

**CONCURSO DE DEBATE EN DERECHO PRIVADO
ASOCIACIÓN CAVELIER DEL DERECHO – UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DE BOLÍVAR
2023 CASO**

KNOWLEDGE es un grupo económico constituido por diferentes empresas privadas en 2008, hoy continúa vigente y su duración es indeterminada. Este grupo empresarial tiene como objetivo aunar esfuerzos técnicos y financieros para la oferta de viviendas inteligentes. Hacen parte de este grupo económico las siguientes empresas privadas con sus respectivos porcentajes de participación:

BANCO JPG S.A. (46%); CONSTRUCTORA SKY WHITE LTDA. (32%); CONSTRUCTURA CAMPO ABIERTO S. en C. (18%); y otras empresas privadas especializadas en aporte de insumos para la construcción que se encuentran constituidas como sociedad por acciones simplificada (4%).

El grupo empresarial se consolidó a manera de negocio consensual, con el aval de los máximos órganos de dirección de cada una de las empresas participantes. El acuerdo fue radicado en la Cámara de Comercio como Holding y existe una escritura pública en la Notaría Tercera de Cartagena de Indias. Según consta en el acuerdo, el encargado de las decisiones de administración y manejo es el Gerente General del Banco JPG S.A., dado que esta persona jurídica cuenta con el mayor porcentaje de participación. Sin embargo, para la toma de decisiones que impliquen una erogación de dinero mayor al diez por ciento (10%) del activo corriente del año inmediatamente anterior de cualquiera de las empresas que hacen parte del grupo empresarial, se debe contar con la autorización expresa de los gerentes de las tres empresas con mayores porcentajes de participación.

En caso en que alguna de las empresas miembro de KNOWLEDGE desee enajenar su porcentaje de participación, deberán ofertarlo en primer lugar a cada uno de los otros miembros por orden de mayor a menor porcentaje de participación. En caso en que el miembro a quien se oferte no esté interesado en adquirir el porcentaje respectivo, se seguirá al siguiente miembro y solo cuando ninguno de los miembros desee adquirir puede ser adquirido a través de subasta pública a otra persona jurídica diferente a los miembros. Los porcentajes de participación están calculados según los aportes en dinero y en especie realizado por cada una de las empresas miembro al momento del acuerdo. Por esta razón, el 100% de los aportes realizados a KNOWLEDGE ascienden actualmente a diez billones de dólares y están representados en BONOS NOW.

Los BONOS NOW fueron creados por los miembros de KNOWLEDGE a través de un segundo acuerdo que se encuentra en documento privado autenticado ante el Notario Tercero de Cartagena de Indias y consta en ese documento un sello que señala: “AUTENTICADO POR INSISTENCIA”. La fecha de suscripción y autenticación del mencionado documento es la misma de la creación del grupo empresarial. Allí se establece que todos los negocios jurídicamente relevantes que desarrolle el grupo empresarial tendrán como única moneda los BONOS NOW y cada uno de estos bonos tiene un valor en dólares estadounidenses que KNOWLEDGE fija anualmente. Se acordó al mismo tiempo que BONOS NOW serían administrados por el BANCO JPG S.A. en una plataforma creada por el grupo empresarial y el dinero recibido por la negociación de estos bonos sería depositado en un patrimonio autónomo administrado por el mismo banco.

En el documento se señala expresamente lo siguiente: “CLÁUSULA CUARTA. DEFINICIÓN DE LOS BONOS NOW. Los Bonos Now se entienden como una criptomoneda que surge de la autonomía privada, con reglas del derecho privado propias de los negocios jurídicos y sus consecuencias principales están determinadas por las partes que suscriben el presente acuerdo”.

