagos que hubiera hecho o llegare a hacer para suplir las omisiones de GE II P.H. La figura jurídica de la subrogación legal aparece dibujada en los hechos y pretensiones de la demanda y en las pruebas recaudadas en esta actuación arbitral, pues el extremo actor siempre expresó que realizaba los pagos y adecuaciones de los bienes y áreas comunes en nombre de GRAN ESTACIÓN, de manera parcial y subordinadas a la expectativa de de reembolso. En ese orden de ideas, el margen de discreción que asiste al juez para interpretar la demanda, y la vigencia del principio iura novit curia, permiten superar la ambigüedad de la fuente

invocada nominalmente como pago de lo no debido, pues la figura delineada en el relato fáctico alude a la fisonomía de la subrogación legal.

Frente a la subrogación, el artículo 1666 del Código Civil establece que:

***"Artículo 1666. Definición de pago por subrogación. La subrogación es la transmisión de los derechos del acreedor a un tercero, que le paga."***

Y, en cuanto a la subrogación legal cuya existencia se predica en este caso, el numeral 5. del artículo 1668 *Ibidem* dispone:

***"Artículo 1668. Subrogación legal. Se efectúa la subrogación por el ministerio de la ley, y aún contra la voluntad del acreedor, en todos los casos señalados por las leyes y especialmente a beneficio:***

(...)

***5o.) Del que paga una deuda ajena, consintiéndolo expresa o tácitamente el deudor.***

(...)” (Subrayas fuera del texto).

En conclusión, GRAN ESTACIÓN efectivamente incumplió las funciones de administración de los bienes y áreas comunes. En este sentido, se configura la subrogación legal prevista en el numeral 5º del artículo 1668 del C.C. pues la Copropiedad era el deudor genuino y consintió en los pagos que realizó SAE. Por lo tanto, es procedente que se abra paso el estudio del reembolso de los gastos y pagos asumidos por SAE, reclamados en este trámite arbitral.

Siendo así, prosperará la pretensión contenida en el numeral 1º de la pretensión segunda de la demanda reformada, respecto de GRAN ESTACIÓN, al estar demostrado que ella incumplió su funciones de administrar los bienes y áreas comunes que hacen parte del edificio de oficinas en el que se encuentran ubicadas las oficinas 901, 1001 y el local 132 Esfera. Contrario sensu, frente a PROYECTOS Y DESARROLLOS, no prospera dicha pretensión, pues esta firma, según se vio, no ejerció la administración en el periodo en que se hicieron necesarias las inversiones venidas del incumplimiento del administrador, , conforme se analizó en precedencia.

Por lo anterior, la pretensión contenida en el numeral 2º de la pretensión segunda, referente a declarar que GRAN ESTACIÓN y PROYECTOS Y DESARROLLOS I S.A., de manera solidaria deben realizar la restitución de los costos de administración, habilitación, funcionamiento y normal operación de las áreas y bienes comunes, no está llamada a prosperar, por cuanto, se reitera, quien ejerció la calidad de administrador fue GRAN ESTACIÓN. Todo indicia entonces que la posición de P&D no es idéntica a la de GE II PH y no hay fuente de la solidaridad en la ley o en el contrato, y ontológicamente no puede haber solidaridad si uno de los supuestos deudores en verdad no lo es. En efecto, si P&D no ejerció la administración en el periodo en que se hicieron indispensables las inversiones, es decir no estaba obligado, los pagos hechos por Colliers-SAE no pudieron ser hechos en su nombre, sino en el del verdadero administrador GE II P.H.

**VIII. RESTITUCIÓN DE LOS COSTOS DE ADMINISTRACIÓN, HABILITACIÓN, FUNCIONAMIENTO Y NORMAL OPERACIÓN DE LAS ÁREAS Y BIENES COMUNES DE GRAN ESTACIÓN, EN LOS QUE INCURRIÓ LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. A TRAVÉS DEL DEPOSITARIO PROVISIONAL**

Tribunal Arbitral  
de  
SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. – SAE S.A.S.  
vs.  
GRAN ESTACIÓN II CENTRO COMERCIAL P.H.  
y  
PROYECTOS Y DESARROLLOS I S.A.  
No. 115919

---

Como se destacó en precedencia, en el expediente no se acreditó, ni tan siquiera se alegó, que GRAN ESTACIÓN se hubiese opuesto a las adecuaciones adelantadas por COLLIERS, como depositario provisional de los inmuebles 901, 1001 y el local 132 Esfera y encargado de la explotación económica de los mismos, frente a los bienes comunes de la Copropiedad, por lo cual tiene lugar, como fuente jurídica del reembolso, la subrogación legal estatuida en el numeral 5º del artículo 1668 del C.C.

Previo a adentrarnos en el examen de las facturas aportadas con miras a determinar si los pagos y gastos corresponden a bienes comunes y están soportados en debida forma, el Tribunal Arbitral examinará si GRAN ESTACIÓN reconoció o aceptó un valor económico concreto.

Para este propósito, conviene hacer alusión a las cinco (5) mesas de trabajo celebradas entre la SAE, COLLIERS, GRAN ESTACIÓN y PROYECTOS Y DESARROLLOS, los días 2, 9, 10, 24 y 30 de agosto de 2017, en el intento de concertar y acordar los valores a asumir por las partes en relación con los gastos en que incurrió COLLIERS, como depositario provisional, para habilitar y poner en funcionamiento las áreas comunes del edificio donde están ubicados las oficinas 901, 1001 y el local 132 (esfera).

En la primera reunión, del 2 de agosto de 2017, GRAN ESTACIÓN adquirió los compromisos de convocar a partir de esa fecha a COLLIERS y/o a la SAE a todas las asambleas que se realicen, y *“citación asamblea extraordinaria para suspensión tribunal”*. Y como compromisos comunes de todas las partes asistentes se señalaron los de *“realizar verificación de cada uno de los gastos generados por ambas partes en la operación Gran Estación - Conciliación”* y *“elaborar presupuesto para determinar costos de administración por cada piso, y cruce de cuentas”*.

En la segunda reunión, del 9 de agosto de 2017, se trató sobre la *“conciliación y verificación gastos COLLIERS y GRAN ESTACIÓN”*. En el

acta de la mesa de trabajo del 10 de agosto de 2017 se plasmó constancia de que allí se trató acerca de la *“conciliación y acuerdo gastos administrativos pisos 9 y 10 Gran Estación a julio de 2017”*, y como observaciones se estipuló que *“No se llegó a ningún acuerdo entre las partes, por lo cual P y D el día viernes 11 agosto 2017, realizará o solicitará una reunión con la Gerencia de la Regional Centro Oriente de la Sociedad de Activos Especiales SAE SAS para aclarar los gastos de administración y demás”* (Subrayas fuera del texto).

En la penúltima reunión, del 24 de agosto de 2017, *“Se realizó un recuento, análisis y explicación por parte del doctor Fernando Salazar sobre los gastos relacionados por Colliers y P y D”*, y el prenombrado se comprometió a *“enviar al Gerente de la Regional el Excel de cada uno de los gastos relacionados por Colliers y P y D para la respectiva verificación”*.

Finalmente, en la sesión del 30 de agosto de 2017, se realizó la *“Verificación de gastos generados por Colliers y P y D operación Gran Estación y Conciliación de los mismos para reconocer gastos a cancelar por ambas partes”*, consignándose textualmente como compromiso del señor Fernando Salazar *“Copia de cada una de las facturas por los gastos conciliados por P y D”*. Se destaca en relación con las copias de las facturas, que en el acta de la reunión no se precisó si el señor Salazar debía enviar, aportar o hacer otra cosa, tampoco en qué momento, ni frente a quién debía gestionar el asunto.

Con estribo en lo anterior, vislumbra el Tribunal Arbitral, de un lado, que en las mesas de trabajo suscitadas las partes verificaron los gastos, intentaron conciliar sobre los mismos, pero no llegaron a ningún acuerdo específico, y, de otro lado, que de las actas que recogen esas reuniones no se desprende un valor o suma específica sobre el que las partes hubiesen hecho ese ejercicio de verificación y conciliación de los gastos.

Dicho en breve, fracasó el intento de transacción porque no fue posible llegar a un finiquito.

En este sentido, el testigo Gustavo Orlando Ángel Álvarez, quien para la fecha de los hechos que dieron origen a esta controversia laboraba en la Gerencia de Operaciones de COLLIERS, expresó en audiencia del 24 de junio del 2020, que las partes no suscribieron acta de compromiso para el reembolso de los gastos, pues no le dieron continuidad a las negociaciones. Veamos:

*“DR. SALAZAR: Muy bien, usted sabe si se celebró o se suscribió algún acta del compromiso entre Proyectos y Desarrollos Gran Estación y la SAE para el reembolso de esos gastos?*

*SR. ÁNGEL: No, no señor, **esa acta no se suscribió porque era parte de la negociación que estábamos haciendo con el doctor Laserna y después ya no se dio continuidad a esas negociaciones.**” (Subrayas y negrillas fuera del texto).*

Al unísono con el señor Ángel Álvarez, la declarante Diana Carolina Peña, Directora Financiera de COLLIERS, en la diligencia del 25 de junio de 2020 refirió que en las mesas de trabajo no se llegó a ningún acuerdo. Veamos:

*“(…) En mayo del 2017 Colliers International hace un requerimiento formal a la asamblea, perdón, al administrador del centro comercial, donde solicita, por qué no fue citado a la asamblea de copropietarios, teniendo en cuenta que el administrador provisional, o sea, el depositario provisional encargado de ese inmueble era Colliers y debía asistir en calidad de representante de la*

*Sociedad de Activos Especiales, en ese momento, la asamblea el administrador de Gran Estación nos informa que únicamente se le notifica a los propietarios, sin embargo, se valida directamente con la SAE y a la SAE tampoco es notificada de esa asamblea.*

*A partir de ese momento ya comienza un trabajo en conjunto con SAE, con la regional centro oriente dirigida por la doctora Camila Gutiérrez, donde se hace la reclamación para impugnar el acta de esa asamblea de marzo y poder asistir como representantes del inmueble, de las oficinas 1001, 901 y local 132, esfera.*

*A partir de ese momento comienzan a existir unas conversaciones con el señor, no recuerdo el nombre, Fernando Laserna, el abogado que representaba a la constructora P&D, Proyectos & Desarrollos, donde se comienzan a realizar una mesas de trabajo más o menos para agosto del 2017, esas mesas de trabajo fueron realizadas en las oficinas de SAE, en esas mesas de trabajo asiste la doctora Camila Gutiérrez por parte de SAE, asiste Paola Santamaria por parte de SAE, asiste el doctor Gustavo Ángel por parte de Colliers, asisto yo también por parte de Colliers, asiste el doctor Fernando Laserna que era el representante de P&D, asisten dos ingenieros, recuerdo los apellidos que son Enciso y Mesperuza, que creo que hacen parte de la administración del centro comercial.*

*Y, en esa mesa de trabajo comenzamos a validar, yo soy la persona que tiene el listado de los gastos en los que se han incurrido en ese tiempo, yo soy la que maneja el archivo, comenzamos a revisar detalladamente uno por*



*uno los gastos, en esos gastos, en ese archivo de Excel agregamos dos columnas, una para P&D y una para SAE, donde cada uno de los dos argumenta si esos gastos, si la persona que está ahí está de acuerdo o no con reconocer esos gastos, hacemos esas mesas de trabajo.*

*Se cita a una asamblea extraordinaria el 31 de agosto del 2017, a esa asamblea extraordinaria yo no asisto, asiste la doctora Camila Gutiérrez y asiste el doctor Gustavo Ángel por parte de Colliers, en ese momento, luego de haber hecho esas mesas de trabajo hubo un acuerdo que no está escrito, pero que sí define, donde P&D reconocería esos valores que pagó Colliers en su momento y que luego la SAE le reconoce a Colliers por la administración de esos espacios de las zonas comunes.*

*A partir de ese momento, después de la asamblea tengo conocimiento que no se llega ningún acuerdo por parte de la constructora, por parte de P&D, la persona en ese momento que los representaba era el doctor Laserna y la SAE reconoce esos valores a Colliers, le paga esos valores a Colliers y ya creo que ya inicia el proceso de reclamación de estos.* (Subrayas fuera del texto).

Posterior a esas mesas de trabajo, Fernando Laserna Silva, en nombre de PROYECTOS Y DESARROLLOS, el 19 de septiembre de 2017 le envió un correo electrónico a Camila Gutiérrez, funcionaria de la SAE, expresándole:

*“Hace algunos días convinimos que en el curso de la semana pasada, Usted me haría llegar los resultados de los análisis efectuados por la SAE, necesarios para poder fijar, de común acuerdo, los montos de las obligaciones*

Tribunal Arbitral  
de  
SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. – SAE S.A.S.  
vs.  
GRAN ESTACIÓN II CENTRO COMERCIAL P.H.  
y  
PROYECTOS Y DESARROLLOS I S.A.  
No. 115919

---

entre esa entidad y PROYECTOS Y DESARROLLOS I S.A. inherentes a los gastos comunes de la parte de las oficinas de GRAN ESTACIÓN II, entre los meses de abril de 2016 y agosto de 2017. Ello porque que, como Usted seguramente recuerda, en nuestro análisis conjunto no alcanzaron a entrar los gastos de agosto y que, al igual que los de los meses anteriores, tuvieron que ser asumidos directamente y no a través de la administración de la propiedad horizontal (...)" (Subrayas fuera del texto).

