TRIBUNAL DE ARBITRAJE

STELLA PACHÓN MÁRQUEZ

CONTRA:

GRADECO CONSTRUCCIONES Y CIA S.A.S. y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Bogotá, Distrito Capital, doce (12) de abril de dos mil dieciséis (2016).-

Cumplido el trámite del proceso de la referencia en el término previsto por la ley, procede el Tribunal de Arbitraje integrado por los árbitros **Tomás Carrizosa Aparicio,** Presidente, **Margoth Perdomo Rodríguez e Iván Humberto Cifuentes Albadan,** árbitros, con la Secretaría de **Patricia Zuleta García**, a dictar el laudo por unanimidad que en derecho corresponde, que pone fin a este trámite y que resuelve las diferencias contractuales surgidas entre **Stella Pachón Márquez**, parte convocante, y **Gradeco Construcciones y Cia S.A.S. y Alianza Fiduciaria S.A.,** partes convocadas.

El presente laudo se profiere en derecho, dentro de la oportunidad establecida por la ley y adoptado por la totalidad de los árbitros integrantes del Tribunal.

CAPÍTULO I

ANTECEDENTES

1. Partes y sus Apoderados.

La Convocante es **STELLA PACHÓN MARQUÉZ**, persona natural, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá D.C., persona representada judicialmente en este proceso arbitral por abogado en ejercicio a quien se le reconoció personería por éste Tribunal.

Las Convocadas son:

GRADECO CONSTRUCCIONES Y CIA S.A.S., persona jurídica debidamente constituida con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., representada legalmente para fines judiciales por Ana María Correa González, mayor de edad con domicilio en esa ciudad, sociedad que está representada judicialmente en este proceso por abogado en ejercicio a quién se le reconoció personería por este Tribunal.

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.- VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DE ALTAVISTA RESERVA DEL COUNTRY, persona jurídica debidamente constituida con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., representada legalmente para fines judiciales por Mario Augusto Gómez Cuartas, mayor de edad con domicilio en esa ciudad, sociedad que está representada judicialmente en este proceso por abogado en ejercicio a quién se le reconoció personería por este Tribunal.

Los certificados de existencia y representación legal de las convocadas obran en el expediente[1]

2. El pacto arbitral

El presente proceso se originó en la demanda presentada por **STELLA PACHÓN MÁRQUEZ** contra **GRADECO CONSTRUCCIONES Y CIA S.A.S. y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, (en lo sucesivo GRADECO y ALIANZA o las convocadas).

El trámite aplicado al proceso tuvo su origen en el pacto arbitral acordado entre las partes bajo la modalidad de cláusula compromisoria en la cláusula vigésima primera contenida en los contratos de vinculación como beneficiario de área al Fideicomiso Altavista Reserva del Country, Fondos Nos.10043102489-9 y 10043102488-5, suscrito el 21 de Agosto de 2013 (Cuaderno de Pruebas No.1, Folio 25), cuyo tenor es el siguiente:

> *"VIGÉSIMA PRIMERA: SOLUCIÓN DE CONFLICTOS: toda diferencia que surja entre el (los) Beneficiario(s) de Área y el Fideicomitente, que tenga relación con el presente Contrato, y que no pueda arreglarse amigablemente entre ellas dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que la controversia hubiere sido planteada por escrito por una de ellas, será sometida a la decisión de un Tribunal de Arbitramento designado por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, mediante sorteo efectuado entre los árbitros allí inscritos. El Tribunal de Arbitramento se sujetará a lo dispuesto en la ley y funcionará, de acuerdo con las siguientes reglas: a) Estará integrado por tres (3) árbitros, quienes serán abogados titulados y en ejercicio, y que decidirán en derecho. b) La organización interna del tribunal se sujetará a las reglas previstas para el efecto por el Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantil de la Cámara de Comercio de Bogotá. c) Funcionará en la ciudad de Bogotá, D.C. en el Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantiles de la Cámara de Comercio. d) La decisión de los árbitros será definitiva y obligatoria para las Partes. e) Mediante el trámite arbitral no se adelantará el cobro ejecutivo de sumas de dinero, para lo cual se deberá acudir a la jurisdicción ordinaria"* [2]

[1] Cuaderno Principal No.1-Folios 10 a 20
[2] Cuaderno de Pruebas No. 1 – Folio 25

3. Convocatoria del Tribunal, designación de los árbitros y etapa inicial del proceso

3.1. El 23 de septiembre de 2014, fue celebrada la audiencia de designación de árbitros mediante la modalidad de sorteo público de los abogados **Tomás Carrizosa Aparicio,** Presidente, **Margoth Perdomo Rodríguez y Iván Humberto Cifuentes Albadan,** la que fue aceptada por los nombrados dentro del término legal y suministraron el correspondiente deber de información.[3]

3.2 Designados los árbitros, en audiencia que consta en el Acta No 1 celebrada el 30 de octubre de 2014, se declaró, mediante Auto No.1, legalmente instalado el Tribunal, se nombró como Presidente al doctor **Tomás Carrizosa Aparicio** y como Secretaria a la doctora **Patricia Zuleta García,** se fijó como lugar de funcionamiento y sede de la secretaría, el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, Sede Salitre, y para dar trámite al proceso, por Auto No. 2 de la misma fecha, se admitió la demanda presentada por STELLA PACHÓN MARQUÉZ, disponiendo además el traslado a las sociedades Convocadas, previa notificación personal del respectivo proveído.[4]

3.3. El 6 de noviembre de 2016 tomó posesión la Secretaria del Tribunal[5] luego de haber aceptado dentro del término la designación realizada por el Tribunal y de haber suministrado el correspondiente deber de información.

3.4. Con relación a las normas aplicables al proceso arbitral, el Tribunal de Arbitramento decidió *"(…)Se establece que éste Tribunal dará aplicación al Reglamento de Procedimiento de Arbitraje Nacional del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, vigente desde el 1 de julio de 2014. En lo no regulado por éste, el Tribunal se remitirá a la Ley 1563 de 2012 y supletivamente al Código General del Proceso".*

3.5. El 6 de enero de 2015, dentro del término legal, la Convocada, GRADECO, presentó escrito de Contestación de la Demanda, en la que aceptó unos hechos y negó otros, se opuso a las Pretensiones y propuso Excepciones (folios 135 a 167 del Cuaderno Principal No. 1).

3.3. El 13 de marzo de 2015, dentro del término legal, la Convocada, ALIANZA, presentó escrito de Contestación de la Demanda, en la que aceptó unos hechos y negó otros, se opuso a las Pretensiones y propuso Excepciones (folios 300 a 326 del Cuaderno Principal No. 1).

[3] Cuaderno Principal No. 1– Folio 239
[4] Ibíd. - Folios 117 a 120
[5] Ibíd. - Folio 148

3.4. Mediante Auto No. 3 se ordenó el traslado por el término de cinco (5) días, de las Excepciones propuestas por las Convocadas[6], oportunidad en la que STELLA PACHÓN MÁRQUEZ se opuso a las Excepciones propuestas, aportó y solicitó nuevas pruebas. [7]

3.5. Las partes convocadas dentro de la oportunidad de ley se pronunciaron sobre la objeción a la estimación del juramento estimatorio hecha por su contraparte.

3.6. Mediante Auto No. 4 del 27 de marzo de 2015, el Tribunal citó a una audiencia de fijación de honorarios y gastos del Tribunal, conforme al artículo 2.36 del Reglamento de Arbitraje.[8]

3.8. A continuación, el Tribunal procedió, mediante Auto No. 5, a fijar los honorarios de los árbitros y de la secretaria, gastos de funcionamiento y administración del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá y demás gastos y expensas del proceso. Las sumas decretadas por el Tribunal fueron entregadas por la convocante al Presidente del Tribunal en su totalidad y dentro de las oportunidades establecidas en la ley.

3.9. El 6 de mayo de 2015 el apoderado de la Parte convocante presentó un escrito de reforma integrada de la demanda, la cual fue subsanada en tiempo de acuerdo con lo dispuesto por el Tribunal.[9]

3.10. Dentro del término legal, las Convocadas, GRADECO y ALIANZA, presentaron sendos escritos de Contestación a la reforma integrada de la demanda, en la que aceptaron unos hechos y negaron otros, se opusieron a las Pretensiones y propusieron Excepciones (folios 413 a 444 del Cuaderno Principal No. 1).

4. El proceso arbitral

4.1 La competencia del Tribunal

4.1.1 El 14 de agosto de 2015 tuvo lugar la Primera Audiencia de Trámite, oportunidad en la que el Tribunal, mediante Auto No. 9, se declaró competente para conocer y decidir las diferencias existentes entre las partes. Las Convocadas no recurrieron la decisión de declaratoria de competencia del Tribunal. La audiencia continuó con el decreto de pruebas.[10]

[6] Ibíd – Folio 288
[7] Ibíd - Folios 292 a 293
[8] Ibíd – Folios 298 a 299
[9] Ibíd – Folios 336 a 408
[10] Cuaderno Principal No. 2. - Folios 1 a 11

5. Las Pruebas decretadas y practicadas

Mediante Acta No. 10 del 6 de agosto de 2014, el Tribunal procedió a tener y decretar como pruebas las aportadas y solicitadas por las Partes que consideró pertinentes y conducentes, así:

5.1. Prueba documental

A través de Auto No. 9[11] el Tribunal ordenó tener como pruebas de la convocante, los documentos aportados por ésta, relacionados en el capítulo "PRUEBAS" de la reforma de la demanda integrada (folios 354 a 356 del Cuaderno Principal No. 1), los aportados con la subsanación de la reforma de la demanda (folios 404 a 408 del Cuaderno Principal No.1), los entregados con el escrito mediante el cual se descorrió el traslado de las excepciones de GRADECO y de ALIANZA (folios 292 a 297 y 560 del Cuaderno Principal No.1), con el valor legal que resultara atribuible a cada uno de ellos.

Así mismo el Tribunal dispuso tener como pruebas, con el valor que correspondiera según la ley, los documentos aportados por GRADECO, relacionados en el acápite "VI. PRUEBAS, literal B" de su contestación a la demanda arbitral que fueron listados como "Documentales" en la contestación a la demanda por parte de GRADECO (folio 162 del Cuaderno Principal No. 1) y los aportados con la contestación a la reforma de la demanda por parte de GRADECO relacionados en el acápite "VII. PRUEBAS, literal B, numeral 1, así como la cadena de correos electrónicos y el CD que de oficio el Tribunal ordenó tener como pruebas[12], aportadas por la dicha convocada el primero de octubre de 2015.[13]

Igualmente se incorporaron al expediente como pruebas, los documentos entregados por algunos testigos en sus declaraciones.

5.2. Oficios

Los oficios librados por la Secretaría para el aporte de documentos se radicaron directamente en:

5.2.1. El Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bogotá, para que expidiera copia de todo el expediente del Arbitramento No. 3144 de 2013 de Gonzalo Pachón Márquez, Stella Pachón Márquez y Claudia Pachón Márquez contra Gradeco Construcciones y Cia S.A.S. y Alianza Fiduciaria S.A. (folio 292 del Cuaderno Principal No.1), copias que obran en el expediente a folios 5 a 6 del Cuaderno de Principal No.4.

[11] Cuaderno Principal No. 2 - Folio 05
[12] Cuaderno Principal No.4 –Folio 160
[13] Cuaderno Principal No.2 – Folios 134 a 142

5.2.2. El Juzgado 1º. Civil del Circuito de Bogotá, Proceso No. 2013-00732 ordinario, para que expidiera copia de todo el expediente con destino a este arbitramento (folio 293 del Cuaderno Principal No.1), copias que obran a folios 01 a 422 del Cuaderno Principal No.3.

5.2.3. La Superintendencia Financiera para que con destino a este proceso se aportarán las tasas de interés máximas autorizadas por esta entidad que hubieran regido desde el 12 de abril de 2013 hasta el 30 de septiembre de 2015 (folio 554 del Cuaderno Principal No. 1), respuesta que obra visible a folios 86 a 91 del Cuaderno Principal No.4.

5.2.4. A la Red Postal de Colombia 4-72, cuya respuesta obra visible a folios 96 a 99 del Cuaderno Principal No.4.

6. Declaraciones Testimoniales

En este proceso fueron practicados los Testimonios de las siguientes personas así:

6.1. En 18 de septiembre de 2015, el de Juliana Gómez Badel, Manuel Cruz Serrano, María Paula Castro Rubio y el de Aída Adriana Velasco

6.2. Se desistieron los testimonios manifestados por las partes convocadas: Diana Tunarosa y Ana María Mayorga.

7. Interrogatorios de parte

En 18 septiembre de 2015, se llevaron a cabo los interrogatorios de parte de los representantes legales de la Convocada y de la Convocante. [14]

8. Dictamen Pericial

Dictamen pericial contable y financiero solicitado por la parte convocante.

Esta prueba se practicó según lo decretado, tal como se detalla a continuación:

8.1. Para efectos del dictamen contable y financiero con el apoyo de un avaluador de bienes raíces, se designó como perito a la doctora Gloria Zady Correa,[15] quien fue posesionada en 18 de septiembre de 2015.

[14] Cuaderno Principal No. 2 – Folios 39 a 40
[15] Acta No. 10 de Septiembre, 2015.

8.2. La Perito rindió su dictamen pericial en 28 de octubre de 2015[16] y dentro del término de su traslado las Partes solicitaron aclaraciones y complementaciones.

8.3. El Tribunal, a través del Auto No. 16 de 27 noviembre de 2015, decretó y ordenó las aclaraciones y complementaciones y la Perito las presentó mediante escrito de 11 de diciembre de 2015. [17]

8.4. Mediante Auto No. 17 del 15 de diciembre de 2015 se corrió traslado a las Partes de las aclaraciones y complementaciones[18].

9. Los Alegatos de Conclusión

Una vez concluido el período probatorio y practicadas todas las pruebas solicitadas por las partes y decretadas por el Tribunal, mediante Auto No. 17 del 15 de diciembre de 2015, se citó a las partes a audiencia para presentar los correspondientes alegatos de conclusión, lo cual tuvo lugar en 17 de febrero de 2016. Ambas partes presentaron en forma oral sus argumentaciones y entregaron los correspondientes alegatos escritos.[19]

10. Audiencias del Tribunal

El proceso se desarrolló en dieciséis (16) audiencias incluidas la de instalación y la de fallo.

11. Término de duración del proceso

La Primera Audiencia de trámite se llevó a cabo el 14 de agosto de 2015 y concluyó en la misma fecha con el decreto de pruebas.

En tales circunstancias, el término para concluir las actuaciones del Tribunal habría expirado el 14 de febrero de 2016. Sin embargo, las Partes solicitaron en varias oportunidades la suspensión del Proceso y el Tribunal las decretó, tal como se relaciona a continuación:

[16] Cuaderno Principal No. 2. –Folios 143 a 324
[17] Cuaderno Principal No. 4. – Folios 141 a 157
[18] Cuaderno Principal No.4. Folios 92 a 94
[19] Cuaderno Principal No.4. – Folios 167 a 172-Alegato de Stella Pachón y Folios 173 a 193-Alegato de GRADECO y Folios 194 a 202- Alegato de ALIANZA.

Acta	Providencia	Término de suspensión	Días hábiles a adicionar
Acta No. 12	Auto No.15 19/11/2015	Entre el 21/12/2015 y el 01/02/2016, ambas fechas incluidas	28
Acta No. 14	Auto No. 19 7/02/2016	Entre el 18/02/2016 y el 11/04/2016, ambas fechas incluidas	35
Total días hábiles que el proceso estuvo suspendido			**63**

Visto lo anterior, al sumarle al término [desde el 14 de febrero de 2016] los sesenta y tres días (63) días hábiles durante los cuales el proceso ha estado suspendido, el término expira el 16 de mayo de 2016.