Una vez establecidas estas reglas, en 2009 este grupo empresarial inició la construcción de viviendas inteligentes en Cartagena de Indias, dadas las proyecciones de mercado desde diferentes ámbitos socioeconómicos. Así, estructuró un plan para la construcción de viviendas pertenecientes a diferentes estratos y todas ellas en el marco de la figura de propiedad horizontal. Como parte de esta estrategia, el primer conjunto residencial construido por KNOWLEDGE fue ONARU P.H. La construcción del conjunto inició en 2010, finalizó en 2018 y se entregaron simultáneamente los apartamentos a todos los copropietarios en junio de 2021. Todas las escrituras públicas de compraventa fueron firmadas en mayo de 2021 en la Notaria de elección del comprador.

Desde el 2009, KNOWLEDGE empezó a elevar a escritura pública promesas de compraventa con diferentes personas naturales y jurídicas interesadas en tener apartamentos en ONARU P.H. Los apartamentos se empezaron a vender con precios desde 3000 y hasta 6000 BONOS NOW. La información acerca del número de BONOS NOW se incluía en varias partes de la promesa de compraventa a manera de precio. Sobre el particular, las promesas de compraventa se constituían en un contrato de adhesión que incluían las siguientes cláusulas:

“Las partes acuerdan de manera libre, autónoma e informada que el precio de venta del inmueble está determinado en BONOS NOW administrados por el Banco JPG S.A. y cuyas reglas están determinadas por KNOWLEDGE. Cada BONOS NOW equivale al monto de dólares estadounidenses que KNOWLEDGE determine anualmente. El promitente comprador se compromete a pagar en dólares estadounidenses el valor de los BONOS NOW acordados como precio y según las fechas establecidas en el plan de pagos. Una vez depositados los dólares estadounidenses según las indicaciones dadas en la sección anterior formas de pago, el Banco JPG S.A. convertirá el valor a BONOS NOW y cada titular podrá consultar el saldo de BONOS NOW con el que cuenta. El titular de los BONOS NOW podrá informar libremente acerca del cambio de titular de los mismos en cualquier momento a través de un documento privado autenticado ante notario. Cualquier controversia que surja entre las partes que requiera una erogación de dinero a cualquier título será pagada en BONOS NOW. Ni Knowledge ni sus empresas cobran intereses de ningún tipo por la venta de sus inmuebles y tampoco canjearán por dinero los BONOS NOW una vez expedidos. En caso de desistimiento de la presente promesa por parte del promitente comprador implicará la pérdida de los BONOS NOW que se tengan hasta el momento por parte de quien desista”.

ONARU P.H. fue todo un éxito en ventas, dado que en 2010 KNOWLEDGE contrató para la estrategia comercial a GAUDÍ S.A. Se trata de una empresa reconocida en el mercado nacional e internacional de mercadeo, estrategias de venta y publicidad con domicilio principal en la ciudad de Barranquilla (Colombia). KNOWLEDGE y GAUDÍ S.A. celebraron un contrato de mandato sin representación para,

según la cláusula del negocio, “desplegar todas las acciones y estrategias que GAUDI S.A. considere adecuadas desde su experticia en temas de comercialización de bienes inmuebles para que todos los apartamentos del conjunto residencial ONARU P.H. estén vendidos sobre planos en 2017”. Referente al pago que KNOWLEDGE haría a GAUDÍ S.A. se acordó lo siguiente: “El mandante se compromete a pagarle al mandatario un total de cinco millones de dólares representados en BONOS NOW el 1 de enero de 2023 y en caso en que el mandatario asegure la venta de todos los apartamentos antes del plazo pactado le pagará cinco millones de dólares adicionales representados en BONOS NOW el 1 de julio de 2023”.

En consecuencia, GAUDÍ S.A. estableció una estrategia comercial que aseguró que todos los apartamentos de ONARU P.H. estuviesen vendidos en 2016. Esta estrategia incluyó diferentes acciones y una de las más exitosas fue celebrar un contrato de prestación de servicios con diferentes artistas para que su foto apareciera en las pautas publicitarias del conjunto. Lo cual fue una estrategia exitosa, pues se logró la venta de todos los apartamentos.