En respuesta a ello, Camila Gutiérrez contestó el 2 de octubre de 2017:

"(...) Nos permitimos informar que ya fue presentado al comité técnico de SAE, el ejercicio de cruce de cuentas correspondiente a los gastos administrativos asumidos por P&D, SAE y su depositario.

*Dicha instancia aprobó los valores que salieron como resultado del análisis de las partes (P&D y SAE) en las mesas de trabajo que se sostuvieron para tal fin, es de anotar que a estos valores se le incluyeron los gastos ocasionados en el mes de agosto de los items acordados.*

Se relacionan los valores reconocidos, **con el fin los verifiquen e informen como se procederá al pago.**

Reconocimiento P&D a SAE	\$	495,405,184
Reconocimiento SAE a P&D	\$	70,949,617

*Adjuntamos detalle del análisis de los Gastos no concertados en la negociación por parte de P&D de*

*acuerdo a la validación de los SI y los NO; en donde el total de los gastos incluyendo agosto es de \$ 68.169.661 del cual se está reconociendo el 50% según la propuesta de P&D que corresponde a \$34.084.830 y que se encuentra discriminado en el archivo adjunto de acuerdo a los siguientes conceptos:*

- *Mantenimiento sistema de control de acceso / Oxney de Colombia*
- *Mantenimiento sistema control de acceso*
- *Mtto 5 ascensores Mitsubishi Electric De Colombia Ltda Contrato*
- *Mtto del sistema de acceso*
- *Recepcionista (2) recepción edificio entrada principal*
- *Reconfiguración de sistema de control BIS (Bosch y Lectores Biométricos) (Heriberto Londoño)*

*Si se reconociera el 100% según el análisis de SAE el valor que se reintegraría sería de \$ 529.490.014.*

*Aceptando el 50 % de la propuesta por parte de P&D el valor que reintegraría sería de \$495.405.184 (...)*  
(Subrayas y negrillas fuera del texto).

El 18 de octubre de 2017, Fernando Laserna contestó indicando:

*"(...) Necesito pedirle que me remita el detalle de los gastos no concertados a que se refiere su mensaje del 2 del corriente mes de octubre. Por otra parte, le pediría que programemos una reunión para retomar el análisis juicioso de los valores, tanto sobre lo que hemos logrado avances*

*como sobre lo del mes de agosto. Muy posiblemente el Dr Pablo nos acompañaría, lo cual considero fundamental para alcanzar el propósito común de conjurar cualquier posibilidad de conflicto (...)" (Subrayas fuera del texto).*

Ese cruce de mensajes entre Fernando Laserna, de PROYECTOS Y DESARROLLOS, y Camila Gutiérrez, de la SAE, no refleja un acuerdo de voluntades claro ni específico entre ellos sobre los valores a reconocer y pagar, ni mucho menos que de parte de GRAN ESTACIÓN -sociedad respecto de la cual en este laudo se analizó el tema del incumplimiento de las funciones de administración- existiese un reconocimiento de una suma de dinero concreta a pagar, pues lo único que reflejan son unas tratativas, similares a lo acontecido en las mesas de trabajo, para conciliar el tema, sin que fuera posible llegar a un finiquito.

Asimismo, a pesar de que en la asamblea extraordinaria de copropietarios del 31 de agosto de 2017 el señor Fernando Laserna, en representación de PROYECTOS Y DESARROLLOS, *"manifestó que en caso de existir cualquier tipo de obligación pecuniaria para reembolsarle a la SAE los recursos a que había hecho referencia la Dra. CAMILA GUTIERREZ en su intervención, fijados bien por vía convencional, transaccional, o incluso judicial, si fuere el caso, ello constituiría una obligación a cargo de PROYECTOS Y DESARROLLOS I S.A., promotora del proyecto inmobiliaria (sic) y propietaria inicial de los inmuebles en la edificación, y no, de manera alguna, a la propiedad horizontal"*; lo cierto es que para las fechas en que acontecieron los hechos materia de la demanda -años 2016 y 2017-, la labor de administración de GRAN ESTACIÓN II CENTRO COMERCIAL - PROPIEDAD HORIZONTAL fue ejercida por el señor Jaime Enrique Sarmiento Anzola. Por lo tanto, PROYECTOS Y DESARROLLOS, constructora del centro comercial, al margen de su relación con GRAN ESTACIÓN, su participación y lo manifestado en esa asamblea del 31 de agosto de 2017, y su intervención en las mesas de trabajo suscitadas entre las partes para concertar el pago de las sumas de dinero

Tribunal Arbitral  
de  
SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. – SAE S.A.S.  
vs.  
GRAN ESTACIÓN II CENTRO COMERCIAL P.H.  
y  
PROYECTOS Y DESARROLLOS I S.A.  
No. 115919

---

pretendidas por la SAE, no fungió como administradora de GRAN ESTACIÓN entre los años 2016 y 2017.

En este contexto, destaca el Tribunal Arbitral que el señor Fernando Laserna no tiene facultades de representación legal frente PROYECTOS Y DESARROLLOS, a tal punto que ni siquiera figura en el certificado de existencia y representación legal de esa sociedad, obrante en el expediente. Incluso, en el interrogatorio de parte rendido el 24 de junio de 2020 en este proceso por Pablo Salazar de Heredia, representante legal de PROYECTOS Y DESARROLLOS, se le preguntó *“indique al despacho si usted autorizó al señor Fernando Laserna para que convocara y asistiera a reuniones con la Sociedad de Activos Especiales con el objetivo de conciliar gastos administrativos de las zonas comunes del módulo de oficinas”*; y él manifestó expresamente, de un lado, que no autorizó al doctor Fernando Laserna ni al doctor Augusto Salazar ni a nadie, a conciliar ningún tipo de gastos con SAE ni con COLLIERS; y, de otro lado, que cuando se efectuaron unas reclamaciones hicieron unas reuniones para enterarse de que estaba ocurriendo y de qué era lo que estaban pidiendo, pero en ningún momento para una conciliación, pues una conciliación de cualquier índole hubiera tenido que ser aprobada no solamente por el representante legal sino también por la junta directiva de la persona jurídica. Veamos:

*“SR. P. SALAZAR: En primer término quiero señalarle que la relación y abogado cliente, es una relación de tipo confidencial como usted bien lo sabe, pero en segundo término quiero decirle que en ningún caso autoricé al doctor Fernando Laserna ni al doctor Augusto Salazar ni a nadie, a conciliar ningún tipo de gastos con las Sociedad de Activos Especiales, por el contrario ni con la firma Colliers, por el contrario cuando hicieron algunas reclamaciones lo que se hizo fueron unas reuniones para enterarnos de que estaba*

ocurriendo y de qué era lo que estaban pidiendo, pero en ningún momento para una conciliación, una conciliación de cualquier índole que fuera para llevarla o no llevarla, aceptarla o no aceptarla, tener razón o no tener razón, hubiera tenido que ser aprobada no solamente por mi sino también por la junta directiva de Proyectos y Desarrollos.

*Y no había lugar para hacerlo porque no existe ninguna razón por la cual Proyectos y Desarrollos o el Centro Comercial Gran Estación II, tenga que suplir los gastos de Colliers para instalar a un inquilino en dos pisos que había pasado la fiscal a la Sociedad de Activos Especiales, habían salido de nuestro propio manejo.”* (Subrayas fuera del texto).

Resalta el Tribunal Arbitral, de cara a lo manifestado por el señor Fernando Laserna, tanto en la asamblea del 31 de agosto de 2017 como lo señalado en los correos que cruzó con SAE, que era tan precaria la representatividad del abogado Laserna que era improbable formarse expectativas legítimas de ofertas de pago proveniente de quien no era representante legal, condición que aquél no tenía frente a PROYECTOS Y DESARROLLOS acorde con el certificado de existencia y representación legal de la compañía. Aunado a esto, la sola palabra del señor Laserna no bastaba para obligar a PROYECTOS Y DESARROLLOS, sino que debía contar con las facultades y la representación legal para ello, empero, el prenombrado estaba desprovisto de esta habilitación para comprometer a la sociedad.

En este orden de ideas, ante el incumplimiento de las funciones de administración por parte de GRAN ESTACIÓN por la no disposición, alistamiento y mantenimiento de los accesos y dotación común de la edificación, acceso vehicular, acceso peatonal, circulación vertical,

Tribunal Arbitral  
de  
SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. – SAE S.A.S.  
vs.  
GRAN ESTACIÓN II CENTRO COMERCIAL P.H.  
y  
PROYECTOS Y DESARROLLOS I S.A.  
No. 115919

---

servicios comunes y dotación común del aire acondicionado de la Copropiedad, el Tribunal Arbitral analizará si los pagos y gastos representados en las facturas y recibos aportados como pruebas documentales de la demanda, están soportados en debida forma y atañen a bienes comunes, a efecto de ordenar el reembolso teniendo como fuente jurídica la hipótesis de subrogación legal contemplada en el numeral 5º del artículo 1668 del C.C., subrogación legal que, se reitera, aparece dibujada en los hechos y pretensiones de la demanda y en las pruebas recaudadas en esta actuación arbitral, por cuanto la parte convocante siempre sostuvo que efectuaba los pagos y adecuaciones de los bienes y áreas comunes en nombre de GRAN ESTACIÓN, de manera parcial y bajo la expectativa de reembolso.

Frente a las sumas pretendidas por la parte convocante, considera el Tribunal Arbitral que de los documentos aportados para soportar los valores estimados en el juramento estimatorio, en su gran mayoría no demuestran de manera fehaciente, clara e inequívoca, que los gastos reclamados tengan relación de causalidad, es decir que correspondan a costos de administración, habilitación, funcionamiento y normal operación de las áreas y bienes comunes de la Copropiedad. En efecto, el extremo actor no acreditó en debida forma que las sumas incorporadas en algunas de esas facturas correspondieran a pagos efectuados frente a bienes y áreas comunes, y, en otros eventos, como por ejemplo acontece con los servicios de energía, reposan en el expediente las facturas pero no hay prueba de que las mismas hubiesen sido efectivamente canceladas.

La demandante incumplió entonces con el postulado de la carga de la prueba establecido en el artículo 167 del C. G. del P., en virtud del cual:

***"Artículo 167. Carga de la prueba. Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen (...)"***

Por el contrario, existen algunos gastos relacionados con mantenimiento aire acondicionado, ascensores, lavado de tanques, que claramente conciernen a gastos en las zonas comunes y se encuentran debidamente

Tribunal Arbitral  
de  
SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. – SAE S.A.S.  
vs.  
GRAN ESTACIÓN II CENTRO COMERCIAL P.H.  
y  
PROYECTOS Y DESARROLLOS I S.A.  
No. 115919

soportados con las pruebas allegadas, cuyo valor asciende a SESENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS (\$ 63.392.642.00). Los gastos y pagos que suman este valor se encuentran soportados en las siguientes facturas:

**Septiembre de 2016.**

<b>Prueba</b>	<b>Concepto</b>	<b>Valor</b>	<b>Fecha de Pago</b>
FV-27016 (Fl. 257, Cd. Pr. 1).	Mantenimiento Aire Acondicionado	\$ 5.425.000	14-10-2016
FV-596620 (Fl. 258, C. Pr. 1).	Inspección de Equipos Reingreso Ascensores	\$ 3.250.000	12-10-2016
<b>Total a reconocer</b>		<b>\$ 8.675.000</b>	

**Noviembre de 2016.**

<b>Prueba</b>	<b>Concepto</b>	<b>Valor</b>	<b>Fecha de pago</b>
FV-7406 (Fl. 340, Cd. Pr. 1.)	Mantenimiento Aire Acondicionado Pisos 9 y 10	\$ 3.238.000	05-01-2017
FV-7405 (Fl. 341 Cd. Prb. 1)	Mantenimiento Aire Acondicionado Esfera Gran Estacion0	\$ 2.582.000	06-01-2017
FV-674122 (Fl. 238, Cd. Pr. 1).	Mantenimiento 5 ascensores Mitsubishi	\$ 2.780.000	09-01-2017
<b>Total a reconocer</b>		<b>\$ 8.600.000</b>	



Tribunal Arbitral  
de  
SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. – SAE S.A.S.  
vs.  
GRAN ESTACIÓN II CENTRO COMERCIAL P.H.  
y  
PROYECTOS Y DESARROLLOS I S.A.  
No. 115919

