

LAUDO ARBITRAL

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO DE MARÍA JOSEFA CALDERÓN DE CADAVID Y OTROS CONTRA LEIDY JOHANA ZULUAGA ARBELÁEZ

Siendo las dos y treinta de la tarde (2:30 p.m.) del día seis (6) de agosto de dos mil catorce (2014), el árbitro único, abogado Juan Luis Moreno Quijano, en asocio de su secretario, abogado Juan David Posada Gutiérrez, profirió el siguiente laudo arbitral, en derecho, que pone fin al proceso promovido por los señores **MARÍA JOSEFA CALDERÓN DE CADAVID, FRANCISCO LIBARDO CADAVID CALDERÓN, FRANCISCO RAMIRO CADAVID CALDERÓN, OLGA LUZ CADAVID CALDERÓN, AMPARO CADAVID CALDERÓN, MARÍA ELENA CADAVID DE RESTREPO, ELBA NORA CADAVID CALDERÓN, CARLOS ALFREDO CADAVID CALDERÓN, EDGAR DE JESÚS CADAVID CALDERÓN, FRANCISCO LUIS GUILLERMO CADAVID CALDERÓN, LILIANA MARÍA URIBE CADAVID y ÁLVARO ANDRÉS CADAVID CALDERÓN**, quienes en adelante se denominarán la parte convocante, los convocantes o la parte demandante, contra la señora **LEIDY JOHANA ZULUAGA ARBELÁEZ**, quien en adelante se denominará la parte convocada, la convocada o la parte demandada.

Se precisa que de las personas que integran la parte convocante, el señor **ÁLVARO ANDRÉS CADAVID CALDERÓN** apenas se vinculó al proceso mediante escrito del 6 de junio de 2014, por lo cual toda actuación de los convocantes a la cual se haga referencia en el presente laudo anterior a esa fecha fue llevada a cabo por la parte convocante, sin incluir al mencionado señor, quien, sin embargo, ratificó todas las actuaciones de dicha parte al vincularse al proceso.

CAPÍTULO PRIMERO

ANTECEDENTES

I. CONVOCATORIA E INTEGRACIÓN DEL TRIBUNAL

Mediante escrito fechado el veintisiete (27) de febrero de 2013, la parte convocante presentó, ante el CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE Y AMIGABLE COMPOSICIÓN DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN, solicitud de convocatoria de un Tribunal de Arbitramento para que este

dirimiera el conflicto que esa parte planteó frente a la señora **LEIDY JOHANA ZULUAGA ARBELÁEZ**, invocando, para el efecto, el pacto arbitral contenido en la cláusula duodécima del contrato de promesa de compraventa suscrita entre las partes del proceso, reconocida ante Notario en cuanto a su contenido y firmas en distintas fechas del mes de julio de 2010, que obra en el folio 18 del cuaderno No. 1, y que a la letra reza:

"DUODÉCIMA. CLÁUSULA COMPROMISORIA. *Las diferencias que ocurran entre las partes con motivo de la interpretación, ejecución y cumplimiento del presente contrato de promesa de compraventa en pago, serán sometidas a la jurisdicción de un Tribunal de Arbitramento designado por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín, a solicitud escrita de cualquiera de las partes contratantes, que se sujetará a las normas vigentes para el Arbitramento, de acuerdo a las siguientes reglas:*

- a) *El Tribunal estará integrado por un (1) árbitro.*
- b) *La organización interna del Tribunal se sujetará a las reglas previstas para el efecto en el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín.*
- c) *El Tribunal decidirá en derecho.*
- d) *El Tribunal funcionará en Medellín, en el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín. En lo previsto en esta cláusula se procederá de acuerdo con lo dispuesto en las normas vigentes en el momento de hacerse necesario el Tribunal de Arbitramento.*
Se entiende por parte la persona o grupo de personas que sostengan una misma pretensión."

El Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín designó por sorteo como árbitro al abogado Juan Luis Moreno Quijano, quien aceptó su encargo dentro del término previsto en el artículo 15 de la Ley 1563 de 2012.

II. DILIGENCIAS ARBITRALES

El Tribunal se instaló en audiencia celebrada el ocho (8) de mayo de dos mil trece (2013), e inadmitió la demanda arbitral.

La parte convocante cumplió con los requisitos exigidos y conforme a ello, el Tribunal procedió a la admisión de la demanda, a la notificación del auto admisorio y al traslado correspondiente. La convocada replicó en tiempo oportuno dicha demanda, oponiéndose a esta y formulando excepciones de mérito frente a las pretensiones, como aparece más adelante, y presentó además demanda de reconvenición, la cual fue inadmitida.

La parte convocada cumplió oportunamente las exigencias que hizo el Tribunal frente a la demanda de reconvención, y en razón de ello, esta fue admitida, cumpliéndose con el traslado de la misma, frente a lo cual la parte convocante – reconvendida se opuso y formuló excepciones de mérito.

El treinta (30) de enero de dos mil catorce (2014) se llevó a cabo audiencia de conciliación, sin que se hubiera llegado a un acuerdo entre las partes, por lo cual se procedió con la fijación de los gastos y honorarios del proceso.

Verificada por las partes, en tiempo oportuno, la consignación de la totalidad de los gastos y honorarios del Tribunal, fue celebrada la **PRIMERA AUDIENCIA DE TRÁMITE** el veintisiete (27) de febrero de dos mil catorce (2014), audiencia en la cual el Tribunal asumió la competencia para procesar y juzgar el asunto sometido a su conocimiento y decretó las pruebas solicitadas.

Las pruebas ordenadas se practicaron con sujeción a la ley, con el debido sometimiento a la contradicción de las mismas.

Agotado el período probatorio, las partes presentaron sus alegaciones de fondo, en audiencia surtida el veinticinco (25) de abril de dos mil catorce (2014). La convocante adujo que debía accederse a las pretensiones de la demanda, por los motivos y argumentos que más adelante serán sintetizados. La opositora, a su vez, mantuvo su defensa y consideró que no podía elevarse un reclamo como el planteado por la parte convocante, porque no hay un contrato válido que respalde dicha solicitud, pues el contrato de promesa de compraventa celebrado por las partes no cumplió con lo exigido por el artículo 1611 del Código Civil.

Presentados los alegatos, el Tribunal fijó como oportunidad para proferir el fallo el día treinta (30) de mayo de dos mil catorce (2014) a las 11:00 a.m. Sin embargo, en la audiencia que tuvo lugar en esa fecha y hora, decidió el Tribunal que, dada la naturaleza de las pretensiones de la demanda principal y de la demanda de reconvención, así como de las excepciones de mérito propuestas, antes de proferir el laudo era pertinente citar de oficio al proceso al señor **ÁLVARO ANDRÉS CADAVID CALDERÓN**, en vista de que él era el único promitente vendedor del contrato sub iudice que no se había vinculado al proceso en calidad de convocante, y que la demanda de reconvención también se había dirigido contra él.

Por las razones señaladas, la audiencia de fallo fue aplazada y el Tribunal citó de oficio al señor ÁLVARO ANDRÉS CADAVID CALDERÓN, para notificarle los autos admisorios de la demanda principal y de la demanda de reconvenición; darle traslado de las mismas por el término de ley; darle la oportunidad de pronunciarse sobre tales demandas y sobre las actuaciones surtidas en el proceso; y para permitirle ejercer las facultades de parte, incluida la de solicitar pruebas.

Con base en la citación indicada, mediante escrito del 6 de junio de 2014, se vinculó al proceso el señor ÁLVARO ANDRÉS CADAVID CALDERÓN, por medio de su apoderada general, ALBA NORA CADAVID CALDERÓN, y debidamente representado por apoderada judicial. En ese escrito, dicha apoderada se dio por notificada de la demanda, del auto admisorio, de la demanda de reconvenición, de la admisión y del traslado de la misma; se ratificó en todas las actuaciones procesales de los demandantes, en los hechos, pretensiones, en la solicitud de pruebas y en la práctica de las mismas, así como en los argumentos expuestos en la contestación de la demanda de reconvenición y en las excepciones propuestas contra la misma; y se ratificó, finalmente, en la petición de pruebas, la práctica de las mismas y los argumentos expuestos en los alegatos de conclusión.

Mediante auto del trece (13) de junio de dos mil catorce (2014), el Tribunal declaró tener por vinculado al proceso como demandante – reconvenido al señor ÁLVARO ANDRÉS CADAVID CALDERÓN; corrió traslado a la parte convocada – reconviniente, por el término de cinco (5) días, del escrito presentado por el mencionado señor; y fijó el día cinco (5) de agosto de dos mil catorce (2014) a las 11:00 a.m. como la oportunidad en la cual se llevaría a cabo la audiencia de fallo.

La parte convocada – reconviniente, no se pronunció sobre el mencionado escrito de la parte convocante – reconvenida, pero en escrito del 20 de junio de 2014 solicitó el aplazamiento de la audiencia de fallo por tener en la fecha prevista para la misma, desde las 8:30 a.m. y durante toda la jornada laboral, una audiencia en un juicio oral, hecho que sustentó con certificado del respectivo Despacho Judicial.

En atención a esta solicitud, mediante auto del ocho (8) de julio de dos mil catorce (2014), el Tribunal fijó como oportunidad para proferir el presente laudo arbitral el día de hoy, seis (6) de agosto de dos mil catorce (2014), a las dos y treinta de la tarde (2:30 p.m.)

Cumplidas todas las etapas procesales, encuentra el Tribunal que se halla dentro del término para proferir el presente laudo, habida cuenta de que

el plazo de seis (6) meses legalmente previsto para fallar y/o aclarar, adicionar o corregir el laudo, contado (conforme al artículo 10 de la Ley 1563 de 2012) a partir de la primera audiencia de trámite llevada a cabo el veintisiete (27) de febrero de dos mil catorce (2014), vencería el veintisiete (27) de agosto de dos mil catorce (2014).

III. SÍNTESIS DE LOS HECHOS DE LA DEMANDA INICIAL

En el escrito de convocatoria, la parte demandante narra, en resumen, los siguientes hechos que estructuran la litis planteada:

- 1.** Los convocantes celebraron promesa de contrato de compraventa con la señora JOHANA ZULUAGA ARBELÁEZ , sobre los siguientes bienes inmuebles:
 - a) Un lote de terreno, con todas sus mejoras y anexidades, situado en el Municipio de El Retiro, área urbana, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 017-3634 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de La Ceja.
 - b) Una casa de habitación situada en un costado de la plaza pública, calle Caldas 48, de tapias y tejas, su suelo y solar correspondientes, demás mejoras y anexidades, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 017-1152 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de La Ceja.
- 2.** En la cláusula tercera del citado contrato, los convocantes se obligaron a entregar los inmuebles libres de todo gravamen, previo al otorgamiento de la correspondiente escritura de compraventa, obligación que se cumplió a cabalidad, puesto que el respectivo desembargo se registró el 7 de septiembre de 2010, según fue acreditado con los respectivos certificados de tradición, anotación No. 5.
- 3.** Según las voces de la cláusula sexta del documento, la escritura contentiva del negocio jurídico se llevaría a cabo en la Notaría Única de la Ceja, entre el 15 y 30 de septiembre de 2010 a las 3:00 p.m., "siempre y cuando la totalidad del precio haya sido pagado".
- 4.** El precio pactado en el citado contrato fue de \$440.000.000, los cuales se pagarían así:

- 4.1. \$50.000.000, el día de la firma de la promesa de compraventa.
 - 4.2. \$190.000.000, pagaderos entre el 15 y el 30 de Julio de 2010.
 - 4.3. Y los \$200.000.000 restantes, pagaderos entre el 15 y el 30 de Julio de 2010.
5. La promitente compradora solo dio cumplimiento oportuno al pago pactado para el día de la firma del contrato de promesa compraventa.
 6. De la segunda cuota del pago del precio del contrato establecida en \$190.000.000, fue pagada la suma de \$150.000.000, el 13 de diciembre de 2010.
 7. Del valor fijado como última cuota del contrato, establecida en \$200.000.000, fue pagada la suma de \$70.534.000 el 8 de agosto de 2011, incluyendo \$20.534.000 de intereses.
 8. A partir del 30 de septiembre de 2010, la promitente compradora se obligó a pagar a favor de los promitentes vendedores un interés del 1% mensual sobre el valor adeudado.
 9. Con posterioridad al 8 de agosto de 2011, la promitente compradora no ha pagado suma alguna de dinero ni a título de capital ni de intereses.
 10. La promitente compradora, desde el mismo momento que se le hizo entrega del inmueble, procedió a dividirlo en 5 locales, y a darlos en arrendamiento, a razón de un canon mensual total de \$4.000.000, lo que le ha representado a dicha parte a la presentación de la demanda, por un lapso de 31 meses, un ingresos total por valor de \$124.000.000.
 11. Ahora bien, de acuerdo con las fechas y el valor de los abonos realizados por la parte convocada, le correspondería a la parte convocante, a título de perjuicios, la suma de \$53.529.270 por concepto de los cánones de arrendamiento dejados de percibir. Art. 1932 del C.C.
 12. La parte convocada adeuda a la fecha de presentación de la demanda las siguientes sumas de dinero:

POR CONCEPTO DE CAPITAL:	\$190.000.000
POR CONCEPTO DE INTERESES:	\$125.773.696,74
TOTAL ADEUDADO POR CAPITAL E INTERESES HASTA 28 DE FEBRERO DE 2013	\$3 15.775.696,74

- 13.** Mediante la escritura pública Nro. 380 de 29 de septiembre de 2010, Alvaro Andrés Cadavid Calderón cedió sus derechos a la señora Amparo Cadavid Calderón.

