

LAUDO ARBITRAL

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO

ARTURO JARAMILLO ARANGO

Vs

LUIS GUILLERMO GAMA MORENO.

Medellín, trece (13) de octubre de dos mil diez y siete (2017).

Procede el Tribunal, dentro de la audiencia pública señalada para el efecto, a proferir el laudo con el cual se decide la controversia surgida entre el señor Luis Felipe Gómez Arboleda, sustituido en el proceso arbitral por el señor ARTURO JARAMILLO ARANGO como cesionario de sus derechos, y el señor LUIS GUILLERMO GAMA MORENO.

I.- ANTECEDENTES

1. La solicitud de convocatoria del Tribunal de Arbitramento

Mediante escrito presentado el 25 de abril de 2017, ante el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín, el señor Luis Felipe Gómez, sustituido en el proceso arbitral por el señor Arturo Jaramillo Arango como cesionario de sus derechos, presentó demanda arbitral contra el señor Luis Guillermo Gama Moreno.

2. El pacto arbitral.

La cláusula compromisoria que da origen al proceso está contenida en el "Contrato de compraventa de establecimiento de comercio", celebrado entre el señor Luis Felipe Gómez y el señor Luis Guillermo Gama Moreno el 21 de noviembre de 2016.

El pacto arbitral es del siguiente tenor:

"9. DÉCIMA PRIMERA: CLÁUSULA COMPROMISORIA

Las diferencias que ocurrieren entre los contratantes, en razón de lo aquí pactado, será (sic) sometidas a la decisión obligatoria de un tribunal de arbitramento, que sesionará en la ciudad de Medellín; integrado por (1) árbitro designado por la Cámara de Comercio de Medellín, el cual deberá ser abogado inscrito y deberá fallar en derecho. En lo no previsto en esta cláusula, se procederá de acuerdo con lo dispuesto por las normas vigentes sobre la materia, en especial por el decreto 2.279/1989 y la ley 23/1991".

3. Desarrollo del proceso

3.1. En desarrollo de la cláusula compromisoria, el 27 de abril de 2017, y de conformidad con el artículo 73 del reglamento del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín, se realizó el sorteo público para la designación de árbitros, para conocer del trámite arbitral de la referencia.

Ante la no comparecencia del señor Gama moreno, no obstante haber sido citado a la dirección que aparece en el registro correspondiente de la Cámara de Comercio el Centro de Arbitraje, designó como árbitro al abogado Juan Carlos Moncada Zapata, quien aceptó el cargo.

3.2. El día 26 de mayo de 2017 se llevó a cabo la audiencia de instalación del Tribunal en el cual se profirió el Auto No. 1 en el que se declaró legalmente instalado, se designó como secretario al doctor Fernando Ossa Arbeláez -quien aceptó la designación-, se fijó el lugar de funcionamiento y se reconoció personería jurídica al abogado Luis Fernando Vélez Ramírez para actuar en el proceso en representación del demandante.

De igual forma, se profirió el Auto No. 2 en el que se inadmitió la demanda arbitral por no cumplir con los requisitos establecidos en los artículos 82 y siguientes del Código General del Proceso, y se le concedió el término de 5 días hábiles al demandante para que subsanara la demanda.

3.3. El 3 de mayo de 2017, encontrándose del término señalado por el Auto No. 02 del 25 de mayo de 2017, el apoderado de la parte demandante envió subsanación de requisitos al correo arbitraje@camaramedellin.com.co.

3.4. Mediante Auto del 7 de junio de 2017, se admitió la demanda arbitral, y se corrió traslado al demandado por el término de 20 días hábiles, para que procediera a contestar la demanda. Una vez transcurrido el término referido, el demandado no contestó la demanda, no obstante haber sido citado debidamente y haber recibido por la vía del correo electrónico que este tiene registrado en el registro público de comercio.