**Diciembre de 2016.**

<b>Prueba</b>	<b>Concepto</b>	<b>Valor</b>	<b>Fecha de pago</b>
FV-27407 (Fl. 329, Cd. Pr. 1.)	Mantenimiento Aire Acondicionado Pisos 9 y 10	\$ 3.238.000	06-01-2017
FV-27408 (Fl. 330 Cd. Prb. 1)	Mantenimiento Aire Acondicionado Esfera Gran Estacion0	\$ 2.582.000	06-01-2017
FV- 671311 Fl. 224, C. Pr. 1).	Servicio mantenimiento ascensores	\$ 2.780.000	30-11-2016
<b>Total a reconocer</b>		<b>\$ 8.600.000</b>	

**Enero de 2017.**

<b>Prueba</b>	<b>Concepto</b>	<b>Valor</b>	<b>Fecha de pago</b>
FV-27524 (Fl. 312, Cd. Pr. 1.)	Mantenimiento Aire Acondicionado Pisos 9 y 10	\$ 3.238.000	12-02-2017
FV-27525 (Fl. 313 Cd. Prb. 1)	Mantenimiento Aire Acondicionado Esfera Gran Estacion0	\$ 2.582.000	12-02-2017
FV-677620 (Fl. 209, C. Pr. 1).	Mantenimiento 5 ascensores.	\$ 2.780.000	02-02-2017
DB- 001773000 (Fl. 216, Cd. 1,	Energía consumo áreas comunes	\$ 885.570	13-01-2017
DB- 001772000 (Fl. 217, Cd. Pr. 1)	Energía consumo área comunes	\$ 632.072	13-01-2017
<b>Total a</b>		<b>\$ 10.117.642</b>	

Tribunal Arbitral  
de  
SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. – SAE S.A.S.  
vs.  
GRAN ESTACIÓN II CENTRO COMERCIAL P.H.  
y  
PROYECTOS Y DESARROLLOS I S.A.  
No. 115919

<b>reconocer</b>			
------------------	--	--	--

**Febrero de 2017.**

Soporte según Demanda	Concepto	Valor	Fecha de pago
FV-27621 (Fl. 292, Cd. Pr. 1.)	Mantenimiento Aire Acondicionado Pisos 9 y 10	\$ 3.238.000	08-03-2017
FV-27622 (Fl. 293 Cd. Prb. 1)	Mantenimiento Aire Acondicionado Esfera Gran Estacion0	\$ 2.582.000	08-03-2017
FV-703514 (Fl. 190, C. Pr. 1).	Mantenimiento 5 ascensores.	\$ 2.780.000	28-02-2017
FV-36  (Fl. 192, Cd. Pr. 1).	Lavado De tanques zonas comunes	\$ 1.600.000	22-02-2017
<b>Total a reconocer</b>		<b>\$ 10.200.000</b>	

**Marzo de 2017.**

Soporte según Demanda	Concepto	Valor	Fecha de pago
FV-27706 (Fl. 271, Cd. Pr. 1.)	Mantenimiento Aire Acondicionado Pisos 9 y 10	\$ 3.238.000	02-04-2017
FV-27707 (Fl. 272 Cd. Prb. 1)	Mantenimiento Aire Acondicionado Esfera Gran Estacion0	\$ 2.582.000	02-04-2017
FV-704294	Mantenimiento 5	\$ 2.780.000	21-03-2017

Tribunal Arbitral  
de  
SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. – SAE S.A.S.  
vs.  
GRAN ESTACIÓN II CENTRO COMERCIAL P.H.  
y  
PROYECTOS Y DESARROLLOS I S.A.  
No. 115919

(Fl. 178, C. Pr. 1).	ascensores.		
<b>Total a reconocer</b>		<b>\$ 8.600.000</b>	

**Abril de 2017.**

<b>Soporte según Demanda</b>	<b>Concepto</b>	<b>Valor</b>	<b>Fecha de pago</b>
FV-27862  (Fl. 263, Cd. Pr. 1.)	Mantenimiento Aire Acondicionado Pisos 9 y 10	\$ 3.238.000	04-05-2017
FV-27863  (Fl. 264 Cd. Pr. 1)	Mantenimiento Aire Acondicionado Gran Estacion0 Esfera	\$ 2.582.000	04-05-2017
FV-707821  (Fl. 164, C. Pr. 1).	Mantenimiento 5 ascensores.	\$ 2.780.000	24-04-2017
<b>Total a reconocer</b>		<b>\$ 8.600.000</b>	

Ahora bien, sobre las sumas anteriores y de cara a lo solicitado en el numeral 4. de la pretensión SEGUNDA de la demanda reformada, el Tribunal Arbitral ordenará, a título de frutos civiles y de conformidad con el artículo 1617 del C.C., intereses legales equivalentes al 6% anual, los cuales se calcularán de manera individual en punto de los valores reconocidos y discriminados en precedencia, desde la fecha en que se hizo cada pago y hasta la data de emisión de este laudo.

Sobre el particular, prevé la norma en cita en su aparte pertinente que:

**“Artículo 1617. Indemnización por mora en obligaciones de dinero.** Si la obligación es de pagar una cantidad de dinero, la indemnización de perjuicios por la mora está sujeta a las reglas siguientes:

*1a.) Se siguen debiendo los intereses convencionales, si se ha pactado un interés superior al legal, o empiezan a deberse los intereses legales, en el caso contrario; quedando, sin embargo, en su fuerza las disposiciones especiales que autoricen el cobro de los intereses corrientes en ciertos casos.*

*El interés legal se fija en seis por ciento anual (...)*  
(Subrayas fuera del texto).

Asimismo, GRAN ESTACIÓN deberá pagarle a SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES la suma de SESENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS (\$ 63.392.642.00) en el término de diez (10) días hábiles siguientes a la ejecutoria del laudo. A partir del día siguiente del vencimiento del término indicado se causarán los intereses moratorios correspondientes, los cuales serán liquidados y pagados a la tasa máxima que certifique la Superintendencia Financiera para cada período.

#### **IX. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS EXCEPCIONES DE LAS CONVOCADAS.**

El apoderado del CENTRO COMERCIAL GRAN ESTACIÓN II P.H. y de la sociedad PROYECTOS Y DESARROLLOS I S.A., propuso excepciones de mérito, lo que hizo en contestaciones diferentes, pero que son similares, en su denominación y contenido, por tal razón, el Tribunal Arbitral, procederá a pronunciarse de manera unificada sobre las mismas.

**PRIMERA EXCEPCIÓN. AUSENCIA DE LAS CONDICIONES ESENCIALES PARA EL EJERCICIO DE LA ACCIÓN POR EL PAGO DE LO NO DEBIDO**, se sustenta esta excepción, de la siguiente manera:

No se precisa en qué consiste el incumplimiento de las funciones de GRAN ESTACIÓN y P&D como administradora de los bienes y áreas comunes de la Copropiedad, ni cuál es la fuente de su responsabilidad.

Se solicita ordenar que GRAN ESTACIÓN y P&D realice la restitución de los costos de administración, habilitación y normal operación de las áreas y bienes comunes de la Copropiedad, en los que incurrió la SAE, de manera temporal y en condición de reembolso, argumentando que tales gastos y costos corresponden a un pago de lo no debido.

El pago de lo no debido se encuentra regulado en los artículos 2313 a 2321 del Código Civil, debiéndose acreditar para pretender el mismo, conforme a la doctrina y jurisprudencia:

- Que se haya efectuado el pago con la intención de extinguir una deuda.
- Que se acredite la existencia de un vínculo obligatorio entre el que recibe el pago y el que paga.
- Que demuestre que hubo un error por parte de quien realizó el pago.

La SAE no ha demostrado que los pagos que dice haber efectuado y que reclama en la demanda, corresponden a deudas a cargo de GRAN ESTACIÓN, y que los mismos los efectuó con la intención de extinguir deudas a cargo de GRAN ESTACIÓN.

Tampoco está demostrada la existencia de vínculo obligatorio entre la SAE, GRAN ESTACIÓN y P&D, quienes no autorizaron efectuar ningún pago a su nombre, ni ninguno de los pagos están a su cargo.

La relación de gastos que dice haber asumido la SAE, por su propia iniciativa, cuenta y riesgo, no constituye, ni puede constituir ninguna obligación a cargo de GRAN ESTACIÓN y P&D, que la obligue a su reembolso a la SAE.

No se ha acreditado la existencia de ninguna obligación previa entre la SAE, GRAN ESTACIÓN y P&D, que hubiese facultado o permitido a la SAE pagar a nombre y por cuenta de GRAN ESTACIÓN y P&D. Así como tampoco está acreditada la necesidad y urgencia de los gastos que dice haber asumido la SAE, ni que hubieren sido pagados por error.

En esas condiciones, la SAE no puede reclamar el reembolso de lo que pago por su propia iniciativa, cuenta y riesgo, por intermedio de COLLIERS.

### **Consideraciones del Tribunal Arbitral sobre la Primera Excepción.**

El concepto del pago de lo no debido parte de un principio simple, y es que por error o confusión se puede dar un pago que no existe, a quien no es acreedor, o por un valor errado. Por lo tanto, y sobre el particular en el artículo 2313 del Código Civil se determinan los elementos por medio de los cuales se configura el pago de lo no debido. Veamos:

*“Artículo 2313. Pago de lo no debido. Si el que por error ha hecho un pago, prueba que no lo debía, tiene derecho para repetir lo pagado.*

*Sin embargo, cuando una persona, a consecuencia de un error suyo, ha pagado una deuda ajena, no tendrá derecho*

*de repetición contra el que, a consecuencia del pago, ha suprimido o cancelado un título necesario para el cobro de su crédito, pero podrá intentar contra el deudor las acciones del acreedor”.*

El primer elemento se establece cuando una persona paga por error una obligación con la convicción plena de tener que hacerlo. Sobre el particular, esta circunstancia puede ocurrir en varios casos, algunos de los cuales son, cuando la persona que paga no es deudora y el que recibe el pago no es acreedor; otra forma es aquella en la que el pagador sí es deudor, pero el que recibe el pago no es el acreedor de esa obligación; por último, se encuentra el caso en el que recibe el pago sí es el acreedor, pero quien paga no es el deudor.

Por otro lado, también resulta válido resaltar que existen otras circunstancias en las que se da el pago de lo no debido, tal es el caso de la obligación que se solventó, aunque no existía en el momento de pagarse. Es decir, aquella que hace un acreedor que resulta ser aparente o cuando se da un exceso en el pago por parte de un acreedor legítimo.

Además, existen otras circunstancias, como aquella que se refiere a que la obligación sí existió, pero se encuentra extinguida en el momento del pago o cuando la obligación es pagada, cuando todavía no existe.

Sobre la materia, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación Civil, ha expuesto que:

*“Bien se sabe que el pago de lo no debido constituye en el fondo una aplicación concreta y particular del principio universalmente admitido del enriquecimiento injusto, y se halla perfectamente regulado por el ordenamiento jurídico*

*colombiano, dentro del título que el Código Civil denomina "De los cuasicontratos".*

*Evidentemente: que nadie puede enriquecerse a expensa de los demás, ha sido un postulado de tradición constante en toda la vida jurídica de la humanidad, y por eso desde el derecho romano ha dado lugar al remedio, ciertamente excepcional en cuanto que se hace actuante en la medida en que la ley no haya dispuesto uno distinto, de la acción in rem verso, como una bella proyección del concepto de justicia entendido como proporcionalidad, armonía y equilibrio. Opera, pues, "...en todos los casos en que en alguna forma la justicia sufra quebranto si no se reconoce el valor de cualquier provecho que sin justa causa obtenga el patrimonio de una persona mediante el esfuerzo de otra" (XLII, 605), siempre claro está que excluya el ánimo de mera liberalidad.*

*La Corte ha admitido expresamente que la acción de repetición por el pago de lo no debido constituye una especie del género enriquecimiento injusto, sólo que por aparecer él disciplinado en la ley, se tiene una precisión acerca de los límites necesarios que moldean su ámbito de acción, conociéndose perfectamente cuáles son sus elementos estructurales o axiológicos.*

*Así, de manera general puede señalarse que está habilitado para la repetición quien demuestre que hizo un pago al demandado, sin ninguna razón jurídica que lo justifique, ni siquiera la preexistencia de una obligación meramente natural (art. 2315 C. C.); esto es, que el pago no conoce causa distinta a la de un error de parte de quien lo hace, así el error sea de derecho. De donde precisamente se sigue*



que tal pago ha de excluir forzosamente la liberalidad del solvens, la que no se presume por el simple hecho de darse lo que no se debe (art. 2317 in fine).