IV. PRETENSIONES DE LA DEMANDA INICIAL

Con fundamento en los hechos de la demanda, luego de su sustitución y reforma, la parte convocante solicitó al Tribunal despachar favorablemente las siguientes pretensiones:

"PRINCIPALES

1. *Que por incumplimiento de las obligaciones contraídas por la PROMITENTE COMPRADORA, señora JOHANA ZULUAGA ARBELAEZ, se declare LA RESOLUCION DE PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA , celebrado entre los señores MARIA JOSEFA CALDERON, FRANCISO RAMIRO, FRANCISCO LIBARDO, OLGA LUZ, ELBA NORA, MARIA ELENA, AMPARO, LUIS GUILLERMO CARLOS ALFREDO EDGAR DE JESUS y ALVARO ANDRES CADAVID CALDERON Y LILIANA MARIA URISE CADAVID, en calidad de Promitentes Vendedores y la señora JOHANA ZULUAGA ARBELAEZ, en calidad de Promitente Compradora, contrato de fecha 30 de Julio de 2010, en relación con los inmuebles alinderados e identificados en el hecho primero de esta demanda.*
2. *Como consecuencia de la anterior declaración se ordene que las cosas vuelvan al estado precontractual, con las respectivas prestaciones mutuas, así:*
 - 2.1 *Se ordene a la Promitente compradora, señora JOHANA ZULUAGA ARBELAEZ restituir los bienes objeto de la promesa de compraventa a los promitentes vendedores, dentro de un plazo perentorio de 4 días, posteriores a la ejecutoria de la sentencia que así lo imponga.*

- 2.2 *La suma de \$ 50'000.000 por concepto de cláusula penal.*
- 2.3 *Se condene a la demandada al pago de \$125'775.696.74 por concepto de intereses moratorios liquidados hasta el 28 de Febrero de 2013.*
- 2.4 *Los intereses moratorios que se sigan causando hasta a la fecha en que se restituyan a mis poderdantes los bienes inmuebles.*
- 2.5 *Al valor de cánones de arrendamiento dejados de percibir por los demandantes por valor \$53.529.270, liquidados hasta la presentación de la demanda y los que se sigan causando hasta la restitución de los inmuebles, por tratarse de tenedora de MALA FE.*
- 2.6 *Se le condene al pago de gastos y costas de este proceso arbitral.*
- 2.7 *Que para efectos de prestaciones mutuas, (devolución del dinero pagado), se ordene a favor de mis poderdantes, LA COMPENSACION del valor de los rubros de los numerales 2.2 a 2.7 inclusive, adeudados por la demandada a favor de los demandantes.*

SUBSIDIARIAS.

- 3. *De considerar el señor Arbitro que no es procedente la Resolución de la Promesa de Contrato celebrado entre los demandantes, como PROMITENTES VENDEDORES y la señora LEIDY JOHANA ZULUAGA como PROMITENTE COMPRADORA, por causa imputable a esta última, solicito, EN FORMA SUBSIDIARIA se hagan las siguientes declaraciones y condenas:*

- 3.1 *Que por incumplimiento de las obligaciones contraídas por la señora LEIDY JOHANA ZULUAGA ARBELAEZ, en su calidad de PROMITENTE COMPRADORA de los inmuebles de matrículas 017-3634 y 017-1152, se ordene EL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE PROMESA DE VENTA celebrado entre esta y los señores MARIA JOSEFA CALDERON DE CADAVID, AMPARO, FRANCISCO LIBARDO, FRANCISCO RAMIRO (A NOMBRE PROPIO Y DEL SEÑOR LUIS GUILLERMO), EDGAR DE JESUS, OLGA LUZ, MARIA ELENA, CARLOS ALFREDO, ALVARO ANDRES Y ELBA NORA CADAVID CALDERON, así como LILIANA MARIA URIBE CADAVID.*

- 3.2 *Que como consecuencia de la anterior declaración se condene a la demandada LEIDY JOHANA ZULUAGA ARBELAEZ al pago de las siguientes sumas de dinero, a favor de mis poderdantes:*
- 3.3 *La suma de \$50'000.000 por concepto de cláusula penal.*
- 3.4 *Se condene a la demandada al pago de \$190'000.000 por concepto de capital adeudado.*
- 3.5 *Se condene a la demandada al pago de \$125'775.696.74 por concepto de intereses moratorios liquidados hasta el 28 de Febrero de 2013.*
- 3.6 *Los intereses moratorios que se sigan causando hasta la fecha en que se restituyan a mis poderdantes los bienes inmuebles.*
- 3.7 *Al valor de cánones de arrendamiento dejados de percibir por los demandantes por valor de \$53'529.270, liquidados hasta la presentación de la demanda y los que se sigan causando hasta la restitución de los inmuebles.*
- 3.8 *Se le condene al pago de gastos y costas de este proceso arbitral”.*

V. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

La convocada contestó oportunamente la demanda arbitral, pronunciándose sobre los hechos expuestos por la convocante, negando unos, aceptando otros total o parcialmente, o formulando aclaraciones relativas a tales hechos, y oponiéndose a la prosperidad de las pretensiones. Además, propuso varias excepciones de fondo que nominó y sustentó de la siguiente manera:

- 1. "LA NO EXIGIBILIDAD DEL CONTRATO DE PROMESA".** Tiene fundamento en que el contrato redactado por los demandantes, carece de eficacia para impetrar su resolución por incumplimiento.
- 2. "FALTA DE LEGITIMACIÓN POR ACTIVA".** Se da por cuanto no todos los titulares de dominio, firmaron el contrato de promesa, es así como el señor Luis Guillermo, no lo hizo, ni aparece poder alguno

facultando a otro para ello, igual el señor Andrés, vendió sus dos derechos sobre los inmuebles, sin previa autorización para ello de todas las partes, por lo cual la compradora señora AMPARO, no está legitimada para ejercer los derechos de aquel en el contrato.

3. **"EL NO CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DE LEY, DEL CONTRATO DE PROMESA ART. 1611"**. El contrato de promesa elaborado por los promitentes vendedores, adolece de los requisitos legales, para su exigibilidad, por lo cual es ineficaz, y no puede producir efectos a favor de quien lo elaboró, siendo a su cargo el pago de cualquier perjuicio causado a mi mandante.
4. **"MALA FE DE LOS PROMITENTES VENDEDORES"**. Por cuanto los promitentes vendedores redactaron el contrato y establecieron las cláusulas a su beneficio, las cuales hicieron imposible finiquitar el contrato prometido, puesto que no existió fecha cierta para su perfeccionamiento. Por lo tanto la interpretación del contrato debe hacerse en contra de quien lo redactó, por su ambigüedad, y confusión.
5. **"BUENA FE DE LA DEMANDADA"**. Se traduce en que mi mandante ya aceptó deber \$130.000.000, expresados en la contestación a la demanda inicial, no entendiéndose como se pretende en la reforma a la demanda la suma de \$190.000.000 sin respaldo probatorio alguno, más grave aún, lo expresado en la demanda y en su adición o sustitución, constituye confesión a través de apoderado, lo cual no puede ser aniquilado con la reforma a la demanda, por ser ello ilegal e improcedente.

VI. SÍNTESIS DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN

En el escrito de la reconvencción, la parte demandante narra, en resumen, los siguientes hechos que estructuran la litis planteada:

1. Entre la señora LEIDY JOHANA ZULUAGA ARBELAEZ (Promitente compradora), y los señores identificados como promitentes vendedores: FRANCISO RAMIRO, MARIA JOSEFA, CARLOS ALFREDO, FRANCISO LIBARDO, ALVARO ANDRES, AMPARO, OLGA LUZ, ELBA NORA, NORA ELENA CADAVID CALDERON, EDAGAR DE JESUS CADAVID CALDERON (Hermanos), y ULINA MARIA URIBE, se celebró un CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, firmado ante notario entre el 13 y el día 30 de julio de 2.010, según última firma de la promitente compradora.

2. La promesa de compraventa se celebró sobre dos inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria No. 017-3634 y 017-11562, cuyos linderos están debidamente identificados en las escrituras aportadas por los demandantes en la demanda principal, los cuales se encuentran ubicados en el municipio de El Retiro Ant. Zona urbana.
3. El precio pactado por las partes fue de \$440.000.000, pagaderos de la siguiente manera, según cláusula cuarta del contrato:
 - a) La suma de \$50.000.000, a la firma del contrato de promesa.
 - b) La suma de \$190.000.000, entre el 15 y el 30 de julio de 2.010.
 - c) La suma de \$200.000.000, entre el 15 y el 30 de septiembre de 2.010.
4. Dicho dinero pactado a título de precio del contrato, fue pagado por la demandada, hasta la entrega de \$310.000.000, adeudando en la actualidad la suma de \$130.000.0000, todo lo cual es aceptado por las parte del litigio.
5. La demandada, no obstante haber cumplido con los pagos pactados, razón por la que le fueron entregados los inmuebles, por los promitentes vendedores, el día 30 de julio de 2.010, no pudo obtener el cumplimiento de la firma de la escritura pública de la promesa de compraventa por las siguientes razones, imputables exclusivamente a los vendedores:
 - 5.1. La existencia de dos contratos de venta adicionales, sobre los mismos predios, vendidos por diferentes personas, y sin facultad para ello, y vendido a diferentes compradores, contratos firmados entre el mes de mayo de 2.010 y julio de la misma anualidad, generando grave confusión y credibilidad en la promitente compradora, ya que no consta en parte alguna que dichos contratos quedaran sin efecto, (Los fueron anexados con la respuesta a la demanda principal).
 - 5.2. No existe la firma, de todos los titulares de dominio de los inmuebles, en el contrato demandado, aportado en la demanda principal, faltando la del señor LUIS GUILLERMO CADAVID CALDERON.
 - 5.3. El señor LUIS GUILLERMO CADAVID, no firmó el contrato aportado en demanda principal, como tampoco otorga

poder para el efecto, siendo ineficaz el poder conferido para incoar esta acción, por falta de legitimación por activa.

- 5.4. El señor ALVARO ANDRES CADAVID CALDERON, no obstante haber firmado el contrato de venta (De la demanda principal), el 14 de julio de 2.010, lo cual lo obligaba a cumplir el contrato sin reparo alguno, vendió sus derechos a la señora AMPARO CADAVID CALDERON, en septiembre de 2.010, (anotaciones 6 y 8 de los certificados de libertad de los predios), faltando al compromiso de la cláusula 9, del contrato, que estipula que LA CESIÓN de derechos, se hará con la aprobación de las demás partes, donde tampoco se informó a la compradora la novedad.

6. Así las cosas, el contrato de promesa de la demanda principal, redactado por los promitentes vendedores, adolece de eficacia, por cuanto no cumple con los requisitos de ley para su exigibilidad, a la luz del art. 1611 del C.C., ya que no se establece el día cierto en que se perfeccionará el contrato, como lo es la fecha y día, para suscribir la correspondiente escritura pública, dejando la posibilidad de continuar pagando intereses del 1% sobre el saldo de la deuda (Cláusula cuarta — Parágrafo).

7. Este interés establecido en el contrato, es ilegal, y hace ineficaz el contrato, por cuanto es este el que deja abierto indefinidamente el negocio, sin la posibilidad de perfeccionarlo, al no pactarse día cierto, y dejando la alternativa de pagar un interés, con lo cual se vislumbra por parte de los vendedores, la no intención de perfeccionar el contrato, y conformarse con recibir unos intereses, que dejan a la compradora en la incertidumbre frente a la titularidad del dominio a su nombre, por lo cual estos intereses pagados desde el 30 de septiembre de 2.010 a agosto de 2011, deben ser reintegrados, porque el objeto del contrato es el de perfeccionar la compraventa y no el de pagar indefinidamente intereses, interés pagado por un monto de \$20.534.000.

8. Ante los incumplimientos de los demandados en reconvención, era y es imposible en la actualidad, elevar escritura pública de compraventa, por cuanto es claro, las irregularidades del contrato elaborado por los mismos vendedores, y la falta de buena fe y transparencia en el negocio.

9. Este incumplimiento de los vendedores en sanear los vicios existentes en el negocio celebrado, han obstaculizado elevar la escritura pública, causando perjuicios notorios a mi mandante, que deben ser reparados por los vendedores, asumiendo de esa forma las consecuencias de la mala fe, en el proceso de venta de los inmuebles, perjuicios que se tasan, bajo juramento, así:
- a. CLAUSULA PENAL: la suma de \$50.000.000, a cargo de la parte incumplida, y a favor de la cumplida.
 - b. DINERO PAGADO: La devolución del dinero pagado por el negocio celebrado \$310.000.000, de cuyo monto no existe controversia y de los cuales se pide su devolución.
 - c. INTERES POR EL DINERO ENTREGADO: Siendo una suma considerable la entrega como pago por el negocio celebrado por mi mandante, pedimos se tasan intereses al 2.5%, desde la fecha de entrega de este es decir el 30 de julio de 2.010, hasta que se verifique su pago total, interés que es el usado en la actividad comercial, prestado en hipoteca, o en ejercicio de una actividad comercial lícita, o la que determine perito para el efecto.
 - e. PERJUICIOS MORALES: El fracaso en finiquitar el presente asunto, ha generado perjuicios morales a la promitente compradora, que deben ser reparados, siendo estos a causa de la incertidumbre, zozobra, angustia, de tener invertido su patrimonio en un negocio sobre unos inmuebles, de los cuales no tiene siquiera la posesión sino la mero tenencia según cláusula quinta del contrato de promesa, lo que hace más gravosa su situación, ante el futuro incierto de su dinero, el cual es su único patrimonio, por lo cual se tasan estos perjuicios en la suma de \$50.000.000.

VII. PRETENSIONES DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN

Con fundamento en los hechos de la demanda de reconvencción, luego del cumplimiento de requisitos, la parte convocada - reconviniente solicitó al Tribunal despachar favorablemente las siguientes pretensiones:

"PRIMERO: *Que los demandados en reconvencción, como promitentes vendedores de los inmuebles con matrículas N. 017-3634 y 017-11562 de la oficina de registro de La Ceja, INCUMPLIERON, el contrato de promesa de compraventa, suscrito en julio de 2.010.*

SEGUNDO: Como consecuencia de la anterior declaración se condene a los vendedores al pago de las siguientes:

a. CLAUSULA PENAL: En el contrato de promesa, aportado en la demanda principal, se pactó la suma de \$50.000.000, a cargo de la parte incumplida, y a favor de la cumplida, como mi mandante es la que ha sufrido las consecuencias de las irregularidades del contrato, imputables a los vendedores, estos deben pagar la cláusula penal, por el monto referido.

b. DINERO PAGADO: La devolución del dinero pagado por el negocio celebrado, de cuyo monto no existe controversia, ya que es aceptado por los demandados en reconvención en la adición o reforma a la demanda principal, suma entregada a los promitentes vendedores por valor de \$310.000.000, de los cuales se pide su devolución.

c. INTERES POR EL DINERO ENTREGADO: Siendo una suma considerable la entrega como pago por el negocio celebrado por mi mandante, \$310.000.000 pedimos se tasan intereses al 2.5%, desde la fecha de entrega del dinero, es decir, el 30 de julio de 2010, hasta el 20 de septiembre de 2013, fecha de presentación de la demanda de reconvención, interés que es el usado en la actividad comercial, prestado en hipoteca, o en ejercicio de una actividad comercial lícita, o la que determine perito para el efecto", el cual ascienden a \$296.824.993. (Confróntese cuadro del cumplimiento de requisitos folio 140 del Cuaderno No. 1).

"d. REINTEGRO DE LOS INTERESES PAGADOS: Por el Interés pagado sobre el capital de \$20.534.000, con un interés de 2.5% causado entre la fecha de entrega del dinero, esto es, el 09 de agosto de 2011 y el 20 de septiembre de 2013, fecha de presentación de la demanda de reconvención, suma pagada por la demandante en reconvención, por interés del saldo debido en el negocio causado entre el 30 de septiembre de 2010 y el 08 de agosto de 2011", suma que asciende a \$13.244.434. (Confróntese cuadro del incumplimiento de requisitos folio 141 del Cuaderno No. 1).