3.5. El día 11 de agosto de 2017, se realizó la audiencia de conciliación, la cual se declaró agotada y fracasada, toda vez que el demandado no asistió a la misma. Al comenzar la audiencia, el apoderado de la parte demandante presentó al Tribunal un contrato de cesión de derechos litigiosos debidamente autenticado en la Notaría 11 del Circulo de Medellín, según el cual, el señor Luis Felipe Gómez cedió los derechos litigiosos relacionados con el litigio que está sometido a arbitramento, al señor Arturo Jaramillo Arango.

El Tribunal, por encontrar que la cesión se ciñe a los requisitos exigidos por el artículo 1969 del Código Civil, aceptó esta sustitución procesal. El señor Arturo Jaramillo Arango,

en la misma audiencia otorga poder al doctor Luis Fernando Vélez Restrepo, quien es el mismo abogado que ha representado en el proceso al cedente Luis Felipe Gómez.

En la misma audiencia el Tribunal señaló las sumas que por concepto de gastos y honorarios que deberían ser pagados por las partes.

3.6. La parte demandante, en la oportunidad prevista canceló las sumas decretadas por concepto de honorarios y gastos del Tribunal.

3.7. El 14 de septiembre de 2017, se realizó la primera audiencia de trámite en la cual el Tribunal se declaró competente. Contra esta decisión las partes no interpusieron ningún recurso. En el mismo auto, se decretaron las pruebas documentales solicitadas por el demandante, se decretó el interrogatorio de parte al demandado, y se negaron los testimonios solicitados. La parte demandada no asistió a la audiencia.

3.8. El día 26 de septiembre de 2017, se llevaron a cabo las audiencias de pruebas y de alegatos de conclusión. Pese a esperar un término razonable, la parte demandada no asistió, por lo que el Tribunal decidió clausurar la etapa probatoria y dio apertura a los alegatos de conclusión. El apoderado del demandante sucintamente se refirió al asunto que debe resolver el Tribunal y presentó un escrito que resume sus alegatos de conclusión.

Como la parte demandada no compareció a la audiencia ni designó apoderado para que la representara, y habiéndose terminado el rito del proceso, el Tribunal señaló la fecha para proferir laudo.

4. Síntesis de las cuestiones objeto de controversia

4.1. Hechos en que se fundamenta la demanda:

Por medio de contrato escrito, el señor Luis Felipe Gómez Arboleda vendió al señor Luis Guillermo Gama Moreno un establecimiento de comercio situado en la ciudad de Medellín denominado Parqueadero Saju Las Vegas, con registro de la Cámara de Comercio de la misma ciudad No. 21-495227-02 de la carrera 50E # 3 sur 60.

El precio de la compraventa se fijó por las partes en la suma de setecientos cincuenta millones de pesos (\$ 750.000.000.00), *"suma que el comprador se comprometió a pagar de la siguiente manera: El día 21 de noviembre de 2016 la suma de (\$153.000.000) a la firma del contrato de compraventa. El día 23 de noviembre de 2016 la suma de (\$200.000.000). El día 01 de diciembre de 2016 la suma de (\$ 200.000.000). El día 21 de diciembre de 2016 la suma de (\$ 197.000.000)"*.

De acuerdo con el escrito provocador del arbitramento, el convocado, Luis Guillermo Gama, no cumplió con las obligaciones derivadas del contrato puesto que no pagó la totalidad del precio. Tampoco cubrió el valor del arrendamiento ni los servicios públicos

ni los demás gastos generados por la ocupación del inmueble en el que funciona el establecimiento de comercio.

El incumplimiento, entonces, es la causa invocada por el demandante para pedir, en la demanda, la resolución del contrato de compraventa previa declaración de incumplimiento del mismo, y la consecuencia de condena por el valor de la cláusula penal pactada en un 25% del valor total del contrato, es decir, la suma de ciento ochenta y siete millones quinientos mil pesos (\$187.500.000), aparte del valor de los perjuicios materiales que fueron calculados por el convocante en la suma de \$ 65.276.250.