De otro lado, porque toda obligación presume una causa real y lícita, es por lo que el demandante en tal clase de juicios soporta la carga de probar que el pago que hizo no tuvo por fundamento extinguir obligación alguna, salvo cuando el demandado niegue el hecho mismo del pago, evento en el cual al actor le sería suficiente demostrarlo, toda vez que la ley entra a presumir, a su vez, que fue indebido. Reglas probatorias que están consagradas positivamente en el artículo 2316 ejusdem, que dice:

*"Si el demandado confiesa el pago, el demandante debe probar que no era debido.*

*Si el demandado niega el pago, toca al demandante probarlo; y probado, se presumirá indebido (...)"* (Subrayas fuera del texto) (Sentencia del 15 de noviembre de 1991. M.P. Rafael Romero Sierra).

Teniendo, en cuenta lo anterior, resulta oportuno indicar que, de acuerdo con la doctrina, la prueba del pago está a cargo de quien lo alega. Es decir, el pago de lo no debido se da cuando una persona por error paga lo que no debe, y por lo tanto surge el derecho de quien paga a cobrar al que sí debió hacerlo.

Por lo tanto, el que paga lo no debido por error, tiene derecho a que se le reembolse, ya sea al presunto acreedor o repetir contra el que tenía la obligación de hacer el pago. Lo anterior, de acuerdo con el artículo 2313 del C.C.

Tribunal Arbitral  
de  
SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. – SAE S.A.S.  
vs.  
GRAN ESTACIÓN II CENTRO COMERCIAL P.H.  
y  
PROYECTOS Y DESARROLLOS I S.A.  
No. 115919

---

En el caso concreto, el Tribunal Arbitral, basado en el análisis conjunto de las pruebas documentales y testimoniales obrantes en el expediente, concluye que no se configura el pago de lo no debido por cuanto no existió error en el pago, como pasa a explicarse.

En efecto, la SAE, al realizar los pagos, le manifestó reiteradamente a GRAN ESTACIÓN que lo hacía en su nombre, de manera temporal y en condición de reembolso.

Al respecto, en comunicación del 16 de noviembre de 2016, COLLIERS, depositario provisional designado por la SAE, le indicó a GRAN ESTACIÓN que “Con fundamento en la urgencia y necesidad de garantizar la prestación del servicio público de energía en las áreas comunes del edificio de Oficinas”, procedería a cancelar dos facturas que tenían como fecha límite de pago ese día: *“-Factura No. 2099536, período de facturación 01/10/2016 a 31/10/2016, por el valor a pagar de \$19.745.020. -Factura No. 2099537, período de facturación 01/10/2016 a 31/10/2016, por el valor a pagar de \$22.120.530”*.

Destacó COLLIERS que *“El pago se realiza como pago por tercero, en este caso en nombre y favor de la Copropiedad, en el entendido de haberse obtenido previa autorización de cancelar esta obligación con el ánimo de garantizar la normal operación de la edificación y los derechos de los copropietarios, tenedores y/o arrendatarios al uso y disfrute del servicio de energía en las áreas comunes de la Copropiedad, y sin perjuicio del derecho al futuro reembolso del valor cancelado” (Subrayas fuera del texto).*

Asimismo, a través de escrito del 22 de diciembre de 2016, COLLIERS le pidió al Gerente y al Consejo de Administración de GRAN ESTACIÓN el reembolso de la suma de \$214.872.785, instrumentada en la factura de venta No. 11636 del 22 de diciembre de 2016, por concepto del

“reembolso por los valores no debidos y pagados en representación de la Copropiedad para habilitar y permitir el normal funcionamiento y operación de áreas y dotación común de los copropietarios en el edificio de oficinas, según resumen y soportes contables” (Subrayas fuera del texto).

En este orden, se observa que la parte convocante tenía conciencia que no era deudora en relación con los pagos que por concepto de bienes comunes de la Copropiedad efectuaba en nombre de GRAN ESTACIÓN, situación que descarta la existencia del error en el pago y, por ende, de la figura jurídica de pago de lo no debido bajo análisis.

Frente al pago de lo no debido y la acción de repetición que se deriva de este, en la sentencia de la Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación Civil citada en precedencia de fecha 15 de noviembre de 1991, señaló que es indispensable que quien pague tenga la convicción de que es el deudor. Veamos:

“(…) indispensable es, cualquiera que sea el evento, que quien realice el pago se halle en la falsa creencia de que él sí es el deudor, sin serlo, y que esa idea falsa es la que lo mueve a hacer el pago

(…)

Pues de haber tenido conocimiento de la realidad, esto es, que quien debía era otro, se estructura el fenómeno del pago de deuda ajena, que no solamente es admitido por el ordenamiento jurídico civil sino que está reglamentado en sus efectos (arts. 1666 y siguientes).” (Subrayas fuera del texto).

Se insiste que, en el *sub lite*, la SAE nunca creyó ni se reputó deudora, pues siempre estuvo convencida que la condición de deudora recaía sobre GRAN ESTACIÓN como encargada de la administración de los bienes y áreas comunes de la Copropiedad. Lo que motivó a SAE a hacer los pagos no fue nada diferente al incumplimiento de la Copropiedad en sus funciones de administrar los bienes y áreas comunes, lo cual se aborda en este laudo en el capítulo concerniente al análisis del cumplimiento de las funciones de GRAN ESTACIÓN a la luz de la Ley 675 de 2001 y del Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la Escritura Pública No. 3074 del 5 de octubre de 2011 otorgada en la Notaría 39 de Bogotá.

En este punto, la jurisprudencia ha predicado que cuando a sabiendas se paga una deuda ajena que existe, no se da el pago de lo no debido sino el pago por terceros y el pago con subrogación:

*"Allí sí, cuando interviene el tercero para pagar una deuda ajena que existe, pero a sabiendas de que no es suya, la situación se regula por las normas previstas a partir del artículo 1630 del C. Civil, incluido, claro está, el pago con subrogación, cuando sea del caso; en efecto, simplemente un tercero puede pagar una deuda ajena, y cuando obra "consintiéndolo expresa o tácitamente el deudor" se produce el fenómeno de la subrogación legal que importa la "trasmisión", o mejor dicho la sustitución, de los derechos del acreedor al tercero que le paga, según lo dispuesto en los artículos 1666 y 1668, numeral 5o. ibidem."* (Subrayas fuera del texto) (Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación Civil. Providencia del 23 de abril de 2003. Exp. 7651. M.P. Silvio Fernando Trejos Bueno).

Siendo así, se procederá a declarar probada la excepción de mérito que nos ocupa, exclusivamente en cuanto las pretensiones acuden al pago de lo no debido como fuente, sin perjuicio del margen de interpretación de la demanda a la luz del principio *iura novit curia*. bajo el entendido que no

se presentó pago de lo no debido pues, como viene de relacionarse, no existió error en el pago.

**SEGUNDA EXCEPCIÓN. AUSENCIA DE CAUSA PARA DEMANDAR,** se sustenta esta excepción, de la siguiente manera:

La SAE obró de manera inconsulta, y por su propia iniciativa, procedió a pagar, por su cuenta y riesgo, el servicio de energía de las zonas comunes, sin obtener la debida autorización.

También la SAE dice haber pagado por su cuenta y riesgo y sin autorización algunas sumas por concepto de administración, habilitación, funcionamiento y normal operación de las áreas comunes de la Copropiedad, de manera temporal y en condición de reembolso, sumas que no se encuentran discriminadas en la demanda, sin que se aclare que tales costos están a cargo de los copropietarios del Centro Comercial, quienes están obligados a contribuir de acuerdo con sus coeficientes de Copropiedad, tal como lo establece el reglamento de propiedad horizontal, en la forma prevista por el artículo 29 de la Ley 75 de 2001.

Siendo dichos pagos una contribución obligatoria de la SAE, como depositaria del inmueble, al pago de las denominadas expensas comunes de administración que le corresponden en dicha condición, los mismos constituyen una obligación de los copropietarios del centro comercial, según lo establece el reglamento de propiedad horizontal a que se encuentra sometido el inmueble, razón por la cual tales pagos no están sujetos a ningún reembolso.

Se confiesa en el hecho 32 de la demanda que las obligaciones de reembolso que se demandan estarían a cargo de P&D, promotora del proyecto inmobiliario y propietaria inicial de los inmuebles.

Por tanto, la obligación de reembolsar esos pagos, que dice haber efectuado la SAE, correspondía solo a P&D.

En estas condiciones y por tratarse de obligaciones a cargo de la SAE, de COLLIERS, o de P&D, la SAE carece de causa para demandar a GRAN ESTACIÓN, al no existir ningún fundamento legal o contractual que de origen al supuesto reembolso que invoca en la demanda.

En la excepción de mérito propuesta a nombre de P&D el apoderado concluye que por tratarse de obligaciones a cargo de la SAE y de COLLIERS, la SAE carece de causa para demandar a P&D.

**Consideraciones del Tribunal Arbitral, respecto de la segunda excepción.**

El apoderado de GRAN ESTACIÓN y P&D, sustenta esta excepción con la supuesta actuación inconsulta y propia iniciativa de la SAE, en el pago del servicio de energía, así como de las sumas por concepto de administración, habilitación, funcionamiento y normal operación de las áreas comunes de la Copropiedad, por cuanto según su dicho no existe fundamento legal o contractual que de origen al supuesto reembolso que invoca la demanda.

Asegura el apoderado en representación de GRAN ESTACIÓN, que dicho pago corresponde a P&D, sin embargo, a la SAE, COLLIERS o P&D.

Sin embargo, al proponer la excepción en nombre de P&D, asegura que dicha obligación corresponde a la SAE o COLLIERS.

El Tribunal Arbitral considera que al ser precisamente el objeto del presente proceso, determinar si hay lugar a ordenar a GRAN ESTACIÓN y P&D, el pago reclamado por la SAE, conforme a los hechos y pruebas allegados, que resulten demostrados, es clara la causa para demandar, no siendo por tanto de recibo la excepción propuesta, cosa diferente es que según los hechos que resulten demostrados, no haya lugar a reconocer todo lo pretendido, ora parcialmente, ora totalmente. En efecto, como se concluyó previamente, GRAN ESTACIÓN, no PROYECTOS

Y DESARROLLOS, incumplió con las funciones de administración de los bienes y áreas comunes de la propiedad, lo cual da lugar a que el Tribunal Arbitral ordene el reembolso de los gastos que efectivamente encuentra acreditados en el expediente.

Siendo así, la excepción no está llamada a prosperar.

**TERCERA EXCEPCIÓN. LA COPROPIEDAD DEL CENTRO COMERCIAL GRAN ESTACIÓN II P.H. y P&D NO SE ENCUENTRAN LEGITIMADAS EN LA CAUSA PARA COMPARECER COMO PARTE DEMANDADA EN EL PRESENTE PROCESO ARBITRAL,** se sustenta esta excepción, de la siguiente manera:

GRAN ESTACIÓN y P&D no se encuentran legitimadas en la causa para responder por lo que se demanda en este proceso que es el reembolso de unos gastos o pagos que dice haber efectuado la SAE por cuenta de GRAN ESTACIÓN.

Ninguno de los gastos que la SAE dice haber efectuado corresponde a deudas u obligaciones que se encuentren a cargo de GRAN ESTACIÓN y P&D, o que le correspondan, pues los que se mencionan en la demanda corresponden al pago de las expensas comunes de administración que debe pagar la SAE como copropietaria del centro comercial y constituyen obligaciones a su cargo y no gravan a GRAN ESTACIÓN y P&D.

La obligación de reembolsar los pagos, que dice haber efectuado la SAE, corresponderían exclusivamente a P&D, promotora del proyecto inmobiliario y propietaria inicial de los inmuebles y no de GRAN ESTACIÓN.

En la excepción a nombre de P&D, no se reconoce que dicha sociedad esté legitimada en la causa.

Añade la oposición que no siendo responsable del reembolso de dichos gastos, GRAN ESTACIÓN y P&D, no se encuentra legitimadas en la causa para responder por lo que se demanda.

**Consideraciones del Tribunal Arbitral respecto de la tercera excepción.**

Conforme se mencionó en el presente laudo arbitral, GRAN ESTACIÓN y P&D, están legitimados en la causa para comparecer como parte convocada en el presente proceso arbitral.

Sobre el particular, se reitera que cuando un bien que hace parte de una propiedad horizontal queda sometido a una medida cautelar, como la que dispuso la Fiscalía General de la Nación, el secuestro, en este caso el FRISCO o la SAE, quedan sometidos a las relaciones jurídicas inherentes a la Copropiedad, pues obra en representación forzosa del propietario que fue privado del derecho de disposición y administración de la cosa que con ocasión del secuestro queda sometida al depósito, a la luz de las reglas .