Por lo anterior, la expedición del presente laudo arbitral se hace dentro de la oportunidad legal.

CAPITULO II
LA CONTROVERSIA

1. Demanda Inicial

1.1. Pretensiones formuladas en la demanda inicial reforma integrada en un solo texto

La parte CONVOCANTE solicitó al Tribunal que en el laudo se hagan las siguientes declaraciones y condenas, que se trascriben tal y como fueron presentadas en la reforma integrada de la demanda[20]:

"PRETENSIONES PRINCIPALES

"1) Teniendo en cuenta los hechos, lo establecido en los artículos 1546, 1602 y concordantes del Código Civil Colombiano y las Cláusulas "Decima Segunda: Terminación Unilateral 17 Anticipada(…)Parágrafo" y "Decima Octava: Cláusula Penal Pecuniaria" establecidas en los "Contrato(s) de Vinculación Como Beneficiario de Área al Fideicomiso Altavista Reserva del Country (Antes Altavista Country Reservado)" suscrito entre las partes, solicitamos respetuosamente que se declare que lo realmente ocurrido en este caso es que GRADECO CONSTRUCCIONES Y CIA S.A.S incumplió y además terminó unilateral e injustificadamente los mencionados contratos y

[20] Cuaderno Principal No. 1- Folios 352 a 353

que por lo tanto debe pagar a mi mandante la pena pactada para este evento "por una suma equivalente al veinticinco por ciento (25%) del VALOR TOTAL de la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s) objeto del presente Contrato, a título de estimación anticipada de perjuicios". Esta indemnización debe corresponder al veinticinco por ciento (25%) del VALOR TOTAL de la Unidad Inmobiliaria, a la fecha en que se realice efectivamente el pago, de acuerdo con la aplicación equitativa e igualitaria a ambas partes, de lo establecido en las cláusulas: DECIMA SEGUNDA, TERMINACIÓN UNILATERAL ANTICIPADA ,PARAGRAFO" y "DECIMA OCTAVA PENAL PECUNIARIA del Contrato de Vinculación al proyecto "Altavista Reserva del Country- Antes Altavista Country Reservado".

"2) Que se ordene adicionalmente a las demandadas GRADECO CONSTRUCCIONES Y CIA S.A.S Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A que reintegren a mi representada las sumas que ella les entrego el 12 de mayo de 2012, a saber: 1. $ 78´689.041 para el Apto 801 C y $ 80´863.042 para el Apto 1203 C del Proyecto Altavista Reserva del Country (Antes Altavista Country Reservado), sumas de dineros que deberán ser actualizadas a la fecha del reintegro) 3) Que sean condenadas las demandadas al pago de todos los costos, costas, honorarios, agencias en derecho y expensas en general que se ocasionen en razón de este proceso. 4) Que se me reconozca personería para actuar en este proceso"

.

2. Los Hechos alegados en la reforma integrada de la demanda

La reforma integrada de la demanda,[21] además de identificar a las Partes, señalar los fundamentos jurídicos que estima pertinentes, referirse a la cuantía de las pretensiones dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 206 del Código General del Proceso respecto del juramento estimatorio, acompañar y solicitar la práctica de pruebas e incluir la información para fines de notificaciones, trae la versión de los hechos que divide por temas, y, que pueden sintetizarse así:

Empieza el apoderado de la parte convocante por afirmar que teniendo en cuenta que Stella Pachón Márquez les había vendido con anterioridad el inmueble ubicado en la Cra 13 # 138 -61 de Bogotá, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-107274, en el mes de julio de 2010 fue invitada por parte de la Constructora GRADECO CONSTRUCCIONES Y CIA S.A.S al pre lanzamiento del proyecto de venta de apartamentos a construir en el antiguo predio de su propiedad y otros seis (6) lotes, edificio que llevaría por nombre "Altavista Country".

Continúa relatando que la constructora le puso en conocimiento que atendería únicamente al grupo de familias que le vendieron los lotes donde quedaría ubicado el proyecto, a fin de que pudieran evaluar la posibilidad de realizar una inversión en el proyecto enunciado, aprovechando los precios de lanzamiento,

[21] Cuaderno Principal No.1.- Folios 1 a 43

conocer de primera mano el diseño del proyecto y los servicios que tendría, observando el apartamento modelo que habían construido, donde se podrían apreciar los acabados y la distribución que tendría uno de los apartamentos (el de tres alcobas).

Frente a la invitación realizada, cuenta el apoderado de la convocante que su representada Stella Pachón Márquez asistió a la cita de pre lanzamiento ya enunciada y ante las propuestas de negocio planteadas por funcionarios de la constructora descrita, Sr ALVARO ANDRÉS CORREA GONZÁLEZ, identificado con C.C No. 79.947.959, en calidad de Representante Legal y Gerente General de la Constructora,; el Sr. JUAN MANUEL CORREA GONZÁLEZ, identificado con CC No. 80´086.398 en calidad de socio e Ingeniero de la misma y la Sra. MARCELA GONZÁLEZ DE CORREA, identificada con C.C No. 41.602.920 en calidad de socia, entre otros funcionarios, quienes le presentaron a mi representada el proyecto a realizar y características del mismo, haciendo gala sobre su seriedad, solvencia, experiencia y profesionalismo.

A continuación refiere que como producto de estas tratativas se suscribió entre las partes el denominado “Contrato de Vinculación Como Beneficiario de Área al Fideicomiso Altavista Country”, el día 10 de noviembre de 2011.

Rememora que teniendo en cuenta que la Sra. Stella Pachón Márquez, para la realización del proyecto, les había vendido, el predio ubicado en la Cra 13 # 138 -61 de Bogotá, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-1072741, y que según informa había saldos insolutos de Gradeco para con ella, por el segundo y tercer pago pactados, le propusieron que como ella había quedado interesada en la adquisición del apartamento 1303 en este proyecto denominado Altavista Country y también en la oficina 303 A del proyecto Global Business Center, que Gradeco mismo estaba gestionando, acordaron de forma verbal, que le harían el pago insoluto de su predio a los fideicomisos que ellos mismos estaban gestionando denominados Altavista del Country por $141.729.408 y Global Business Center por $385.028.058, como parte de pago de los mencionados apartamento y oficina que Stella Pachón Márquez aceptó comprar a Gradeco.

Así continúa puntualizando, que esta forma de pago y rotación de dineros entre diferentes negocios realizados entre las partes fue acordada verbalmente, y señala que cómo se evidencia entre otros de la carta de Gradeco a Alianza Fiduciaria del 15 de junio de 2011 (GC-OFI-0588-11).

Describe a continuación como en el mencionado *“Contrato de Vinculación Como Beneficiario de Área al Fideicomiso Altavista Country”*, se establece en su cláusula quinta, primer párrafo, lo siguiente: *“QUINTA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA”* que *“La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión a título de beneficio en fiducia mercantil de la Unidad Inmobiliaria del Proyecto a la cual se refiere este Contrato, será*

otorgada por Alianza Fiduciaria como vocera del Fideicomiso y por el (los) beneficiarios de Área o por sus cesionarios, en la fecha y Notaría que se indica en el cuadro inicial del presente contrato, fecha que fue fijada para mi mandante para el día DIECISIETE (17) DE ABRIL DE 2013 A LAS 3:30 pm, en la Notaria Sexta de Bogotá."

Así mismo menciona que la Cláusula *"QUINTA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA"* en su tercer *"PARAGRAFO PRIMERO"* establece para los Beneficiarios de Área, la posibilidad de una (1) prórroga de la fecha para la firma de la escritura mencionada, por 10 días calendario, si así lo solicitan los Beneficiarios de Área y siempre y cuando estos paguen intereses de mora por la prórroga que el Fideicomitente Promotor, unilateralmente y a su juicio les conceda; pero en cambio que su mero retardo está sujeto a la usurera Clausula Penal Pecuniaria del 25% del valor total de la unidad inmobiliaria establecida en la cláusula Decima Octava, incumplimiento que sería declarado unilateralmente y sin juicio alguno por el Fideicomitente, y cuyo valor sería retenido al Beneficiario de Área, unilateralmente y también sin fórmula de juicio por la Fiduciaria.

A su vez, reclama que, en los parágrafos segundo, tercero y cuarto de la mencionada cláusula "*QUINTA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA",* se estipularon unilateralmente por el Fideicomitente, en clausula redactada por este, unos derechos mucho más amplios a favor del Fideicomitente Promotor, con unas cláusulas penales pecuniarias ambiguas para el Fideicomitente y también con unas cláusulas ambiguas para que el Fideicomitente pudiera posponer la fecha de la firma de la Escritura Pública de Transmisión de Domino de la Unidades Inmobiliarias del Proyecto, así como su entrega real y material; pero en todo caso allí se estableció que únicamente podría posponerse la firma y entrega de las unidades inmobiliarias por parte del Fideicomitente, en razón a EVENTOS DE FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO y se establecieron TIEMPOS MAXIMOS DE DURACION DE LA PRORROGA EN FUNCION DE LOS TIEMPOS DE OCURRENCIA DE LOS EVENTOS DE FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO y, se dieron ejemplos de casos, en los que, sí ocurrieran hechos constitutivos de fuerza mayor o caso fortuito, entraría efectivamente a operar la misma, pero únicamente *"por un tiempo igual a aquel en que se suspendieron los trabajos total o parcialmente como consecuencia del caso fortuito o fuerza mayor; termino que se contará a partir de la fecha prevista para el cumplimiento oportuno".*

Señala como a partir de la firma de los primeros contratos denominados *"Contrato de Vinculación Como Beneficiario de Área al Fideicomiso Altavista Country"*, que para su representada ocurrió el 10 de noviembre de 2011, el Fideicomitente GRADECO CONSTRUCCIONES Y CIA S.A.S, se mantuvo en permanente contacto con los Beneficiarios de Área, por medio de correos electrónicos, Circulares y especialmente Boletines Informativos en los que siempre se manifestó que las obras se venían desarrollando de acuerdo con lo presupuestado en cuanto a cronogramas desembolsos autorizaciones, etc. y

que como NUNCA se manifestó que se hubieren presentado eventos constitutivos de *"FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO" y la "DURACION DE LOS MISMOS",* para poder habilitar la aplicación de los parágrafos segundo, tercero y cuarto de la mencionada cláusula *"QUINTA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA" del "Contrato de Vinculación Como Beneficiario de Área al Fideicomiso Altavista Country"*, firmado entre las partes.
Puntualiza que las convocadas conocedoras del hecho que la señora Stella Pachón Márquez era un potencial cliente, pues según refiere observan que poseía disponibilidad de dinero, pues ellos mismos le habían consignado en los encargos fiduciarios que gestionaban, a saber Fideicomiso Altavista Country y Fideicomiso Global Business Center, para el día 19 de abril de 2012 la señora Stella Pachón Márquez fue invitada de nuevo, por parte de la Constructora GRADECO CONSTRUCCIONES Y CIA S.A.S, al pre lanzamiento de un NUEVO proyecto de venta de apartamentos a construir en 29 lotes de terreno, ubicados, entre otros, en la Cra 13 # 138 - 36 de Bogotá, con varios números de interior, edificio que llevaría por nombre "Altavista Country Reservado". Para dicho día, según describe el apoderado de la parte convocante en este punto del relato de los hechos, la constructora le puso en conocimiento a la señora Stella Pachón Márquez, que atendería únicamente al grupo de clientes especiales, con los que ya había hecho otros negocios, a fin de que pudieran evaluar la posibilidad de realizar una inversión en el nuevo proyecto enunciado, aprovechando los precios de lanzamiento, conocer de primera mano el diseño del proyecto y servicios que tendría, observando el apartamento modelo que habían construido, donde se podrían apreciar los acabados y la distribución que tendría uno de los mismos.

Frente a la invitación realizada, según relata el apoderado de la parte convocante:

"(...) la señora Stella Pachón Márquez asistió a esta nueva cita de pre lanzamiento ya enunciada y ante las propuestas de negocio planteadas por funcionarios de la constructora ya descrita, entre ellas el Sr ALVARO ANDRES CORREA GONZALEZ, identificado con C.C No. 79.947.959, en calidad de Representante Legal y Gerente General de la Constructora,; el Sr. JUAN MANUEL CORREA GONZALEZ, identificado con CC No. 80´086.398 en calidad de socio e Ingeniero de la misma y la Sra. MARCELA GONZALEZ DE CORREA, identificada con CC No. 41´602.920 en calidad de socia, entre otros funcionarios, quienes le presentaron a mi representada el proyecto a realizar y características del mismo, haciendo gala sobre su seriedad, solvencia, experiencia y profesionalismo y haciendo énfasis en su cumplimiento y seriedad en el anterior proyecto denominado " Altavista Country" donde, según ellos No se había presentado ningún contratiempo y GRADECO CONSTRUCCIONES Y CIA S.A.S se encontraba cumpliendo con el cronograma propuesto y acordado con la señora Stella Pachón Marquez en ese proyecto; y afirmando que firmarían con ella la escritura de transferencia de la propiedad de la primera Unidad Inmobiliaria adquirida por ella en " Altavista Country", el día 17 de abril de 2013 en la Notaria Sexta de Bogotá a las 3:30

pm y que le harían entrega del apartamento que había comprado y pagado de un solo contado en el proyecto " Altavista Country" dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes; afirmaciones y seguridades que ella tuvo en cuenta, así como considerando la supuesta buena experiencia tenida hasta el momento con los constructores, mi representada acepto la oferta hecha y procedió a reservar dos (2) unidades inmobiliarias en el nuevo proyecto denominado inicialmente como "Altavista Country Reservado".

A continuación refiere los hechos como siguen:

"1.10 Al hacer la reserva de estas dos (2) nuevas unidades inmobiliarias, mi representada le informo claramente a las personas mencionadas en el punto anterior, dueños de GRADECO CONSTRUCCIONES Y CIA S.A.S que ella estaba procediendo con esta reserva y con este negocio, condicionado y contando con el estricto cumplimiento de GRADECO CONSTRUCCIONES Y CIA S.A.S a la firma con ella de la escritura de transferencia de la propiedad de la Unidad Inmobiliaria de " Altavista Country" el día 17 de abril de 2013 en la Notaria Sexta de Bogotá a las 3:30 pm y con la entrega real y material del apartamento que había comprado y pagado de un solo contado en ese proyecto, a más tardar el día 29 de abril de 2013, por cuanto ella esperaba contar para esa fecha con la valorización que le habían prometido en ese proyecto, para poder pagar la segunda cuota a que se comprometería con ellos mismos en los dos (2) nuevos apartamentos que estaba reservando en el nuevo proyecto " Altavista Country Reservado".

"1.11 Como producto de estas tratativas entre la demandante de una parte y de la otra la sociedad GRADECO CONSTRUCCIONES Y CIA S.A.S y Alianza Fiduciaria S.A., teniendo en cuenta las anteriores consideraciones y tomando en cuenta estos hechos y afirmaciones como fundamento esencial para la realización del negocio, especialmente tomando en cuenta sus afirmaciones sobre su seriedad, experiencia, profesionalismo y fundamentalmente contando y condicionado al cumplimiento de GRADECO CONSTRUCCIONES Y CIA S.A.S a las obligaciones adquiridas en el primer proyecto denominado " Altavista Country", procedió mi representada a RESERVAR los inmuebles 801 C y 1203 C.