"e. PERJUICIOS MORALES: El fracaso en finiquitar el presente asunto, ha generado perjuicios morales a la promitente compradora, que deben ser reparados, siendo estos a causa de la incertidumbre, zozobra, angustia, de tener invertido su patrimonio en un negocio sobre unos inmuebles, de los cuales no tiene siquiera la posesión sino la mera tenencia según cláusula quinta del contrato de promesa, lo que hace más gravosa su situación, ante el futuro incierto de su dinero, el cual es su único patrimonio, por lo cual se tasan estos perjuicios en la suma de \$50.000.000.

TERCERO: *Se condene a los demandados en reconvención al pago de costas y agencia en derecho.*

CUARTO: *Indexación de las sumas adeudadas”.*

VIII. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA DE LA RECONVENCIÓN

La convocante - reconvendida contestó oportunamente la demanda de reconvención, pronunciándose sobre los hechos expuestos por la convocante, negando unos, aceptando otros total o parcialmente, o formulando aclaraciones relativas a tales hechos, y oponiéndose a la prosperidad de las pretensiones. Además, propuso varias excepciones de fondo que nominó y sustentó de la siguiente manera:

1.- "FALTA DE CAUSA PARA PEDIR". La promitente compradora carece de fundamento para instaurar esta demanda de reconvención, si se tiene en cuenta que fue ella quien incumplió con sus obligaciones.

2.- "BUENA FE CONTRACTUAL DE MIS PODERDANTES". Siempre, en el desarrollo del contrato celebrado, los promitentes vendedores actuaron de buena fe y cumplieron a cabalidad con las obligaciones contraídas.

3.- "MALA FE DE LA RECONVINIENTE". Contrario a lo que sucede con los promitentes vendedores, la señora Zuluaga Arbeláez, ha venido actuando en forma temeraria: En primer término, no ha pagando el precio sin justificación alguna y, segundo, buscando por todos los medios endilgar un inexistente mal proceder por parte de mis representados.

CAPÍTULO SEGUNDO

CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

I. PRESUPUESTOS PROCESALES

Antes de entrar a decidir sobre el fondo, el Tribunal advierte que en el presente proceso se reúnen a cabalidad los presupuestos procesales, esto es, los requisitos indispensables para la validez y eficacia del proceso, por lo que se podrá proferir un laudo de mérito. En efecto, de la actuación arbitral y de los documentos aportados al proceso y

examinados por el Tribunal, aparece que las partes son personas naturales, que tienen capacidad para ser parte, para transigir sobre las materias objeto de la controversia y para someterlas a la decisión del Tribunal de Arbitramento.

Tanto las pretensiones formuladas por las partes, como las excepciones planteadas frente a estas, son calificadas como de libre disposición y por ende susceptibles de ser dirimidas por la vía arbitral, conforme se dispone en el artículo 1º de la Ley 1563 de 2012. Adicionalmente, el conflicto ventilado ante el presente Tribunal no está excluido por la cláusula compromisoria, ni su trámite se halla restringido por la ley, razón por la cual es procedente su conocimiento y decisión mediante este proceso.

Por tratarse de un arbitramento en derecho, las partes comparecen representadas por abogados titulados, y no se encuentran vicios de nulidad que puedan invalidar el trámite adelantado. En razón de ello, habrá de proferirse, consecuentemente, un laudo de fondo.

II. LA PRUEBA PRACTICADA

La instrucción del proceso agotó los diferentes medios probatorios invocados por las partes. En efecto:

A instancia de la parte convocante se recibió la declaración de parte de la convocada - reconviniente, señora LEIDY JOHANA ZULUAGA ARBELÁEZ, y los testimonios de las señoras CLAUDIA LUCÍA JARAMILLO GARCÍA y AMANDA GARCÍA JURADO.

A su vez, a instancia de la parte convocada, se recibió la declaración de parte de los siguientes convocantes – reconvenidos: señores CARLOS ALFREDO CADAVID CALDERÓN, OLGA LUZ CADAVID CALDERÓN, AMPARO CADAVID CALDERÓN, FRANCISCO RAMIRO CADAVID CALDERÓN, EDGAR DE JESÚS CADAVID CALDERÓN, ELBA NORA CADAVID CALDERÓN y MARÍA ELENA CADAVID DE RESTREPO.

En audiencia de instrucción celebrada el cuatro (4) de abril de 2014, la apoderada de la parte convocante, BERTHA EMILCE YEPES, aportó tres escritos que contenían las manifestaciones de los señores FRANCISCO LUIS CADAVID CALDERÓN, LIBARDO CADAVID CALDERÓN, MARÍA JOSEFA CALDERÓN, y LILIANA MARÍA URIBE CADAVID, en el sentido de indicar que desconocen las cláusulas que rigen la promesa de compraventa celebrada por las partes, puesto que delegaron la

celebración del negocio en el señor FRANCISCO RAMIRO CADAVID CALDERÓN, por lo cual se hizo efectivo el desistimiento del interrogatorio de parte de estas personas que había solicitado la parte convocada, según la manifestación que hizo su apoderado en la audiencia del día 18 de marzo de 2014.

De otro lado, la prueba documental que reposa en el expediente fue arrimada con la demanda principal, la de reconvenición, sus respuestas, y con el traslado de las excepciones de mérito. Dicha prueba fue aportada en forma regular y goza de la autenticidad necesaria para la valoración de su eficacia probatoria.

Igualmente, se practicaron dos pruebas periciales: una, para la valoración económica de los cánones de arrendamiento de los inmuebles prometidos en venta; y otra, para el cálculo financiero del dinero pagado por la parte convocada – reconviniendo. En cuanto a sus aspectos técnicos, el Tribunal encuentra estos dictámenes firmes en sus conceptos, siendo del caso indicar que ni la idoneidad de los peritos ni sus trabajos fueron cuestionados o censurados, todo lo cual asegura el mérito de las experticias.

Así las cosas, por encontrarse agotada la prueba solicitada por las partes, se declaró cerrada la etapa instructiva del proceso en audiencia celebrada el cuatro (4) de abril de dos mil catorce (2014).

III. LOS ALEGATOS DE CONCLUSIÓN

Oportunamente, los apoderados de las partes presentaron sus alegatos de conclusión, de los cuales se destaca lo siguiente:

Alegato de la parte convocante

La apoderada de la parte demandante manifestó que la parte convocada incumplió en forma grave el contrato suscrito entre esta y los demandantes, en cuanto que no pagó en forma oportuna y completa el precio pactado, y afirma que, por esta razón, al no tener ningún defecto formal el contrato de promesa de compraventa, se deberá acceder a la resolución del mismo, puesto que se encuentran debidamente tipificados y probados los supuestos de hecho base de esta acción, ordenando como consecuencia la restitución de los inmuebles, condenando al pago de los perjuicios, frutos civiles, costas y gastos procesales.

Alegato de la parte convocada

El apoderado de la convocada manifestó que la demandada, señora LEIDY JOHANA ZULUAGA ARBELÁEZ, no obstante haber cumplido con los pagos pactados y haber recibido de parte de los vendedores el inmueble el día 30 de julio de 2010, no pudo obtener el cumplimiento de la firma de la escritura pública de la promesa de compraventa, por las siguientes razones, imputables exclusivamente a los vendedores:

La existencia de dos contratos de venta adicionales, sobre los mismos predios, vendidos por diferentes personas, y sin facultad para ello, y vendido a diferentes compradores, contratos firmados entre el mes de mayo de 2.010 y julio de la misma anualidad, generando grave confusión y credibilidad en la promitente compradora.

No existe la firma, de todos los titulares de dominio de los inmuebles, en el contrato demandado, aportado en la demanda principal, faltando la del señor LUIS GUILLERMO CADAVID CALDERON.

El señor LUIS GUILLERMO CADAVID no firmó el contrato aportado en la demanda principal, como tampoco otorgó poder para el efecto.

El señor ALVARO ANDRES CADAVID CALDERON, no obstante haber firmado el contrato de venta, el 14 de julio de 2.010, lo cual lo obligaba a cumplir el contrato sin reparo alguno, vendió sus derechos a la señora AMPARO CADAVID CALDERON, en septiembre de 2.010.

Así las cosas, el contrato de promesa de la demanda principal, redactado por los promitentes vendedores, adolece de eficacia, por cuanto no cumple con los requisitos de ley para su exigibilidad, a la luz del art. 1611 del C.C., ya que no se establece el día cierto en que se perfeccionará el contrato, como lo es la fecha y día, para suscribir la correspondiente escritura pública, dejando la posibilidad de continuar pagando intereses del 1% sobre el saldo de la deuda (Cláusula cuarta — Parágrafo).

Los incumplimientos de los demandados en reconvención hicieron imposible elevar la escritura pública de compraventa, por cuanto son evidentes las irregularidades del contrato elaborado por los vendedores, y la falta de buena fe y transparencia en el negocio, todo lo cual ha causado graves perjuicios a la demandada - reconviniente, que deben ser reparados por los vendedores.

Por lo expuesto, solicitó el apoderado de la parte convocada que se accediera a las pretensiones de la demanda de reconvención, y se garantice el derecho de retención de los inmuebles negociados, los que están actualmente en cabeza de la parte demandada, hasta tanto se realice el reembolso total del capital y de los perjuicios que sean condenados los demandantes, ya que de otra manera, se harían nugatorios los derechos pecuniarios reclamados.

IV. JUICIO DE MÉRITO

1. EXCEPCIONES

- "LA NO EXIGIBILIDAD DEL CONTRATO DE PROMESA" y**
- "EL NO CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DE LEY, DEL CONTRATO DE PROMESA"**

En primer término, la parte convocada plantea como excepción de mérito "LA NO EXIGIBILIDAD DEL CONTRATO DE PROMESA", fundamentada en que dicha promesa "carece de eficacia, para impetrar su resolución por incumplimiento, toda vez que no existe fecha cierta para perfeccionar el contrato", por lo cual "este contrato está abierto con carácter indefinido, hasta que exista acuerdo entre las partes para elevar la escritura pública".

Luego se plantea "EL NO CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DE LEY, DEL CONTRATO DE PROMESA" y se invoca el Art. 1611 del Código Civil, indicando que el contrato carece de los requisitos legales para su exigibilidad y que por lo tanto es ineficaz.

Bajo ambos títulos, la parte convocada hace referencia a la falta de eficacia o "ineficacia" del contrato de promesa de compraventa sobre el cual versa la pretensión de cumplimiento formulada como principal en la demanda, y la pretensión de resolución, planteada en forma subsidiaria. Y fundamenta tal ineficacia en afirmar que dicho contrato no cumple los requisitos exigidos por la ley para que produzca efectos, como un contrato válidamente celebrado.

Como la falta de requisitos invocada entrañaría, de haberse dado, conforme al Art. 1741 del Código Civil, la nulidad absoluta del contrato

sub judice, causada por el incumplimiento de un requisito del mismo exigido por la ley en atención a la naturaleza de dicho contrato, debe entenderse que bajo los dos títulos indicados se ha propuesto una misma excepción (la de nulidad absoluta), cualquiera que sea la denominación que la parte convocada le haya dado. Y en vista de que el asunto planteado se refiere a la validez misma del contrato sub judice, el análisis del Tribunal debe centrarse necesariamente, en primer lugar, en la excepción indicada, para definir si se declara o no fundada.

Para examinar si se cumplen o no las condiciones de derecho sustancial y procesal necesarias para declarar fundada esta excepción, pasa el Tribunal a analizar lo siguiente:

a. Requisitos legales de validez de la promesa de contratar

La promesa de contratar es un contrato por el cual las partes se obligan recíprocamente a celebrar un determinado contrato, una vez cumplido un plazo o una condición, previstos para el efecto en dicha promesa. La doctrina ha considerado la promesa como un contrato preparatorio, destinado a que las partes se pongan de acuerdo sobre los términos y el contenido del contrato que se obligan a celebrar con posterioridad.

El contrato que dio lugar a este proceso es, específicamente, un contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles, con el cual se relacionan las pretensiones, tanto de la demanda principal, como de la demanda de reconvención.

Originalmente, el Código Civil Colombiano privó de todo efecto a la promesa de contratar, al disponer categóricamente en su artículo 1611 que “la promesa de celebrar un contrato no produce en ningún caso obligación alguna”. Sin embargo, esta disposición fue derogada por el Art. 89 de la Ley 153 de 1887, que admitió la promesa de contratar como un contrato solemne, pues ha de celebrarse por escrito, con determinados requisitos, exigidos por esa norma en los siguientes términos:

Ley 153/887, art. 89. La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes:

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

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

4. Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Los términos de un contrato prometido, sólo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado.

Queda derogado el artículo 1611 del Código Civil.

Se anota que la doctrina y la jurisprudencia han reconocido que la cita del artículo 1511 del Código Civil que se hace en el Art. 89 de la Ley 153/87 es errada, y que debió citarse realmente el Art. 1502, atinente a los requisitos de validez de los actos o declaraciones de voluntad.

Para emprender el análisis de los requisitos de validez de la promesa de contratar, además de la norma transcrita, que regula dicho contrato específico, deben tenerse presentes las normas generales de nuestro ordenamiento civil que se ocupan de los requisitos generales de validez que ha de cumplir todo acto o declaración de voluntad, y de la nulidad que se genera en el evento de ser incumplido cualquiera de esos requisitos, nulidad que puede ser absoluta o relativa, según el requisito específico en cuyo incumplimiento se incurra.

Para analizar el tema resulta esencial tener en cuenta, sobre todo, los artículos 1502, 1740 y 1741 del Código Civil, que disponen lo siguiente:

ART. 1502. Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario: 1. que sea legalmente capaz; 2. que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio; 3. que recaiga sobre un objeto lícito; 4. que tenga una causa lícita.

La capacidad legal de una persona consiste en poderse obligar por sí misma, y sin el ministerio o la autorización de otra.

ART. 1740. Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes.

La nulidad puede ser absoluta o relativa.

ART. 1741. La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.

Hay así mismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente

incapaces.

Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato.

Aunque tradicionalmente se ha discutido si el Código Civil admite o no la distinción entre *inexistencia* y *nulidad* del acto jurídico, es claro que si el contrato solemne que nos ocupa (promesa de contratar) no es celebrado siquiera por escrito, es *inexistente*, por haber incurrido las partes en una omisión total de la forma escrita, exigida por la ley para el perfeccionamiento de dicho contrato, es decir, para su nacimiento a la vida jurídica.

En cambio, si tal promesa es celebrada por escrito, pero a este le falta cualquiera de los requisitos de validez exigidos por la ley, no simplemente en atención a la calidad o estado de las partes, sino en consideración a la naturaleza específica del acto (la de promesa de contratar), dicha promesa ciertamente existe, pero adolece de *nulidad absoluta*. Ello, con base en el inciso 1º del Art. 1741 del Código Civil, antes transcrito, conforme al cual "la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas".