4.2. Las pretensiones de la demanda:

De conformidad con la demanda, el convocante solicita en la demanda que se hagan las siguientes declaraciones y condenas, que el Tribunal transcribe textualmente para facilitar las referencias que se harán en las consideraciones:

“PRIMERA: Que se declare por parte del Tribunal de Arbitramento que el señor LUIS GUILLERMO GAMA MORENO incumplió el contrato de compraventa suscrito con mi poderdante el 21 de noviembre de 2.016.

SEGUNDA: Que como consecuencia de lo anterior se declare resuelto el contrato de compraventa.

TERCERA: Que como consecuencia del incumplimiento, se condene al señor LUIS GUILLERMO GAMA MORENO, al pago de la cláusula penal que equivale al 25% del valor total del contrato, es decir, a la suma de ciento ochenta y siete millones quinientos mil pesos m.cl (\$187.500.000).

CUARTA: Que se condene al señor LUIS GUILLERMO GAMA MORENO a pagar a mi poderdante la suma de setenta y cinco millones doscientos setenta y seis mil doscientos cincuenta pesos m.l.c (\$65.276.250) por concepto de perjuicios materiales ocasionados por mi poderdante con el incumplimiento del contrato de compraventa.

QUINTA: Que se condene al señor LUIS GUILLERMO GAMA MORENO al pago de costas del proceso y agencias en derecho.

SEXTO: Que en relación con las sumas de dinero respecto de las cuales se imponga condena, se condene al demandado reconocer a mi poderdante la actualización de dichas cifras de dinero teniendo en cuenta la variación de índice de precios al consumidor certificada por el DANE”.

4.3. Pruebas:

Las pruebas pedidas por la parte convocante fueron decretadas y consisten en los documentos arrimados con la demanda, a saber: el texto del contrato de compraventa debidamente autenticado ante notario, el registro mercantil del establecimiento de comercio Parqueadero Saju Las Vegas y facturas de venta y cuentas de cobro formuladas por el vendedor. Como se dijo, la etapa de alegaciones se cumplió de acuerdo con lo que establece la ley. En ella el apoderado recabó en el acogimiento de las súplicas de la demanda por el evidente incumplimiento del convocado.

II. CONSIDERACIONES

1. Presupuestos procesales.

El Tribunal encuentra satisfechos todos los presupuestos, como pasa a explicarlo.

De lo expuesto en precedencia, resulta claro que el demandado no concurrió al proceso, pese a ser notificado de todas las actuaciones del proceso, tal como consta en las constancias de notificación electrónica que reposan en el expediente, en la dirección electrónica señalada para notificaciones judiciales en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio de Bogotá, de conformidad con el certificado de existencia y representación aportado por el demandante, de fecha del 14 de febrero de 2017.

Al respecto, el artículo 23 de la Ley 1563 de 2012 *"Por medio de la cual se expide el Estatuto de Arbitraje Nacional e Internacional y se dictan otras disposiciones"* establece:

"Artículo 23. Utilización de medios electrónicos. En el proceso arbitral podrán utilizarse medios electrónicos en todas las actuaciones y, en particular, para llevar a cabo todas las comunicaciones, tanto del tribunal con las partes como con terceros, para la notificación de las providencias, la presentación de memoriales y la realización de audiencias, así como para la guarda de la versión de las mismas y su posterior consulta.

La notificación transmitida por medios electrónicos se considerará recibida el día en que se envió, salvo que se trate de la notificación del auto admisorio de la demanda, caso en el cual se considerará hecha el día que se reciba en la dirección electrónica del destinatario.[...]"

A su turno, el artículo 55 del Reglamento General del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia contempla:

"ARTÍCULO 55.- NOTIFICACIONES Y COMUNICACIONES ESCRITAS: *Salvo acuerdo en contrario de las partes:*

1. *Cualquier notificación o comunicación del Centro y del tribunal que deba efectuarse en virtud del presente Reglamento o del Estatuto arbitral podrá hacerse de manera electrónica.*

2. Toda notificación o comunicación se considerará recibida el día en que haya sido entregada personalmente al destinatario, o el día en que haya sido entregada en la dirección señalada en el contrato o en la dirección o residencia habitual o lugar de actividades principales de aquel. Si la parte interesada desconoce la dirección o residencia habitual o lugar de actividades principales, se considerará recibida el día en que haya sido entregada, o intentada su entrega, por correo certificado o cualquier otro medio que deje constancia del intento de entrega en la última dirección o residencia habitual o lugar de actividades principales conocidos del destinatario.