"1.11.0 Para hacer la "reserva" de estas dos (2) unidades que ella deseaba adquirir, el día 12 de mayo de 2012, GRADECO CONSTRUCCIONES Y CIA S.A.S le presento para su firma, dos contratos proforma de adhesión, redactados por Gradeco y Alianza Fiduciaria (en su papelería), denominados " Carta de Instrucciones al Fideicomiso Altavista Reserva del Country" Nos 1004310024899, para el apartamento 1203C, parqueaderos S2-188,S2-190 y deposito 115 y No. 100431024888 para el apartamento 801C, parqueaderos S2-194,S2-195 y deposito 107, los cuales fueron aportados a la demanda original y citados en el numeral 4 de acápite de Pruebas, Documentales Aportadas.

"1.11.1 En estos documentos- reserva, se pactó la forma de pago de las denominadas "vinculaciones" asi: a) para el No 1004310024899, sin fijar día exacto se estipulo para Mayo de 2012 por $80´873.042, que la señora Stella entregó inmediatamente; mayo de 2013 $43´547.022; y julio de 2014 por $ 182.387.328. b) para el No 1004310024888, sin fijar día exacto se estipulo para Mayo de 2012 por $78´689.042, que la señora Stella entregó inmediatamente; mayo de 2013 $42´371.021; y julio 5 de 2014 por $ 1177.461.902 Adicionalmente, con relación a las obligaciones que Gradeco y Alianza asumieron por recibir estos recursos, en los Parágrafos Primero y Segundo de la Cláusula Tercera, se pactó lo siguiente: " De conformidad con lo establecido en la cláusula Décima Primera del Contrato de Fiducia Matriz, el Gerente del Proyecto cuenta con el termino de doce (12) meses para el cumplimiento de la totalidad de las Condiciones de Giro del Proyecto, cuyo término se contará a partir del once (11) de febrero de 2011 (el "TERMINO INICIAL"). Dicho Término Inicial se entenderá prorrogado automáticamente por una sola vez por un periodo de seis (6) meses adicionales, siempre que no se hubieren cumplido con las Condiciones de Giro por el Gerente del Proyecto (la "PRORROGA"). Lo anterior sin perjuicio de que, aun cuando no se hayan cumplido las Condiciones de Giro, el Fideicomitente y Alianza suscriban un acuerdo por escrito antes del Término Inicial y se acuerde no prorrogarlo. PARAGRAFO SEGUNDO: cualquier modificación que altere las Condiciones de Giro definidas aquí, deberá ser notificado previamente y por escrito a el (los) Beneficiarios de área.

" 1.11.2 De acuerdo con lo anterior, Gradeco debía cumplir con las condiciones de giro para el 11 de febrero de 2012 o a más tardar para el 11 de agosto de 2012, lo que NO ocurrió, empezando ya para estos contratos la cadena de incumplimientos sucesivos y reiterados por parte de Gradeco y Alianza, quienes le solicitaron verbalmente, sin cumplir con lo establecido en el parágrafo segundo mencionado arriba, le solicitaron repito a la señora Stella Pachón Márquez, que se pospusiera la firma del Contrato de Vinculación para una fecha indeterminada en ese momento y definiéndose que entonces los plazos de pago establecidas para mayo de 2013 y julio de 2014, deberían ser fijadas de nuevo, cuando se firmaran los denominados Contratos de Vinculación.

"1.11.3 Es necesario advertir que en estos contratos iniciales, redactados por Gradeco y Alianza, se fijó como cláusula de terminación del contrato con cláusula penal, solo en contra de los Beneficiarios de Área, en la cláusula Quinta, sobre la mora y sus consecuencias, que " En caso de que el(los) Beneficiarios de Área i) desistan del negocio, ii) presente(n) mora de más de sesenta (60) días en las cuotas pactadas en esta Carta de Instrucciones y en el Contrato de Vinculación…a que se descuente una suma equivalente al treinta por ciento (30%) del total de los recursos aportados a título de sanción que será entregada al Fideicomiso" cláusula que según su texto extiende sus efectos a la cláusula de terminación por mora que se establecería en los Contratos de Vinculación, dando un término de sesenta (60) días de plazo después de la fecha fijada para los pagos, para que se entendiera que un

Beneficiario de Área entraba en mora como causal de terminación del Contrato de Vinculación y se le pudiera aplicar la Cláusula Penal Pecuniaria y extendiendo sus efectos a la cláusula de mora y penal pecuniaria que se pactaría en el Contrato de Vinculación, tal y como lo establece expresamente.

"1.12 El 30 de abril de 2013 Gradeco, mediante carta identificada como GC-OFI-0219-13 informó a la señora Stella Pachón Márquez que supuestamente ya había cumplido finalmente con la "Condiciones de Giro" (8 meses tarde) y que por lo tanto se procedería inmediatamente con la firma de los "Contratos de Vinculación" y además que iniciaría la obra en el mes de junio de 2013.

"1.12.1 Lo anterior NO fue cumplido por las demandadas y solo hasta el día 21 de agosto de 2013, Gradeco Construcciones SAS. y Alianza Fiduciaria S.A le presentaron en proforma redactada por ellos, los dos (2) "Contratos de Vinculación Como Beneficiario de Área al Fideicomiso Altavista Reserva del Country- Antes Altavista Country Reservado, en el nuevo proyecto denominado " Altavista Country Reservado", Fondo No. 10043102489-9 para la Unidad Inmobiliaria Apartamento 1203 C, Garajes:190-191 Zona Común de Uso Exclusivo y Deposito 115 Zona Común de Uso Exclusivo y Fondo No 10043102488-5 para la Unidad 6 Inmobiliaria Apartamento 801 C, Garajes:194-195 Zona Común de Uso Exclusivo y Deposito 107 Zona Común de Uso Exclusivo. los dos (2) denominados "Contrato de Vinculación Como Beneficiario de Área al Fideicomiso Altavista Reserva del Country (Antes Altavista Country Reservado)", documentos en los cuales, entre otros, se refleja el cambio para la fecha de pago acordada en la " Carta de Instruciones al Fideicomiso" ahora para la segunda cuota, para septiembre 30/13 y saldo a la escrituración pactada para el viernes 26 de diciembre de 2014 a las 02: pm en la Notaria Sexta de Bogota.

"1.12.2 Atendiendo a las promesas verbales de parte de Gradeco hechas por el Sr ALVARO ANDRES CORREA GONZALEZ, identificado con C.C No. 79.947.959, en calidad de Representante Legal y Gerente General de la Constructora; el Sr. JUAN MANUEL CORREA GONZALEZ, identificado con CC No. 80´086.398 en calidad de socio e Ingeniero de la misma y la Sra. MARCELA GONZALEZ DE CORREA, identificada con CC No. 41´602.920, de que ahora sí cumplirían puntualmente sus obligaciones, siendo que ya para estos contratos habían incumplido por doce (12) meses la obligación de llenar la totalidad de las Condiciones de Giro del Proyecto y que habían ya incumplido la promesa formal de iniciar la obra en junio de 2013, atendiendo a sus aserciones y promesas verbales, de que Gradeco le cumpliría estrictamente estos contratos, así como los de Altavista del Country y Global Buisiness, con el resultado de los cuales ella se comprometía a pagar las cuotas restantes en este negocio; la señora Stella Pachón Márquez procedió a suscribir estos nuevos "Contratos de Vinculación Como Beneficiario de Area Al Fideicomiso Altavista Reserva del Country" el día 21 de agosto de 2013, con la expresa anotación en la Declaración de Origen de los Fondos (anverso hoja 1), acordada por ambas partes, que ella pagaría con los fondos provenientes de la

" venta predio (Cra 13 # 138-61)" que como vimos en los puntos 1.3.1 y 1.8 arriba, los señores de Gradeco le tenían en los fondos fiduciarios mencionados, especialmente en el de "Altavista Country".

"1.13 Extrañamente, ya el 18 de diciembre de 2012, por medio de carta, GRADECO CONSTRUCCIONES Y CIA S.A.S, informó a los Beneficiarios de Área del primer proyecto "AltaVista Country", que con motivo de "imprevisibles lluvias", sin determinar el tiempo de su duración, se "hace necesario aplazar la entrega de su apartamento y por ende la fecha de firma de la escritura pública", debidamente acordada entre las partes para para los días "DOCE (12), QUINCE (15) Y DIECISIETE (17) DE ABRIL DE 2013 A LAS 3:30 pm, en la Notaria Sexta de Bogotá.", posponiéndola unilateralmente para más de dos y medio meses (2.5) después, a saber para el 28 de junio de 2013. Lo anterior olvidando recordar que las temporadas de lluvia en Bogotá se caracterizan por ocurrir normalmente entre abril, mayo y mediados de junio la primera y la segunda de septiembre a mediados de diciembre, siendo por lo tanto lluvias totalmente previsibles y no constitutivas de ninguna manera de eventos de FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO.

"1.13.1 Adicionalmente, en la misma carta invocan también que "el día 12 de Diciembre de 2012, la Alcaldía Mayor de Bogotá publicó el Decreto Numero 568 mediante el cual se restringe el horario de circulación de los vehículos de carga superior a 7 toneladas en la ciudad desde el 17 de diciembre de 2012 y hasta el 15 de enero de 2013, en el horario de 6:30 AM a 7:30 PM" y que "Dado que el proyecto requiere de un suministro continuo de concreto, acero, y otros insumos indispensables durante esta etapa del proceso productivo, dicha restricción afecta directamente nuestra programación y avance de obra", " por lo que se " hace necesario aplazar la entrega de su apartamento y por ende la fecha de firma de la escritura pública" que "será el 27/28 de junio de 2013", o sea posponiéndola unilateralmente y sin justificación alguna por más de dos y medio (2.5) meses adicionales; OLVIDANDO curiosamente mencionar que el mencionado Decreto solo estuvo vigente durante 3 días hábiles y 5 calendario, puesto que, precisamente ante las protestas del gremio de la construcción, e invocando efectivamente " Que es necesario garantizar la provisión de bienes de consumo diario para la comunidad, como los alimentos no perecederos, las bebidas y los insumos de construcción que deben entregarse en períodos muy cortos, por lo que deben fijarse períodos de restricción menores para esas categorías de vehículos", fue DEROGADO expresamente, el día lunes 17 de diciembre de 2012, 7 mediante Decreto 572, curiosamente UN DIA ANTES del envió de la carta mencionada por parte de GRADECO CONSTRUCCIONES Y CIA S.A.S el día 18 de diciembre de 2012, carta con la que pretendía justificar sus incumplimientos la mencionada constructora, invocando esta causal absolutamente falsa.

"1.14 De nuevo, el 09 de mayo de 2013, sin haber sido informados en los Boletines informativos producidos por la constructora sobre la ocurrencia de algún evento de FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO, para poder habilitar la

aplicación de los parágrafos segundo, tercero y cuarto de la mencionada cláusula "QUINTA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA" del "Contrato de Vinculación Como Beneficiario de Área al Fideicomiso Altavista Country", firmado entre las partes; inexplicablemente, por medio de carta de esa fecha, GRADECO CONSTRUCCIONES Y CIA S.A.S, informó a los Beneficiarios de Área, escuetamente, sin justificación o explicación alguna y unilateralmente que "el desarrollo del proceso constructivo de obra ha sufrido retrasos que le son propios a un proyecto inmobiliario de la magnitud de AltaVista Country, debido a innumerables factores de mercado que se pueden presentar y que son ajenos a la voluntad del constructor por lo cual le informamos que la nueva fecha de escrituración de su unidad inmobiliaria será el día 04 de Octubre de 2013. Así mismo y de conformidad con el compromiso adquirido con Usted, la entrega real y material del inmueble se llevara a cabo el día 15 de octubre de 2013". Con lo cual de forma unilateral, sin argumentación y/o justificación alguna, pospusieron su obligación de escrituración y entrega por otros tres (3) meses.

"1.15 Una tercera vez, el 30 de agosto de 2013, sin haber sido informados en los Boletines informativos producidos por la constructora sobre la ocurrencia de algún evento de FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO, que tuviera la virtud de habilitar la aplicación de los parágrafos segundo, tercero y cuarto de la mencionada cláusula "QUINTA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA" del "Contrato de Vinculación Como Beneficiario de Área al Fideicomiso Altavista Country", firmado entre las partes; por medio de carta de esa fecha, GRADECO CONSTRUCCIONES Y CIA S.A.S, informó a los Beneficiarios de Área de una TERCERA prórroga unilateral de la fecha de firma de la escritura para el día 14 de febrero de 2014 y entrega de los inmuebles para el día 24 de febrero de 2014, a saber diez y medio (10.5) meses de retraso sobre la fecha de entrega originalmente pactada y tres (3) meses de retraso adicionales sobre la segunda fecha establecida unilateral e injustificadamente por la constructora; y curiosamente invocando ahora las mismas razones que YA habían pasado y que supuestamente habían causado la primera prórroga de dos y medio (2.5) meses, a saber:

"1.15.1 " los retrasos en la expedición de la licencia de construcción debido a la interposición de recursos de reposición y apelación contra el acto administrativo de la misma"; olvidando tener en cuenta que los "Contratos de Vinculación Como Beneficiario de Área al Fideicomiso Altavista Country", fueron firmados entre las partes el 10 de noviembre de 2011, cuando ya se había surtido la totalidad del proceso de obtención de la Licencia de Construcción que había quedado en firme hacia seis (6) meses, el día 20 de mayo de 2011, con lo que se evidencia que la fecha de entrega pactada posteriormente (10 de noviembre de 2011) en los "Contrato de Vinculación al Fideicomiso Altavista Country" para abril 17 de 2013, no podía de ninguna manera ser afectada posteriormente por un supuesto evento de fuerza mayor o caso fortuito constituido supuestamente por demoras ocurridas antes de la formación del contrato, en el que se pactó la fecha de entrega.

"1.15.2 "las medidas de restricción en la movilidad de materiales tomadas por la Alcaldía mayor de Bogotá", que como vimos antes duraron tres (3) días hábiles y cinco (5) calendario entre los días miércoles 12 y el lunes 17 de diciembre de 2012 y obviamente tampoco eran aplicables a esta nueva demora y prorroga unilateral e injustificada.

"1.15.3 "las fuertes lluvias que en ciertas temporadas acaecieron en la ciudad"; sin acreditar el supuesto tiempo de duración y que como vimos correspondieron a las épocas normales y obviamente predecibles para la ciudad de Bogotá y por lo tanto no constitutivas de eventos de fuerza mayor o caso fortuito, como lo exige el contrato, es más que durante el tiempo alegado por las demandadas fueron inferiores al promedio histórico, tal y como lo certifica el Ideam. 8

"1.15.4 "las obras de renovación de las redes de aguas lluvias y negras según criterio administrativo de la EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTA – EAAB" eventos de los que tuvo o debió tener conocimiento la constructora por ser requisitos normales del proceso de urbanización y construcción, reglamentados de forma previa y expresa por la EAAB en Resolución 964 de septiembre 14 de 2010 (http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=40510) ; aspecto que tan solo pusieron en conocimiento mediante el Boletín enviado después de la reunión de mayo donde los demandantes ya les habían reclamado, haciéndoles notar que percibían problemas gerenciales en la planeación, establecimiento y seguimiento de rutas críticas, al punto que a diario y pese a todos los retrasos ya presentados, se denotaba una baja cantidad de mano de obra laborando en el proyecto.