Obsérvese que esta nulidad absoluta se genera por el incumplimiento de requisitos o formalidades exigidos por la ley para la validez del acto específico de que se trate, en consideración a la naturaleza del mismo y no simplemente a la calidad o estado de las partes, independientemente de las demás causales de nulidad absoluta aplicables a todo acto o declaración de voluntad (incapacidad absoluta, objeto ilícito o causa ilícita), y de las causales de nulidad relativa (incapacidad relativa, vicios del consentimiento, o incumplimiento de requisitos o formalidades exigidos para la validez del acto en atención a la calidad o estado de las partes).

b. Análisis de los requisitos legales de validez de la promesa de contratar en el contrato sub iudice

Es claro que la promesa de compraventa a la cual se refiere este proceso fue celebrada por las partes por escrito, con lo cual se cumple el requisito de validez (o más precisamente, de existencia) exigido por el numeral 1. del Art. 89 de la Ley 153 de 1887.

Asimismo, no surge de la prueba aportada al proceso que se haya incumplido el requisito exigido por el numeral 2. del citado Art. 89 de la Ley 153 de 1887, pues no se ha establecido que el contrato celebrado "sea de aquellos que las leyes declaren ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 del Código Civil", requisitos que, según se precisó, son realmente los exigidos por el Art. 1502, a saber: que el sujeto o sujetos que celebraron el acto sean legalmente capaces; que se haya consentido en la declaración de voluntad con un consentimiento libre de vicios (error, fuerza, dolo); que el acto recaiga sobre un objeto lícito; y que tenga una causa lícita.

El análisis de la promesa celebrada también permite concluir que en ella se ha cumplido el requisito previsto por el numeral 4. del Art. 89 de la Ley 153 de 1887, pues las partes previeron en ella los elementos esenciales del contrato de compraventa de dos inmuebles que prometieron celebrar, determinando tales bienes por su ubicación, linderos y matrículas inmobiliarias, y acordando el precio de los mismos y su forma de pago, así como lo relativo a la entrega de tales bienes y, en general, las condiciones propias del contrato prometido (compraventa de inmuebles), de un modo tal que solo quedó pendiente el perfeccionamiento de dicha compraventa mediante el otorgamiento de la respectiva escritura pública, formalidad exigida por la ley para la celebración de dicho contrato.

Queda pendiente entonces definir si la promesa de contratar celebrada por las partes cumplió o no el requisito de validez exigido por el numeral 3. del Art. 89 de la Ley 153 de 1887, consistente en "que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato", asunto que implica analizar cuidadosamente los términos de dicha promesa relacionados con este requisito, lo cual pasa a hacer el Tribunal, así:

El texto de la cláusula Sexta de la promesa de compraventa celebrada por las partes es el siguiente:

"SEXTA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA. La escritura de compraventa que solemnice este contrato se otorgará el día **QUINCE AL TREINTA (15 – 30) DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL DIEZ (2010)**, a las 3 p.m., en la Notaría Única de La Ceja, siempre y cuando la totalidad del precio haya sido pagada. Ambas partes se obligan a disponer para la fecha señalada de todos los paz y salvos y documentos necesarios para el otorgamiento de la escritura de compraventa".

Es muy importante tener presente que el Art. 89 de la Ley 153 de 1887, al regular la promesa de contratar, dispone, como punto de partida, que dicha promesa “no produce obligación alguna”, pasando luego a establecer que ello es así, “salvo que concurran las circunstancias siguientes...”

Bien se ha entendido la intención que tuvo el legislador de proteger al máximo la libertad contractual de las partes, cuando optó por impedir que estas concurrieran a la celebración de un negocio jurídico, no porque en el momento mismo de celebrarlo quieren hacerlo libremente, sino porque se ven obligadas a proceder así, en virtud de una promesa previa que las ata, quizás meramente verbal, o tal vez apresurada o no suficientemente meditada, o incompleta (por no haberse definido en ella todos los elementos del negocio prometido), o en virtud de la cual hayan quedado obligadas indefinidamente a celebrar dicho negocio, o haya quedado sometida su celebración al capricho de una de las partes, o a posteriores acuerdos, o a condiciones ambiguas, o a plazos indeterminados o indefinidos.

Por ello, y solo en consideración a la necesidad que impone la vida de los negocios de contar con la posibilidad de prometerse mutuamente las partes, con efectos vinculantes, que más adelante celebrarán un determinado contrato para cuya celebración tal vez no estén preparadas todavía (por múltiples razones posibles), la ley ha permitido que tal promesa pueda celebrarse válidamente, siempre y cuando ella cumpla con ciertos requisitos, que ha previsto el Art. 89 de la Ley 153 de 1887.

De lo expuesto se desprende que la ley define como un principio general, frente al contrato de promesa de contratar, que este carece de validez; y que solo admite lo contrario, es decir, que por excepción esa promesa sea válida y vinculante, en el evento de cumplir todos y cada uno de los requisitos de validez exigidos por el citado Art. 89.

La conclusión expresada impone, entonces, la necesidad de juzgar el cumplimiento de los requisitos de validez de la promesa de contratar con todo rigor, y con criterios interpretativos restrictivos, de modo que si ellos no se cumplen de una manera incuestionable, es preciso atenerse al principio general consagrado por el citado Art. 89 (el de la invalidez de la promesa de contratar), para concluir forzosamente que tal promesa adolece de nulidad.

Es preciso entonces aplicar estos criterios a la exigencia legal contenida en el numeral 3. del Art. 89 de la Ley 153 de 1887 para concluir, como lo han hecho tradicionalmente la doctrina y la jurisprudencia, que la

celebración del contrato prometido debe quedar sujeta al cumplimiento de un plazo o de una condición, previstos en la promesa misma en forma clara y precisa, y no ambigua o indefinida.

En el caso sub judice, parecería, en principio, que las partes tuvieron la intención de someter la obligación de celebrar la compraventa prometida, no solo al cumplimiento de un plazo, ni solo al cumplimiento de una condición, sino al hecho de concurrir, a la vez, el cumplimiento de un plazo y el de una condición.

En cuanto al plazo, en la cláusula Sexta de la promesa manifestaron las partes que "la escritura de compraventa que solemnice este contrato se otorgará el día **QUINCE AL TREINTA (15 – 30) DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL DIEZ (2010)**, a las 3 p.m.", y en cuanto a la condición, sometieron tal otorgamiento, en la misma cláusula, a que "la totalidad del precio haya sido pagada".

La condición estipulada, que debería estar cumplida para el momento de ser otorgada la escritura de compraventa prometida fue esta: solamente procedería la suscripción de dicha escritura si el precio de la venta estuviere pagado en su totalidad. Sin embargo, podría afirmarse que ella no debería constituir propiamente una condición expresa a cuyo cumplimiento quede sujeta la celebración del contrato prometido, y que, más bien, la falta de pago oportuno del precio constituye un incumplimiento de lo acordado por parte de la promitente compradora, incumplimiento que justificaría la conducta de los promitentes vendedores de abstenerse de otorgar la escritura de compraventa prometida, en virtud de la "excepción de contrato no cumplido" contemplada por el Art. 1609 del Código Civil.

En relación con el plazo pactado para el otorgamiento de la escritura, el Tribunal encuentra lo siguiente:

Curiosamente la cláusula se refiere a "el día", expresión a la cual forzosamente habría de seguir una fecha exacta, o la fecha en la cual se cumpliera un determinado número de días, bien fuera comunes, o hábiles, contados desde la fecha de la promesa celebrada, o desde el día siguiente, o desde el acaecimiento de un hecho previsto con toda precisión. Pues bien: a la expresión "el día" no sigue en la citada cláusula Sexta la indicación de un día determinado, como era de esperarse, sino que se hace referencia a "el día **QUINCE AL TREINTA (15 – 30) DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL DIEZ (2010)**, a las 3 p.m.", es decir, no a un día determinado, sino a un conjunto de días previstos como posibles para el otorgamiento de la escritura, a las tres de la tarde

(3:00 p.m.) de cualquiera de ellos, en la Notaría de La Ceja, con lo cual no se fijó realmente ningún plazo, en estricto sentido, sino una mera posibilidad, que quedó abierta, de otorgar la escritura a las 3:00 p.m. de uno cualquiera de los dieciséis (16) días comprendidos en la referida expresión.

Mal podría admitirse que el plazo para celebrar la venta prometida sí fue previsto, y que vencía el día 30 de septiembre de 2010, a las 3:00 p.m., pues en vez de estipular tal cosa, las partes hicieron referencia a dieciséis (16) días posibles para perfeccionar esa venta, con lo cual es claro que su voluntad no fue la de hacerlo forzosamente en una fecha exacta.

Tampoco podría admitirse, por resultar absurdo en extremo y carecer de toda razonabilidad, que en virtud de lo estipulado en la citada cláusula Sexta de la promesa sub iudice, cada una de las partes quedó sometida a la exigencia de presentarse a la Notaría de La Ceja a las tres de la tarde (3:00 p.m.) de cada uno de los días comprendidos entre el 15 y el 30 de septiembre de 2010, con todos los documentos requeridos para suscribir la escritura prometida, hasta que se cumpliera la condición de haberse pagado en su integridad el precio de la venta y ambas partes coincidieran en ese despacho, dispuestas a otorgar la escritura prometida.

Por otra parte, en el PARÁGRAFO de la cláusula CUARTA de la promesa se estipula que "durante el plazo no se causan intereses" y que "después del 30 de septiembre de se pagarán intereses a la tasa del 1% mensual mes vencido", con lo cual parecen las partes admitir la posibilidad de que la promitente compradora no tenga cancelada la totalidad del precio de la venta en esa fecha, caso en el cual la escritura pública podría otorgarse después, una vez quede pagado en su totalidad el precio de la venta, situación en la cual se requeriría un nuevo acuerdo sobre la fecha y hora de otorgamiento de la escritura, que quedarían indefinidos.

Entonces lo único razonable es entender que al prever las partes un rango tan amplio de fechas posibles para el otorgamiento de la escritura de compraventa prometida (entre el 15 y el 30 de septiembre de 2010), a lo cual se suma que hayan estipulado lo previsto en el PARÁGRAFO de la cláusula CUARTA, su intención fue la de ponerse de acuerdo más adelante para fijar entre los dieciséis (16) días comprendidos en ese rango, y aún con posterioridad al 30 de septiembre de 2010, una fecha exacta en la cual otorgarían tal escritura, una vez la compradora pagara en su totalidad el precio de la venta. Y, sencillamente, esa manera de

prever la oportunidad en la cual será celebrado el contrato prometido no resulta admisible en los términos exigidos por el numeral 3. del Art. 89 de la Ley 153 de 1887, pues tal celebración no quedó sometida a un verdadero plazo, sino a un acuerdo posterior que definiera la fecha exacta en la cual sería celebrado dicho contrato.

De este análisis surge la conclusión inevitable de que la promesa de compraventa celebrada por las partes, sobre la cual versan las pretensiones de la demanda principal y de la demanda de reconvenición, adolece de nulidad; y de que esa nulidad es absoluta, de conformidad con el inciso 1º del Art. 1741 del Código Civil, ya examinado.

c. Procedencia de la declaración de nulidad absoluta del contrato sub judice

– Proposición de la excepción de nulidad

Al análisis hecho antes sobre la nulidad absoluta del contrato sub judice, debe agregarse otro, que ha de conducir a definir si el fallador está o no facultado, en este proceso, para declarar dicha nulidad absoluta y disponer la producción de los efectos que de tal declaración se desprenden.

Para definir esta cuestión, el Tribunal pasa a confrontar el caso sub judice con lo dispuesto por las siguientes normas legales:

– El Art. 1742 del Código Civil:

Art. 1742. - Subrogado por el Art. 2º de la Ley 50 de 1936. La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aun sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello; puede así mismo pedirse su declaración por el Ministerio Público en el interés de la moral o de la ley. Cuando no es generada por objeto o causa ilícitos, puede sanearse por la ratificación de las partes y en todo caso por prescripción extraordinaria.

– El Art. 306 del Código de Procedimiento Civil:

Art. 306. - Resolución sobre excepciones. Cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción, deberá reconocerla oficiosamente, en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda.

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

Cuando se proponga la excepción de nulidad o la de simulación del acto o contrato del cual se pretende derivar la relación debatida en el proceso, el juez se pronunciará expresamente en la sentencia sobre tales figuras, siempre que en el proceso sean parte quienes lo fueron en dicho acto o contrato; en caso contrario, se limitará a declarar si es o no fundada la excepción.

En primer lugar, observa el Tribunal que la nulidad absoluta que afecta el contrato sub judice ha sido propuesta por la parte convocada en la respuesta a la demanda, como una excepción de mérito dirigida a evitar la prosperidad de las pretensiones de la parte demandante que son, en esencia, la resolución del contrato, con las consecuencias que de ella se derivan, como principales, y su cumplimiento, también con las respectivas consecuencias de este, como subsidiarias.

Frente a la demanda, la convocada, además de proponer esta y otras excepciones de mérito, presentó demanda de reconvenición en la cual pretende una declaración de incumplimiento de la promesa sub judice por parte de los convocantes – reconvenidos, de la cual deriva, como consecuenciales, una serie de pretensiones relativas al pago de la cláusula penal estipulada en el contrato, así como a la devolución del dinero pagado por razón del mismo por la promitente compradora, al pago de intereses sobre el mismo, al reintegro de unos intereses pagados y al reconocimiento de perjuicios morales. Sin embargo, entre los fundamentos de derecho en los cuales pretende sustentarse la mencionada demanda de reconvenición, se invoca el incumplimiento de los requisitos del contrato de promesa previstos por el Art. 1611 del Código Civil (subrogado por el Art. 89 de la Ley 153 de 1887), y específicamente la falta de una fecha cierta prevista para el otorgamiento de la escritura de compraventa, incumplimiento del cual se deriva, según la convocada – reconviniente, que dicha promesa “no produce por lo tanto efectos de exigibilidad”.

Es claro entonces que la nulidad absoluta de la promesa de compraventa sub judice ha sido propuesta como una excepción de mérito por la parte convocada – reconviniente en la contestación de la demanda y que incluso, en su demanda de reconvenición, a pesar de formular dicha parte una serie de pretensiones relacionadas con el incumplimiento de ese contrato por parte de los demandantes, hace referencia nuevamente a la falta de requisitos que generarían esa nulidad (así no se refiera explícitamente a ella con esa denominación).

Lo dicho legitima al Tribunal, por sí solo, para pronunciarse sobre la excepción de nulidad del contrato sub judice, propuesta por la parte convocada, sin que proceda analizar la facultad que tendría el fallador

de declarar de oficio tal nulidad que, dicho sea de paso, también existiría en este caso, de no haber sido alegada, de conformidad con lo dispuesto por el Art. 1742 del Código Civil, en armonía con el inciso 1º del Art. 306 del Código de Procedimiento Civil.