Así, entendida la Copropiedad como una comunidad sui generis, cada uno de los copropietarios establece una relación con la persona jurídica que constituye la Copropiedad ex artículo 32 de la Ley 675 de 2001 y la misma relación se predica en este caso entre la Copropiedad y el depositario, dado que por virtud del secuestro, el propietario queda destituido del ejercicio de la administración y la asunción de esas funciones por mandato legal corresponde al secuestro o depositario esto es SAE-COLLIERS. De esta manera, la función legal que compete al depositario llamado secuestro, en el caso concreto indica que su proceder en sustitución del propietario, estará guiado en las relaciones con la comunidad por las previsiones del negocio jurídico complejo que se instituye en el reglamento de Copropiedad. Por consiguiente, las relaciones jurídicas entre la Copropiedad y el copropietario, o en su lugar el secuestro o el depositario, constituyen el portante suficiente de la



Tribunal Arbitral  
de  
SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. – SAE S.A.S.  
vs.  
GRAN ESTACIÓN II CENTRO COMERCIAL P.H.  
y  
PROYECTOS Y DESARROLLOS I S.A.  
No. 115919

---

legitimación, tanto por activa como por pasiva, por ahora en lo que toca con la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES y el CENTRO COMERCIAL GRAN ESTACIÓN II P.H.

Pero la legitimación activa y pasiva de la Sociedad de Activos Especiales y el Centro Comercial Gran Estación II P.H., no solo proviene de la aplicación del conjunto de normas legales que han sido referidas precedentemente, sino de la aplicación del Reglamento de Propiedad Horizontal vertido en la Escritura Pública No. 3074 del 5 de octubre de 2011 elevada en la Notaría 39 de Bogotá y los actos resultantes de la aplicación de dicho reglamento.

Así, obra en el expediente que por iniciativa de la SAE, el 31 de agosto de 2017 se realizó una asamblea extraordinaria de copropietarios de GRAN ESTACIÓN en la cual la apoderada de la SAE votó en contra de la aprobación del presupuesto, explicó que en desarrollo de la administración de los locales 901, 1001 y del local esfera, *“la SAE celebró un contrato de arrendamiento sobre los pisos 9 y 10 con el Ministerio de Transporte y que, para poder atender las obligaciones derivadas de esta relación contractual, la entidad tuvo que destinar recursos al funcionamiento, mantenimiento y conservación de bienes y servicios comunes de la zona de oficinas de manera directa y no por vía de las cuotas de administración de la propiedad horizontal, por un período que cubre desde el 15 de abril de 2016 hasta la fecha de la reunión a la que se refiere esta acta. La razón de su negativa obedece en síntesis, y de lo cual la Dra. GUTIÉRREZ pidió que se dejara constancia expresa, al hecho de que a juicio de la entidad que representa, no obstante haberse iniciado un proceso de negociación con los representantes de la sociedad Proyectos y Desarrollos ISA para el reconocimiento y pago de ello”*; por lo que adujo que el presupuesto debería incluir *“el monto invertida por ella en esos gastos y que asciende aproximadamente a los setecientos millones de pesos (\$700.000.000)”*.

La participación de la Sociedad de Activos Especiales en la Asamblea de copropietarios del Centro Comercial Gran Estación II P.H., en desarrollo

Tribunal Arbitral  
de  
SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. – SAE S.A.S.  
vs.  
GRAN ESTACIÓN II CENTRO COMERCIAL P.H.  
y  
PROYECTOS Y DESARROLLOS I S.A.  
No. 115919

---

de la actividad y de las relaciones propias de la comunidad, ejecutada al amparo del Reglamento, significa que este como una forma especial de negocio jurídico, por sí solo legitima para reclamar judicialmente entre quienes guiaron su conducta al compás de esa modalidad de convención. En síntesis, la Sociedad de Activos Especiales y el Centro Comercial Gran Estación II P.H., por el solo hecho de ser sujetos concernidos por el reglamento de propiedad horizontal, están legitimados para intentar la fuerza coactiva de sus derechos y para resistir al amparo de dicho reglamento.

De otra parte, respecto de la legitimación por pasiva de P&D, el Tribunal Arbitral considera que dicha sociedad a lo largo del periodo de negociaciones previas admitió la existencia de las obligaciones aquí reclamadas, a partir de lo cual, la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES tiene legitimación suficiente para exigir que la justicia decida sobre si la firma PROYECTOS y DESARROLLOS I S.A. está obligada a pagar satisfacer algún derecho de aquella. Por supuesto que la actividad precursora de este proceso, en la que participaron activamente ambos sujetos, muestra por sí sola la necesidad de clausurar el estado de zozobra de las relaciones económicas que, apenas como hipótesis, nutren la demanda. Por supuesto que el reconocimiento de la legitimación suficiente no implica la liberación de la carga de probar la fuente, la forma y el contenido de las relaciones aludidas, como tampoco su cuantía. Evidentemente emerge de lo dicho, el protagonismo de la firma PROYECTOS y DESARROLLOS I S.A. en los antecedentes de la concepción, construcción y gestión del CENTRO COMERCIAL GRAN ESTACIÓN II P.H., así como de su participación en el periodo conciliatorio que precedió a este litigio, de los cual surge la calidad necesaria en aquella para resistir y disipar las dudas creadas a partir de las tratativas antecedentes de la demanda.

En efecto, los días 2, 9, 10, 24 y 30 de agosto de 2017 hubo las mesas de trabajo entre GRAN ESTACIÓN, PROYECTOS Y DESARROLLOS, COLLIERS y la SAE, por consiguiente la participación de PROYECTOS y

DESARROLLOS I S.A. en esas tratativas, legitima a todos los partícipes para fijar las consecuencias sustanciales de esa participación, con mayor razón si en ellas hubo ofertas creadoras de expectativas legítimas cuyo alcance y coacción corresponde determinar a la justicia por el llamado que haga alguno de los protagonistas de las mesas de trabajo.

No se escapa a este Tribunal que hubo una gran actividad por parte de Gran Estación II Centro Comercial P.H. que, con distinta intensidad involucró a la firma Proyectos y Desarrollos en las tratativas tendientes a zanjar las diferencias surgidas en esa especie de pausa que hubo en el ejercicio de la administración y que hubo reconocimiento de las obligaciones, así haya fracasado el hallazgo de un finiquito.

Por lo anterior, no está llamada a prosperar la excepción de mérito que nos ocupa.

**CUARTA EXCEPCIÓN. INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN DEMANDADA,** se sustenta esta excepción, de la siguiente manera:

En la pretensión segunda de la demanda, la SAE, solicita que se ordene a GRAN ESTACIÓN y P&D la restitución de los costos de administración, habilitación y normal operación de las áreas y bienes comunes de la Copropiedad, en los que incurrió la SAE, de manera temporal y en condición de reembolso, valores que se encuentran sustentados en las facturas, soportes y demás documentos en los cuales se prueba el pago de lo no debido y su aceptación por parte de la Copropiedad.

La SAE parte del supuesto, no demostrado dentro del proceso, que GRAN ESTACIÓN y P&D aceptaron tales facturas, soportes o documentos, lo que no es cierto pues GRAN ESTACIÓN y P&D, de manera enfática, niegan y no reconocen haberlos aceptado.

Ni el Reglamento de Propiedad Horizontal a que se encuentra sometido el inmueble, ni en ninguna de tales facturas, soportes o documentos,

aparece señal alguna que indique que los mismos hayan sido presentados, aceptados o admitidos por GRAN ESTACIÓN.

La pretendida obligación de restitución o reembolso que pretende la SAE, no consta en ningún documento, contrato o título – valor que haya sido firmado y sea oponible a GRAN ESTACIÓN y P&D.

Cuando la SAE afirma en la demanda que es acreedora de GRAN ESTACIÓN y P&D, de los gastos y costos que dice haber efectuado, está en la obligación de probar la existencia de esa obligación y cuál es su causa y origen, lo cual no ha demostrado, careciendo de fundamento legal o contractual para el cobro de lo pretendido.

**Consideraciones del Tribunal Arbitral respecto de la cuarta excepción.**

En la presente excepción se asegura que no está demostrado que GRAN ESTACIÓN y P&D aceptaran las facturas, soportes o documentos, en los cuales se sustenta la restitución de los costos de administración, habilitación y normal operación de las áreas y bienes comunes de la Copropiedad, en los que incurrió la SAE.

Sobre el particular se tendrá en cuenta lo señalado en el numeral X de las consideraciones del tribunal arbitral donde se analizó si hay lugar a la restitución de los costos de administración, habilitación, funcionamiento y normal operación de las áreas y bienes comunes de GRAN ESTACIÓN, donde se concluyó que hay lugar al pago por parte de la convocada GRAN ESTACIÓN, más no así de P&D, por tal razón la excepción no prospera totalmente.

**QUINTA EXCEPCIÓN. INEXIGIBILIDAD DE LA PRETENDIDA OBLIGACIÓN,** se sustenta esta excepción, de la siguiente manera:

En la pretensión 4ª de la demanda, la SAE, solicita que se condene a GRAN ESTACIÓN y P&D, al pago de los frutos civiles que se produjeron a raíz del pago de lo no debido, correspondiente a los intereses causados entre el 1 de octubre de 2016 y el 30 de agosto de 2019.

La obligación que se imputa a GRAN ESTACIÓN y P&D, no aparece aún como exigible al tenor de lo establecido en el artículo 1608 del Código Civil.

La obligación no ha surgido a la vida jurídica ni ha sido reconocida por GRAN ESTACIÓN y P&D, razón por la cual carece de exigibilidad.

Dicha obligación al no provenir de ningún contrato que hubiese sido suscrito válidamente por GRAN ESTACIÓN y P&D, no se encuentra sometida a plazo ni a condición alguna, y además, GRAN ESTACIÓN y P&D, no ha sido aún reconvenida judicialmente en la forma prevista por la ley.

### **Consideraciones del Tribunal Arbitral sobre la quinta excepción.**

Esta excepción hace referencia a la pretensión 4ª de la demanda, donde se solicita por la parte convocante la condena al pago de los frutos civiles correspondientes a los intereses causados desde octubre de 2016 al 30 de agosto de 2019, siendo consecuencial de la condena correspondiente, por tal razón al haber sumas que pagar a la parte convocante, esta excepción no prospera.

Lo anterior significa que para las sumas que sean reconocidas en este laudo, por tratarse de sumas de dinero, opera como indemnización el reconocimiento de los intereses como frutos civiles. Se ha definido en esta laudo la subrogación legal en favor de la SAE, por los gastos hechos en nombre de GRAN ESTACIÓN II P.H. y en virtud del incumplimiento de las obligaciones de esta. Por lo anterior, la fuente originaria atañe a la

operación de GE II P.H. ente jurídico que a la luz del artículo 33 de la Ley 675 de 2001 es una entidad sin ánimo de lucro. Descartado que la demandada en cuyo nombre se hicieron los gastos genitivos de la subrogación, pudiera gobernar su actividad en el beneficio y la utilidad, a cargo de la demandada solo se reconocerá el interés legal y en su caso el moratorio.

**SEXTA EXCEPCIÓN. LA SAE ESTÁ INVOCANDO SU PROPIA CULPA,** se sustenta esta excepción, de la siguiente manera:

La SAE y COLLIERS, procedieron por su propia iniciativa, cuenta y riesgo, a asumir de manera precipitada, unos gastos para la adecuación de unos inmuebles que dice haber arrendado al MINISTERIO DE TRANSPORTE, ubicados en la torre de oficinas ubicada en el CENTRO COMERCIAL GRAN ESTACIÓN II.

Manifiesta la SAE en la demanda que asumió esos gastos de manera urgente y necesaria, haciendo claridad que dicho pago lo haría como un tercero, a nombre y favor de la Copropiedad, en el entendido de haberse obtenido autorización previa, asumiendo así, de manera unilateral e inconsulta, que estaba autorizado, lo cual no es cierto.

La administración de GRAN ESTACIÓN, así como P&D, jamás autorizaron a la SAE, ni a COLLIERS, para efectuar ningún pago a su nombre.

Si la SAE realizó los pagos lo hizo con plena consciencia de estar obrando de manera inconsulta y no autorizada por GRAN ESTACIÓN y P&D, y no puede ahora aprovecharse de su propio error, dolo o culpa para obtener ventajas indebidas o inmerecidas.

**Consideraciones del Tribunal Arbitral respecto de la sexta excepción.**

Esta excepción igualmente hace referencia a la falta de autorización de GRAN ESTACIÓN y P&D para que la SAE o COLLIERS, efectuaran pago a su nombre.

En el expediente no hay prueba que de cuenta que GRAN ESTACIÓN se hubiese opuesto o hubiere rechazado las adecuaciones realizadas por el depositario provisional, pues, por el contrario, lo que emerge de las pruebas documentales y testimoniales analizadas en conjunto por el Tribunal Arbitral es que los pagos, adecuaciones y mantenimientos a las áreas y bienes comunes fueron desplegados con plena conciencia y tolerancia de GRAN ESTACIÓN.