"1.15.4.1 Es del caso anotar que la señora Stella Pachón Márquez, exasperada con las continuas excusas de Gradeco para sus incumplimientos, el 30 de septiembre de 2013 dirigió a la EAAB un derecho de petición radicado E-2013-097130 solicitándole que le informara sobre la "aprobación de los servicios públicos de acueducto para el Edificio Altavista del Country" , el cual fue contestado por la EAAB el 31 de octubre de 2013 radicado de salida S2013-194299, en el cual básicamente informan que Gradeco ha incumplido con sus obligacioes como constructor, asi : " Al momento la constructora Gradeco no ha entregado las obras realizadas para dar cumplimiento a las obligaciones contenidas en la carta de compromiso, para realizar la entrega de estas obras es necesario que Gradeco de cumplimiento en su totalidad a la normatividad establecida para el desarrollo y entrega de estos trabajos, motivo por el cual la EAAB no ha aprobado el servicio de acueducto y alcantarillado para las viviendas que allí se construyen".

"1.15.5 Siguiendo con su comunicación del 30 de agosto de 2013 en la que Gradeco pretendía justificar la tercera posposición de la obra, argumentó que: "y las fallas en el suministro de concreto por los recientes paros en el Departamento de Cundinamarca" olvidando acreditar la supuesta ocurrencia de

estos paros, su influencia en el suministro especifico de concreto para esta obra y su duración, con el fin de poder determinar si en realidad estos supuestos hechos son constitutivos de fuerza mayor o caso fortuito que habiliten la aplicación de los parágrafos segundo, tercero y cuarto de la mencionada cláusula "QUINTA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA", hechos sobre los cuales nosotros hacemos la negación indefinida, que no requiere prueba, de que NO ocurrieron, ya que el proveedor de concreto de la obra, como se constata en los boletines informativos, es Cemex, empresa que NO sufrió de paros o huelgas en esos tiempos y tampoco las carreteras de acceso a sus plantas, o de ida a la obra, fueron en estas épocas interrumpidas de alguna forma, en especial las plantas de La Calera o Ibagué, de donde se surten la obras de Bogotá.

"1.15.6 y Finalmente dice que "entre otras" las cuales al no ser especificadas no es posible determinar ni su duración ni si constituyen eventos de fuerza mayor o caso fortuito.

"1.16 Absolutamente exasperados ante los repetidos incumplimientos y cansados de hacer reclamaciones verbales sin obtener solución alguna, teniendo en cuenta lo establecido en la cláusula " VIGESIMA PRIMERA: SOLUCION DE CONFLICTOS" del "Contrato de Vinculación Como Beneficiario de Área al Fideicomiso Altavista Country", firmado entre las partes; por medio de Correo electrónico escrito del 08 de mayo de 2013, se presentó reclamación formal por escrito a GRADECO CONSTRUCCIONES Y CIA S.A.S, y se le solicito la celebración de una reunión presencial para tratar de arreglar las diferencias que habían surgido entre las partes.

"1.16.1 Efectivamente, esta reunión tuvo lugar el 14 de mayo de 2013, reunión en la que NO se pudieron arreglar las diferencias surgidas entre las partes, por cuanto GRADECO CONSTRUCCIONES Y CIA S.A.S se negó a reconocer su incumplimiento y lo único que ofreció como gran solución, para supuestamente "alivianar su flujo de caja de acuerdo a la necesidad planteada", fue "continuar el proceso de oferta de uno (1) de los inmuebles adquiridos por ustedes como grupo familiar" desconociendo que precisamente el problema de flujo de caja de 9 cada uno de los Beneficiarios de Área se estaba causando precisamente por los incumplimientos injustificados de la constructora en la entrega y además, en el colmo del oportunismo y tratando de aprovecharse de la situación en su favor, GRADECO CONSTRUCCIONES Y CIA S.A.S condicionaron la venta a terceros de los otros apartamentos (entiéndase ello como la venta de más de un apartamento del grupo familiar) al pago de una comisión de venta a la empresa inmobiliaria de su mismo grupo y al hecho de reducirle a favor de Gradeco, los precios de los apartamentos de mis representados, desconociendo que la misma constructora estaba vendiendo similares apartamentos en un proyecto ubicado al frente de AltaVista Country, a un precio por metro cuadrado similar al establecido por mis representados para la venta de sus unidades en AltaVista Country, con la ventaja que el disfrute es

inmediato y el comprador que tenga la urgencia de tener su vivienda en el corto plazo, no tiene que esperar dos años para su entrega.

"1.16.2 Luego de ello hubo un cruce de cartas entre la familia Pachón Márquez y la constructora, pero en definitiva no fue posible arreglar las diferencias que subsistieron entre la partes con relación al primer proyecto denominado "Altavista Country"", diferencias que no se areglaron, repetimos,ni en el término de 15 días hábiles posteriores al planteamiento de la controversia por escrito, ni hasta la fecha, por lo que los miembros de la familia Pachón Márquez se vieron obligados a recurrir al Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bogotá, el día 25 de octubre de 2013, para poder arreglar las diferencias surgidas en ese proyecto, todo de acuerdo con la "Cláusula Vigésima Primera: Solución de Conflictos".

"1.17 Entre tanto y teniendo en cuenta los hechos mencionados y la situación a que se estaba viendo avocada con ocasión de los incumplimientos de la constructora en el primer proyecto " Altavista del Country", la Señora Stella Pachón Márquez, el 21 de junio de 2013 le presento por escrito a Gradeco Construcciones & Cia SAS, una reclamación especifica con relación al " pago de la segunda cuota de los apartamentos 801C y 1203 C del nuevo "Proyecto Altavista Reserva del Country" recordándoles e indicándoles expresamente que este pago estaba condicionado al cumplimiento por parte de Gradeco Construcciones & Cia SAS con sus obligaciones en el primer proyecto denominado " Altavista Country"; reclamación que la constructora evade en su contestación del 08 de julio de 2013 (GC-OFI-0426-13), de una forma inexplicable y casi que surrealista e incoherente, como si la Sra. Stella Pachón Márquez les hubiera solicitado un plazo para el pago de las cuotas pendientes, en vez de haberles hecho una reclamación por sus incumplimientos, y le reitera que efectivamente el plazo de pago es para el 30 de septiembre de 2013, según lo que según ellos se había estipulado verbalmente, ya que esta fecha ya no correspondía al plan de pagos establecido en la " Carta de Instrucciones Al Fideicomiso Altavista Reserva del Country" que como hemos visto en los puntos 1.11 a 1.12.1 arriba, ya había sido incumplida por Gradeco y Alianza , y tampoco correspondía esta fecha al "Contrato de Vinculación Como Beneficiario de Área al Fideicomiso Altavista Reserva del Country (Antes Altavista Country Reservado)" que solo vino a ser suscrito el día 21 de agosto de 2013, después de múltiples promesas por parte de los propietarios y/o funcionarios de Gradeco de que ya no incumplirían más el contrato de Altavista Country, ni en este nuevo de Altavista Reserva del Country.

"1.17.1 En esta misma contestación del 08 de julio de 2013 (GC-OFI-0426-13),, Gradeco Construcciones & Cia SAS le indica a la Sra. Stella Pachón Márquez que "Dado lo anterior, quedamos atentos en poder continuar con el proceso de su vinculación en la etapa operativa del proyecto Altavista Reserva del Country, para lo cual, agradecemos podamos coordinar una nueva cita para suscribir el respectivo contrato, teniendo en cuenta las condiciones de pago antes mencionadas".

"1.17.2 Así las cosas, efectivamente se procedió a la vinculación formal de la señora Stella Pachón Márquez a los dos (2) "Contratos de Vinculación Como Beneficiario de Área al Fideicomiso Altavista Reserva del Country- Antes Altavista Country Reservado) en el nuevo proyecto denominado " Altavista Country Reservado", Fondo No. 10043102489-9 para la Unidad Inmobiliaria Apartamento 1203 C, Garajes:190-191 Zona Común de Uso Exclusivo y Deposito 115 Zona Común de Uso Exclusivo y Fondo No 10043102488-5 para la Unidad 10 Inmobiliaria Apartamento 801 C, Garajes:194-195 Zona Común de Uso Exclusivo y Deposito 107 Zona Común de Uso Exclusivo. los dos (2) denominados "Contrato de Vinculación Como Beneficiario de Área al Fideicomiso Altavista Reserva del Country (Antes Altavista Country Reservado los cuales fueron suscritos por las partes, a saber, Stella Pachón Márquez de una parte y de la otra Gradeco Construcciones SAS. y Alianza Fiduciaria S.A, el día 21 de agosto de 2013.

"1.17.2.1 En consecuencia y atendiendo a las promesas verbales de parte de Gradeco hechas por el Sr ALVARO ANDRES CORREA GONZALEZ, identificado con C.C No. 79.947.959, en calidad de socio y Representante Legal y Gerente General de la Constructora; asi como de el Sr. JUAN MANUEL CORREA GONZALEZ, identificado con CC No. 80´086.398 en calidad de socio e Ingeniero de la misma, de que ahora sí cumplirían puntualmente sus obligaciones, siendo que ya para estos contratos habían incumplido por doce (12) meses la obligación de llenar la totalidad de las Condiciones de Giro del Proyecto y que habían ya incumplido la promesa formal de iniciar la obra en junio de 2013, atendiendo a sus aserciones y promesas verbales, de que Gradeco le cumpliría estrictamente estos contratos, así como los de Altavista del Country y Global Business i , con el resultado de los cuales ella se comprometía a pagar las cuotas restantes en este negocio; la señora Stella Pachón Márquez procedió a suscribir estos nuevos "Contratos de Vinculación Como Beneficiario de Area Al Fideicomiso Altavista Reserva del Country" el día 21 de agosto de 2013, con la expresa anotación en la Declaración de Origen de los Fondos (anverso hoja 1), acordada por ambas partes, que ella pagaría con los fondos provenientes de la " venta predio (Cra 13 # 138-61)" que como vimos los señores de Gradeco le tenían en los fondos fiduciarios mencionados, especialmente en el de "Altavistacountry".

"1.17.3 De nuevo, totalmente estupefacta ante el caris que estaban tomado las circunstancias y al constatar que a pesar de sus promesas para que firmara los nuevos "Contratos de Vinculación" en Altavista Reserva del Country del 21 de agosto de 2013, los señores de Gradeco no le estaban cumpliendo con la entrega del apartamento de Altavista del Country y tampoco habían iniciado la obra de Altavista Reserva del Country; la Señora Stella Pachón Márquez, el 16 de septiembre de 2013 le presento por escrito otra reclamación a GRADECO CONSTRUCCIONES Y CIA S.A.S, reclamándole por sus incumplimientos en el proyecto "Altavista Country" y haciéndoles ver como estos la ponían en una situación de iliquidez que la forzarían a incumplir sus obligaciones con la misma GRADECO CONSTRUCCIONES Y CIA S.A.S en el otro proyecto denominado

"AltaVista Reserva del Country – Antes AltaVista Country Reservado" a lo que también de manera desconcertante contesto la constructora el 30 de septiembre de 2013 (GC-OFI-0753-13), indicándole a mi representada que procediera "a informar por escrito la propuesta de pago" y terminan sugiriéndole de manera soterrada que "nos envíe comunicación solicitando el desistimiento del negocio inmobiliario en aras de gestionar la terminación del contrato de vinculación celebrado" con lo cual evidentemente pretendían justificar y aplicarle la cláusula penal unilateral y usuraria del 25 % del valor bruto del negocio, establecida en las cláusula Decima Segunda y decima Octava del "Contrato de Vinculación Como Beneficiario de Área al Fideicomiso" que ellos utilizan.

"1.17.4 Sin estar obligada a ello, pero atendiendo la oferta de GRADECO CONSTRUCCIONES Y CIA S.A.S del 30 de septiembre de 2013 (GC-OFI-0753-13), el 22 de octubre de 2.013, la señora Stella Pachón, respondio aceptando la oferta de proponer el plazo y asi lo hizo por medio del envió de la mencionada comunicación por escrito a través de correo certificado y copia cotejada, como se hace para las notificaciones judiciales, una propuesta de pago, que ligaba claramente el cumplimiento en "Altavista Country" para poder cumplir en "Altavista Reserva" , documento que respondió a la solicitud u oferta hecha por Gradeco y que por lo tanto con esta conformo la aceptación de la oferta (Articulo 845 y ss Código de Comercio) y se constituyó en obligatoria para las partes, en la que se estableció el plazo del cumplimiento de la segunda cuota que debía pagar la Señora Stella Pachon Marquez , para " 3 meses después de haber recibido de parte de ustedes el apartamento de Altavista Country, situación que contempla los 3 meses después de la entrega, para realizar cualquier negociación del apartamento" 11

"1.18 Después de haber pospuesto unilateral e injustificadamente la entrega de las unidades inmobiliarias de "Altavista Country" por tercera vez, para el 14 de febrero de 2014, el 04 de octubre de 2013, envían a los compradores el Boletín Informativo No. 11 en el cual "informan" evidentes falsedades, tales ,como que " La estructura del edificio se encuentra ejecutada en un 90% en este momento vamos en piso 17, la cual está en ejecución en un 50%", hechos contra evidentes con las fotografías enviadas por ellos mismos en el boletín informativo No 11 y con fotografías tomadas por mis poderdantes en esa fecha, que lo que evidencian es la crónica falta de personal en la obra.

"1.18.2 Adicionalmente con fecha enero 20 de 2.014 y sin justificación alguna, posponen unilateral e injustificadamente la entrega de las unidades inmobiliarias de "Altavista Country" por cuarta vez, para el mes de Marzo/14, para lo cual envían esta carta donde se evidencia que nuevamente posponen la entrega.

"1.18.3 Así las cosas, para el primer proyecto denominado " Altavista Country" y teniendo en cuenta que fue imposible arreglar las diferencias que subsisten entre la partes, ni en el término de 15 días hábiles posteriores al planteamiento

de la controversia por escrito, ni hasta la fecha y por lo tanto, en virtud de la Cláusula Compromisoria pactada en el denominado "Contrato de Vinculación Como Beneficiario de Área al Fideicomiso Altavista Country" cláusula "VIGESIMA PRIMERA: SOLUCION DE CONFLICTOS", se hizo necesario solicitar al Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bogotá, que designara por sorteo entre sus árbitros inscritos a tres (3) abogados titulados para que decidan en derecho sobre la controversia, diligencia que se realizó el 25 de octubre de 2013, hecho que les fue comunicado a los demandados el 29 de octubre de 2013, al comunicarles que el 31 de octubre de 2013 a las 8:30 AM se realizaría el sorteo de los árbitros para el "Tramite Arbitral de Gonzalo Pachón Márquez, Stella Pachón Márquez, Claudia Pachón Márquez, para solucionar las diferencias surgidas con Gradeco Construcciones y Cia S.A.S" en el proyecto "Altavista Country".

"1.18.4 Para evaluar y sopesar la conducta procesal de los demandados es importante manifestar aquí, que a pesar de que Gradeco y Alianza fueron quienes redactaron los mencionados " Contratos de Vinculación al Fideicomiso" y fueron quienes los presentaron para su adhesión a mis representados y de que fueron ellos quienes redactaron esas cláusulas llenas de ambigüedades y que también fueron quienes incluyeron la " CLAUSULA VIGESIMA PRIMERA : SOLUCION DE CONFLICTOS" incluyendo la obligación de tramitar las diferencias por medio de un tribunal de arbitramento, estas empresas se negaron a pagar los honorarios y gastos que les corresponden.