– **Vinculación al proceso de todas las partes del contrato sub iudice**

Según se ha visto, conforme al inciso 3º del Art. 306 del Código de Procedimiento Civil, “cuando se proponga la excepción de nulidad o la de simulación del acto o contrato del cual se pretende derivar la relación debatida en el proceso, el juez se pronunciará expresamente en la sentencia sobre tales figuras, siempre que en el proceso sean parte quienes lo fueron en dicho acto o contrato; en caso contrario, se limitará a declarar si es o no fundada la excepción”.

En estos términos, el Tribunal debe examinar, en primer lugar, quiénes son las personas que integraron cada parte en la promesa de compraventa sobre la cual versa el proceso y, en segundo lugar, constatar si todas ellas se han vinculado o no a la litis en debida forma.

Ello, en vista de que si a este proceso se han vinculado efectivamente todas las personas que celebraron el contrato sub iudice, el Tribunal deberá declarar la nulidad absoluta de dicho contrato, con todos los efectos que de ella se derivan, conforme a la ley. Y si, en cambio, se concluye que a la litis no se vinculó la totalidad de dichas personas, el Tribunal ha de limitarse a declarar si es o no fundada la mencionada excepción de mérito.

Al respecto, el Tribunal encuentra lo siguiente:

- **Los promitentes vendedores y su vinculación al proceso.** El escrito que contiene la promesa de compraventa sobre la cual versa este proceso, que obra a folios 16 a 22 del expediente, está suscrito por las siguientes personas, que en dicho contrato se denominan “LOS PROMITENTES VENDEDORES”: MARÍA JOSEFA CALDERÓN DE CADAVID, FRANCISCO LIBARDO, CARLOS ALFREDO, ÁLVARO ANDRÉS, EDGAR DE JESÚS, AMPARO, MARÍA ELENA, OLGA LUZ, ELVA NORA y FRANCISCO RAMIRO CADAVID CALDERÓN, y LILIANA MARÍA URIBE CADAVID. Además, se indica, tanto en la parte inicial del contrato, como en las antefirmas, que el señor FRANCISCO RAMIRO CADAVID CALDERÓN obra “en su nombre y como apoderado de LUIS GUILLERMO CADAVID CALDERÓN”.

En general, los convocantes que hicieron referencia en sus interrogatorios de parte a la negociación de los inmuebles prometidos en venta manifestaron que todos los propietarios de esos bienes encargaron al señor FRANCISCO RAMIRO CADAVID todo lo relativo a dicha negociación. Independientemente de esto, la promesa aparece suscrita por tales propietarios, personalmente, con la excepción indicada del señor LUIS GUILLERMO CADAVID CALDERÓN, en cuya representación dice obrar en el texto del contrato el señor FRANCISCO RAMIRO CADAVID CALDERÓN.

Al proceso no se aportó poder alguno mediante el cual se acredite la facultad conferida por el señor LUIS GUILLERMO CADAVID al señor FRANCISCO RAMIRO CADAVID para representarlo en la celebración de la promesa, ni es claro si el respectivo poder existió o no y, de haber existido, si fue conferido verbalmente o por escrito.

En su interrogatorio de parte, el señor FRANCISCO RAMIRO CADAVID manifestó que su hermano LUIS GUILLERMO, quien vive en Montería, le envió ese poder, pero al constatar que en el expediente no reposa, aceptó que no fue aportado. Por su parte, la apoderada de la parte convocante, al pronunciarse sobre la contestación de la demanda y las excepciones de mérito que en ella se proponen, invoca la institución de la "GESTIÓN POR OTRO", en virtud de la cual afirma que obró el señor FRANCISCO RAMIRO CADAVID por el señor LUIS GUILLERMO CADAVID.

A falta de la prueba del poder que afirma haber recibido el señor FRANCISCO RAMIRO CADAVID del señor LUIS GUILLERMO CADAVID para representarlo en la celebración de la promesa, el Tribunal considera que la actuación que se dio en dicha promesa por parte del primero, afirmando que obraba en nombre del segundo, ciertamente puede asimilarse a una estipulación por otro, figura prevista por el Art. 1507 del Código Civil, en los siguientes términos:

ART. 1507. — Siempre que uno de los contratantes se compromete a que por una tercera persona, de quien no es legítimo representante, ha de darse, hacerse o no hacerse alguna cosa, esta tercera persona no contraerá obligación alguna, sino en virtud de su ratificación; y si ella no ratifica, el otro contratante tendrá acción de perjuicios contra el que hizo la promesa.

El poder conferido por el señor LUIS GUILLERMO CADAVID CALDERÓN a la apoderada de la parte convocante (folio 14 del expediente) para solicitar la "integración de Tribunal de Arbitramento y Designación de Arbitro para tramitar ACCIÓN ORDINARIA DE

RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE VENTA, Y EN SUBSIDIO DE CUMPLIMIENTO y ambas, con indemnización de perjuicios en contra de JOHANA ZULUAGA ARBELAEZ”, constituye un reconocimiento por parte de dicho señor de tener la calidad de parte de esa promesa. Y ello implica, bien sea reconocer que el señor FRANCISCO RAMIRO CADAVID obró realmente en representación suya, al suscribir la promesa, vale decir, como su apoderado con facultad de representarlo; o, de no existir el respectivo poder para la celebración de la promesa, la actuación indicada del señor LUIS GUILLERMO CADAVID CALDERÓN entraña una ratificación de su vinculación a la promesa de compraventa celebrada (como uno de LOS PROMITENTES VENDEDORES), llevada a cabo por el señor FRANCISCO RAMIRO CADAVID.

En conclusión, el Tribunal considera, para todos los efectos del proceso, que el señor LUIS GUILLERMO CADAVID CALDERÓN, que interviene en el proceso como uno de los convocantes, forma parte de LOS PROMITENTES VENDEDORES en la promesa de compraventa sub iudice.

Ahora bien: todas las personas ya indicadas, que suscribieron la promesa de compraventa sub iudice como PROMITENTES VENDEDORES, instauraron este proceso en calidad de convocantes, con excepción del señor ÁLVARO ANDRÉS CADAVID CALDERÓN. Y ello tal vez se explica porque al parecer dicho señor consideró que ya no tenía vínculo alguno con el debate judicial promovido por los demás promitentes vendedores, por el hecho de haber vendido sus derechos en los inmuebles objeto de dicha promesa a la convocante AMPARO CADAVID CALDERÓN, mediante la escritura pública N° 380 de septiembre 29 de 2010 de la Notaría Única de El Retiro y, tal vez por estimar que esa venta envolvió también la cesión de los derechos de la promesa, según se da a entender en la demanda, en la cual, después de exponer todo lo relativo a la promesa celebrada, se manifiesta, en el hecho 15, que “mediante escritura pública Nro. 380 de 29.IX de 2010, Alvaro Andrés Cadavid Calderón cedió sus derechos a la señora AMPARO CADAVID CALDERON”.

Para el Tribunal es claro que la venta de la cuota proindiviso de dominio que pertenecía al señor ÁLVARO ANDRÉS CADAVID CALDERÓN en los inmuebles sobre los cuales recayó la promesa de compraventa celebrada no implicó, jurídicamente, la cesión de dicho contrato de promesa por parte suya, cesión que habría requerido una manifestación de voluntad expresa de cedente y cesionaria, llevada a cabo por escrito, bien fuera en un ejemplar del contrato mismo o en

un documento independiente, cesión que, además, solo habría producido efectos frente a la promitente compradora, en virtud de la notificación que de la misma se hubiere hecho a esa parte.

Conforme a lo expuesto, el señor ÁLVARO ANDRÉS CADAVID CALDERÓN continuó vinculado al contrato de promesa de compraventa al cual se ha hecho referencia. Y si bien es cierto que inicialmente no formó parte de los convocantes que instauraron el proceso, más adelante se vinculó a la litis en debida forma, como una de las personas que integran la parte convocante, de la manera indicada en el aparte II. (DILIGENCIAS ARBITRALES) del Capítulo Primero de este laudo.

- **La promitente compradora y su vinculación al proceso.** Compareció al proceso, en calidad de convocada, la señora LEIDY JOHANA ZULUAGA ARBELÁEZ, única persona que participó en la celebración del contrato sub iudice en calidad de promitente compradora.

En resumen, a este proceso se han vinculado como partes, tanto las doce (12) personas que celebraron el contrato sub iudice en calidad de promitentes vendedores, como también la única persona que concurrió a celebrarlo como promitente compradora. Y, por lo tanto, en el caso sub iudice se reúnen las condiciones necesarias, no solo para estimar fundada la excepción de nulidad propuesta por la parte convocada, sino también para que el Tribunal proceda, más allá de tal estimación, a declarar en el fallo, como efectivamente lo hará, la nulidad absoluta de la promesa de compraventa celebrada por las partes, y para derivar de tal declaración la plenitud de los efectos que de ella se desprenden para todas las personas que intervinieron como partes en dicha promesa. Ello, conforme al inciso 3° del Art. 306 del Código de Procedimiento Civil, ya transcrito.

- **LAS DEMÁS EXCEPCIONES DE MÉRITO**

En vista de que la prosperidad de la excepción de nulidad propuesta por la parte convocada conducirá necesariamente a rechazar todas y cada una de las pretensiones de la demanda principal, así como las de la demanda de reconvención, no procede entrar en el análisis de las demás excepciones de mérito propuestas frente a cada una de esas demandas. Ello, con fundamento en lo dispuesto por el inciso 2° del Art. 306 del Código de Procedimiento Civil, antes transcrito, conforme al cual "si el juez encuentra probada una excepción que conduzca a rechazar todas

las pretensiones de la demanda, podrá abstenerse de examinar las restantes”.

2. LAS PRETENSIONES

De la declaración que se hará en el presente laudo en el sentido de estimar fundada la excepción de nulidad propuesta por la parte convocada, y de la consecuente declaración de nulidad absoluta de la promesa de compraventa objeto del litigio que hará el Tribunal, se desprende, según ya se indicó, el rechazo de todas y cada una de las pretensiones ventiladas en el proceso, así:

- **Pretensiones de la demanda principal.** En virtud de la nulidad absoluta del contrato sub iudice que será declarada, no procede acoger ninguna de estas pretensiones: ni la de declarar el incumplimiento de dicho contrato por parte de la demandada; ni la de disponer, consecuentemente, la resolución del mismo, por razón de tal incumplimiento, en forma principal, o, en forma subsidiaria, el cumplimiento de las prestaciones no cumplidas; ni las pretensiones consecuenciales formuladas para cada uno de esos eventos.

- **Pretensiones de la demanda de reconvención.** Tampoco procede, dada la declaración de la nulidad absoluta del contrato sub iudice que tendrá lugar, acoger ninguna de estas pretensiones: ni la de declarar el incumplimiento de dicho contrato por parte de los demandantes, ni las pretensiones consecuenciales de tal declaración, formuladas en dicha demanda de reconvención.

3. EFECTOS DE LA DECLARACIÓN DE NULIDAD

El acto jurídico que alcanza la esfera de la existencia, así nazca afectado por una causa legal de nulidad, ya sea absoluta o relativa, en principio es y se presume válido, y genera los efectos jurídicos que le son propios, según el caso (la creación, modificación o extinción de derechos y obligaciones). Entonces, solo en el evento de producirse la declaración judicial de nulidad, procede, por una parte, la extinción de las obligaciones que estaban pendientes de ser cumplidas y, por otra parte, el nacimiento del derecho para las partes de “ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo”, a lo cual se oponen, por supuesto, algunas excepciones legales, como la de no poder pedir la restitución de lo dado o pagado por un objeto o causa ilícito, a sabiendas (Arts. 1525 y 1746 del Código Civil, y las relacionadas con determinados efectos del acto anulado que la ley ha

dejado expresamente en pie, como el de la legitimidad de los hijos procreados en un matrimonio que se declara nulo.

En efecto, conforme al numeral 8. del Art. 1625 del Código Civil, la declaración de nulidad del acto jurídico genera la extinción de las obligaciones nacidas de dicho acto. Y, por su parte, el Art. 1746 dispone:

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

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

Para efectos de las restituciones mutuas, esta norma remite a “las reglas generales”, con lo cual hace referencia al Capítulo IV (“Prestaciones mutuas”) del Título XII (“De la reivindicación”) del Libro II del Código Civil, disposiciones que es preciso aplicar bajo el entendido de que la situación que se presenta en un caso de declaración de nulidad de un contrato no necesariamente es idéntica a la que encontramos en el evento de prosperar la acción reivindicatoria, aspecto que más adelante será analizado, en relación con el caso sub judice.

La promesa de contratar genera obligaciones de hacer, pues, en virtud de ella, surge para cada una de las partes la obligación de celebrar el contrato prometido.

Es claro que dicha promesa no puede confundirse con el contrato prometido. Específicamente, la promesa de compraventa genera principalmente para las partes la obligación de celebrar la compraventa prometida, que es una obligación de hacer. Y esa compraventa, a diferencia de la promesa, genera obligaciones de dar: para el comprador, la de transferir el precio al vendedor; y para el vendedor, la de traditar al comprador el bien objeto de la venta, mediante su entrega, si se trata de un mueble, o por medio del registro del título en la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, si se trata de un inmueble, caso en el cual, a la obligación de traditar el inmueble se suma otra distinta, de hacer: la de entregar el bien.

Es posible, y de hecho es bien frecuente, que las partes acuerden en la promesa de compraventa anticipar algunas prestaciones que no son inherentes a dicha promesa, sino a la venta prometida. Por ejemplo, que se convenga el pago de una parte o de la totalidad del precio antes de la celebración de la compraventa y que se estipule la entrega material del bien antes de la venta. Estas obligaciones son accesorias de la obligación principal generada por la promesa, que es la de celebrar el contrato prometido, y la firmeza de su ejecución queda supeditada a la celebración efectiva de la venta. De no darse esta, hay lugar a la devolución de los bienes y dineros anticipados, que pasan a constituir un pago de lo no debido.

En el caso sub judice, en virtud de la declaración de nulidad de la promesa de compraventa celebrada que se hará en este laudo, para que las partes sean "restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo", se ordenarán, conforme al Art. 1746 del Código Civil, las siguientes prestaciones específicas, derivadas de la entrega material de los inmuebles y del pago de dineros que tuvieron lugar en ejecución de la promesa, de conformidad con las pruebas allegadas al proceso:

a. Restitución, a cargo de la parte convocante y a favor de la convocada, de los dineros recibidos de esta en ejecución de la promesa de compraventa, con indexación

En la cláusula Cuarta de la promesa de compraventa se acordó un precio de los inmuebles prometidos de \$440.000.000 que sería pagado así por la compradora: \$50.000.000, a la firma de la promesa; \$190.000.000, entre el 15 y el 30 de julio de 2010; y \$200.000.000, entre el 15 y el 30 de septiembre de 2010.