El conocimiento y la tolerancia de GRAN ESTACIÓN en los pagos y adecuaciones a los bienes y áreas comunes efectuados por SAE, llevan a que se configure la subrogación legal prevista en el numeral 5, del artículo 1668 del C.C. porque, se reitera, la copropiedad consintió tácitamente en ello -pagos y adecuaciones- al no oponerse.

En consecuencia, esta excepción no está llamada a prosperar.

**SÉPTIMA EXCEPCIÓN. LOS PISOS 4 A 10 DE LA TORRE DE OFICINAS DEL CENTRO COMERCIAL GRAN ESTACIÓN II P.H. SOLO SE ENTREGARON A LA COPROPIEDAD, A TÍTULO DE CONTRIBUCIÓN, DESDE EL DÍA 31 DE AGOSTO DE 2017,** se sustenta esta excepción en lo siguiente:

El CENTRO COMERCIAL GRAN ESTACIÓN II P.H., se acogió a la Ley 675 de 2001, siendo así, la torre de oficinas pisos 4 a 10, se constituyó como un módulo especial de contribución que solo se vino a integrar a la Copropiedad, a partir del 31 de agosto de 2017, tal como lo demuestra con el Acta No. 10.

En la reunión de Asamblea General de Copropietarios llevada cabo el 31 de agosto de 2017, participaron la SAE y P&D.

En dicha acta que fue aprobada mayoritariamente y resulta oponible a todos los copropietarios, aparece que los pretendidos reembolsos causados antes del 1 de septiembre de 2017, que ahora solicita la SAE, en caso de existir, estarán a cargo exclusivo de P&D.

Los gastos y expensas de administración correspondientes a las zonas comunes de la torre de oficinas pisos 4 a 10 del Centro Comercial, solo están a cargo de la administración de la copropiedad, a partir del 1 de septiembre de 2017.

En dicha acta se evidencia la intención de P&D de mantener indemnes a la persona jurídica de la Copropiedad horizontal y a su administración respecto de los gastos asumidos por la SAE, los cuales no se podían incluir en el presupuesto de ese año. Esta afirmación la realiza el apoderado como apoderado de GRAN ESTACIÓN, sin embargo no es ratificada cuando hizo la contestación en nombre de P&D.

GRAN ESTACIÓN y P&D no son las obligadas a reembolsar los gastos que en forma expresa y con aceptación de la SAE asumió en dicha Asamblea General de Copropietarios, en caso de existir, P&D, tal como consta en el Acta No. 010.

### **Consideraciones del Tribunal Arbitral respecto de la séptima excepción.**

Sobre esta excepción debe tenerse en cuenta lo expuesto por el Tribunal Arbitral al definir sobre el incumplimiento de GRAN ESTACIÓN en las funciones como administrador y por tanto su obligación de reembolsar aquellos gastos que están debidamente soportados.

Asimismo, debe tenerse en cuenta que, en la escritura de constitución de la propiedad horizontal, no se consignó que el conjunto estuviese integrado por etapas, tal y como lo ordena el artículo 7. de la Ley 675 de 2001.



En gracia de discusión, en el Reglamento de Propiedad Horizontal tampoco se reguló la forma como se integrarían las etapas subsiguientes y los coeficientes de la copropiedad. Lo que se reguló fue lo atinente a los módulos comercial y de oficinas y se fijaron los coeficientes definitivos.

Asimismo, del Reglamento de Propiedad Horizontal emerge que si bien la copropiedad estaba integrada por módulos, los dos (el comercial y el de oficinas) conformaban una sola propiedad horizontal.

No hay prueba, entonces, de que los módulos ingresarían a la persona jurídica por etapas.

En consecuencia, los dos módulos ingresaron como módulos contributivos respecto de los bienes comunes. Y, si bien a partir del mes de septiembre de 2017 se incluyeron en el presupuesto anual del centro comercial los gastos de los bienes comunes del módulo de oficinas, ese módulo hacía parte integral de la copropiedad desde octubre de 2011.

Por lo anterior, la excepción no está llamada prosperar en lo que concierne a GRAN ESTACIÓN.

**OCTAVA EXCEPCIÓN. AUSENCIA DE DAÑO O PERJUICIO INDEMNIZABLE**, se sustenta esta excepción, de la siguiente manera:

La SAE no ha sufrido ningún daño que GRAN ESTACIÓN y P&D estén obligadas a repararle, pues los gastos que pretende le sean reembolsados, fueron asumidos de manera unilateral, directa e inconsulta por parte de la SAE.

La mayoría de los gastos cuyo reembolso se pretenden, no fueron asumidos en forma directa por la SAE, sino que, por el contrario, tal como se afirma en la reforma de la demanda, al parecer, fueron desembolsados por COLLIERS, que es un tercero ajeno al presente proceso arbitral.

La SAE no puede pretender el reembolso de unos gastos que no asumió y que GRAN ESTACIÓN y P&D no tienen que restituir, pues, todos ellos, carecen de fundamento legal o contractual.

### **Consideraciones sobre la excepción octava.**

Conforme se ha decantado el presente laudo arbitral, está probado el incumplimiento de las convocadas, sin embargo, tan sólo se reconocerán como valores a reembolsar los que se encuentran debidamente soportados.

En consecuencia esta excepción está llamada a prosperar totalmente en lo que concierne a P&D y parcialmente en lo que refiere a GE II P.H.

**NOVENA EXCEPCIÓN. AUSENCIA DE SOLIDARIDAD,** se sustenta esta excepción, de la siguiente manera:

Conforme al artículo 1568 del Código Civil la solidaridad emana de la ley, la convención o el testamento, sin que en este caso se den los presupuestos para ello.

No puede hablarse de solidaridad respecto de GRAN ESTACIÓN y P&D por obligaciones que no estaban a su cargo.

No siendo viable la declaratoria de solidaridad, por ausencia de los presupuestos para ello, cualquier eventual condena deberá hacerse respecto de los directos implicados, que no cobijan a GRAN ESTACIÓN.

### **Consideraciones sobre esta la excepción novena.**

Conforme se ha mencionado en el presente laudo arbitral, no está demostrado la solidaridad entre GRAN ESTACIÓN y P&D. La fuentes de la solidaridad son el testamento, la convención o la ley. En el presente caso

no hay precepto legal alguno que imponga la solidaridad, y la ausencia de negocio jurídico o convención entre las partes descarta la existencia de la solidaridad alegada por la parte demandante. Por lo demás la reducción de la parte demandada, por obra de la liberación de P&D, que implica la unidad en el extremo pasivo de la obligación descarta ontológicamente la solidaridad, máxime cuando el incumplimiento de las funciones de administrar eficientemente los bienes y áreas comunes se predica únicamente frente a la propiedad horizontal.

Bajo esta perspectiva, la excepción de inexistencia del vinculo de solidaridad está llamada a prosperar.

**DÉCIMA EXCEPCIÓN. AUSENCIA DE RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL,** se sustenta esta excepción, de la siguiente manera:

Para que prospere una demanda de responsabilidad contractual es requisito acreditar los siguientes elementos:

- El incumplimiento de una de las partes.
  
- El daño ocasionado.
  
- El nexo causal entre éste y aquél.

El daño reviste vital importancia pues su existencia y cuantificación constituyen el origen y límite mismo de la indemnización, en la medida en que la obligación de reparar sólo surge cuando exista un detrimento cierto de un derecho subjetivo y cuando se conoce la cuantía de ese padecimiento, pues si se rebasa los límites del perjuicio realmente sufrido, se estaría propiciando un enriquecimiento sin justa causa que el derecho no puede permitir.

La doctrina y jurisprudencia han especificado que la responsabilidad civil tiene como único límite el valor real y efectivo del daño cierto sufrido por la víctima.

Solo se debe reparar el daño verdaderamente padecido y que ante la ausencia del mismo no habrá responsabilidad civil, contractual o extracontractual, siendo obligación del interesado acreditar la concreción del daño y su cuantía, para que sus pretensiones declarativas y de condena puedan resultar prósperas.

Los supuestos daños que se reclaman tampoco pueden partir del arbitrio del demandante o de su creación jurídica, ante todo deben respetarse los conceptos que previamente han sido definidos por el legislador y la jurisprudencia.

El daño que los demandantes reclaman y su cuantía, no está probado en debida forma ni tiene un nexo causal con el supuesto incumplimiento.

Así las cosas, como no se concretó en cabeza de la demandante un derecho subjetivo que hubiere resultado lesionado con un proceder de GRAN ESTACIÓN y P&D, huelga concluir que no se produjo ningún daño real, cierto y cuantificable, razón más que suficiente para despachar desfavorablemente todas las pretensiones de la demandante.

### **Consideraciones del Tribunal Arbitral sobre la excepción décima.**

Respecto de la responsabilidad civil contractual, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en sentencia de 9 de junio de 2015, M.P.: Dr. Álvaro Fernando García Restrepo, señaló:

*"(...) cabe precisar que la "responsabilidad civil contractual" encuentra su fundamento en el "Título 12 del Libro cuarto" del Código Civil, que regula lo atinente al "efecto de las obligaciones", perfilándose así una*

*institución distinta a la denominada "responsabilidad civil por los delitos y las culpas" a la que se refiere el "Título 34 del Libro cuarto" del citado ordenamiento; tesis acogida por esta corporación desde hace aproximadamente un siglo, siguiendo el criterio de la doctrina y jurisprudencia francesa, a partir del cual se define aquella, en sentido amplio, como la obligación de resarcir el daño sufrido por el "acreedor" debido al incumplimiento del "deudor" de obligaciones con origen en el "contrato".*

*Así mismo, existe consenso que ante el "incumplimiento contractual", el "acreedor" en procura de la protección del derecho lesionado, está facultado para pedir el "cumplimiento de la obligación", o la "resolución del convenio", además de manera directa o consecuencial, el resarcimiento del daño irrogado por la insatisfacción total o parcial de la "obligación", o por su defectuoso cumplimiento.*

*Sobre la aludida temática, la Corte en Sentencia CSJ SC 9.mar.2001, rad. 5659, sostuvo lo siguiente:*

*"(...) Trátase aquí, según puede establecerse, de un proceso de responsabilidad civil contractual, razón por la cual el acogimiento de la acción depende de la demostración, en primer término, de la celebración por las partes del contrato a que se refiere la misma y, en segundo lugar, de los elementos que son propios a aquella, a saber: el incumplimiento de la convención por la persona a quien se demanda; la producción para el actor de un daño cierto y real; y, finalmente, que entre uno y otro de tales elementos medie un nexo de causalidad, es decir, que el perjuicio cuya reparación se*

*persigue sea consecuencia directa de la conducta anticontractual reprochada al demandado.”.*

En el presente caso, conforme se ha concluido parcialmente, GRAN ESTACIÓN sí incumplió las funciones de administración por la no disposición, alistamiento y mantenimiento de los accesos y dotación común de la edificación, acceso vehicular, acceso peatonal, circulación vertical, servicios comunes y dotación común del aire acondicionado de la Copropiedad.

Siendo así la excepción solo está llamada a prosperar respecto de P&D

**DÉCIMA PRIMERA EXCEPCIÓN. INDEBIDA INTEGRACIÓN DEL LITISCONSORCIO**, se sustenta esta excepción, de la siguiente manera:

En el presente proceso arbitral no se ha acreditado que exista ninguna relación o acto jurídico que se hubiese celebrado entre GRAN ESTACIÓN y P&D, que imponga la comparecencia de ambas entidades para que se resuelva de manera uniforme sobre las pretensiones que contra ella se esgrimen.

GRAN ESTACIÓN tampoco ha celebrado ninguna relación o acto jurídico con la SAE o con COLLIERS, por lo que el Tribunal no puede ni debe fallar sobre dichas relaciones o actos jurídicos, pues carece de habilitación para ello.

En esas condiciones el litis consorcio que se predica se ha integrado de manera indebida.

**Consideraciones del Tribunal Arbitral sobre las excepción décima primera.**

Tribunal Arbitral  
de  
SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. – SAE S.A.S.  
vs.  
GRAN ESTACIÓN II CENTRO COMERCIAL P.H.  
y  
PROYECTOS Y DESARROLLOS I S.A.  
No. 115919

---

La SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES en calidad de depositaria por mandato de la ley, ocupa la posición de uno de los propietarios y por esa razón está cubierta por el pacto arbitral, en la modalidad de cláusula compromisoria prevista en los estatutos para agenciar las diferencias que puedan surgir entre uno de los copropietarios y la Copropiedad GRAN ESTACION II P.H.

En lo que corresponde a la sociedad PROYECTOS y DESARROLLOS I S.A. debe decirse que la fuerza coactiva de la cláusula compromisoria es sobreviviente. En efecto hubo en el caso una adhesión implícita al pacto arbitral. Acontece que de la conducta de las partes que comparecen a un juicio arbitral puede deducirse su voluntad de someterse a los dictados del Tribunal Arbitral, es decir, el silencio de las parte es creador de efectos jurídicos. Así, el parágrafo del artículo 3º de la Ley 1563 establece que “Si en el término de traslado de la demanda, o de su contestación, o de las excepciones previas, una parte invoca la existencia de pacto arbitral y la otra no la niega expresamente, ante los jueces o el tribunal de arbitraje, se entiende válidamente probada la existencia de pacto arbitral.”