"1.19.GRADECO CONSTRUCCIONES Y CIA S.A.S, al tener conocimiento de la solicitud de arbitramento presentada por la familia Pachón Márquez ante el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bogotá en relación al primer proyecto " Altavista del Country", a pesar de sus incumplimientos en la entrega de los apartamentos del primer proyecto, a las que estaban condicionadas las obligaciones de mi mandante; a pesar de haberle solicitado una propuesta de pago a la Sra Stella Pachon Marquez (Carta de Septiembre 30 de 2013, GC-OFI-0753-13) y de haber recibido una propuesta-aceptación de su parte en ese sentido (Carta de octubre 22 de 2013); a pesar de estar ya planteada una controversia entre las partes con y en relación al primer "Contrato de Vinculación Como Beneficiario de Área al Fideicomiso Altavista Country"; a pesar de estar ya planteada una controversia entre las partes por escrito en relación también con los dos (2) contratos del nuevo proyecto "AltaVista Reserva del Country – Antes AltaVista Country Reservado" (cartas de Stella Pachón Márquez a Gradeco Construcciones y Cia SAS de junio 21 de 2013; 16 de septiembre de 2013, y octubre 22 de 2013,); a pesar de la existencia en todos los contratos mencionados de la cláusula "Vigésima Primera sobre Solución de Conflictos" , para solucionar "Toda diferencia que surja entre los Beneficiarios de Área y el Fideicomitente, que tenga relación con el presente contrato"; a pesar de todos estos hechos, procedió, para el NUEVO proyecto denominado "AltaVista Reserva del Country – Antes AltaVista Country Reservado", por manifestación verbal realizada directamente a la Sra. Stella Pachón Márquez y por medio de sendas cartas,

ambas fechadas el 24 de octubre de 2013 , a TERMINAR UNILATERAL INJUSTIFICADA Y PRE TEMPORALMENTE los 12 contratos de vinculación de la Sra. Stella Pachón Márquez sobre los apartamentos 801 C 1203 C, EN EL NUEVO PROYECTO " Altavista Reserva del Country" alegando para ello y decretando unilateralmente el supuesto incumplimiento por parte de mi representada e invocando el Parágrafo de la "Cláusula Decima Segunda. Terminación Unilateral Anticipada".

"1.19.1 Pero que sorpresa, a pesar de todos los hechos narrados en el punto anterior (1.19) que evidencian el incumplimiento por parte de GRADECO CONSTRUCCIONES Y CIA S.A.S a lo pactado en los contratos de "Altavista Country", pero también a lo pactado en los contratos de "Altavista Reserva del Country", y a pesar de que además, la señora Stella Pachón Márquez estaba dentro del término para pagar sin que se pudiera activar la cláusula penal establecida en la "Carta de Instrucciones al Fideicomiso" que a la letra dice: " En caso de que el(los) Beneficiarios de Área i) desistan del negocio, ii) presente(n) mora de más de sesenta (60) días en las cuotas pactadas en esta Carta de Instrucciones y en el Contrato de Vinculación…a que se descuente una suma equivalente al treinta por ciento (30%) del total de los recursos aportados a título de sanción que será entregada al Fideicomiso" cláusula que según su texto extendía sus efectos a la cláusula de terminación por mora que se establecería en los Contratos de Vinculación, dando un término de sesenta (60) días de plazo después de la fecha fijada para los pagos, para que se entendiera que un Beneficiario de Área entraba en mora como causal de terminación del Contrato de Vinculación y se le pudiera aplicar la Cláusula Penal Pecuniaria y extendiendo sus efectos a la cláusula de mora y penal pecuniaria que se pactaría en el Contrato de Vinculación.

"1.19.1.1 Y a pesar también de encontrarse dentro de los 30 DIAS que de manera confusa y sobrepuesta con el otro contrato por los redactores de los contratos, a saber Gradeco y Alianza, le daba la cláusula Decima Segunda número 3 de los "Contratos de Vinculación al Fideicomiso", para hacer el segundo pago programado para el 30 de septiembre de 2013, y por lo tanto NO estaba en mora (se constituía el 30 de octubre de 2013), esto no fue no fue óbice para que GRADECO CONSTRUCCIONES Y CIA S.A.S le diera por terminado unilateralmente y de forma pretemporanea, los dos (2) negocios, el 24 de octubre de 2013; no fue óbice tampoco para que le comunicara a la Fiduciaria y está por derecha, sin formula de juicio y mucho menos arbitramento alguno, le descontara (expropiara) tamaña suma de su dinero depositado en la Fiducia, y procediera a desistir de los encargos fiduciarios sobre los inmuebles , haciendo disponibles los inmuebles para su compra por terceros. Esta cláusula reza así: "DECIMA SEGUNDA: TERMINACION UNILATERAL ANTICIPADA. Se entenderá que el Contrato terminará a causa de El(los) Beneficiarios(s) de Área cuando: 3. El(los) Beneficiario(s) de Área se encuentre(n) en mora de más de treinta (30) días en el pago de los aportes estipulados en el plan de pagos detallado en el cuadro inicial del presente contrato. En los casos en que el Contrato se dé por terminado en los términos

arriba establecidos por solicitud del Fideicomitente, Alianza se encuentra plenamente facultada para descontar directamente la suma referida en la Cláusula Décima Octava siguiente por concepto de Cláusula Penal Pecuniaria directamente de los recursos que el(los) Beneficiario(s) de Área haya(n) entregado al Fideicomiso y el Fideicomitente procederá a la enajenación a título oneroso de la Unidad Inmobiliaria a la cual se encontraba vinculado el(los) beneficiarios de Área sin requisito adicional. El saldo remanente será entregado, por parte de Alianza, a disposición del (los) Beneficiario(s) de Área, depositándolos en la cuenta bancaria que se identifica en la parte inicial de este Contrato, hecho que se comunicará por correo, fax, telegrama, correo electrónico o certificado a la dirección de notificación señalada aquí".

"1.19.2 Continúo su misiva Gradeco Construcciones y Cia SAS a la Sra. Stella Pachón Márquez, fechada en Octubre 24 de 2013, así: "De acuerdo con lo anterior, la constructora dará aplicación a lo establecido en la Cláusula Decima Octava del Contrato de Vinculación celebrado con usted, el cual establece:" 13 "DECIMA OCTAVA: CLAUSULA PENAL PECUNIARIA. Para aquellos casos expresamente pactados en el presente Contrato, como eventos que dan lugar a la aplicación de la Cláusula Penal Pecuniaria, se pacta entre ellos una pena por una suma equivalente al veinticinco por ciento (25%) del valor total de la Unidad Inmobiliaria objeto del presente Contrato, a título de estimación anticipada de perjuicios" "En este sentido, estaremos informando manera oportuna la fecha en la cual podrán proceder a recoger el saldo correspondiente a los recursos por ustedes aportados en las oficinas de Alianza Fiduciaria S.A.", "Autorizada por Resolución S:B. 3357 de 1986 y Vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia" como lo publicitan ampliamente.

"1.19.2.1 Y a pesar también, que según la oferta de GRADECO CONSTRUCCIONES Y CIA S.A.S del 30 de septiembre de 2013 (GC-OFI-0753-13), el 22 de octubre de 2.013, la señora Stella Pachón, envió a ésta una comunicación por escrito aceptando la oferta de hacerlo de Gradeco, con una propuesta de pago, que ligaba claramente el cumplimiento en "Altavista Country" para poder cumplir en "Altavista Reserva" , documento que respondió a la solicitud u oferta hecha por Gradeco y que por lo tanto con esta conformo la aceptación de la oferta (Articulo 845 y ss Código de Comercio) y se constituyó en obligatoria para las partes en la que se estableció el plazo del cumplimiento de la segunda cuota que debía pagar la Señora Stella Pachon Marquez , para " 3 meses después de haber recibido de parte de ustedes el apartamento de Altavista Country, situación que contempla los 3 meses después de la entrega, para realizar cualquier negociación del apartamento"

"1.19.3 Aún así, Ni cortos ni perezosos, Alianza Fiduciaria S.A, sin verificar si efectivamente se había producido un incumplimiento por parte de mi representada, o si más bien el incumplimiento se presenta por parte de Gradeco Construcciones y Cia SAS; procedió unilateralmente a "desistir los encargos abajo relacionados, generando dos (2) cheques a su nombre,

discriminados de la siguiente forma : Apto. 1203, Encargo 10043102489-9, Valor $ 4.171.194 y Apto. 801, Encargo 10043102488-5, Valor $ 4.238.550"; tomándose, apropiándose irregular e injustificadamente de los siguientes dineros de propiedad de mi mandante: a) $ 76´691.848 para el apartamento 1203 C y b) $ 74´450.491 para el apartamento 801 C; hechos que fueron realizados por la fiduciaria supuestamente el 31 de octubre de 2013 y le fueron comunicados a mi cliente por carta de Alianza Fiduciaria S.A del 05 de noviembre de 2013.

"1.19.4 Recuérdese que mi representada ya había depositado de buena fe, desde el día 30 de mayo de 2012, al firmar los documentos denominados "Carta de Instrucciones al Fideicomiso Altavista Reserva del Country- Antes Altavista Country Reservado- " una primera cuota por las sumas de a) $ 78´689.041 para el apartamento 801 C y de b) $ 80´873.042 para el apartamento 1203 C, del nuevo proyecto " Altavista Reserva del Country", en Alianza Fiduciaria S. A," "Autorizada por Resolución S:B. 3357 de 1986 y Vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia" como lo publicitan ampliamente
"1.19.5 Téngase en cuenta que de acuerdo con el plan de pagos detallado en el cuadro inicial de los dos (2) "Contrato(s) de Vinculación Como Beneficiario de Área al Fideicomiso Altavista Reserva del Country", suscritos por mi representada, se establecieron las siguientes fechas de pago y sumas, por cada apartamento así: a) 801 C: 1. $ 78´689.041 para el 30-Mayo-12, 2. $42´371.021 para el 30-Sept. 13 b) 1203 C: 1. $ 80´863.042 para el 30-Mayo-12, 2. $43´547.022 para el 30-Sept. 13

"1.19.6 A pesar de que por los actos realizados contra ella y los incumplimientos reiterados por parte de GRADECO CONSTRUCCIONES Y CIA S.A.S que hemos relatado arriba, ella podría, justificadamente de acuerdo con el artículo 1609 del Código Civil no haber hecho los pagos programados para el 30 de septiembre de 2013, por cuanto era esta empresa la que estaba 14 incumpliendo y además le estaba causando sus problemas de liquidez, los cuales le fueron advertidos por ella a la dicha empresa en varias oportunidades, incluyendo las condiciones que puso para firmar los "Contratos de Vinculación" que ya hemos narrado en los hechos 1.17 a 1.17.2.1; y a pesar que ya se habían pospuesto por mutuo acuerdo los plazos de pago para " 3 meses después de haber recibido de parte de ustedes el apartamento de Altavista Country", a pesar de esto repetimos, la señora Stella Pachón Márquez, hizo un gran esfuerzo financiero y se apresto para hacer en todo caso el pago antes del 30 de octubre de 2013 (fecha de mora establecida en el Contrato de Vinculación) y por supuesto antes del 30 de noviembre de 2013 (fecha de mora establecida en la Carta de Instrucciones al Fideicomiso), pero como hemos visto le cancelaron su contrato unilateral y pre temporáneamente el 24 de octubre de 2013.

"1.19.7 Todo lo anterior en aplicación de unas cláusulas redactadas por GRADECO CONSTRUCCIONES Y CIA S.A.S y Alianza Fiduciaria S.A. en dos

tipos de contratos , a saber: la " Carta de Instrucciones al Fideicomiso Altavista Reserva del Country" y el " Contrato de Vinculación Como Beneficiario de Área al Fideicomiso Altavista Reserva del Country", redactados de manera que se superponen los términos para establecer la mora, contratos redactados de forma ambigua y desequilibrada en perjuicio de los Beneficiarios de Área, todas personas normales, pero sin ningún conocimiento de normas y negocios inmobiliarios, en especial sin conocimiento alguno de los sofisticados contratos de Fideicomiso y confiando en que todo el negocio iría bien pues hay una Fiduciaria que responde, sobre todo una tan publicitada como "Autorizada por Resolución S:B. 3357 de 1986 y Vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia" como lo es Alianza Fiduciaria S.A.

"1.19.8 Fiduciaria que como vemos, no actuó de forma imparcial y ajustada a las normas, Fiduciaria que en flagrante violación del artículo 1234 del Código de Comercio e incurriendo en la culpa establecida el artículo 63 del Código Civil y 1243 del Código de Comercio, NO procedió a la " defensa de los bienes fideicometidos contra actos de terceros, del beneficiario y aún del mismo constituyente" como le ordena el numeral 4º del mencionado artículo 1234 del Código de Comercio, pues procedió a quitarle, expropiarle sus dineros a la señora Stella Pachon Marquez y a terminarle y/o cancelarle sus contratos, sin VERIFICAR siquiera, si se había presentado en realidad un incumplimiento por parte de la señora Stella Pachón (que NO ocurrió), fiduciaria que tampoco verificó si se había presentado o no un incumplimiento más bien por parte de Gradeco Construcciones y Cia SAS, fiduciaria que tampoco verifico si ya se había presentado una divergencia entre Gradeco Construcciones y Cia SAS y una reclamación por escrito que hubiera activado ya la cláusula " Vigésima Primera Resolución de Conflictos" para el proyecto "Altavista Reserva del Country", (lo cual ya había ocurrido) y que por lo tanto suspendía la eficacia de la Cláusula Quinta de la " Carta de Instrucciones" y por supuesto al Parágrafo Sexto de la Clausula Primera de los " Contratos de Vinculación al Fideicomiso"; todo lo anterior a pesar que la Fiduciaria le había recibido ávidamente a la señora Stella Pachón Márquez, importantes sumas de dinero que debía cuidarle con celo, a ella y no solo a Gradeco Construcciones & Cia SAS, respondiendo hasta la culpa leve por sus acciones u omisiones.

"1.19.9 Luego de la cancelación por parte de Gradeco el 24 de octubre de 2013, injustificada, unilateral y pre temporánea de los " Contratos de Vinculación Como Beneficiario de Área al Fideicomiso Reserva del Country" suscritos con mi representada, el abogado Hector Hernandez, apoderado de Gradeco, me solicito personalmente que sostuviéramos una reunión para tratar de llegar a una solución a los diferentes problemas suscitados entre las partes y efectivamente lo recibí en mi oficina junto con una asistente suya de nombre Carolina Calderón el día 12 de noviembre de 2013, día en que me notificó que Gradeco había procedido el mismo día 24 de octubre de 2013 a revocar unilateralmente la totalidad de los contratos con los miembros de la familia Pachón Marquez en el proyecto " Altavista del Country" y que ya se lo había informado a la Fiduciaria Alianza, que ya había procedido en consecuencia, a

pesar que la mayoría de estos contratos se encontraban pagados en su totalidad por la familia Pachon, hacía ya más de 2 años, por lo que Gradeco procedería a pagar solamente la cláusula penal y rescindirían unilateralmente los contratos; hechos que rechace contundentemente pues esto constituía en el fondo haber tomado un préstamo forzoso por parte de Gradeco a mis representados con un interés mínimo y sin devolverles la valorización prometida de los apartamentos, con el 15 cumplimiento de los contratos

"1.19.9.1 En respuesta a esta protesta, y a otra realizada vía telefónica el día 8 de noviembre de 2013, el día 14 de noviembre de 2013, el abogado Héctor Hernández, apoderado de Gradeco me escribió por correo lectronico, entre otras cosas que " Al numeral 3: En atención a su manifestación vía telefónica del pasado viernes 8 de noviembre en el sentido que el ejercicio del derecho de desistimiento había empeorado la situación, nuestro cliente decidió reversar el desistimiento. Por esta razón el negocio sigue en pie y nuestro cliente no ejercerá por ahora dicho el(sic) desistimiento" .