Sin embargo, los problemas no tardaron en aparecer y el primero de ellos se dio en 2020 en el marco de la pandemia generada por la COVID-19. De repente muchas personas que habían firmado las promesas de compraventa se atrasaron en los pagos y otros no podían pagar los valores acordados en la promesa de compraventa dado el aumento del valor de los BONOS NOW, el cual se describe a continuación:

Año	Valor unitario BONOS NOW	Año	Valor unitario BONOS NOW
2008	100 USD	2016	1200 USD
2009	110 USD	2017	1400 USD
2010	130 USD	2018	1500 USD
2011	160 USD	2019	1600 USD
2012	200 USD	2020	2700 USD
2013	280 USD	2021	3200 USD
2014	400 USD	2022	1700 USD
2015	800 USD	2023	1900 USD

KNOWLEDGE justificó la variación de los valores unitarios de los BONOS NOW en las fluctuaciones del mercado por la pandemia y ofreció a los promitentes compradores otras fechas de pago. Muchos de los promitentes compradores desistieron de las promesas de compraventa, cuyos apartamentos fueron vendidos a otras personas interesadas manteniendo el número de BONOS NOW originalmente vendidos y siendo pagados al valor en dólares estadounidenses del año en que fue suscrito cada uno de estos contratos preparatorios. En cualquier caso, todos los apartamentos estuvieron vendidos para junio de 2021.

Llegada la fecha de entrega de los apartamentos, en junio de 2021 se hizo una gran celebración con la presencia de mandatarios del nivel nacional, representantes de los gobiernos territoriales y, por supuesto, varias celebridades. Tal fue el prestigio que generó el evento, que en diciembre de 2021 las autoridades de la ciudad de Cartagena de Indias, tras verificaciones sobre las características físicas de los apartamentos y la zona residencial en la que se ubica el proyecto, dispusieron que el conjunto

residencial ONARU P.H. no debía ser estrato 4 sino estrato 6 y duplicaron el valor catastral a partir de enero de 2022. Esto proyecta un valor muy alto para el pago de impuestos, servicios públicos domiciliarios y otros valores conexos en comparación a lo que los copropietarios tenían inicialmente proyectado.

Finalmente, en noviembre de 2022 Cartagena vivió una de las lluvias más largas en los últimos años; llovió por casi tres días seguidos. De repente los copropietarios del conjunto empezaron a ver cómo a través de las paredes se filtraba agua lluvia, siendo los apartamentos de los últimos pisos los más afectados. Esto generó daños en todo el sistema de inteligencia artificial con que contaban los apartamentos. Una vez finalizadas las lluvias, la Empresa encargada de administrar el conjunto hizo una reclamación formal frente a KNOWLEDGE por los daños generados a raíz de las lluvias. KNOWLEDGE realizó una visita técnica a los inmuebles y señaló que las filtraciones eran consecuencia de la falta de mantenimiento de las cubiertas y pintura de las fachadas por parte de la administración de la copropiedad. Señaló que la impermeabilización de las cubiertas presentaba fisuras y la pintura de las paredes tenían agrietamientos por falta de mantenimiento no atribuible a un asunto estructural.

El 1 de febrero de 2023 se realiza la Asamblea General Ordinaria de copropietarios del Conjunto Residencial ONARU P.H. cumpliendo todos los requisitos legales de convocatoria. En la Asamblea se presenta a los copropietarios el informe presentado por KNOWLEDGE y un proyecto de presupuesto con cuotas extraordinarias para pagar los daños sufridos por la edificación y los bienes muebles de los apartamentos afectados. La propuesta financiera asciende a un total de cincuenta millones de dólares por los daños en el sistema de inteligencia artificial, por lo cual los copropietarios de los trescientos apartamentos no aprueban la propuesta y en el punto de varios comisionan a la firma de administración del conjunto para que contrate a una firma de abogados con experiencia en estos asuntos para demandar judicialmente a KNOWLEDGE con el fin que asuma los costos asociados a la reparación.