Como quiera que la firma PROYECTOS y DESARROLLOS I S.A. en su oposición guardó absoluto silencio sobre la invocación de la justicia arbitral hecha por la parte demandante, instituido regularmente este colegio arbitral, con la presencia y participación de PROYECTOS y DESARROLLOS I S.A., está habilitado legalmente el Tribunal para ejercer la jurisdicción respecto de este sujeto procesal.

Siendo así, no debe prosperar la excepción que nos ocupa, toda vez que el Tribunal Arbitral integro el contradictorio en debida forma.

## **X. OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO**

### **1. Juramento estimatorio realizado en la demanda.**

En la demanda reformada, la parte convocante estimó la cuantía en mil ochenta y un millones doscientos noventa y un mil pesos con cuarenta y seis centavos (\$1.081.291.046), valor que se obtiene de sumar seiscientos treinta y tres millones ciento noventa y tres mil novecientos sesenta y dos pesos (\$633.193.962) correspondientes los costos de administración, habilitación, funcionamiento y normal operación de las áreas y bienes comunes de la Copropiedad en los que incurrió la SAE a través de su depositario provisional COLLIERS de manera temporal y en condición de reembolso, y cuatrocientos cuarenta y ocho millones noventa y siete mil cuarenta y ocho pesos con treinta y un centavos (\$448.097.048,31) a título de frutos civiles concernientes a los intereses causados entre el 1º de octubre de 2016 y el 30 de agosto de 2019.

Los pagos cuyo reembolso se solicita a título de condena y los conceptos que los componen se encuentran discriminados en el escrito de subsanación de la reforma a la demanda entre los meses de septiembre de 2016 y abril de 2017. Asimismo, los intereses reclamados a título de frutos civiles fueron calculados mes a mes entre dichos extremos temporales.

## **2. Objeción al juramento estimatorio formulada por las demandadas.**

La parte convocada, al contestar la demanda, objetó el juramento estimatorio argumentando que:

- 2.1. La SAE no discriminó los conceptos que componen el juramento estimatorio, conforme lo exige el artículo 206 del C. G. del P.
- 2.2. En la demanda no se hizo ninguna estimación de indemnizaciones, frutos o reconocimiento de mejoras, pues la SAE se limitó a acompañar unas relaciones de gastos.



2.3. Por tratarse de gastos propios de la SAE y de COLLIERS, éstos no corresponden a ningún perjuicio que las convocadas deban reparar.

Por ende, colige que "(...) *al no tratarse de perjuicios reales, ciertos y directos que hubiese sufrido la SAE, sino al reembolso de unos gastos propios suyos y de la sociedad COLLIERS, la estimación que se hace bajo la gravedad de juramento en la demanda, **resulta irrazonada e inexacta**" (Subrayas y negrillas fuera del texto).*

En consecuencia, solicita se le imponga a la demandante la sanción prevista en el artículo 206 del C. G. del P.

### **3. Consideraciones del Tribunal Arbitral sobre el juramento estimatorio.**

El tema del juramento estimatorio se encuentra desarrollado normativamente en el Capítulo IV del Título Único de la Sección Tercera del Código General del Proceso, relativa al régimen probatorio.

El juramento estimatorio, contemplado en el artículo 206 del Código General del Proceso, es considerado un medio de prueba respecto de la cuantía de la indemnización, compensación, frutos o mejoras reclamadas, a favor de las pretensiones de quien realiza el juramento. Lo anterior, sin dejar de lado que el legislador asignó reglas especiales en lo atinente a su valoración, a las consecuencias de su realización y a las facultades de los jueces o árbitros cuando adviertan que la estimación es "*notoriamente injusta, ilegal, o sospeche que haya fraude, colusión o cualquier otra situación similar*".

Del examen del artículo 206 del Código General del Proceso se extraen las siguientes consideraciones frente al juramento estimatorio:

- 3.1. Que hace prueba del monto de la indemnización, compensación, frutos o mejoras pretendidas, mientras la cuantía no sea objetada por la parte en contra de quien se dirige la reclamación.

Lo anterior se traduce en que, objetado el juramento estimatorio realizado por una de las partes, la prueba de la cuantía de su reclamación quedará sujeta a los demás medios probatorios que hubiere solicitado con el propósito de demostrar el monto de su pretensión.

Ahora, la cuantía es tan solo uno de los elementos de la responsabilidad civil, por lo cual la demostración de la misma no exime a la parte reclamante de cumplir con la carga de la prueba respecto de la causación del daño, la procedencia de la compensación o del pago de los frutos o mejoras.

- 3.2. La objeción formulada por la parte contraria debe especificar razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación, so pena de que no sea considerada por los jueces o árbitros. En consecuencia, no basta con que la parte contra la cual se aduce el juramento, se limite a expresar que lo objeta.
- 3.3. De cualquier manera, incluso ante la falta de objeción por la parte contraria, cuando se advierta que la estimación de la cuantía es notoriamente injusta, ilegal, o sospeche que haya fraude, colusión o cualquier otra situación similar, el juez o árbitro tendrá la facultad de decretar pruebas de oficio para fijar el valor pretendido.
- 3.4. Finalmente, la norma contempla que si la cantidad estimada excede la que resulte probada en el cincuenta por ciento (50%), el juez tendrá la facultad de imponer sanción por una suma equivalente al diez por ciento (10%) de la diferencia entre la suma estimada y la probada, en contra de quien realizó el juramento estimatorio y en

favor de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial del Consejo Superior de la Judicatura.

En relación con la finalidad de la sanción, la Corte Constitucional en sentencia C-067 de 2016, señaló:

*“Frente a las sanciones previstas en el juramento estimatorio (artículo 206 de la Ley 1564 de 2012) la Corte ha dicho que estas tienen finalidades legítimas. Dichos objetivos versan sobre el deber de preservar la lealtad procesal de las partes y condenar la realización de demandas “temerarias” y “fabulosas” en el sistema procesal colombiano. Ha dicho además que estas están fundamentadas en la violación de un bien jurídico muy importante como es la eficaz y recta administración de justicia, que puede ser afectado a través de la inútil, fraudulenta o desproporcionada puesta en marcha de la Administración de Justicia.”* (Subrayas fuera del texto).

En lo que se refiere a la sanción contemplada en el artículo 206 del Código General del Proceso, conviene traer a colación que, en atención a la finalidad de la norma y a la razonabilidad y proporcionalidad que debe guardar la misma, la Corte Constitucional, en sentencia C-157 de 2013, declaró la constitucionalidad condicionada del párrafo único de la citada norma, *“bajo el entendido de que tal sanción por falta de demostración de los perjuicios, solo procede cuando la causa de la misma sea imputable al actuar negligente o temerario de la parte”* .

En la sentencia mencionada en precedencia, la Corte Constitucional consideró que, *“existe un escenario hipotético, relativo a una interpretación posible de la norma en el cual se podría sancionar a la parte pese a que su obrar haya sido diligente, cuando la decisión de negar las pretensiones obedece a hechos o motivos ajenos a la voluntad de la parte, ocurridos a pesar de que su obrar haya sido diligente y esmerado,*

*lo cual resulta desproporcionado*". Las consideraciones y postura de la Corte Constitucional frente a la aplicación de la sanción contemplada en el artículo 206 del Código General del Proceso fue reiterada por la misma corporación en las sentencias C-279 y C-332 de 2013.

De lo anteriormente expuesto, este Tribunal Arbitral concluye que el juramento estimatorio hace prueba de la cuantía de la indemnización, compensación, frutos o mejoras reclamadas, siempre y cuando la parte contra la cual se aduzca el juramento no lo haya objetado de manera razonada, expresando de forma concreta las inexactitudes de la estimación. Lo anterior sin perjuicio de la facultad de los jueces o árbitros de decretar pruebas de oficio cuando adviertan fraude, colusión o situaciones similares en la cuantificación del reclamo.

Aunque el artículo 206 del Código General del Proceso prevé una sanción para la parte que realice el juramento, ésta sólo resulta procedente en el evento en que se advierta que hubo desmesura, exceso y temeridad en la estimación. Por lo demás, dicha sanción no será aplicable cuando la decisión de negar o conceder las pretensiones en un menor valor al estimado obedezca a motivos ajenos a la voluntad de la parte que juró, y a pesar de su obrar leal y diligente.

Descendiendo al caso concreto, se observa, en primer lugar, que los argumentos del extremo pasivo atinentes a que la convocante no discriminó los conceptos que componen el juramento estimatorio, y que se limitó a relacionar una serie de gastos, constituyen reparos que debieron ser alegados por la parte accionada por la vía del recurso de reposición contra los autos admisorios de la demanda y de la reforma de la demanda, respectivamente, al corresponder a un requisito de forma de la demanda como lo es el estatuido en el numeral 7. del artículo 82 del C. G. del P. Empero, la parte demandada no procedió de ese modo pues mostró conformidad con los proveídos admisorios de la demanda y la reforma de la demanda.

En segundo lugar, destaca el Tribunal Arbitral que la demandante sí detalló los conceptos que integran el juramento estimatorio, a tal punto que en el escrito de subsanación de la reforma a la demanda discriminó en unos cuadros a manera de condensación de los reclamos, los pagos cuyo reembolso solicita y los frutos civiles, estimación que se hizo mes a mes entre septiembre de 2016 y abril de 2017. Acontece que si la parte demandante hubiera sido advertida oportunamente de la insuficiencia de ese acto procesal de parte, la demanda que incluye el juramento, hubiera podido subsanar los yerros que ahora tardíamente se denuncian. De haberse hecho la denuncia oportuna del defecto y provocado su calificación como tal, en el *sub lite* no se hubiese procedido con la admisión del libelo introductorio.

Puestas de ese modo las cosas, el reparo formal al juramento estimatorio hecho por la parte demandante no está llamada a prosperar, lo que no significa que el solo juramento sea prueba bastante del valor del perjuicio recibido, pues la relación de gastos e inversiones que refleja la demanda, debe ser sometida a un proceso de selección para depurar de aquellos gastos que carecen de soporte documental o que revelan ausencia de conexión causal con las obligaciones cuya omisión se imputa a la demandada GE II P.H.

Asimismo, el Tribunal Arbitral no advierte que en la estimación de las pretensiones haya existido arbitrariedad, temeridad, colusión o fraude por parte de la SAE o de su apoderado. Por tal motivo, tampoco hay lugar a imponer las sanciones previstas en la citada norma.

## **XI. INFORME ESCRITO BAJO JURAMENTO**

### **1. Solicitud de la parte convocada frente al informe escrito bajo juramento rendido por el representante legal de la SAE.**

Tribunal Arbitral  
de  
SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. – SAE S.A.S.  
vs.  
GRAN ESTACIÓN II CENTRO COMERCIAL P.H.  
y  
PROYECTOS Y DESARROLLOS I S.A.  
No. 115919

---

En virtud del decreto de pruebas dispuesto por el Tribunal Arbitral, el 25 de junio de 2020 el representante legal de la SAE allegó al expediente informe escrito, expresado bajo la gravedad de juramento, el cual versó sobre los interrogantes formulados previamente por el apoderado de las convocadas.

Luego, mediante Auto No. 17 del 7 de julio de 2020 se requirió al representante legal de la SAE para que aportara los documentos a que hizo alusión en las respuestas a las preguntas PRIMERA, SEGUNDA y TERCERA, y para que contestara de manera concreta y completas las preguntas QUINTA, SÉPTIMA, DÉCIMA SEGUNDA, DÉCIMA TERCERA, DÉCIMA OCTAVA y DÉCIMA NOVENA.

El 13 de julio de 2020, la SAE remitió la complementación ordenada, y, por Auto No. 18 del 21 de julio de 2020, se le corrió traslado por tres (3) días a las partes y al Ministerio Público del informe bajo juramento.

Dentro del término de traslado, el apoderado de la parte convocada se pronunció sobre el informa bajo juramento rendido por el representante legal de la SAE, manifestando que no se dio respuesta *“clara y explícita al cuestionario”*, que *“(…) dicho informe debía rendirse bajo la gravedad del juramento y que los funcionarios que suscribieron los dos informes no acreditaron estar facultados para rendir informes escritos a nombre de la SAE y menos, bajo la gravedad del juramento”*, y que *“(…) no solo la representante legal de la SAE no cumplió con su deber de rendir el informe escrito bajo la gravedad del juramento que se le remitió por el Tribunal, sino que sus vicepresidentes jurídicos y demás abogados que contestaron el cuestionario, se atribuyeron unas funciones públicas que no les corresponden al haber presentado, a manera de informe escrito, un prematuro y equivocado alegato que no corresponde al informe que se le solicitó a la representante legal de la entidad”*. En consecuencia, le solicitó al Tribunal imponerle a la demandante la sanción prevista en el inciso

segundo del artículo 195 del C. G. del P., y “*apreciar su conducta (...) como un indicio grave en su contra en la forma prevista en los artículos 176, 240, 241 y 242 del CGP*”.