"1.19.9.1.1 Ahora, en la contestación a la demanda original, en el inciso 2º del No. 1.19 de los hechos, dice el apoderado de la parte demandante, que " no es cierto que el 24 de octubre de 2013 Gradeco haya dado por terminado el Contrato Altavista Reserva…" y sigue en el 4º inciso de la contestación al hecho 1.19.3, " La comunicación fechada el 24 de octubre , fue enviada a la señora Pachón el día 31 de octubre de 2013, como prueba de lo anterior la constancia de envió del mencionado documento. El documento no fue entregado el 24 de octubre sino el 31" siendo que la señora Stella Pachon Marquez fue informada ese mismo 24 de octubre de 2013 que le habían sido revocados sus contratos de Altavista Reserva y que no se molestara ya en pagar la segunda cuota como ella les había informado que haría, y además el documento que recibió el 31 de octubre de 2013, de que da cuenta el recibo de entrega aportado por Gradeco (CD de pruebas de la demandada, Prueba Documental No 8, folio 261), fue de una de las cancelaciones que arbitrariamente le hizo Gradeco a ella y a su familia en el otro proyecto "Altavista del Country", de lo cual da fe la carta adjunta de Gradeco GC-OFI-0911-13, recibida por la señora Stella Pachon Marquez por medio de la empresa de correos 4/72 efectivamente el 31/10/2013 con identificación de ENVIO : RN0867468, que coincidencialmente es el mismo que el apoderado de la demandada presenta como prueba del recibo de entrega de otra supuesta carta, a saber la de revocatoria del proyecto " Altavista Reserva del Country".

"1.19.9.2 Luego de varias conversaciones y cruce de correos electrónicos, entre los apoderados se acordó que se realizara una reunión entre las partes directamente, la cual se llevó a cabo el día 19 de diciembre de 2013, en la que desafortunadamente no se pudo llegar a ningún acuerdo ya que Gradeco se negó a aceptar sus obligaciones y a reconocer sus múltiples incumplimientos sobre los cuales indico que persistiría en ellos, amenazando permanentemente con revocar unilateralmente los contratos , como había hecho ya en una oportunidad y desconociendo los perjuicios que le estaba causando a todos los

miembros de la familia Pachón Márquez por los mencionados incumplimientos en todos los contratos suscritos entre Gradeco y miembros de esta familia.
"1.19.9.3 Con respecto específicamente a los contratos suscritos entre Gradeco y la señora Stella Pachón Márquez, en esta reunión del 19 de diciembre de 2013, ella les puso de presente que habían incumplido los términos establecidos para dar cumplimiento a las " Condiciones de Giro" establecidas en las " Carta(s) de Instrucciones al Fideicomiso Altavista Reserva del Country" del 12 de mayo de 2012; que estaban incumpliendo con su obligación de haber iniciado la obra el 13 de junio de 2013, fecha a la que se habían comprometido el 30 de abril de 2013, mediante carta identificada como GC-OFI-0219-13 dirigida a la señora Stella Pachon Marquez; también les puso de presente que a la fecha de esa reunión, a saber, el 19 de diciembre de 2013, la obra especifica de "Altavista Reserva del Country" NO mostraba adelanto que permitiera pensar que se iba a cumplir con el cronograma propuesto por el mismo Gradeco que se había comprometido en los Contratos de Vinculación" a escriturar y entregar el 26 de diciembre de 2014, siendo que la experiencia de Altavista del Country mostraba que Gradeco se demoraría por lo menos hasta diciembre de 2015 y a sabiendas prometía de antemano lo que sabían que no iban a cumplir. (Estos hechos se comprobaron después cuando Gradeco repitió en este proyecto de Altavista Reserva del Country las mismas tácticas dilatorias y los mismos incumplimientos en los que había incurrido en el primer proyecto, posponiendo unilateralmente y sin justificación alguna las fechas de escrituración de los apartamentos allí vendidos para varias fechas posteriores al 26 de diciembre de 2014 a la que se habían comprometido y ya van para el 08 de septiembre de 2015, fecha que tampoco van a cumplir pues como se demuestra con las 16 fotografías anexas, el proyecto si acaso se encuentra construido en un 50% a la fecha de hoy, mayo 05 de 2014.)

"1.19.9.4 La señora Stella Pachón Márquez en esta reunión también les puso de presente que le habían revocado unilateralmente sus contratos de manera extemporánea, según cualquiera de los criterios establecidos en los varios contratos redactados por la misma Gradeco y Alianza Fiduciaria y les comunico que debido a esta revocatoria le era imposible continuar con los contratos y que además, de acuerdo con el artículo 1609 del Código Civil ella NO estaba obligada a cumplir con sus obligaciones por cuanto Gradeco NO estaba cumpliendo con las suyas y tampoco se allanaba a cumplir y que por lo tanto NO se podían tomar acciones unilaterales como las tomadas por Gradeco sino que lo procedente era convocar el Tribunal de Arbitramento

"1.19.9.5 Ahora, en la contestación a la demanda original, en el inciso 7º del No. 1.19 de los hechos, dice el apoderado de la parte demandante, sobre lo cual no teníamos noticia, que " Gradeco accedió a la solicitud de la demandante y su familia y, reverso la instrucción de desistimiento de los Contratos Altavista Reserva" y luego en el 2º inciso de la contestación al hecho 1.19.3, insiste al decir " tal desistimiento fue retrotraído a la espera de una conciliación o acuerdo entre las partes", con lo cual se habría producido una novación de las obligaciones de la señora Stella Pachón Márquez y al NO

fijarse entonces fecha y plazos para el cumplimiento de sus obligaciones y estando incumpliendo Gradeco y Alianza en el proyecto " Altavista del Country" y también en el proyecto "Altavista Reserva del Country" vemos que tampoco se fijo fecha para el pago de la segunda cuota a cargo de la señora Stella Pachón Márquez, y por lo tanto, como lo reconocieron ambas partes en esa reunión del 19 de diciembre de 2013, NO se llegó a ningún acuerdo y ya se habían dado los elementos y se habían tomado los pasos para invocar la cláusula arbitral, a donde se deberían ya llevar obligatoriamente todas las diferencias, por todas las partes, suspendiéndose entonces la aplicabilidad de la cláusula incluida en el Parágrafo Sexto de la Cláusula Primera de los " Contratos de Vinculación al Fideicomiso".

"1.19.9.6 Pero a pesar de todo lo anterior y de forma, por decir lo menos, sorprendente, Gradeco por medio de carta dirigida a la señora Stella Pachón Márquez en enero 13 de 2014 –GC-OFI- 0018-14 (CD de pruebas de la demandada, Prueba Documental No 8, folios 264 a 266), procedió a VOLVER A REVOCAR los contratos de Altavista Reserva del Country, que ya había revocado pre temporánea, unilateral e injustificadamente desde el 24 de octubre de 2013, hechos sobre los cuales ya se habían iniciado los diferentes procedimientos de manejo de las controversias establecidos en los contratos mencionados, nueva revocatoria que no se explica sino por el hecho de que cayeron en cuenta que la primera había sido pre temporánea y quisieron subsanar el error generando una nueva revocatoria luego de unas aproximaciones de buena fe para negociar, en vez de cumplir con lo establecido en el contrato y proceder a convocar el tribunal de arbitramento.

"1.20 Así las cosas vemos como fue IMPOSIBLE ARREGLAR LAS DIFERENCIAS QUE SUBSISTEN ENTRE LA PARTES, ni en el término de 15 días hábiles posteriores al planteamiento de la controversia por escrito (cartas de Stella Pachón Márquez a Gradeco Construcciones y Cia SAS de junio 21 de 2013; carta de 16 de septiembre de 2013 , y octubre 22 de 2013 y reunión del 19 de diciembre de 2013), ni hasta la fecha y por lo tanto, en virtud de la Cláusula Compromisoria pactada en los denominados "Contrato(s) de Vinculación Como Beneficiario de Área al Fideicomiso Altavista Reserva del Country" cláusula "VIGESIMA PRIMERA: SOLUCION DE CONFLICTOS", se hace necesario solicitar al Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bogotá, para que designe por sorteo entre sus árbitros inscritos a tres (3) abogados titulados para que decidan en derecho sobre la presente controversia".

3. La contestación de la demanda inicial que fuera reformada e integrada en un solo escrito y las excepciones de mérito

GRADECO y ALIANZA procedieron a la Contestación como sigue:[22]

[22] Cuaderno Principal No.2. – Folios 1 a 182

3.1. Se opusieron a todas y cada una de las pretensiones principales de la demanda y su reforma, solicitando al Tribunal que se sirva denegarlas en su totalidad, despachándolas desfavorablemente por ausencia de cualquier fundamento de hecho o de derecho, con la correspondiente condena en costas y perjuicios a cargo de la Convocante.

3.2. Se pronunciaron sobre los hechos de la demanda y su reforma aceptando algunos, negando otros, ateniéndose respecto de otros a lo que se probara en el Proceso, con explicaciones al respecto, y considerando otros como apreciaciones subjetivas.

3.3. Propusieron las Excepciones que fueron enunciadas y desarrolladas en el Capitulo V de la contestación a la demanda por parte de Alianza[23] y en el Capítulo IV de la contestación a la demanda por parte de Gradeco[24] y que apuntan a enervar las pretensiones formuladas por la Parte convocante cuyos hechos que las soportan fueron relatados de tal forma que con ellas no estaban las convocadas como así lo afirmaron, reconociendo ningún tipo de responsabilidad, toda vez que según refieren Gradeco y Alianza en ningún momento aceptaron haber incumplido el Contrato de Altavista Reserva, ni haber incurrido en conductas dirigidas a viciar el consentimiento de la convocante, ni, en fin, haber causado perjuicio alguno a la misma.

A. Las excepciones que ALIANZA propuso se enuncian a continuación:

1. Falta de legitimación en la causa por pasiva.

2. Inexistencia de la Cláusula Arbitral respecto a Alianza Fiduciaria S.A.

3. Ineptitud de la demanda /no agotamiento de requisito de procedibilidad /Falta de arbitrabilidad de la controversia.

4. Contrato de Altavista Reserva no está condicionado a la entrega de otros proyectos.

5. El desistimiento del contrato realizado por Gradeco se ajustó a los términos contractuales legales.

6. Cualquier alegado incumplimiento del contrato Altavista Country no tiene nada que ver con el presente proceso.

7. Los contratos derivados del Proyecto Altavista Country y los derivados del Proyecto Altavista Reserva son independientes y nada tienen que ver el uno con el otro.

8. Falta de Jurisdicción.

[23] Cuaderno Principal No. 1. –Folios 425 a 439
[24] Ibíd.- Folios 475 a 490

9. Los demandados no han incumplido el contrato de vinculación como Beneficiario de Área al Fideicomiso Altavista Country Reservado.

10. La actuación de los demandados ha sido siempre ajustada a la ley y al contrato.

11. El contrato de vinculación como Beneficiario de Área del proyecto Altavista Reserva era el único contrato vigente entre las partes desde la fecha en que fue suscrito.

12. El contrato es ley para las partes: Artículo 1602 del Código Civil.

13. Una de las partes no puede crear obligaciones o condiciones a su antojo y en contravía del acuerdo contractual.

14. Aplicación del principio *Venire contra Factum Propium.*

15. Inexistencia de vicios del consentimiento en la celebración de los contratos.

B. Las excepciones que GRADECO propuso se enuncian a continuación:

1. Contrato Altavista Reserva no está condicionado a la entrega de otros proyectos por parte de Gradeco.

2. El Desistimiento del Contrato realizado por GRADECO se ajustó a los términos Contractuales y Legales.

3. Cualquier alegado incumplimiento del Contrato de Altavista Country no tiene nada que ver con el presente proceso.

4, Los Contratos derivados del Proyecto Altavista Country y los derivados del Proyecto Altavista Reserva son independientes y nada tienen que ver el uno con el otro.

5. El Contrato de Vinculación como Beneficiario de Área del Proyecto Altavista Reserva era el único Contrato vigente entre las partes desde la fecha en que fue suscrito.

6. Inexistencia de modificación del plazo de pago fijado para el 30 de septiembre de 2013.

7. El contrato es ley para las partes: Artículo 1602 del Código Civil.

8. Una de las partes no puede crear obligaciones- o condiciones- a su antojo y en contravía del acuerdo contractual.

9. Aplicación del principio *venire contra factum propium.*

10. Inexistencia de vicios del consentimiento en la celebración de los Contratos.

Excepciones subsidiarias de GRADECO:

1. Gradeco no ha incumplido el Contrato Altavista Country.

2. La actuación de Gradeco ha sido siempre ajustada a la Ley y al Contrato.

3. Mala fe procesal (*Exceptio Doli Procesali*) y temeridad de la parte demandante.

3.4. Acompañó y solicitó la práctica de pruebas sobre las cuales se pronunció el Tribunal, tal como se reseñó en parte anterior de este Laudo.

CAPÍTULO III

PRESUPUESTOS PROCESALES Y CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

1. Aspectos Procesales

Previo al análisis de fondo de la controversia, el Tribunal pone de presente que encuentra debidamente establecidos los presupuestos para proferir el Laudo arbitral y no observa circunstancia alguna que pudiera ser constitutiva de nulidad y que amerite retrotraer la actuación surtida.

En efecto:

1.1. De conformidad con los certificados de existencia y representación legal acompañados por las partes al Arbitraje, tanto ALIANZA como GRADECO son personas jurídicas legalmente constituidas y representadas.

1.2. Ambas partes actuaron por conducto de apoderados debidamente autorizados y reconocidos por el Tribunal como tales.

El Tribunal constató que:

1.3. Había sido integrado e instalado en debida forma;

1.4. Las Partes eran plenamente capaces y estaban debidamente representadas;

1.5. Las controversias planteadas eran susceptibles de transacción y las Partes tenían capacidad para ello.

1.7. El proceso se adelantó en todas sus fases con observancia de las normas procesales establecidas al efecto y con pleno respeto de los derechos de defensa y de contradicción de las Partes.

1.8. No obra causal de nulidad que afecte la actuación.

Síguese de cuanto queda expuesto que la relación procesal existente en este caso se ha configurado regularmente y que en su desenvolvimiento no se incurrió en defecto alguno, motivo por el cual corresponde ahora decidir sobre el mérito de la controversia sometida a arbitraje por las partes demandada y demandante, propósito en orden al cual son conducentes las siguientes

CONSIDERACIONES:

I. El objeto y la causa de la demanda

De la demanda se desprende que su objeto es que, con fundamento en el artículo 1546 del Código Civil (condición resolutoria tácita), se declare que las convocadas incumplieron y terminaron unilateralmente y de modo injustificado los dos contratos de vinculación como beneficiario de área al Fideicomiso **Altavista Reserva del Country** (anteriormente y algunas veces en este escrito "Altavista Reservado") que aquellas suscribieron con la convocante para la adquisición de dos unidades inmobiliarias por parte de ésta última. Como consecuencia de tal declaración, la convocante pretende que se le indemnice *"por una suma equivalente al veinticinco por ciento (25%) del VALOR TOTAL de la(s) [respectivas] Unidad(es) Inmobiliaria(s) (…) a título de estimación anticipada de perjuicios"* (pretensión 1). Además, la convocante pretende que se le reintegre, debidamente actualizado, el dinero que ésta aportó en desarrollo de dichos contratos (pretensión 2). En otras palabras, la convocante funda su acción en la primera de las opciones que otorga el inciso segundo de norma en cita ("la resolución" "en caso de no cumplirse por uno de los demandantes lo pactado") solicitando, además, la "indemnización de perjuicios" que se le hubieran causado; pretensiones ambas éstas que son susceptibles de ser acumuladas pues, como lo enseña la jurisprudencia: *"La nueva doctrina que ahora sienta la Corte puede pues resumirse en esta proposición: "el cumplimiento del contrato" a que se refiere el artículo 1546 del Código Civil puede efectuarse de dos maneras distintas: ora ejecutando el deudor moroso su obligación tal como fue contraída (cumplimiento en especie), ora pagando al acreedor el precio o valor del objeto pactado (ejecución en equivalente), y <u>en ambos casos con indemnización por los perjuicios de la mora</u>[25]."* (Subraya fuera de texto).