3. En caso de notificación por medios electrónicos, se utilizará cualquier medio que garantice el acuse de recibido. Dichas notificaciones o comunicaciones de las partes, árbitros y de todos los intervinientes en el trámite arbitral deberán garantizar los atributos de autenticidad, integridad y disponibilidad.

4. La comunicación por medios electrónicos será dirigida a la dirección electrónica que haya sido designada o informada para tal efecto por cada interviniente en el trámite arbitral. La notificación transmitida por medios electrónicos se considerará recibida el día en que se envió, salvo que se trate de la notificación del auto admisorio de la demanda, caso en el cual se considerará hecha el día en que se reciba en la dirección electrónica del destinatario.

5. Todas las comunicaciones y demás memoriales presentados, incluida la demanda y su contestación, enviados por cualquiera de las partes o sus representantes, así como todos los documentos anexos a ellos, podrán presentarse de forma física o electrónica.

6. No será necesario realizar nuevamente de forma física las actuaciones, notificaciones o comunicaciones previamente surtidas de forma electrónica."

De lo expuesto en precedencia, se desprende que se respetó estrictamente el rito procesal propio del arbitramento con sujeción al principio de la bilateralidad de la audiencia, y la competencia por razón de la materia, enmarcada en la cláusula compromisoria, no ha sido discutida. La legitimación de la parte provocante se asienta en el hecho de haber invocado un contrato en el que participa la parte provocada y la legitimación de esta se configura con el hecho de haber sido, precisamente, la parte compradora en el contrato de compraventa del establecimiento de comercio objeto del contrato.

En este orden de ideas, como quiera que la relación procesal existente en el presente caso se ha configurado en regular forma y que en su desarrollo no se incurrió en defecto alguno que en cuanto tenga virtualidad legal para invalidar lo actuado y no aparezca saneado, imponga darle aplicación al artículo 137¹ del Código General del Proceso, es de rigor decidir sobre el mérito de la controversia sometida a arbitraje.

¹ "ARTÍCULO 137. ADVERTENCIA DE LA NULIDAD. <Artículo corregido por el artículo 4 del Decreto 1736 de 2012. El nuevo texto es el siguiente:> En cualquier estado del proceso el juez ordenará poner en conocimiento de la parte afectada las nulidades que no hayan sido saneadas. Cuando se originen en las causales 4 y 8 del artículo 133 el auto se le notificará al afectado de conformidad con las reglas generales previstas en los artículos 291 y 292. Si dentro de los tres (3) días siguientes al de la notificación dicha parte no alega la nulidad, esta quedará saneada y el proceso continuará su curso; en caso contrario el juez la declarará."

2. El contrato de compraventa de establecimiento de comercio celebrado entre Luis Felipe Gómez Arbeláez y Luis Guillermo Gama Moreno

A efectos de determinar el incumplimiento del contrato, es preciso observar la regulación contenida en el contrato respecto de las obligaciones asumidas por las partes en el contrato de compraventa referido.

Las cláusulas contractuales que deben ser analizadas son las siguientes:

2. OBJETO DEL CONTRATO.

EL VENDEDOR transfiere a título de compraventa al COMPRADOR, quien a su vez adquiere al mismo título, con arreglo a los términos y condiciones que en este contrato se expresan, el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejerce sobre un Establecimiento de Comercio, cuyas especificaciones se detallan a continuación:

[...]

4. PRECIO Y FORMA DE PAGO.

El precio total de bien objeto de esta compraventa es la suma de Setecientos Cincuenta Millones de Pesos M.L. (750'000,000.00), que serán cancelados así:

4.1. A la firma del presente contrato EL COMPRADOR cancelará la suma de Ciento Cincuenta y Tres Millones de Pesos M.L. (\$153'000,000.00).