**2.- Consideraciones del Tribunal Arbitral sobre lo pedido por la parte convocada frente al informe escrito bajo juramento rendido por el representante legal de la SAE.**

Acudiendo al asunto particular, se observa que el informe bajo juramento aportado el 25 de junio de 2020 fue suscrito por Mauricio Solórzano Arenas, y su complementación adosada el 13 de julio de 2020, suscrita por Diana Lucía Adrada Córdoba.

De la revisión del certificado de existencia y representación de la SAE de fecha 28 de julio de 2020 se extrae que el señor Mauricio Solórzano Arenas tiene la condición de Vicepresidente Jurídico y, como tal, es representante legal de la entidad. Asimismo, a la señora Diana Lucía Adrada Córdoba le fue conferido poder general mediante escritura pública No. 0236 del 27 de febrero de 2019 de la Notaría 65 de Bogotá, otorgándosele, entre otras facultades, las de absolver interrogatorios de parte.

Por lo tanto, contrario a lo sostenido por el apoderado de las demandadas, quienes rindieron el informe bajo juramento y su complementación en representación de la SAE, sí estaban facultados y habilitados suficientemente, como da cuenta cabal el certificado de existencia y representación legal.

Adicionalmente, estima el Tribunal que los representantes legales de la SAE sí respondieron puntualmente y de manera explícita las preguntas planteadas por las convocadas.

En consecuencia, no hay lugar a imponer la sanción establecida en el inciso segundo del artículo 195 del C. G. del P., pues ésta solo tiene cabida cuando el informe bajo juramento no se remite oportunamente, sin motivo justificado, o no se rinde de forma explícita; supuestos que no se presentan en este caso.

Bajo la misma línea, tampoco procede considerar la conducta de la SAE como un indicio grave en su contra, habida cuenta que, se reitera, el informe bajo juramento se rindió en los términos ordenados por el Tribunal Arbitral y con subordinación a la ley.

## **XII. TACHA DE SOSPECHA DEL TESTIMONIO DE CAMILA GUTIÉRREZ BARRAGÁN**

### **1. Fundamentos de la tacha de sospecha.**

En el curso del testimonio rendido el 24 de junio de 2020 por la señora Camila Gutiérrez Barragán, el apoderado de las demandadas propuso tacha de sospecha aduciendo que la imparcialidad y credibilidad de la prenombrada se podrían ver afectadas en razón de su vínculo laboral con la parte convocante.

La tacha se planteó en los siguientes términos:

*"(...) Antes de comenzar el interrogatorio y de la manera más respetuosa tanto para con el Tribunal como con la doctora Camila en cumplimiento de mis deberes profesionales debo tachar de sospechoso el testimonio de la doctora Camila Gutiérrez Barragán en razón de encontrarse en circunstancias que afectan gravemente su credibilidad e imparcialidad por encontrarse en situación de dependencia con la Sociedad de Activos Especiales de*



la cual ella misma admitió ser actualmente la gerente, la vicepresidente de sociedades.

Y con una relación contractual desde el año 2016 hasta la fecha, eso la coloca en una circunstancia de dependencia que afecta gravemente su credibilidad e imparcialidad y el Tribunal deberá tener en cuenta esta tacha de sospecha que irá a resolver desde luego como lo establece el Código General del Proceso en la oportunidad ideal correspondiente que es en el laudo arbitral.” (Subrayas fuera del texto).

## **2. Consideraciones del Tribunal Arbitral sobre la tacha de sospecha.**

En relación con la tacha de testigos, el artículo 211 del C. G. del P. dispone:

"Cualquiera de las partes podrá tachar el testimonio de las personas que se encuentren en circunstancias que afecten su credibilidad o imparcialidad, en razón de parentesco, **dependencias**, sentimientos o interés en relación con las partes o sus apoderados, antecedentes personales u otras causas.

La tacha deberá formularse con expresión de las razones en que se funda. El juez analizará el testimonio en el momento de fallar de acuerdo con las circunstancias de cada caso." (Subrayas y negrillas fuera del texto).

Para el Tribunal, si bien la testigo Camila Gutiérrez Barragán se encuentra dentro de una de las circunstancias previstas en el artículo 211 del C. G. del P. Como motivo de para apreciar de modo especial su declaración,

Tribunal Arbitral  
de  
SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. – SAE S.A.S.  
vs.  
GRAN ESTACIÓN II CENTRO COMERCIAL P.H.  
y  
PROYECTOS Y DESARROLLOS I S.A.  
No. 115919

---

por cuanto para la fecha de su declaración tenía una relación de dependencia con la convocante al desempeñarse como Vicepresidente de Sociedades de la compañía, no es menos cierto que revisado su testimonio no se encuentra incoherencia con las demás pruebas que obran en el expediente que pudieran hacer pensar que su declaración es parcializada. El principio constitucional de buena fe previsto en el artículo 83 de la Carta Política, el cumplimiento de los deberes del ciudadano para con la justicia, previstos en el artículo 95 numeral 7 de la Carta, llevan al Tribunal a la convicción de la neutralidad de la declarante, que ha brindado a la justicia arbitral una declaración que no puede ser teñida de sospecha en tanto su dicho concuerda en lo esencial con el contexto resultante de la actividad heurística llevada a cabo por el Tribunal arbitral. En efecto, se ha puesto un especial desvelo en el análisis de la declaración y no se halla en ella ningún elemento contaminante que ponga en duda la credibilidad de la testigo.

Por lo anterior, la tacha por sospecha no prospera.

### **XIII. CONDUCTA PROCESAL DE LAS PARTES**

De la conducta procesal de las partes, considera el Tribunal Arbitral, que no hay lugar a deducir indicio alguno en su contra (artículo 280 del C.G.P.), teniendo en cuenta que no está demostrado que algunas de ellas hubieran faltado a sus deberes procesales o actuado con temeridad o mala fe.

### **XIV. COSTAS.**

El Código General del Proceso dispone que se condenará en costas a la parte vencida y que la condena respectiva debe hacerse en la sentencia; que tal condena se impondrá cuando sea manifiesta la carencia de fundamento legal o cuando, a sabiendas, se aleguen hechos contrarios a

Tribunal Arbitral  
de  
SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. – SAE S.A.S.  
vs.  
GRAN ESTACIÓN II CENTRO COMERCIAL P.H.  
y  
PROYECTOS Y DESARROLLOS I S.A.  
No. 115919

---

la realidad y, adicionalmente, que sólo habrá lugar a condena en costas cuando en el expediente aparezca que se causaron.

Dentro de este contexto legal, el Tribunal procederá a pronunciarse sobre las costas del proceso, con sujeción a las reglas de los artículos 365 del Código General del Proceso.

De conformidad con lo dispuesto por el numeral 5o del artículo 365 del C.G.P., *"En caso que prospere parcialmente la demanda, el juez podrá abstenerse de condenar en costas o pronunciar condena parcial, expresando los fundamentos de la decisión."*

Como quiera que en el presente caso se reconoce un progreso parcial de las pretensiones de la demanda, así como se otorga la razón a las excepciones de mérito que constituyen la resistencia, el Tribunal en ejercicio de la facultad otorgada en la ley, se abstendrá de condenar en costas a las partes.

### **CAPÍTULO TERCERO: PARTE RESOLUTIVA**

En mérito de lo expuesto, el Tribunal de Arbitraje constituido para dirimir en derecho las controversias contractuales surgidas entre SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S., parte convocante, y, GRAN ESTACIÓN II CENTRO COMERCIAL P.H. y PROYECTOS Y DESARROLLOS I S.A., parte convocada, administrando justicia por habilitación de las partes, por unanimidad, en nombre de la República y por autoridad de la ley,

#### **RESUELVE:**

**Primero.- DECLARAR** probadas las excepciones de mérito primera y novena, conforme a lo dicho en la parte motiva del presente laudo arbitral.

Tribunal Arbitral  
de  
SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. – SAE S.A.S.  
vs.  
GRAN ESTACIÓN II CENTRO COMERCIAL P.H.  
y  
PROYECTOS Y DESARROLLOS I S.A.  
No. 115919

---

**Segundo.- DECLARAR** no probadas las excepciones de mérito segunda, tercera, cuarta, quinta, sexta, séptima, octava, décima y décima primera, conforme a lo dicho en la parte motiva del presente laudo arbitral.

**Tercero.- ACCEDER** a lo solicitado en el numeral 1. de la pretensión SEGUNDA de la demanda, respecto de GRAN ESTACIÓN II CENTRO COMERCIAL P.H., y, en consecuencia, **DECLARAR** que GRAN ESTACIÓN II CENTRO COMERCIAL P.H. incumplió sus funciones de administrar los bienes y áreas comunes, que hacen parte del edificio en el que se ubican las oficinas 901, 1001 y el local 132 esfera, conforme a lo dicho en la parte motiva del presente laudo arbitral.

**Cuarto.-** En lo que concierne a la sociedad PROYECTOS Y DESARROLLOS I S.A., **DENEGAR** lo solicitado en el numeral 1. de la pretensión SEGUNDA de la demanda, conforme a lo dicho en la parte motiva del presente laudo, y de la misma manera absolver a dicha sociedad de las demás pretensiones de la demanda.

**Quinto.- ACCEDER** a lo solicitado en el numeral 2. de la pretensión SEGUNDA de la demanda, respecto de GRAN ESTACIÓN II CENTRO COMERCIAL P.H., y, en consecuencia, **DECLARAR** que esta demandada debe restituir los costos de administración, habilitación, funcionamiento y normal operación de las áreas y bienes comunes de la copropiedad, en los que incurrió la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S., conforme a lo dicho en la parte motiva del presente laudo arbitral.

**Sexto.-** Como consecuencia de lo anterior, **CONDENAR** a GRAN ESTACIÓN II CENTRO COMERCIAL P.H., a pagar en el término de diez (10) días hábiles siguientes a la ejecutoria de la presente decisión a la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S., la suma de SESENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS (\$ 63.392.642.00).

Tribunal Arbitral  
de  
SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. – SAE S.A.S.  
vs.  
GRAN ESTACIÓN II CENTRO COMERCIAL P.H.  
y  
PROYECTOS Y DESARROLLOS I S.A.  
No. 115919

---

Asimismo, a título de frutos civiles y de conformidad con el artículo 1617 del C.C., se ordenan intereses legales equivalentes al 6% anual, los cuales se calcularán en la forma indicada en la parte considerativa de este laudo, sobre cada una de las sumas de dinero que componen el valor total de \$ 63.392.642.00, desde la fecha en que se hizo cada pago y hasta la data de emisión de este laudo.

Igualmente, a partir del día siguiente al vencimiento del término de diez (10) días indicado en precedencia, se causarán los intereses moratorios correspondientes, los cuales serán liquidados y pagados sobre la suma total de \$ 63.392.642.00 a la tasa máxima que certifique la Superintendencia Financiera para cada período.

**Séptimo.-** Sin costas procesales.

**Octavo.- DENEGAR** la tacha de sospecha de la testigo CAMILA GUTIÉRREZ BARRAGÁN, conforme a lo dicho en la parte motiva del presente laudo arbitral.

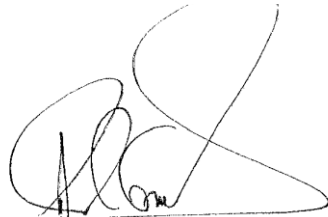
**Noveno. DENEGAR** la objeción al juramento estimatorio, acorde con las motivaciones dadas en el acápite de consideraciones de esta decisión.

**Décimo. DECLARAR** causados los honorarios de los árbitros y del Secretario, por lo que se realizará el pago del saldo y se procederá a rendir cuentas de las sumas puestas a su disposición para los gastos de funcionamiento del Tribunal.

Tribunal Arbitral  
de  
SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. – SAE S.A.S.  
vs.  
GRAN ESTACIÓN II CENTRO COMERCIAL P.H.  
y  
PROYECTOS Y DESARROLLOS I S.A.  
No. 115919

---

**Décimo Primero.** Disponer que por Secretaría se expidan copias auténticas del presente laudo arbitral con destino a cada una de las partes, con las constancias debidas, y que se remita el expediente para su archivo al Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.



**JUAN MANUEL GARRIDO DÍAZ**  
Árbitro Presidente



**EDGARDO VILLAMIL PORTILLA**  
Árbitro



**JUAN MANUEL ALMONACID**  
Árbitro



**IVÁN HUMBERTO CIFUENTES ALBADÁN**  
Secretario

Centro de Arbitra

e Bogotá