Del expediente se desprende que la causa que subyace a las pretensiones atrás señaladas es, por una parte, el eventual incumplimiento en que habría incurrido Gradeco al omitir hacerle entrega oportuna a la convocante de un inmueble objeto de <u>otro contrato</u> de vinculación como beneficiario de área de <u>otro proyecto inmobiliario</u> promovido por las convocadas al que doña Stella Pachón Márquez se habría inicialmente vinculado. Es decir, según la convocante, con la renta del inmueble ubicado dentro del primer proyecto denominado **Altavista Country,** ésta esperaba pagar el saldo del precio de las

[25] CSJ, Cas. Civil, Sent., nov.3/77

dos unidades inmobiliarias ubicadas en el proyecto **Altavista Reserva del Country** al que posteriormente se vinculó**.** No obstante, para la convocante, la demora en la entrega del primer inmueble **-**entrega ésta que aparentemente habría sufrido varios aplazamientos cuyo juicio escapa a la competencia de este Tribunal- le habría impedido cumplir con sus obligaciones de pago respecto de los segundos inmuebles (ver hecho 1.17.3 de la demanda reformada). Sobre este punto valga recordar cómo, en interrogatorio de parte y al ser preguntada sobre el pago de la segunda cuota del contrato relativo a Altavista Reserva del Country, doña Stella Pachón Márquez, respondió: *"No la pude pagar, porque todo dependía del negocio primero, porque todo se desprendió de eso y el incumplimiento me hizo fallar ahí con ese pago (…) (sic)"*; confesión a la que posteriormente añadió que *"(…) todo el problema de esto, del no pago de eso se debió al incumplimiento del Gradeco del primer negocio (…) (sic)*".

Por otra parte, como fundamento de sus pretensiones, la convocante así mismo denuncia que, no obstante la causa atrás explicada, las convocadas habrían procedido a hacer uso prematuro, y por ende injustificado, de sus facultades contractuales de terminar unilateral y anticipadamente los contratos de vinculación como beneficiarios de área al Fideicomiso Altavista Reserva del Country (ver cláusulas Décimas Segundas de ambos contratos), dando así indebida aplicación a la cláusula penal pecuniaria prevista en las cláusulas Décimas Octavas de ambos contratos (ver hechos 1.19.1.1 y 1.19.6 de la demanda reformada).

II. Análisis del caso

Para el éxito de las pretensiones de la demanda, a la parte actora le corresponde probar los hechos en que fundamenta su acción (tal como lo establece el aforismo: *"Onus probandi incumbit actori"*). Así, si la parte demandante no logra probar los hechos constitutivos de su demanda, la parte demandada debe ser absuelta de los cargos que la demandante le imputa *("Actore non probante, reus absolvitur")*. No otra cosa se desprende del artículo 1757 Código Civil, al disponer que *"Incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquellas o ésta"*. Y resultan igualmente enfáticos tanto el Código de Procedimiento Civil como el Código General del Proceso, que prevén expresamente dicha carga procesal en sus artículos 177 y 166, respectivamente, a cuyos tenores: "*Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen".*

En el anterior orden, inicialmente se estudiará si, como lo afirma la convocante pero lo niegan las convocadas, existía o no una relación de interdependencia contractual entre el primer negocio de Altavista del Country y el segundo negocio de Altavista Reserva del Country, de modo tal que el cumplimiento o incumplimiento del primero fuera o no susceptible de producir consecuencias jurídicas sobre el cumplimiento o incumplimiento del segundo. En otras palabras, en primer lugar debe dilucidarse si, como lo afirmó el apoderado de la

convocante, *"El incumplimiento de GRADECO frente a la señora Stella Pachón viene del primer proyecto denominado ALTAVISTRA COUNTRY (sic) que, aunque no es objeto de este arbitramento, no puede desligarse de este, si se tiene en cuenta el origen que los une pues (…) el incumplimiento en aquel tiene una relevancia directa en este (…)";* o, si como lo sostuvo el apoderado de las convocadas, *"(…) los contratos de Beneficiario de Área al Fideicomiso Altavista Reservado no estaba condicionado o coligado a la entrega de otros proyectos (…)"* **(1).** Posteriormente, se abordará el asunto relacionado con el momento, prematuro u oportuno, en que las convocadas hicieron uso de su facultad contractual de dar terminación anticipada a los contratos de vinculación suscritos entre las partes para la adquisición de los dos inmuebles del proyecto Altavista Reserva del Country **(2).** Por supuesto, dependiendo de la respuesta que se otorgue a las anteriores cuestiones, se entrará a analizar los asuntos relativos a la eventual responsabilidad de Alianza Fiduciaria S.A. **(3)** y a la eventual condena o absolución que se llegue a impartir **(4)**.

Veamos:

1. <u>El negocio de Altavista Country y su relación con el negocio de Altavista Reservado</u>

Existe evidencia en torno a la intención que tuvo la convocante de financiar la adquisición de las dos unidades inmobiliarias del proyecto Altavista Reservado con la renta que obtuviera de la unidad ubicada en el proyecto Altavista del Country. Sobre tal intención está, por ejemplo, la correspondencia que dirigió doña Stella Pachón Márquez a Gradeco el 16 de septiembre de 2013 (Cuaderno Principal No.1, fl. 210), en donde dicha señora le manifiesta a la referida constructora que *"[su] decisión de compra de los apartamentos del segundo proyecto Altavista Reserva del Country está directamente relacionada y con sincronización de tiempo referida a la entrega oportuna por parte de ustedes del proyecto Altavista Country (…) entrega que ha sido aplazada (…) ocasionando inconvenientes no solo con el pago de algunos compromisos con Altavista Reservado, sino con otros proyectos (…)".* Y en el mismo sentido, mediante comunicación del 22 de octubre de 2013 (Cuaderno Principal No.1, fl. 214), la convocante le manifestó a Gradeco que *"Es de su claro conocimiento, que mis planes de compra en Altavista Reservado, fueron planteados para ser cubiertos con la Venta de Altavista Country, contando para ello con los cronogramas de entrega del mismo (…)".*

No obstante, para Gradeco tal intención no habría sido un elemento que subyaciera al acuerdo de las partes para la celebración del negocio correspondiente. De hecho, mediante comunicación dirigida a la convocante por la constructora el 13 de enero de 2014 (Cuaderno Principal No.1., fl. 222), aquella expresó que *"(…) rechazamos su equivocada interpretación en el sentido de que usted había pactado con GRADECO CONSTRUCCIONES Y CIA S.A.S. el pago de las cuotas del Contrato de Vinculación con el producto de la venta o arriendo de los inmuebles adquiridos en el proyecto Altavista*

Country. Esta condición nunca fue pactada por nuestros representantes legales (…)".

Ante la anterior divergencia de percepciones, es del caso referirse a otras piezas del acervo probatorio para escudriñar si contractualmente existió o no la interdependencia de contratos aducida por la actora.

Veamos:

1.1. Primeramente tenemos que al dorso de los folios 185 y 235 del Cuaderno Principal No.1, en cada uno de los contratos de vinculación como beneficiario de área al fideicomiso Altavista Reserva del Country para la adquisición de los apartamentos 801 C y 1203 C, al momento de llenar el espacio correspondiente a la DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS destinados al pago de las tres cuotas pactadas entre las partes para la adquisición de cada uno de los citados inmuebles, la convocante señaló que los mismos provendrían de ***"Venta Predio (Cra 13 #138-61 Bogota*** (sic)*").* La anterior declaración coincide con lo manifestado por la convocante en el sentido de establecer una relación de dependencia entre, por una parte, la entrega y sucesiva renta que a través de su posterior venta obtuviera de un determinado inmueble ubicado en el proyecto Altavista del Country, y por otra parte, el pago de las cuotas correspondientes a los aportes al fideicomiso objeto de este arbitraje. Más aún, siendo que la facultad de terminación anticipada de que hicieran uso las convocadas habría sido por, en ambos casos, el incumplimiento de la segunda cuota, de lo pactado bajo el acápite denominado CRONOGRAMA O PLAN DE PAGO DEL SALDO DE LOS APORTES, se desprendería que la única cuota que tendría que ser pagada con recursos propios de la convocante sería la tercera y última de ellas; no la segunda que, en ese sentido, bien podría estar sujeta a la condición suspensiva imaginada por la convocante. En otras palabras, del primer folio de ambos contratos de vinculación como beneficiario de área al fideicomiso Altavista Reservado podría razonablemente entenderse que las partes habrían acordado sujetar el pago de la segunda cuota de cada uno de los inmuebles correspondientes a dicho proyecto a la condición de anterior entrega de un determinado inmueble ubicado en la Cra 13 # 138-61 de Bogotá.

1.2. No obstante lo anterior, en contra de la anterior interpretación está la confesión que hiciera la propia convocante en la diligencia en donde se llevó a cabo su interrogatorio de parte. En efecto, aun cuando al responder la pregunta 11 del apoderado de las convocadas en torno al pago o no pago de la segunda cuota, doña Stella Pachón Márquez respondió de acuerdo con la tesis sostenida en la demanda cuando dijo *"No la pude pagar, porque todo dependía del negocio primero, porque todo se desprendió de eso y el incumplimiento me hizo fallar ahí con ese pago",* posteriormente se desdijo cuando, a la pregunta del Tribunal, **negó** que hubiera existido *"algún acuerdo con Gradeco"* en torno al vínculo que pudiera existir entre el negocio inicial de Altavista del Country y Altavista Reserva del Country. Y posteriormente la convocante se reafirmó en

esta última respuesta cuando al ser inquirida por el Tribunal sobre si había acordado con Gradeco que ella cumpliría con sus obligaciones o no dependiendo de si estaba en posibilidad de vender el apartamento de Altavista del Country, esta respondió con meridiana claridad que ***"No le manifesté eso porque creía en el cumplimiento de la firma (…)".*** Es decir, para el Tribunal, de las pruebas recién señaladas se deduciría que si bien la intención de doña Stella Pachón Márquez, seguramente fue la de financiar la adquisición de los inmuebles de Altavista Reservado con la venta del inmueble ubicado en Altavista del Country, tal propósito no fue ***convenido*** con las convocadas de modo tal que pudiera dar pie para que éstas resultaran correspondientemente atadas contractualmente.

1.3. Ahora bien, si en gracia de discusión se admitiera que, habiendo la convocante advertido desde un comienzo y en el texto de los respectivos contratos –a través de lo consignado en la mentada DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS- que su intención era la de financiar los inmuebles de Altavista Reservado con la venta del inmueble de Altavista del Country, podría pensarse sobre el eventual reproche a que se haría merecedor Gradeco por haberse abstenido de advertirle a doña Stella Pachón Márquez, desde un inicio, que el negocio imaginado por ella era una industria cuyos riesgos aquella no estaba dispuesta a asumir o siquiera compartir. En otras palabras, si por virtud de lo señalado en la mentada DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS se considerara que Gradeco conoció desde un inicio sobre la manera en que la convocante pensaba financiar la compra de los inmuebles de Altavista Reservado, cabría preguntarse si dicha constructora debió o no, también desde un inicio, oponerse expresamente a que dicho pensamiento de su contraparte surtiera efectos respecto de ella.

1.3.1. La anterior situación nos pondría entonces frente de la figura de la causa impulsiva y determinante del contrato para doña Stella Pachón Márquez y sus efectos frente de las convocadas[26]. Es decir, si seguimos la doctrina según la cual *"La jurisprudencia de nuestra Corte Suprema de Justicia adoptando la solución propuesta al respecto por los tribunales franceses, ha decidido este problema en el sentido de que* ***la expresión "el motivo que induce al acto o contrato", empleada por el artículo 1524 del Código Civil para definir la noción de causa, significa "los móviles determinantes del acto jurídico que han sido conocidos de las partes".*** *"El acto volitivo —dice la Corte en Sentencia del 7 de octubre de 1938— obedece fatalmente a* ***móviles que han inducido la voluntad y han sido conocidos de las partes"***

[26] La causa impulsiva y determinante es la que justifica económicamente la celebración del contrato. En palabras de Mazaud se trata de la "razón, el motivo o los motivos que han determinado a cada uno de los contratantes a concluir el contrato; son los móviles concretos, individuales, que no están unidos a los móviles de la otra persona, que también persigue un fin personal con el contrato" —*Lecciones de Derecho civil*. Ediciones Jurídicas Europa-América, Buenos Aires: 1976, p. 25; Larroumet, Christian. *Droit civil*. Economica, París: 1998, t. 3, pp. 441 y 455— (Tomado de Pérezniеto Castro, Leonel y GRAHAM James A. *La teoría de los grupos de contratos aplicada a los contratos "arbitrales": una perspectiva mexicana.* Revista Internacional de Arbitraje, N° 13 Jul.-Dic. 2010.

(Énfasis fuera de texto)[27], podría llegar a pensarse que, al haber sido conocida por las convocadas la manifestación de la convocante en torno a que los fondos con que cubriría sus obligaciones contractuales provendrían de la venta del inmueble ubicado en el proyecto Altavista del Country, el negocio imaginado por la convocante habría sido tácitamente consentido por las convocadas, involucrándose aquel dentro de la causa del contrato.

1.3.2. Sin embargo, son dos las razones que llevan al Tribunal a rechazar la tesis atrás expuesta:

1.3.2.1. La primera, toda vez que, como lo explica ALESSANDRI RODRÍGUEZ: "*El consentimiento no puede ser presunto o supuesto: sea expreso o tácito, debe ser siempre cierto. Consentir es querer algo y un acto de naturaleza activa como es éste no puede inducirse sino de hechos reales y positivos, que lo demuestren de un modo indubitable. Por eso, en la duda, debe estimársele inexistente*"[28]; y

1.3.2.2. La segunda, en consideración a que para este Tribunal el aludido acápite sobre la DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS, antes que estar diseñado para que la convocante expresara la causa que la llevó a suscribir el contrato, obedeció al mandato legal previsto en el Título V, numeral 1, literal a) de la Circular Básica Jurídica – Circular Externa No. 007 de 1996 de la actual Superintendencia Financiera, según el cual:

> **"Las sociedades fiduciarias deben diseñar formularios para la constitución de cualquier negocio fiduciario o de cualquiera otra operación autorizada por la ley, que incluyan por lo menos la información a continuación relacionada, tanto del constituyente o adherente como del o los beneficiarios, aun cuando los mismos se encuentren condicionados.**
>
> **a) Persona natural**
>
> Nombre completo de los constituyentes, adherentes y beneficiarios.
>
> - (…)
>
> **DECLARACIÓN VOLUNTARIA DEL ORIGEN DE LOS FONDOS;"** (Todo el énfasis es fuera de texto)

Es decir, al ser una de las convocadas y suscriptoras de los contratos una sociedad fiduciaria, la DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS llenada por la convocante sólo habría tenido la virtud de cumplir con el requisito impuesto por la ley para la vinculación de doña Stella Pachón Márquez a los respectivos negocios fiduciarios.

[27] OSPINA FERNÁNDEZ, Guillermo y OSPINA ACOSTA, Eduardo. *Teoría general de los actos o negocios jurídicos*. Editorial Temis. Bogotá 1980, págs. 202 a 205)
[28] ALESSANDRI RODRIGUEZ, Arturo. *De los Contratos.* Editorial Temis, Editorial Jurídica de Chile. Pág. 74.