En el proceso aparecen acreditados los siguientes pagos que hizo la convocada en ejecución de la promesa, por valor total de **DOSCIENTOS SETENTA MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL PESOS (\$270.534.000,00)**:

- Pagó la cantidad de CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000) el día 14 de julio de 2010 (fecha del reconocimiento de contenido y firmas de la promesa por parte de la mayoría de las personas que la suscribieron). Ello, según lo indica la demandante en el cuadro de liquidación de intereses que aporta al proceso (folio 83), y según se desprende del HECHO 1.2 de la "CORRECCIÓN, ADICIÓN Y REFORMA de la demanda" presentada el 16 de mayo de 2013 (folio 89).

- Pagó la cantidad de CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$150.000.000) el 13 de diciembre de 2010, según consta en recibo cuya copia aporta la convocante con su respuesta a la demanda de reconvencción (folio 151), según se afirma en la respuesta al HECHO TERCERO de la misma (folio 144) y según se reitera en el HECHO 5.1. de la reforma de la demanda (folio 154).
- Pagó la cantidad de VEINTE MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL PESOS (\$20.534.000) el 9 de agosto de 2011, "por concepto de intereses desde el 30 de septiembre de 2010 al 8 de agosto de 2011", según consta nota de "Cancelado" estampada en Cuenta de Cobro de agosto 8 de 2011 suscrita por el señor Ramiro Cadavid Calderón (uno de los convocantes), aportada por la parte convocada (folio 117).
- Pagó la cantidad de CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000) el mismo día 9 de agosto de 2011. Aunque en el HECHO 6.4. de la reforma de la demanda (folio 154) se afirma que esta suma se pagó el 8 de agosto de 2011, junto con la de \$20.534.000 a la cual se hizo alusión, debe entenderse que la parte demandante incurrió allí en una imprecisión: si afirma que ambos valores se pagaron juntos en la misma fecha, esta no debió ser el 8 de agosto de 2011, sino el 9 de agosto, que es la fecha de la nota de "Cancelado" de la suma de \$20.534.000, antes referida.

Al ordenarse la restitución de los valores indicados por parte de los convocantes a la convocada, se dispondrá que ellos se paguen indexados entre la fecha en que cada suma fue pagada por la parte convocada a la convocante y la fecha del laudo.

La indexación sobre estos valores se reconoce para garantizar la equivalencia monetaria entre las sumas que en su momento pagó la parte convocada a la convocante, y las que ahora le serán restituidas, de conformidad con los parámetros que al respecto han definido ampliamente la jurisprudencia y la doctrina. Ello, para restituir a la parte convocada al mismo estado en que se hallaría de no haber celebrado el contrato, con fundamento en el inciso 1º del Art. 1746 del Código Civil.

La liquidación de los valores indicados con su respectiva indexación hasta junio de 2014 (último mes cuyo IPC se conoce a la fecha), es la siguiente:

(i) La suma de \$50.000.000 pagada el 14 de julio de 2010 se indexa hasta el 30 de junio de 2014, así:

AÑO	MES	VALOR A INDEXAR	IPC	VALOR INDEXADO
2010	8	\$50.000.000	0,11%	\$50.055.000
2010	9	\$50.055.000	-0,14%	\$49.984.923
2010	10	\$49.984.923	-0,09%	\$49.939.937
2010	11	\$49.939.937	0,19%	\$50.034.822
2010	12	\$50.034.822	0,65%	\$50.360.049
2011	1	\$50.360.049	0,91%	\$50.818.325
2011	2	\$50.818.325	0,60%	\$51.123.235
2011	3	\$51.123.235	0,27%	\$51.261.268
2011	4	\$51.261.268	0,12%	\$51.322.781
2011	5	\$51.322.781	0,28%	\$51.466.485
2011	6	\$51.466.485	0,32%	\$51.631.178
2011	7	\$51.631.178	0,14%	\$51.703.462
2011	8	\$51.703.462	-0,03%	\$51.687.951
2011	9	\$51.687.951	0,31%	\$51.848.183
2011	10	\$51.848.183	0,19%	\$51.946.695
2011	11	\$51.946.695	0,14%	\$52.019.420
2011	12	\$52.019.420	0,42%	\$52.237.902
2012	1	\$52.237.902	0,73%	\$52.619.238
2012	2	\$52.619.238	0,61%	\$52.940.216
2012	3	\$52.940.216	0,12%	\$53.003.744
2012	4	\$53.003.744	0,14%	\$53.077.949
2012	5	\$53.077.949	0,30%	\$53.237.183
2012	6	\$53.237.183	0,08%	\$53.279.773
2012	7	\$53.279.773	-0,02%	\$53.269.117
2012	8	\$53.269.117	0,04%	\$53.290.425
2012	9	\$53.290.425	0,29%	\$53.444.967
2012	10	\$53.444.967	0,16%	\$53.530.479
2012	11	\$53.530.479	-0,14%	\$53.455.536
2012	12	\$53.455.536	0,09%	\$53.503.646
2013	1	\$53.503.646	0,30%	\$53.664.157
2013	2	\$53.664.157	0,44%	\$53.900.279
2013	3	\$53.900.279	0,21%	\$54.013.470
2013	4	\$54.013.470	0,25%	\$54.148.504
2013	5	\$54.148.504	0,28%	\$54.300.119
2013	6	\$54.300.119	0,23%	\$54.425.010
2013	7	\$54.425.010	0,04%	\$54.446.780
2013	8	\$54.446.780	0,08%	\$54.490.337
2013	9	\$54.490.337	0,29%	\$54.648.359
2013	10	\$54.648.359	-0,26%	\$54.506.273
2013	11	\$54.506.273	-0,22%	\$54.386.359
2013	12	\$54.386.359	0,26%	\$54.527.764
2014	1	\$54.527.764	0,49%	\$54.794.950
2014	2	\$54.794.950	0,63%	\$55.140.158
2014	3	\$55.140.158	0,39%	\$55.355.205
2014	4	\$55.355.205	0,46%	\$55.609.839
2014	5	\$55.609.839	0,48%	\$55.876.766
2014	6	\$55.876.766	0,09%	\$55.927.055
VALOR INDEXADO A JUNIO DE 2014				\$55.927.055

Fuente: cifras provenientes del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE)
(www.dane.gov.co).

(ii) La suma de \$150.000.000 pagada el 13 de diciembre de 2010 se indexa hasta el 30 de junio de 2014, así:

AÑO	MES	VALOR A INDEXAR	IPC	VALOR INDEXADO
2011	1	\$150.000.000	0,91%	\$151.365.000
2011	2	\$151.365.000	0,60%	\$152.273.190
2011	3	\$152.273.190	0,27%	\$152.684.328
2011	4	\$152.684.328	0,12%	\$152.867.549
2011	5	\$152.867.549	0,28%	\$153.295.578
2011	6	\$153.295.578	0,32%	\$153.786.124
2011	7	\$153.786.124	0,14%	\$154.001.424
2011	8	\$154.001.424	-0,03%	\$153.955.224
2011	9	\$153.955.224	0,31%	\$154.432.485
2011	10	\$154.432.485	0,19%	\$154.725.907
2011	11	\$154.725.907	0,14%	\$154.942.523
2011	12	\$154.942.523	0,42%	\$155.593.282
2012	1	\$155.593.282	0,73%	\$156.729.113
2012	2	\$156.729.113	0,61%	\$157.685.160
2012	3	\$157.685.160	0,12%	\$157.874.382
2012	4	\$157.874.382	0,14%	\$158.095.407
2012	5	\$158.095.407	0,30%	\$158.569.693
2012	6	\$158.569.693	0,08%	\$158.696.549
2012	7	\$158.696.549	-0,02%	\$158.664.809
2012	8	\$158.664.809	0,04%	\$158.728.275
2012	9	\$158.728.275	0,29%	\$159.188.587
2012	10	\$159.188.587	0,16%	\$159.443.289
2012	11	\$159.443.289	-0,14%	\$159.220.068
2012	12	\$159.220.068	0,09%	\$159.363.366
2013	1	\$159.363.366	0,30%	\$159.841.456
2013	2	\$159.841.456	0,44%	\$160.544.759
2013	3	\$160.544.759	0,21%	\$160.881.903
2013	4	\$160.881.903	0,25%	\$161.284.108
2013	5	\$161.284.108	0,28%	\$161.735.703
2013	6	\$161.735.703	0,23%	\$162.107.695
2013	7	\$162.107.695	0,04%	\$162.172.538
2013	8	\$162.172.538	0,08%	\$162.302.276
2013	9	\$162.302.276	0,29%	\$162.772.953
2013	10	\$162.772.953	-0,26%	\$162.349.743
2013	11	\$162.349.743	-0,22%	\$161.992.574
2013	12	\$161.992.574	0,26%	\$162.413.755
2014	1	\$162.413.755	0,49%	\$163.209.582
2014	2	\$163.209.582	0,63%	\$164.237.802
2014	3	\$164.237.802	0,39%	\$164.878.330
2014	4	\$164.878.330	0,46%	\$165.636.770
2014	5	\$165.636.770	0,48%	\$166.431.827
2014	6	\$166.431.827	0,09%	\$166.581.615
		VALOR INDEXADO A JUNIO DE 2014		<u>\$166.581.615</u>

Fuente: cifras provenientes del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE)
(www.dane.gov.co).

(iii) La suma de \$20.534.000 pagada el 9 de agosto de 2011 se indexa hasta el 30 de junio de 2014, así:

AÑO	MES	VALOR A INDEXAR	IPC	VALOR INDEXADO
2011	9	\$20.534.000	0,31%	\$20.597.655
2011	10	\$20.597.655	0,19%	\$20.636.791
2011	11	\$20.636.791	0,14%	\$20.665.682
2011	12	\$20.665.682	0,42%	\$20.752.478
2012	1	\$20.752.478	0,73%	\$20.903.971
2012	2	\$20.903.971	0,61%	\$21.031.486
2012	3	\$21.031.486	0,12%	\$21.056.723
2012	4	\$21.056.723	0,14%	\$21.086.203
2012	5	\$21.086.203	0,30%	\$21.149.461
2012	6	\$21.149.461	0,08%	\$21.166.381
2012	7	\$21.166.381	-0,02%	\$21.162.148
2012	8	\$21.162.148	0,04%	\$21.170.613
2012	9	\$21.170.613	0,29%	\$21.232.007
2012	10	\$21.232.007	0,16%	\$21.265.979
2012	11	\$21.265.979	-0,14%	\$21.236.206
2012	12	\$21.236.206	0,09%	\$21.255.319
2013	1	\$21.255.319	0,30%	\$21.319.085
2013	2	\$21.319.085	0,44%	\$21.412.889
2013	3	\$21.412.889	0,21%	\$21.457.856
2013	4	\$21.457.856	0,25%	\$21.511.500
2013	5	\$21.511.500	0,28%	\$21.571.733
2013	6	\$21.571.733	0,23%	\$21.621.348
2013	7	\$21.621.348	0,04%	\$21.629.996
2013	8	\$21.629.996	0,08%	\$21.647.300
2013	9	\$21.647.300	0,29%	\$21.710.077
2013	10	\$21.710.077	-0,26%	\$21.653.631
2013	11	\$21.653.631	-0,22%	\$21.605.993
2013	12	\$21.605.993	0,26%	\$21.662.169
2014	1	\$21.662.169	0,49%	\$21.768.313
2014	2	\$21.768.313	0,63%	\$21.905.454
2014	3	\$21.905.454	0,39%	\$21.990.885
2014	4	\$21.990.885	0,46%	\$22.092.043
2014	5	\$22.092.043	0,48%	\$22.198.085
2014	6	\$22.198.085	0,09%	\$22.218.063
VALOR INDEXADO A JUNIO DE 2014				\$22.218.063

Fuente: cifras provenientes del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE)
(www.dane.gov.co).

(iv) La suma de \$50.000.000 pagada el 9 de agosto de 2011 se indexa hasta el 30 de junio de 2014, así:

AÑO	MES	VALOR A INDEXAR	IPC	VALOR INDEXADO
2011	9	\$50.000.000	0,31%	\$50.155.000
2011	10	\$50.155.000	0,19%	\$50.250.295
2011	11	\$50.250.295	0,14%	\$50.320.645
2011	12	\$50.320.645	0,42%	\$50.531.992
2012	1	\$50.531.992	0,73%	\$50.900.875
2012	2	\$50.900.875	0,61%	\$51.211.370
2012	3	\$51.211.370	0,12%	\$51.272.824
2012	4	\$51.272.824	0,14%	\$51.344.606
2012	5	\$51.344.606	0,30%	\$51.498.640
2012	6	\$51.498.640	0,08%	\$51.539.839
2012	7	\$51.539.839	-0,02%	\$51.529.531
2012	8	\$51.529.531	0,04%	\$51.550.143
2012	9	\$51.550.143	0,29%	\$51.699.638
2012	10	\$51.699.638	0,16%	\$51.782.358
2012	11	\$51.782.358	-0,14%	\$51.709.862
2012	12	\$51.709.862	0,09%	\$51.756.401
2013	1	\$51.756.401	0,30%	\$51.911.670
2013	2	\$51.911.670	0,44%	\$52.140.082
2013	3	\$52.140.082	0,21%	\$52.249.576
2013	4	\$52.249.576	0,25%	\$52.380.200
2013	5	\$52.380.200	0,28%	\$52.526.864
2013	6	\$52.526.864	0,23%	\$52.647.676
2013	7	\$52.647.676	0,04%	\$52.668.735
2013	8	\$52.668.735	0,08%	\$52.710.870
2013	9	\$52.710.870	0,29%	\$52.863.732
2013	10	\$52.863.732	-0,26%	\$52.726.286
2013	11	\$52.726.286	-0,22%	\$52.610.288
2013	12	\$52.610.288	0,26%	\$52.747.075
2014	1	\$52.747.075	0,49%	\$53.005.536
2014	2	\$53.005.536	0,63%	\$53.339.470
2014	3	\$53.339.470	0,39%	\$53.547.494
2014	4	\$53.547.494	0,46%	\$53.793.813
2014	5	\$53.793.813	0,48%	\$54.052.023
2014	6	\$54.052.023	0,09%	\$54.100.670
VALOR INDEXADO A JUNIO DE 2014				<u>\$54.100.670</u>

Fuente: cifras provenientes del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE)
(www.dane.gov.co).