Cuando KNOWLEDGE se entera del mandato de la Asamblea General de Copropietarios remite una carta el 2 de febrero a la copropiedad proponiendo que pagaría cincuenta millones de dólares representados en BONOS NOW para las reparaciones que necesite hacer la copropiedad, en su comunicación señala expresamente lo siguiente: “No estamos reconociendo responsabilidad alguna por los daños ocasionados por las lluvias, dado que no se trata de un asunto estructural sino de mantenimiento que corresponde a la copropiedad. Sin embargo, al ser nuestro primer gran proyecto inmobiliario, esta donación es porque queremos siempre lo mejor para ustedes”. Para analizar la comunicación, se realizó una Asamblea Extraordinaria de copropietarios el 27 de febrero de 2023 y no se aceptó la oferta de KNOWLEGDE, dados los acontecimientos recientes relacionados con ellos. Por el contrario, se decidió “adelantar las gestiones jurídicas pertinentes para que el pago de los cincuenta millones de dólares sea realizado en dólares estadounidenses en efectivo por parte de KNOWLEDGE”.

La motivación de los copropietarios se fundamenta en el caso de GAUDÍ S.A., pues cuando en enero de 2023 recibió el primer pago de cinco millones de dólares representados en BONOS NOW no pudo

hacer nada con ellos por no ser dinero en efectivo. También consideran arriesgado aceptar cualquier oferta del grupo empresarial, dado que creen que siempre tiene una interpretación riesgosa de las condiciones dispuestas por ellos. También se toma como fundamento a GAUDÍ S.A. a quien en enero de 2023 le informaron que no le harían un segundo desembolso de cinco millones de dólares representados en BONOS NOW, dado que a la fecha acordada no se habían vendido la totalidad de los apartamentos sino solamente se habían firmado promesas de compraventa.

Se trata de un asunto que ha trascendido a medios de comunicación, por lo cual una prestigiosa firma de abogados recibió poder de los diferentes sujetos que se consideran afectados para adelantar un proceso de arbitramento en contra de KNOWLEDGE. Esto se justifica al considerar que en todos los contratos celebrados por KNOWLEDGE se pactó una cláusula compromisoria para acudir a un tribunal de arbitramento en caso de controversia. De manera específica, la firma de abogados que iniciará un único proceso de arbitramento en contra de KNOWLEDGE cuenta con el poder de los promitentes compradores que desistieron de los contratos preparatorios suscritos por el aumento unilateral del valor de los BONOS NOW; los compradores que firmaron promesas con un valor de los BONOS NOW que luego sufrió variaciones, pues desean que se les mantenga el valor más beneficioso y se les devuelvan los dólares que ellos consideran pagaron de más; los propietarios que consideran que hubo publicidad engañosa porque el estrato aumentó; los propietarios que desean que desean cincuenta millones en efectivo para las reparaciones generadas por lluvias; y GAUDÍ S.A. para que le paguen diez millones de dólares estadounidenses en efectivo. En la contraparte se encuentra otra prestigiosa firma de abogados que apodera a las empresas organizadas en KNOWLEDGE.

A PARTIR DEL CASO, CADA UNO DE LOS EQUIPOS DEBE PREPARAR LA ESTRATEGIA PROCESAL DE AMBAS PARTES PARA GARANTIZAR EN LA MEDIDA DE LAS POSIBILIDADES LOS INTERESES DE SUS CLIENTES.

Nota: El propósito del Concurso es promover el estudio y la reflexión sobre distintos temas del derecho privado. Con el fin de evitar dificultades, impedimentos e inconvenientes que turben el propósito del Concurso y que, adicionalmente, se encuentren por fuera de su ámbito de estudio, los argumentos de naturaleza puramente procesal no deberán ser tenidos en cuenta en el análisis del caso ni en la exposición de los argumentos, tanto en la etapa escrita como oral del Concurso.