1.3.3. Es más, abundando en razones, debe decirse que sobre el punto la convocante no llegó a demostrar la ausencia de buena fe de Gradeco; buena fe ésta que, por disposición normativa superior (Const. Pol., art. 83), se presume. De hecho, demostrado como está, que la demandante no manifestó de modo inequívoco que su causa para contratar dependía de la enunciada interrelación contractual, mal haría este Tribunal en sancionar una eventual ausencia de buena fe por parte de la convocada pero, paralelamente, absteniéndose de pronunciarse sobre la falta de diligencia de doña Stella Pachón Márquez, en torno a contractualmente especificar de modo suficientemente claro el condicionamiento de sus desembolsos, yendo en contra del principio *nemo auditur propiam turpidetudinem allegans.*

1.4. En suma, para el Tribunal la respuesta al primer problema planteado es negativa, en el sentido de rechazar que el cumplimiento de las obligaciones contractuales en cabeza de doña Stella Pachón Márquez para la adquisición de los inmuebles ubicados en el proyecto Altavista Reservado estuviera supeditado al oportuno cumplimiento en la entrega del inmueble ubicado en el proyecto Altavista del Country. Se reitera entonces que la referida relación de interdependencia contractual, si bien pudo ser el motivo que indujo a la convocante para contratar, por no haber sido acordada con las convocadas no alcanzó a producir efectos frente de éstas.

2. La terminación unilateral anticipada de los contratos

Visto lo anterior, es del caso ahora referirse a la controversia originada en el adecuado o inadecuado uso, por parte de Gradeco, de su facultad contractual para dar por terminados los contratos de vinculación como beneficiario de área de Altavista Reservado frente de la convocante. La referida controversia gira sobre varias situaciones, a saber:

2.1. Por una parte, la convocante denuncia que teniendo derecho para que sólo hasta el 30 de octubre de 2013 se entendiera que se hallaba en mora en el pago de las segundas cuotas para cada uno de los contratos del caso, Gradeco le comunicó su decisión de hacer uso de la referida facultad de terminación unilateral mediante carta con fecha del 24 del mismo mes y año; esto es, que Gradeco habría hecho uso prematuro de su facultad de terminación anticipada.

Sobre el anterior particular, al dorso de los folios 185 y 235 del Cuaderno Principal No.1 el Tribunal encuentra que la segunda cuota de cada uno de dichos contratos se debía pagar el 30 de septiembre de 2013. Así mismo, a folios 195 y 245, bajo el numeral 3 de las cláusulas Décima Segundas de cada uno de dichos contratos, las partes pactaron que tales contratos terminarían *"a causa de El(los) Beneficiario(s) de Área cuando: (…) 3. El(los) Beneficiarios de Área se encuentre(n) en mora de más de treinta (30) días en el pago de los aportes estipulados en el plan de pagos (…)".* Así, de lo anterior se deduce que, con arreglo a lo previsto en el numeral 1 del artículo 1608 del Código Civil según el cual el deudor está en mora *"Cuando no ha cumplido la obligación*

dentro del término estipulado (…)", el Tribunal encuentra que la convocante entraría en mora en el cumplimiento de sus obligaciones a partir del 30 de octubre de 2013; situación que, sin lugar a dudas, acredita que la comunicación fechada del 24 de octubre de 2013 (fl. 217 Cuaderno Principal No.1), mediante la cual Gradeco le comunicó a doña Stella Pachón Márquez, que procedería "a la terminación unilateral del Contrato [No. 10043102488-5]"; esto es, del contrato correspondiente al apartamento 801 C del proyecto Altavista Reservado, devino en claramente prematura. Esto, por supuesto, a pesar de que el apoderado de las convocadas haya intentado persuadir al Tribunal de que la respectiva comunicación hubiera sido entregada cuando ya la convocante hubiera entrado en mora pues la probanza que se aportó sobre el particular, esto es la documental obrante a folio 219 del Cuaderno Principal No.1 o folios 96 y siguientes del Cuaderno Principal No.4, lo único que acredita es que para aproximadamente el 01 de noviembre de 2013 la convocante recibió una comunicación de Gradeco, sin que de modo alguno se acredite que dicha comunicación correspondiera a la obrante a folio 217 del Cuaderno Principal No.1.

2.2. No obstante lo anterior, este Tribunal considera que la anterior defectuosa actuación de Gradeco no tuvo la virtud de producir efecto alguno pues en el plenario también se encuentra acreditado que la referida constructora decidió revocar su decisión de terminación del mentado contrato correspondiente al Apartamento 801 C de Altavista Reservado. De tal situación da crédito el correo electrónico enviado el 14 de noviembre de 2013 al apoderado de la parte convocante, doctor Eduardo Quijano Aponte, por el apoderado de las partes convocadas, doctor Héctor Hernández Botero, según obra a folio 371 del Cuaderno Principal No.1, correo éste que no fue tachado por la parte convocante y a cuyo tenor: *"En atención a su manifestación vía telefónica del pasado viernes 8 de noviembre en el sentido de que el ejercicio del derecho de desistimiento había empeorado la situación, nuestro cliente decidió reversar el desistimiento. Por esta razón el negocio sigue en pie y nuestro cliente no ejercerá por ahora dicho derecho de desistimiento"* (Subraya fuera de texto). Es más, obra también en el expediente, en CD, correo electrónico enviado el 12 de noviembre de 2013 en donde el referido apoderado de la parte convocante se dirige al mentado apoderado de las convocadas adjuntándoles documento en donde sus clientes le presentan a Gradeco, con posterioridad a la terminación del contrato inicial, un resumen de sus pretensiones; situación ésta que permite dar por hecho que luego de dicha terminación inicial las partes siguieron conversando sobre la manera de solucionar la mora en el pago de la segunda cuota sin que fuera necesario hacer uso de la facultad contractual de dar por terminados unilateralmente los contratos del caso.

2.3. No obstante lo anterior, el hecho de que Gradeco hubiera decidido dar un compás de espera dirigido a lograr una solución distinta de aquella contractualmente pactada respecto de las diferencias surgidas entre ella y doña Stella Pachón Márquez, con ocasión de la mora de ésta última en el pago de

las segundas cuotas de los dos contratos de vinculación inmobiliaria, de modo alguno implica que la mentada constructora hubiera renunciado a las facultades contractuales correspondientes. Razón de más sobre este particular figura a folio 371 del Cuaderno Principal No.1, en donde mediante el correo electrónico del 14 de noviembre de 2013 el apoderado de Gradeco le comunica al apoderado de la convocante que la reversión de su comunicación del 24 de octubre de 2013 implica que *"el negocio sigue en pie"* y que [la constructora] *"no ejercerá por ahora dicho derecho de desistimiento"*.

2.4. En efecto, después de un tiempo prudencial dentro del cual las partes no lograron darle una solución alternativa al incumplimiento de la obligación de pago de las segundas cuotas a cargo de doña Stella Pachón Márquez, mediante sendas comunicaciones con fecha del 13 de enero de 2014 (fls. 222-224 y 264-265) dirigidas a la convocante, la constructora hizo uso de su facultad de terminación anticipada respecto tanto del contrato de vinculación frente del apartamento 801 C, como del análogo contrato relativo al apartamento 1203 C. Y el uso de dichas facultades de terminación anticipada, con la consecuente aplicación de las respectivas cláusulas penales se hizo, sin lugar a dudas, de modo oportuno pues, para el mentado 13 de enero ya estaba más que vencido el término para darle aplicación al numeral 3 de las cláusulas Décimas Segundas y consecuentes cláusulas Décimas Octavas de los contratos de vinculación como beneficiario de área al Fideicomiso Altavista Reserva del Country para los apartamentos 801 C y 1203 C de dicho proyecto. De hecho, se reitera que la posibilidad de darle aplicación a las mentadas facultades contractuales comenzaba a partir del 30 de octubre de 2013, por lo que, sin el pago de las segundas cuotas de sus correspondientes obligaciones contractuales para el 13 de enero de 2014, la terminación anticipada por parte de Gradeco fue más que oportuno.

2.5. Finalmente ha de decirse que, a pesar de que la terminación anticipada por parte de Gradeco se predicaría, exclusivamente, del apartamento 801 C de Altavista Reservado (la comunicación obrante a folio 363 del Cuaderno Principal No.1 sería sobre la terminación del proyecto Altavista del Country y a favor de doña Stella Pachón Márquez), mediante las referidas comunicaciones con fecha del 13 de enero de 2014 (fls. 222-224 y 264-265) dirigidas a la convocante, la constructora hizo uso de su facultad de terminación anticipada respecto tanto del contrato de vinculación frente del apartamento 801 C, como del análogo contrato relativo al apartamento 1203 C.

3. La responsabilidad de Alianza Fiduciaria S.A.

El Tribunal se abstiene de volver a estudiar el tema que ya resolvió mediante Auto No. 3 del pasado 04 de febrero de 2014[29] puesto que, debido a las respuestas que se otorgaron a los numerales 1 y 2 de la parte motiva del presente laudo, hacerlo carece de cualquier objeto.

[29] Cuaderno Principal No.1-Folios 287 a 288

CAPITULO IV
COSTAS

De acuerdo con lo dispuesto en los numerales 1º y 2º del artículo 365 del Código de General del Proceso se condenará en costas a la parte vencida en el proceso, realizándose dicha condena en la sentencia o auto que resuelva la actuación, en tratándose de procesos arbitrales, dicha decisión se adopta en el laudo arbitral.

En el presente caso se han denegado todas las pretensiones de la convocante, mientras que han prosperado todas las excepciones propuestas por la convocada.

Por consiguiente, es del caso, condenar en costas a la parte vencida en el proceso, es decir, la Convocante STELLA PACHÓN MARQUEZ.

Ahora bien, las costas están compuestas de una parte por las expensas, que son aquellos gastos judiciales en que las partes incurrieron por la tramitación del proceso y, de la otra, por las agencias en derecho que son, conforme lo establece el artículo 2º del Acuerdo 1887 de 2003 "*la porción de las costas imputables a los gastos de defensa judicial de la parte victoriosa, a cargo de quien pierda el proceso (…)*". Ambos rubros, expensas y agencias en derecho, conforman el concepto genérico de costas a tener en cuenta, al momento de realizar la respectiva condena.

La convocante será condenada al pago de las expensas y gastos sufragados durante el curso del proceso, que son los referentes al dictamen pericial practicado por la Dra. GLORIA ZADY CORREA, más no así respecto de los honorarios y gastos del Tribunal ya que fueron sufragados en su totalidad por la parte actora, por lo que no se condenará a STELLA PACHON MARQUEZ, por este concepto.

En relación con las agencias en derecho, se procederá con lo señalado en el numeral 4 del artículo 366 del CGP, por lo cual la parte condenada en costas deberá pagar a favor de la parte convocada las agencias en derecho que serán fijadas teniendo en cuenta el valor de los honorarios de un árbitro, los que ascienden a la suma de TRES MILLONES CUATROCIENTOS CUATRO MIL NOVECIENTOS SETENTENTA Y SIETE PESOS MDA/CTE ($ 3.404. 977,00).

En este orden de ideas, el Tribunal Arbitral, procede a liquidar la condena en costas a cargo de la parte convocante, así

Concepto	Monto
Agencias en derecho	$ 3.404.977.oo
Suma pagada por la parte convocada, por concepto de honorarios y gastos del peritaje realizado por la Dra. GLORIA ZADY CORREA.	$ 500.000.oo
Total	$ 3.904.977.oo

El valor total de las costas procesales a cargo de la convocante STELLA PACHON MARQUEZ, corresponde a TRES MILLONES NOVECIENTOS CUATRO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE MIL PESOS ($3.904.977.oo).

CAPITULO V

JURAMENTO ESTIMATORIO

5.1. La figura del juramento estimatorio, sus consecuencias y sus sanciones, se previó desde la ley 1395 del 2010, posteriormente en el artículo 206 del Código General del Proceso, y fue reformada, finalmente, por el artículo 13 de la ley 1743 de 2014. El texto legal aplicable en la actualidad es el siguiente:

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

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

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

Inciso modificado por el artículo 13 de la Ley 1743 de 2014: Si la cantidad estimada excediere en el cincuenta por ciento (50%) a la que resulte probada, se condenará a quien hizo el juramento estimatorio a pagar al Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga

sus veces, una suma equivalente al diez por ciento (10%) de la diferencia entre la cantidad estimada y la probada.

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

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

PARÁGRAFO. modificado por el artículo 13 de la Ley 1743 de 2014: También habrá lugar a la condena a la que se refiere este artículo a favor del Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, en los eventos en que se nieguen las pretensiones por falta de demostración de los perjuicios. En este evento, la sanción equivaldrá al cinco por ciento (5%) del valor pretendido en la demanda cuyas pretensiones fueron desestimadas.

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

5.2. Entiende el Tribunal que la sanción prevista en el inciso cuarto del artículo 206 del Código General del Proceso no opera de manera automática, esto es, por la simple constatación de la diferencia numérica, sino que es necesario indagar el motivo de la diferencia entre lo estimado y lo probado y verificar, de esta manera, si ella obedeció a una estimación exagerada de la parte Convocante, producto de la negligencia o la temeridad con la que realizó la estimación, caso en el cual, debe aplicarse la referida sanción, o si, por el contrario, el origen de la diferencia entre lo estimado y lo probado se encuentra en las particularidades del proceso y no en el comportamiento censurable de quien realiza la estimación incorporada en la demanda.

5.3. En el presente caso, no se observa que STELLA PACHÓN MÁRQUEZ haya actuado en forma descuidada o temeraria respecto de las solicitudes que elevó al Tribunal, puesto que no hay una carencia absoluta de razones fácticas o de fundamentos jurídicos en sus peticiones. El hecho de que no se produzcan condenas a favor de la Convocante no obedece a ninguna de las causas referidas, sino a las particularidades fácticas y jurídicas de la controversia decidida en este proceso y a la falta de prueba para acceder a las mismas.

Por estas razones, no se impondrá sanción alguna a la parte Convocante por este concepto.

CAPITULO VI

DECISIONES DEL TRIBUNAL

En merito de las consideraciones que anteceden, el Tribunal de Arbitramento integrado para resolver las diferencias surgidas entre **STELLA PACHÓN MÁRQUEZ,** por una parte, y por la otra, **GRADECO CONSTRUCCIONES Y CIA S.A.S. y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia, por autoridad de ley,

RESUELVE

PRIMERO: Declarar el fracaso de las pretensiones de la demanda por las razones expuestas en la parte motiva de este laudo. Por lo anterior no hay lugar al estudio de las excepciones presentadas por las convocadas.

SEGUNDO: Condenar a **STELLA PACHÓN MÁRQUEZ** a pagar a **GRADECO CONSTRUCCIONES Y CIA S.A.S. y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, la suma de TRES MILLONES NOVECIENTOS CUATRO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE MIL PESOS ($3.904.977.oo) por concepto de costas y agencias en derecho, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de la ejecutoria del laudo.

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

CUARTO: Declarar causados los honorarios de los árbitros y de la secretaria por lo que se ordena realizar el pago del saldo en poder del Presidente del Tribunal, quien procederá a rendir cuenta de las sumas para los gastos de funcionamiento del Tribunal.

El Laudo queda notificado en estrados.

TOMAS CARRIZOSA APARICIO
Árbitro Presidente

MARGOTH PERDOMO RODRIGUEZ
Árbitro

IVAN HUMBERTO CIFUENTES ALBADAN
Árbitro

PATRICIA ZULETA GARCÍA
Secretaria