4.2. El saldo de Quinientos Noventa y Siete Millones de pesos (\$597'000.000.00) será entregado así: el día 23 de Noviembre, pagará la suma de Doscientos Millones de pesos M.L. (\$200'000,000.00), el día 01 de Diciembre, pagará la suma de Doscientos Millones de pesos M.L. (\$200'000,000.00) y el día 21 de Diciembre, cancelará el saldo de Ciento Noventa y Siete Millones de pesos M.L. (\$197'000,000.00). EL COMPRADOR queda con opción de, en cualquier momento, poder anticipar el pago del saldo pendiente.

Los pagos deberán efectuarse en las Oficinas de EL VENDEDOR en Medellín.

[...]

7. INCUMPLIMIENTO

Conviene(sic) las partes en señalar a título de cláusula penal la suma equivalente al 25% del valor total del presente contrato, para el caso de que alguna de ellas incumpla o cumpla sólo en forma parcial o tardía alguna o algunas de las obligaciones que por este acto adquieren.

[...]

Esta cláusula penal se pacta por el simple retardó, de manera que la parte que cumple cabalmente sus obligaciones o se allanó a cumplirlas oportunamente, podrá exigir de la incumplida el pago de la cláusula penal y el cumplimiento del contrato prometido. Las partes

renuncian en recíproco beneficio, a la necesidad de requerimiento para la constitución en mora, de forma que el simple retardo en el cumplimiento de las obligaciones aquí contraídas, genera las acciones de la ley, sin necesidad de requerimiento alguno. La parte que cumplió cabalmente sus obligaciones o se allanó a cumplirlas en su oportunidad, podrá también a su arbitrio exigir el cumplimiento del contrato o su resolución, según lo previsto en el artículo 1546 del código civil y en el artículo 870 del código de comercio y normas concordantes, pudiendo en cualquiera de estos casos exigir también el pago de la cláusula penal."

3. Consideraciones sobre el contrato de compraventa de establecimiento de comercio.

El establecimiento de comercio es uno de los bienes mercantiles regulados en el Código de Comercio, donde encontramos disposiciones que describen sus elementos y lo dotan de una especial protección legal. Así, se encuentra definido en el artículo 515 del estatuto mercantil² y los elementos que integran este medio por el cual obra la organización económica de la empresa, salvo estipulación en contrario, se encuentran plasmados en el artículo 516 de la misma codificación, entre los cuales se cuentan la enseña o nombre comercial y las marcas de productos y de servicios, las mercancías, los créditos, los contratos de arrendamiento y los derechos y obligaciones mercantiles derivados de las actividades propias del establecimiento.

Vale resaltar que, toda vez que el establecimiento de comercio es un bien mercantil, deberá corresponder a una persona natural o jurídica su titularidad, tal y como ha sido expuesto doctrinalmente por la Cámara de Comercio de Bogotá de la siguiente manera:

*"De acuerdo con lo expuesto no podemos decir que el establecimiento de comercio sea la prolongación de una sociedad legalmente constituida; analizando los artículos 25 y 515 del Código de Comercio es claro advertir que el legislador diferencia la noción de empresa como actividad económica organizada y la del establecimiento de comercio como el medio para realizar dicha actividad, no lo considera como un sujeto de derechos, sino que lo califica como un bien que pertenece a un comerciante y es él quien adquiere los derechos y responde por las obligaciones y no el establecimiento de comercio"*³.

La misma ley reconoce en sus artículos 517 y 525, para los eventos de enajenación forzada o voluntaria, una protección de la unidad económica del establecimiento consistente en una preferencia y una presunción sobre las enajenaciones en bloque o en estado de unidad económica, de tal forma que excepcionalmente se negociarán de manera individual los elementos que lo componen. Lo anterior no quiere decir que se desnaturalicen sus

² Artículo 515 del Código de Comercio: "Se entiende por establecimiento de comercio un conjunto de bienes organizados por el empresario para realizar los fines de la empresa. Una misma persona podrá tener varios establecimientos de comercio y, a su vez, un solo establecimiento de comercio podrá pertenecer a varias personas, y destinarse al desarrollo de diversas actividades comerciales".