Con base en las liquidaciones anteriores, la suma total de DOSCIENTOS SETENTA MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL PESOS (\$270.534.000,00) pagada por la parte convocada a la convocante en virtud de la promesa de venta cuya nulidad se declara en este laudo, debidamente indexada al 30 de junio de 2014, asciende a un valor de **DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS VEINTISIETE MIL CUATROCIENTOS TRES PESOS (\$298.827.403,00).**

La parte convocante deberá pagar a la parte convocada la suma indicada, previa actualización de la indexación al seis (6) de agosto de dos mil catorce (2014), fecha del presente laudo.

Las doce (12) personas que obraron en la promesa de venta celebrada en calidad de PROMITENTES VENDEDORES (los convocantes originales y el señor ÁLVARO ANDRÉS CADAVID CALDERÓN, vinculado como tal más adelante al proceso), deberán pagar el valor indicado a la parte convocada, en proporción a los derechos proindiviso que les correspondían en los inmuebles prometidos en venta en la fecha de la promesa de compraventa cuya nulidad se declara, que son los mismos porcentajes en los cuales les correspondía recibir los pagos que se hicieron en virtud de tal promesa. En estos términos, su obligación no será solidaria, pues ninguna de las fuentes de la solidaridad previstas por el inciso 2º del Art. 1568 del Código Civil se aplica a tal obligación: ni convención, ni testamento alguno, ni la ley, indican que se trate de una obligación solidaria.

b. Restitución, a cargo de la parte convocada, y a favor de la convocante, de los inmuebles objeto de la promesa de compraventa

En virtud de la declaración de nulidad absoluta de la promesa de compraventa celebrada por las partes, se dispondrá en el presente laudo que la convocada restituya a la parte convocante los inmuebles sobre los cuales versó dicha promesa en un plazo de diez (10) días hábiles contados desde el día siguiente a la fecha de ejecutoria del laudo, inmuebles que se especifican así, de conformidad con la cláusula Primera de la promesa:

(1) Un lote de terreno, con todas sus mejoras y anexidades, situado en el municipio de El Retiro, en el área urbana, que linda: "Por el ORIENTE, con herederos de Teresa Botero; por el OCCIDENTE, con propiedad de Julio Botero Mejía; por el NORTE, con propiedad de la compradora; y por el SUR, con propiedad de Gilberto Castañeda." ESTE INMUEBLE ESTÁ IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 017-3634 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE II.PP. DEL CÍRCULO DE LA CEJA.

(2) Una casa de habitación situada en un costado de la plaza pública, calle Caldas 48, de tapias y tejas, su suelo y solar correspondientes, demás mejoras y anexidades, y comprendido por los siguientes linderos: "Por el frente con la calle Caldas; por el centro con propiedad de Justo Botero; por un costado con la calle Ricaurte; y por el otro costado, en

parte, con propiedad de Teresa Botero y siguiendo por el lindero con ésta, por un paredón línea recta hasta encontrar lindero con propiedad del señor Justo Botero, en lindero con solar de las mismas vendedoras." ESTE INMUEBLE ESTÁ IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 017-11562 DE LA OFICINA DE REGISTRO DEL CIRCULO DE LA CEJA.

c. Pago, a cargo de la parte convocada, y a favor de la convocante, de los frutos de los inmuebles objeto de la promesa de compraventa, con indexación.

Según se ha visto, el inciso 1° del Art. 1746 del Código Civil dispone que en virtud de la declaración de la nulidad del acto o contrato, las partes tienen derecho a ser restituidas al estado en que se hallarían de no haberse celebrado el mismo. Y, para el efecto, el inciso 2° indica que "en las restituciones mutuas que hayan de hacerse los contratantes en virtud de este pronunciamiento, será cada cual responsable de la pérdida de las especies o de su deterioro, de los intereses y frutos, y del abono de las mejoras necesarias, útiles o voluptuarias, tomándose en consideración los casos fortuitos, y la posesión de buena fe o mala fe de las partes; todo ello según las reglas generales y sin perjuicio de lo dispuesto en el siguiente artículo".

La referencia que el texto legal hace a la aplicación de las "reglas generales" a las restituciones mutuas que surgen de la declaración de nulidad se refiere a las normas de restituciones mutuas del Libro II del Código Civil, ya referidas. Pero, según lo han reconocido la jurisprudencia y la doctrina, tales disposiciones, previstas para la acción reivindicatoria, han de aplicarse a las restituciones que proceden en los casos de nulidad del acto, pero adaptándolas razonablemente a los hechos y circunstancias de cada caso y, sobre todo, de un modo tal que prevalezca el derecho que el Art. 1746 reconoce a las partes de "ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo", derecho que no es idéntico a los que surgen para las partes en virtud de la sentencia que acoge las pretensiones del demandante en la acción reivindicatoria.

En estos términos, para aplicar lo dispuesto por el Art. 1746 del Código Civil en armonía con las disposiciones de "Prestaciones mutuas" del Libro II del Código Civil (Arts. 961 a 971), es importante tener en cuenta lo siguiente, en casos como el presente, consistente en la declaración de nulidad de un contrato de promesa de compraventa:

En materia de frutos, el Art. 964 dispone, para la acción reivindicatoria, que "el poseedor de mala fe es obligado a restituir los frutos naturales y civiles de la cosa, y no solamente los percibidos, sino los que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad, teniendo la cosa en su poder", de lo cual se desprende que, a contrario sensu, el poseedor de buena fe solo responde de los frutos efectivamente percibidos. Y agrega la norma que "el poseedor de buena fe no es obligado a la restitución de los frutos percibidos antes de la contestación de la demanda" (más exactamente, antes de la notificación del auto admisorio de la demanda, según se ha entendido), y que "en cuanto a los percibidos después, estará sujeto a las reglas de los dos incisos anteriores" (es decir, a las mismas reglas aplicables al poseedor de mala fe, pero solo para los frutos posteriores a la notificación del auto admisorio de la demanda).

Lo dispuesto por esta norma legal resulta razonable para el caso de ser vencido el poseedor de un predio por su propietario en acción reivindicatoria, y la manera de responder o no por los frutos del bien, según se trate de un poseedor de buena o mala fe, resulta lógica y equitativa para el tipo de acción allí previsto.

Pero la aplicación de ese precepto al caso de la declaración de nulidad de un contrato, en eventos como el presente, no es posible en los mismos términos contemplados por la norma para la acción reivindicatoria, pues los supuestos de los dos casos son distintos.

En efecto: la promitente compradora recibió los inmuebles objeto de la promesa de compraventa celebrada y empezó desde ese momento a tener, no la calidad de poseedora de los mismos, sino la de mera tenedora, según se desprende de la naturaleza misma de la entrega, y de la estipulación expresa contenida en la cláusula Quinta del contrato, conforme a la cual "en el evento de que los inmuebles sean entregados antes de otorgar la escritura de compraventa, la ocupación de los mismos será a título de mera tenencia, y, en consecuencia, en ese lapso LA PROMITENTE COMPRADORA no podrá aducir el carácter de poseedora".

De lo dicho se desprende que la convocada no puede calificarse de poseedora, ni de buena fe, ni de mala fe, de los bienes que le fueron entregados por la parte convocante, y que lo previsto por el Art. 964 del Código Civil no sea aplicable al caso en materia de reconocimiento de frutos civiles de los inmuebles.

Obsérvese que si se aplicara la norma al caso sub judice, asumiendo que la convocada se asimila a una poseedora de buena fe, esta solo habría de pagar a la convocante los frutos percibidos después de la notificación del auto admisorio de la demanda y los que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad en ese mismo período, sin reconocer fruto alguno por todo el período en que tuvo los bienes en sus manos antes de la referida notificación. Ciertamente, esa aplicación de la norma a casos como el que nos ocupa desconocería por entero el derecho que tiene la convocante, conforme al inciso 1º del Art. 1746 del Código Civil, de ser restituida al estado anterior al del negocio que se anula, pues le negaría los rendimientos que hubiera podido percibir de la explotación de sus inmuebles si no los hubiera entregado, de no haber celebrado la promesa, generándose, por otra parte, un enriquecimiento sin causa.

Es claro entonces que la PROMITENTE COMPRADORA nunca fue poseedora de los inmuebles que le fueron entregados, sino una mera tenedora de los mismos, que tenía la facultad de explotarlos, pero bajo la condición de llegar a adquirirlos posteriormente, en virtud del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, y de su registro, que nunca se dieron y que jamás tendrán lugar, dada la nulidad de la promesa que ahora se declara. De ello se desprende que carecería de toda lógica jurídica exonerar a la PROMITENTE COMPRADORA de reconocer a los demandantes los frutos civiles que estos hubieran podido producir, de haber conservado el bien en sus manos, si no se hubiera celebrado la promesa de venta cuya nulidad se declara ahora. Y el absurdo de esa exoneración es aún más evidente si se tiene en cuenta que, en virtud de la nulidad de la promesa, los PROMITENTES VENDEDORES deben restituir a la PROMITENTE COMPRADORA los dineros recibidos de esta, debidamente indexados, tratamiento que, de darse, ciertamente no restablecería a las partes al estado en que se hallarían si la promesa anulada no se hubiera celebrado, y generaría un enriquecimiento sin causa inadmisibles.

En estos términos, para restablecer verdaderamente a la parte convocante al estado en que se hallaría si no se hubiera celebrado la promesa de compraventa cuya nulidad absoluta será declarada, en cumplimiento del inciso 1º del Art. 1746 del Código Civil, lo procedente es disponer, como en efecto se hará en este laudo, que la convocada le pague los frutos civiles que razonablemente habrían podido producir los inmuebles objeto de la promesa desde la fecha en la cual fueron entregados a la convocada, debidamente indexados hasta la fecha del laudo.

Según lo reconocen ambas partes, la fecha de entrega de los inmuebles que hizo la convocante a la convocada fue el día 30 de julio de 2010: la demandante indica esa fecha en escrito mediante el cual cumple los requisitos que se le exigieron para la admisión de la demanda (folio 81), y la demandada acepta que ese fue el día de la entrega, en su respuesta al hecho 5.1 de la demanda (folio 111).

Con base en la valoración del canon de arrendamiento aplicable a dichos inmuebles, establecido por el perito avalador Álvaro Diego Mesa Duque en el dictamen pericial que obra a folios 195 a 205 del expediente, el valor de los frutos civiles de esos bienes sería, al 17 de marzo de 2014, fecha del dictamen, de TRES MILLONES DE PESOS (\$3.000.000) mensuales.

Para liquidar ese valor por cada mes durante el cual la convocada tuvo en sus manos los inmuebles desde el 30 de julio de 2010 (fecha en la cual le fueron entregados), y determinar el valor actual equivalente de cada canon, es necesario: primero, deflactar dicho valor para establecer el monto que debió tener cada canon en cada uno de los meses indicados; y luego indexar los respectivos cánones ya deflactados hasta el mes de junio de 2014 (último mes del cual se tiene la cifra del IPC). Los frutos mensuales así establecidos se calculan por mensualidades anticipadas entre el 30 de julio de 2010 (fecha de entrega de los inmuebles a la convocada) y el 30 de julio de 2014 (fecha de corte de la liquidación).

La liquidación de los frutos indicados entre julio 30 de 2010 y julio 30 de 2014, que deberá pagar la parte convocada a la convocante, indexados a junio 30 de 2014 (último mes del cual se tiene la cifra del IPC), y previa la respectiva deflactación, es la siguiente:

(i) El resultado de deflactar es este:

AÑO	MES	VALOR DEFLACTADO	IPC	VALOR INDEXADO
2010	7	\$2.710.857	-0,04%	\$2.709.772
2010	8	\$2.709.772	0,11%	\$2.712.753
2010	9	\$2.712.753	-0,14%	\$2.708.955
2010	10	\$2.708.955	-0,09%	\$2.706.517
2010	11	\$2.706.517	0,19%	\$2.711.660
2010	12	\$2.711.660	0,65%	\$2.729.285
2011	1	\$2.729.285	0,91%	\$2.754.122
2011	2	\$2.754.122	0,60%	\$2.770.647
2011	3	\$2.770.647	0,27%	\$2.778.127
2011	4	\$2.778.127	0,12%	\$2.781.461
2011	5	\$2.781.461	0,28%	\$2.789.249
2011	6	\$2.789.249	0,32%	\$2.798.175

2011	7	\$2.798.175	0,14%	\$2.802.092
2011	8	\$2.802.092	-0,03%	\$2.801.252
2011	9	\$2.801.252	0,31%	\$2.809.936
2011	10	\$2.809.936	0,19%	\$2.815.274
2011	11	\$2.815.274	0,14%	\$2.819.216
2011	12	\$2.819.216	0,42%	\$2.831.057
2012	1	\$2.831.057	0,73%	\$2.851.723
2012	2	\$2.851.723	0,61%	\$2.869.119
2012	3	\$2.869.119	0,12%	\$2.872.562
2012	4	\$2.872.562	0,14%	\$2.876.583
2012	5	\$2.876.583	0,30%	\$2.885.213
2012	6	\$2.885.213	0,08%	\$2.887.521
2012	7	\$2.887.521	-0,02%	\$2.886.944
2012	8	\$2.886.944	0,04%	\$2.888.098
2012	9	\$2.888.098	0,29%	\$2.896.474
2012	10	\$2.896.474	0,16%	\$2.901.108
2012	11	\$2.901.108	-0,14%	\$2.897.047
2012	12	\$2.897.047	0,09%	\$2.899.654
2013	1	\$2.899.654	0,30%	\$2.908.353
2013	2	\$2.908.353	0,44%	\$2.921.150
2013	3	\$2.921.150	0,21%	\$2.927.284
2013	4	\$2.927.284	0,25%	\$2.934.602
2013	5	\$2.934.602	0,28%	\$2.942.819
2013	6	\$2.942.819	0,23%	\$2.949.588
2013	7	\$2.949.588	0,04%	\$2.950.768
2013	8	\$2.950.768	0,08%	\$2.953.128
2013	9	\$2.953.128	0,29%	\$2.961.692
2013	10	\$2.961.692	-0,26%	\$2.953.992
2013	11	\$2.953.992	-0,22%	\$2.947.493
2013	12	\$2.947.493	0,26%	\$2.955.157
2014	1	\$2.955.157	0,49%	\$2.969.637
2014	2	\$2.969.637	0,63%	\$2.988.346
2014	3	\$2.988.346	0,39%	<u>\$3.000.000</u>
VALOR PERICIAL A MARZO DE 2014				<u>\$3.000.000</u>

Fuente: cifras provenientes del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) (www.dane.gov.co).

El cuadro anterior muestra el valor del canon de arrendamiento mes a mes, hasta el 30 de julio de 2010.

(ii) Una vez hallado el valor deflactado o del arrendamiento en pesos a 30 de julio de 2010, se hace necesario calcular el valor de los arrendamientos debidamente indexados a junio de 2014, y calculados hasta julio 30 de 2014, así:

AÑO	MES	ARRIENDO	IPC	CAUSADO MES	TOTAL MES ANT. INDEXADO	TOTAL INDEXADO
2010	7	\$2.710.857		\$2.710.857		\$2.710.857
2010	8	\$2.709.772	0,11%	\$2.709.772	\$2.713.839	\$5.423.611
2010	9	\$2.712.753	-0,14%	\$2.712.753	\$5.416.018	\$8.128.771

2010	10	\$2.708.955	-0,09%	\$2.708.955	\$8.121.455	\$10.830.411
2010	11	\$2.706.517	0,19%	\$2.706.517	\$10.850.989	\$13.557.506
2010	12	\$2.711.660	0,65%	\$2.711.660	\$13.645.630	\$16.357.289
2011	1	\$2.729.285	0,91%	\$2.729.285	\$16.506.141	\$19.235.426
2011	2	\$2.754.122	0,60%	\$2.754.122	\$19.350.839	\$22.104.961
2011	3	\$2.770.647	0,27%	\$2.770.647	\$22.164.644	\$24.935.291
2011	4	\$2.778.127	0,12%	\$2.778.127	\$24.965.213	\$27.743.341
2011	5	\$2.781.461	0,28%	\$2.781.461	\$27.821.022	\$30.602.483
2011	6	\$2.789.249	0,32%	\$2.789.249	\$30.700.411	\$33.489.660
2011	7	\$2.798.175	0,14%	\$2.798.175	\$33.536.546	\$36.334.721
2011	8	\$2.802.092	-0,03%	\$2.802.092	\$36.323.820	\$39.125.913
2011	9	\$2.801.252	0,31%	\$2.801.252	\$39.247.203	\$42.048.455
2011	10	\$2.809.936	0,19%	\$2.809.936	\$42.128.347	\$44.938.282
2011	11	\$2.815.274	0,14%	\$2.815.274	\$45.001.196	\$47.816.470
2011	12	\$2.819.216	0,42%	\$2.819.216	\$48.017.300	\$50.836.515
2012	1	\$2.831.057	0,73%	\$2.831.057	\$51.207.622	\$54.038.678
2012	2	\$2.851.723	0,61%	\$2.851.723	\$54.368.314	\$57.220.038
2012	3	\$2.869.119	0,12%	\$2.869.119	\$57.288.702	\$60.157.820
2012	4	\$2.872.562	0,14%	\$2.872.562	\$60.242.041	\$63.114.603
2012	5	\$2.876.583	0,30%	\$2.876.583	\$63.303.947	\$66.180.530
2012	6	\$2.885.213	0,08%	\$2.885.213	\$66.233.475	\$69.118.688
2012	7	\$2.887.521	-0,02%	\$2.887.521	\$69.104.864	\$71.992.385
2012	8	\$2.886.944	0,04%	\$2.886.944	\$72.021.182	\$74.908.126
2012	9	\$2.888.098	0,29%	\$2.888.098	\$75.125.359	\$78.013.458
2012	10	\$2.896.474	0,16%	\$2.896.474	\$78.138.279	\$81.034.753
2012	11	\$2.901.108	-0,14%	\$2.901.108	\$80.921.305	\$83.822.413
2012	12	\$2.897.047	0,09%	\$2.897.047	\$83.897.853	\$86.794.900
2013	1	\$2.899.654	0,30%	\$2.899.654	\$87.055.285	\$89.954.939
2013	2	\$2.908.353	0,44%	\$2.908.353	\$90.350.741	\$93.259.094
2013	3	\$2.921.150	0,21%	\$2.921.150	\$93.454.938	\$96.376.088
2013	4	\$2.927.284	0,25%	\$2.927.284	\$96.617.028	\$99.544.312
2013	5	\$2.934.602	0,28%	\$2.934.602	\$99.823.036	\$102.757.639
2013	6	\$2.942.819	0,23%	\$2.942.819	\$102.993.981	\$105.936.801
2013	7	\$2.949.588	0,04%	\$2.949.588	\$105.979.175	\$108.928.763
2013	8	\$2.950.768	0,08%	\$2.950.768	\$109.015.906	\$111.966.674
2013	9	\$2.953.128	0,29%	\$2.953.128	\$112.291.377	\$115.244.506
2013	10	\$2.961.692	-0,26%	\$2.961.692	\$114.944.870	\$117.906.562
2013	11	\$2.953.992	-0,22%	\$2.953.992	\$117.647.168	\$120.601.160
2013	12	\$2.947.493	0,26%	\$2.947.493	\$120.914.723	\$123.862.216
2014	1	\$2.955.157	0,49%	\$2.955.157	\$124.469.141	\$127.424.297
2014	2	\$2.969.637	0,63%	\$2.969.637	\$128.227.070	\$131.196.707
2014	3	\$2.988.346	0,39%	\$2.988.346	\$131.708.375	\$134.696.720
2014	4	\$3.000.000	0,46%	\$3.000.000	\$135.316.325	\$138.316.325
2014	5	\$3.013.800	0,48%	\$3.013.800	\$138.980.244	\$141.994.044
2014	6	\$3.028.266	0,09%	\$3.028.266	\$142.121.839	\$145.150.105
TOTAL INDEXADO A JUNIO DE 2014						\$145.150.105

Fuente: cifras provenientes del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) (www.dane.gov.co).

El total de frutos deflactados a cada mes y luego indexados a junio de 2014 (último mes del cual se conoce el IPC), según el saldo causado, es de CIENTO CUARENTA Y CINCO MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL CIENTO CINCO PESOS (\$145.150.105), hasta julio 30 de 2014.

4. COSTAS

En vista de que en el presente laudo no serán atendidas las pretensiones de la demanda principal, ni las de la demanda de reconvencción, no habrá lugar a condenar en costas a ninguna de las partes.

CAPÍTULO TERCERO

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Tribunal de Arbitramento convocado e integrado para dirimir el conflicto existente entre los señores **MARÍA JOSEFA CALDERÓN DE CADAVID, FRANCISCO LIBARDO CADAVID CALDERÓN, FRANCISCO RAMIRO CADAVID CALDERÓN, OLGA LUZ CADAVID CALDERÓN, AMPARO CADAVID CALDERÓN, MARÍA ELENA CADAVID DE RESTREPO, ELBA NORA CADAVID CALDERÓN, CARLOS ALFREDO CADAVID CALDERÓN, EDGAR DE JESÚS CADAVID CALDERÓN, FRANCISCO LUIS GUILLERMO CADAVID CALDERÓN, LILIANA MARÍA URIBE CADAVID y ÁLVARO ANDRÉS CADAVID CALDERÓN**, de una parte, y, de otra parte, la señora **LEIDY JOHANA ZULUAGA ARBELÁEZ**, administrando justicia en nombre la República de Colombia, por autoridad de la ley,

FALLA:

PRIMERO. Se estima fundada la excepción de nulidad propuesta por la parte convocada. En consecuencia, se declara la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa celebrado por los señores **MARÍA JOSEFA CALDERÓN DE CADAVID, FRANCISCO LIBARDO CADAVID CALDERÓN, FRANCISCO RAMIRO CADAVID CALDERÓN, OLGA LUZ CADAVID CALDERÓN, AMPARO CADAVID CALDERÓN, MARÍA ELENA CADAVID DE RESTREPO, ELBA NORA CADAVID CALDERÓN, CARLOS ALFREDO CADAVID CALDERÓN, EDGAR DE JESÚS CADAVID CALDERÓN, FRANCISCO LUIS GUILLERMO CADAVID CALDERÓN, LILIANA MARÍA URIBE CADAVID y ÁLVARO ANDRÉS CADAVID CALDERÓN**, en calidad de promitentes vendedores, de una parte, y la señora **LEYDY JOHANA ZULUAGA ARBELÁEZ**, de otra parte, como promitente compradora, contrato

contenido en documento privado fechado en el mes de julio de 2010, reconocido por las partes ante notario en cuanto a su contenido y firmas, al cual se ha hecho referencia en la parte motiva.

SEGUNDO. Se dispone que en virtud de la declaración de nulidad del contrato de promesa de compraventa especificado que profiere el Tribunal, los señores **MARÍA JOSEFA CALDERÓN DE CADAVID, FRANCISCO LIBARDO CADAVID CALDERÓN, FRANCISCO RAMIRO CADAVID CALDERÓN, OLGA LUZ CADAVID CALDERÓN, AMPARO CADAVID CALDERÓN, MARÍA ELENA CADAVID DE RESTREPO, ELBA NORA CADAVID CALDERÓN, CARLOS ALFREDO CADAVID CALDERÓN, EDGAR DE JESÚS CADAVID CALDERÓN, FRANCISCO LUIS GUILLERMO CADAVID CALDERÓN, LILIANA MARÍA URIBE CADAVID y ÁLVARO ANDRÉS CADAVID CALDERÓN** deberán pagar a la señora **LEYDY JOHANA ZULUAGA ARBELÁEZ**, en las proporciones que les correspondían en los inmuebles objeto de dicha promesa en la fecha de la misma (julio de 2010), por concepto de restitución de los dineros que los primeros recibieron de la última en ejecución de ese contrato, cuya nulidad se declara, la cantidad de **DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS VEINTISIETE MIL CUATROCIENTOS TRES PESOS (\$298.827.403,00)**, que surge de indexar la suma total de doscientos setenta millones quinientos treinta y cuatro mil pesos (\$270.534.000,00), a la cual ascendieron los pagos que hizo la parte convocada a la convocante en virtud de la promesa de venta cuya nulidad se declara. Esta indexación se ha efectuado en la parte motiva hasta el mes de junio de 2014 (último mes cuyo IPC se conoce a la fecha), y el pago se hará con la indexación actualizada hasta la fecha del presente laudo.

TERCERO. Se ordena a la señora **LEYDY JOHANA ZULUAGA ARBELÁEZ** restituir a los señores **MARÍA JOSEFA CALDERÓN DE CADAVID, FRANCISCO LIBARDO CADAVID CALDERÓN, FRANCISCO RAMIRO CADAVID CALDERÓN, OLGA LUZ CADAVID CALDERÓN, AMPARO CADAVID CALDERÓN, MARÍA ELENA CADAVID DE RESTREPO, ELBA NORA CADAVID CALDERÓN, CARLOS ALFREDO CADAVID CALDERÓN, EDGAR DE JESÚS CADAVID CALDERÓN, FRANCISCO LUIS GUILLERMO CADAVID CALDERÓN, LILIANA MARÍA URIBE CADAVID y ÁLVARO ANDRÉS CADAVID CALDERÓN** los inmuebles sobre los cuales versó el contrato de promesa de compraventa cuya declaración de nulidad se ha proferido en el presente laudo, en un plazo de diez (10) días hábiles contados desde el día siguiente a la fecha de ejecutoria del mismo, inmuebles que se especifican así:

(1) Un lote de terreno, con todas sus mejoras y anexidades, situado en el municipio de El Retiro, en el área urbana, que linda: "Por el ORIENTE, con herederos de Teresa Botero; por el OCCIDENTE, con propiedad de Julio Botero Mejía; por el NORTE, con propiedad de la compradora; y por el SUR, con propiedad de Gilberto Castañeda." ESTE INMUEBLE ESTÁ IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 017-3634 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE II.PP. DEL CÍRCULO DE LA CEJA.

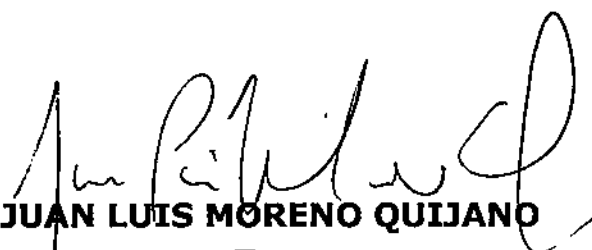
(2) Una casa de habitación situada en un costado de la plaza pública, calle Caldas 48, de tapias y tejas, su suelo y solar correspondientes, demás mejoras y anexidades, y comprendido por los siguientes linderos: "Por el frente con la calle Caldas; por el centro con propiedad de Justo Botero; por un costado con la calle Ricaurte; y por el otro costado, en parte, con propiedad de Teresa Botero y siguiendo por el lindero con ésta, por un paredón línea recta hasta encontrar lindero con propiedad del señor Justo Botero, en lindero con solar de las mismas vendedoras." ESTE INMUEBLE ESTÁ IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 017-11562 DE LA OFICINA DE REGISTRO DEL CIRCULO DE LA CEJA.

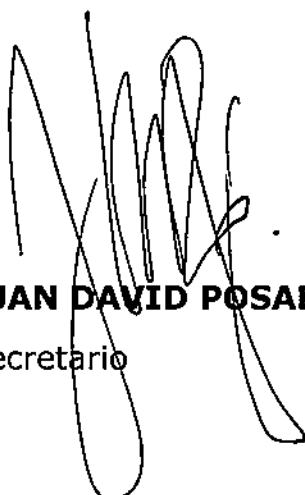
CUARTO. Se dispone que en virtud de la declaración de nulidad de la promesa de compraventa especificada que profiere el Tribunal, la señora **LEYDY JOHANA ZULUAGA ARBELÁEZ** deberá pagar a los señores **MARÍA JOSEFA CALDERÓN DE CADAVID, FRANCISCO LIBARDO CADAVID CALDERÓN, FRANCISCO RAMIRO CADAVID CALDERÓN, OLGA LUZ CADAVID CALDERÓN, AMPARO CADAVID CALDERÓN, MARÍA ELENA CADAVID DE RESTREPO, ELBA NORA CADAVID CALDERÓN, CARLOS ALFREDO CADAVID CALDERÓN, EDGAR DE JESÚS CADAVID CALDERÓN, FRANCISCO LUIS GUILLERMO CADAVID CALDERÓN, LILIANA MARÍA URIBE CADAVID y ÁLVARO ANDRÉS CADAVID CALDERÓN**, en las proporciones que correspondían a estos en los inmuebles objeto de dicha promesa en la fecha de la misma (julio de 2010), la cantidad de CIENTO CUARENTA Y CINCO MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL CIENTO CINCO PESOS (\$145.150.105), por concepto de frutos civiles de los inmuebles objeto de dicha promesa, de conformidad con las consideraciones y la liquidación contenidas en la parte motiva. La actualización de este valor se ha efectuado en la parte motiva hasta el mes de junio de 2014 (último mes cuyo IPC se conoce a la fecha), se extiende desde el treinta (30) de julio de dos mil diez (2010) hasta el treinta (30) de julio de dos mil catorce (2014), y el pago se hará con la indexación actualizada hasta la fecha del presente laudo.

QUINTO. Se deniegan todas las pretensiones de la demanda principal y de la demanda de reconvención.

SEXTO. No se condena en costas a ninguna de las partes.

SÉPTIMO. Se dispone expedir copia auténtica del presente laudo para cada una de las partes del proceso.


JUAN LUIS MORENO QUIJANO
Árbitro único


JUAN DAVID POSADA GUTIÉRREZ
Secretario