³ Cámara de Comercio de Bogotá, oficio No. 11557 del 21 de agosto de 1991, en Doctrina Mercantil de 1991, pág.62.

componentes, bienes tanto corporales como incorporales, de los que puede disponer libremente su titular de manera individual y atendiendo exclusivamente la legislación propia de ellos, como lo ha anotado buena parte de la doctrina.

Así lo expresa el tratadista José Ignacio Narváez G. al decir que *"los bienes del establecimiento unidos ideal y no materialmente por el empresario, conservan su individualidad y pueden ser objeto de derechos diversos. Cada uno de ellos tiene su propia ley de circulación, ya se enajenen en conjunto o ya se transfieran aisladamente. Pero en virtud del dinamismo que les imprime el empresario, con sentido y destino unitarios, constituyen una unidad económica diferente de los elementos que la componen. En verdad el establecimiento existe en la medida en que es explotado y subsiste hasta cuando dicha explotación se realice. Y como bien patrimonial del empresario, puede ser objeto de transacciones en bloque, V.gr., permuta, venta, donación, arrendamiento, prenda, aporte a una sociedad, usufructo, anticresis y su valor comercial excede siempre la simple suma de los distintos elementos que lo integran"*⁴.

En relación con el procedimiento para la enajenación en bloque del establecimiento de comercio, así se ha pronunciado la doctrina de la Dirección de Impuestos Nacionales al conceptuar que, *"si se vende el establecimiento de comercio como tal, es decir como una unidad económica, basta que manifieste la voluntad de enajenar el establecimiento comercial, identificación, sin necesidad de discriminar los elementos que componen la unidad comercial, pero si enajena separadamente los elementos que componen el citado establecimiento, entonces éste desaparece como tal por la disgregación de los elementos que lo componen"*⁵. La Cámara de Comercio de Bogotá⁶ ha relacionado con base en las disposiciones del Código de Comercio, los requisitos y trámites que deben cumplirse para la enajenación de establecimientos de comercio, indicando que es un contrato solemne puesto que debe efectuarse por escritura pública o documento privado con reconocimiento de firma y contenido, ante juez o notario, debe contener la identificación de los contratantes y del establecimiento de comercio y del valor de la enajenación, y deben surtirse, la información de la enajenación a los acreedores y las publicaciones correspondientes para proceder a su inscripción en el registro mercantil.

De conformidad con lo anterior, el contrato de compraventa objeto del presente litigio, cumple con los requisitos previstos por la legislación mercantil para la enajenación del establecimiento de comercio denominado "SAJU LAS VEGAS", por lo que ahora corresponde determinar si la parte demandada cumplió con las obligaciones que asumió en virtud del precitado contrato.

4. Consideraciones sobre el incumplimiento contractual.

⁴ Narváez García, José Ignacio. Introducción al Derecho Mercantil, 5ª Edición Actualizada, Editorial ABC. 1987, pág. 202.

⁵ Dirección de Impuestos Nacionales, Concepto 3849 del 15 de febrero de 1991. Cámara de Comercio de Bogotá, oficio No. 1956 del 10 de febrero de 1992, en Doctrina Mercantil de 1992, págs. 84 y 85.

⁶ Cámara de Comercio de Bogotá, oficio No. 01956 del 10 de febrero de 1992, en Doctrina Mercantil de 1992, págs. 84 y 85.

Los contratos mercantiles son onerosos y conmutativos: Las partes adquieren obligaciones equivalentes y contienen la finalidad de la intención de obtener un provecho económico o una utilidad valorable en dinero. Ambas partes contratantes, entonces, buscan un beneficio que ellas mismas consideran equivalente.

El vínculo que liga a las partes que comparecen al arbitramento es el de un contrato bilateral comercial, en virtud del cual el convocante enajenó al convocado un establecimiento de comercio por un precio determinado. Las obligaciones asumidas por el vendedor son las que establece el Código de Comercio en sus artículos 905 y siguientes, principalmente la de transmitir la propiedad de un establecimiento de comercio, lo que efectivamente cumplió como se advierte del texto mismo del contrato en el cual el comprador da por recibido el bien objeto del contrato.

El comprador, ahora convocado, se obligó, a su turno, a pagar el precio de la cosa vendida, es decir, a cubrir el valor del establecimiento de comercio denominado SAJU LAS VEGAS, en los plazos señalados por la partes. Esta obligación del pago del precio de la compraventa no fue cumplido como lo afirma el vendedor. Y por tratarse de una obligación de dar o pagar un precio, basta que se acredite, como efectivamente aparece probado, la existencia de la obligación, quedando a la otra parte la carga de probar que cumplió con la obligación de pagar.

Según la demanda, el comprador abonó, a cuenta del precio, la cuota inicial, como se deduce del texto de la demanda, es decir, la suma de \$ 153.000.000 y no pagó el resto del precio que fue acordado en 750.000.000. Esta afirmación de la demanda no fue desvirtuada en el proceso ya que, como antes se dijo, el convocado no se hizo presente en el proceso no obstante haber sido citado al mismo por la vía del correo electrónico remitido desde las oficinas del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín, que tiene la tecnología adecuada para constatar el recibo por parte del destinatario y así se verificó que los correos respectivos llegaron al remitido y fueron abiertos oportunamente por este.

No se requieren mas consideraciones para concluir que efectivamente el comprador incumplió el contrato y, consiguientemente debe sufrir las consecuencias de esa conducta que se derivan de la declaratoria de resolución del contrato que contendrá este laudo arbitral, conforme lo establece el artículo 1546⁷ del Código Civil, lo que deriva en que la situación vuelve al estado precontractual, de tal manera que estará en la obligación de

⁷ "ARTICULO 1546. <CONDICION RESOLUTORIA TACITA>. En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios." (Subraya fuera de texto)

restituir el establecimiento de comercio en las mismas circunstancias en las que lo recibió de vendedor.

En cuanto a los perjuicios, el Tribunal advierte que los gastos que menciona la demanda no se encuentran debidamente señalados de suerte que pudiera fijarse el valor de los mismos, y, además los perjuicios causados con el incumplimiento se encuentran debidamente apreciados con la cláusula penal pactada en el contrato, cuyo monto asciende al 25% del valor del contrato, esto es, la suma de \$187.500.000 pesos.

El convocante, a su turno, deberá devolver al comprador convocado el valor de la cuota inicial de \$153.000.000 pesos^s, por lo que, compensando con el monto que el demandado debe cancelar al convocante por concepto de cláusula penal, el primero deberá cancelar la suma de \$34.500.000 pesos al segundo.

El demandado, igualmente, deberá pagar las costas procesales que comprenden el valor de los gastos de administración del arbitraje, el de los honorarios del árbitro y los del secretario y las agencias en derecho que se estiman en \$8.531.198,00 pesos.

III.- LA DECISIÓN

No se advierte vicio procesal alguno que invalide la actuación arbitral y por consiguiente, el Tribunal de Arbitramento integrado para dirimir el conflicto existente entre el señor Arturo Arango Jaramillo y el señor Luís Guillermo Gama Moreno, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley

FALLA:

1.- Se decreta la resolución del contrato de compraventa celebrado entre los señores Luís Felipe Gómez Arbeláez y Luis Guillermo Gama Moreno, referente al establecimiento de comercio denominado "Parqueadero Saju Las Vegas", situado en la carrera 50E No. 3 Sur-60 de la ciudad de Medellín, por incumplimiento de la obligación de pagar el precio del mismo y las demás obligaciones asumidas al momento de la celebración por parte del comprador Gama Moreno.

2.- Como consecuencia de la resolución de contrato el comprador demandado está en la obligación de restituir al señor Arturo Jaramillo Arango, cesionario de Luís Felipe Gómez

^s Código Civil, "ARTICULO 1932. <EFECTOS DE LA RESOLUCION POR NO PAGO>. La resolución de la venta por no haberse pagado el precio dará derecho al vendedor para retener las arras, o exigir las dobladas, y además para que se le restituyan los frutos, ya en su totalidad si ninguna parte del precio se le hubiere pagado, ya en la proporción que corresponda a la parte del precio que no hubiere sido pagada.

El comprador, a su vez, tendrá derecho para que se le restituya la parte que hubiere pagado del precio.

Para el abono de las expensas al comprador, y de los deterioros al vendedor, se considerará al primero como poseedor de mala fe, a menos que pruebe haber sufrido en su fortuna, y sin culpa de su parte, menoscabos tan grandes que le hayan hecho imposible cumplir lo pactado." (Subraya fuera de texto)

Arbeláez, el establecimiento de comercio, en el término de los cinco días siguientes a este laudo arbitral. Si no lo hiciere así, la autoridad de policía está facultada para hacerlo.

3.- Condenar al demandado Luis Guillermo Gama a pagar al convocante la suma de \$34.500.000 pesos a título de indemnización anticipada de perjuicios pactada en la cláusula séptima del contrato, como consecuencia de su incumplimiento contractual.

4.- Niéguese la pretensión relacionada con la indemnización por perjuicios materiales causados al demandante, toda vez que lo mismos no se acreditaron en el proceso.

5.- Se condena en costas al demandado Luis Guillermo Gama, y se liquidan así:

a) Por concepto de honorarios del árbitro la suma de \$10.152.125 pesos IVA incluido.

b) Por concepto de honorarios del secretario la suma de \$5.076.062 pesos IVA incluido.

c) Por concepto de derechos de administración -Cámara Comercio de Medellín- la cantidad de \$4.198.180 pesos IVA incluido.

e) Por concepto de agencias en derecho la suma \$ 8.531.198 pesos.

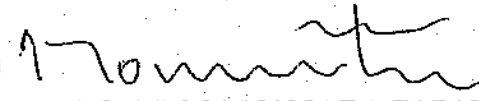
6.- El Arbitro hará la liquidación final de los gastos, y devolverá el sobrante, si lo hubiere, al demandante.

7.- Se depositará el expediente en el Centro de Arbitraje, Conciliación y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín.


8.- Se entregará a cada parte una copia auténtica de este laudo. La de la parte demandante contendrá la previsión ordenada en el Código General del Proceso.

Lo resuelto queda notificado por estrados en la audiencia.

Arbitro,


JUAN CARLOS MONCADA ZAPATA

Secretario,


FERNANDO OSSA ARBELÁEZ

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO. ARTURO JARAMILLO ARANGO – LUIS GUILLERMO GAMA MORENO

Medellín, octubre trece de dos mil diez y siete.

A las tres de la tarde, oportunidad previamente señalada y notificada a las partes, sesionó el Tribunal de Arbitramento con el fin de proferir el laudo con el cual pone fin al encargo que le fue encomendado cuando fue integrado por el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín. A la audiencia asiste el demandante señor Arturo Jaramillo Arango y su apoderado el abogado Luis Fernando Vélez Ramírez.

El Secretario procedió a leer la parte resolutive del laudo y luego hizo entrega del texto completo al demandante y remitió, por la vía del correo electrónico, copia del mismo al convocado, al correo registrado en la Cámara de Comercio y al cual ha enviado los textos de las providencias proferidas durante el trámite del arbitraje y que también fue utilizado por el Centro de Arbitraje en la etapa administrativa, y en donde se constató que los correos han sido abiertos.

Termina así la audiencia y se firma esta acta, dejando constancia de que la presencia del árbitro se realizó mediante el sistema de videoconferencia.

Arbitro,

Juan Carlos Moncada Zapata

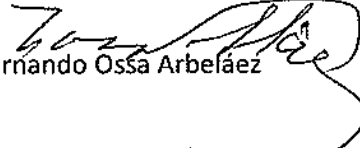
Demandante

Arturo Jaramillo Arango

Apoderado

Luis Fernando Velez Ramirez

Secretario,


Fernando Ossa Arbeláez